

# B E G R Ü N D U N G

ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## ROSENHOF OST IV

GEMEINDE

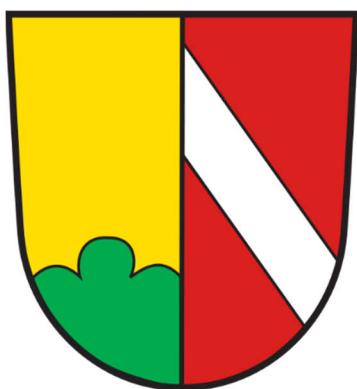
MINTRACHING

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



### PLANUNGSTRÄGER:

Gemeinde Sünching  
Schulstraße 26  
93104 Sünching

---

1. Bürgermeister

### PLANUNG:



KoM Plan  
Ingenieurbüro für kommunale Planungen  
Leukstraße 3 84028 Landshut  
Fon 0871.974087-0 Fax 0871.974087-29  
E-Mail info@komplan-landshut.de

Stand: 10.11.2025 - Entwurf

Projekt Nr.: 25-1680\_BBP



# INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
<b>EINFÜHRUNG</b>	
1 LAGE IM RAUM .....	4
2 INSTRUKTIONSGEBIEKT .....	6
3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....	7
3.1 Veranlassung .....	7
3.2 Bestand .....	7
3.3 Entwicklung.....	7
4 VERFAHRENSVERMERKE.....	8
5 RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
5.1 Rechtsverhältnisse .....	8
5.2 Umweltprüfung .....	9
5.3 Planungsvorgaben.....	9
5.3.1 Landesentwicklungsprogramm.....	9
5.3.2 Regionalplan .....	10
5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan.....	10
5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm .....	10
5.3.5 Biotopkartierung .....	10
5.3.6 Artenschutzkartierung.....	10
5.3.7 Schutzgebiete .....	11
5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben .....	11
5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz .....	11
5.5 Wasserhaushalt.....	11
5.5.1 Grundwasser.....	11
5.5.2 Hochwasser .....	12
5.6 Altlasten.....	13
5.7 Denkmalschutz.....	13
5.7.1 Bodendenkmäler .....	13
5.7.2 Baudenkmäler .....	13
6 KLIMASCHUTZ.....	13
<b>A) BEBAUUNGSPLAN</b>	
7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT .....	15
8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN.....	17
8.1 Vorbemerkung.....	17
8.2 Nutzungskonzept.....	17
8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen .....	17
8.4 Örtliche Bauvorschriften.....	18
8.5 Innere Verkehrserschließung .....	19
8.6 Grünflächen .....	19
8.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft .....	19
9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR .....	20
9.1 Verkehr .....	20
9.1.1 Bahnanlagen.....	20
9.1.2 Straßenverkehr.....	20
9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr .....	20
9.1.4 Geh- und Radwege .....	20
9.2 Abfallentsorgung .....	20
9.3 Wasserversorgung .....	21
9.3.1 Wasserversorgung .....	21
9.3.2 Abwasserbeseitigung.....	21
9.4 Energieversorgung .....	21
9.5 Telekommunikation .....	22
10 BRANDSCHUTZ .....	23
11 IMMISSIONSSCHUTZ.....	24
11.1 Verkehrslärm.....	24
11.2 Sport- und Freizeitlärm .....	24
11.3 Gewerbelärm.....	24
11.4 Landwirtschaftliche Immissionen .....	24
12 FLÄCHENBILANZ .....	25
13 ERSCHLIESUNGSKOSTEN.....	25

## B) GRÜNORDNUNGSPLAN

	SEITE
14 VERANLASSUNG .....	26
15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES .....	26
15.1 Naturräumliche Lage .....	26
15.2 Potentielle natürliche Vegetation .....	26
15.3 Reale Vegetation .....	26
15.4 Biotopausstattung .....	26
15.5 Boden .....	27
15.6 Wasser .....	27
15.7 Klima/ Luft .....	27
15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung .....	27
16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT .....	28
17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN .....	28
17.1 Verkehrsflächen .....	28
17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen .....	28
17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen .....	29
17.3.1 Öffentliche Grünflächen .....	29
17.3.2 Private Grünflächen .....	29
17.3.3 Pflanzgebote .....	29
17.3.4 Artenschutzmaßnahmen .....	29
18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG .....	29
VERWENDETE UNTERLAGEN	
19 QUELLEN .....	30

## ANLAGEN

### ANLAGE 1

Schalltechnische Untersuchung zum BBP „Rosenhof Ost IV“ der Gemeinde Mintraching,  
GEO.VER.S.UM, Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Elsa-Brandström-Straße 34, Cham,  
Stand: 10.10.2025

## EINFÜHRUNG

### 1 LAGE IM RAUM

Die Gemeinde Mintraching befindet sich innerhalb des Landkreises Regensburg südöstlich der Stadt Regensburg in einer Entfernung von ca. 15 km zur Kreisstadt.

Mintraching ist zudem Teil der naturräumlichen Einheit „Dungau“

Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebiets ist der Hauptort Mintraching. Der Planungsbereich selbst liegt im Nordwesten des Ortsteiles Rosenhof.

Übersichtskarte



Quelle: [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas); bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

## Lageplan des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Rosenhof Ost IV“



Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

## 2 INSTRUKTIONSGEBIET

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Rosenhof Ost IV“ erstreckt sich über die Grundstücke mit den Flurnummern (Fl.-Nr.) Fl.Nr. 8/5, 266/5, 236/3 und 236/5.

Alle vorstehend aufgeführten Flurstücke befinden sich in der Gemarkung Rosenhof.

### Übersichtskarte



Abbildung: Lage des Geltungsbereiches. Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung; bearbeitet KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

### 3 ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

#### 3.1 Veranlassung

In der Gemeinde Mintraching besteht anhaltend dringender Bedarf an Wohnraum.

Durch die vorliegende Gebietsentwicklung soll die Möglichkeit geschaffen werden, den stetig zunehmenden Bedarf an Wohnraum zu decken. In der Gemeinde sollen dafür bevorzugt vorhandene Flächenpotentiale bestehender Siedlungsflächen für die Schaffung zusätzlichen Wohnraums herangezogen werden. Dies ist in vorliegender Situation durch die Inanspruchnahme vorhandener Brachflächen mit angemessenen Nachverdichtungsmöglichkeiten beabsichtigt.

Durch die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan sollen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigte Nutzung entsprechend den gesetzlichen Vorgaben unter Berücksichtigung städtebaulicher sowie naturschutzfachlicher Belange geschaffen werden.

Mit der Bauausweisung „Rosenhof Ost IV“ sorgt die Gemeinde Mintraching dafür, dass sich einerseits ortsansässige Bürger ansiedeln können und gleichzeitig wird Wohnraum, auch in Form von Miet- oder Teileigentum, für einen angemessener Zugang geschaffen. Im Ergebnis erfolgt hierdurch ein sinnvoller Lückenschluss innerhalb des Ortsteiles.

#### 3.2 Bestand

Das Gelände stellt sich fast gänzlich als Brache, mit teilweise frischen Bodenablagerungen und offenen Boden vom Gebäudeabriß sowie als Grünland mit abschirmenden Heckenstrukturen dar. Es liegt im Winkel zwischen dem *Ligusterweg und Schlossstraße*, wobei die bebauten Flurstücke mit den Fl.Nr.: 15, 15/1, 15/2, 236/1, 236/2 sowie 236/6 ausgenommen sind.

Östlich vom gegenständlichen Plangebiet sind bereits neue Einfamilienhäuser durch eine entsprechende Wohnsiedlungsentwicklung entstanden. Hierdurch hat sich der Ortsteil in den vergangenen Jahren angemessen entwickelt.

Die restlichen Flächen sind Brachnutzungen und ehemaliger Baubestand wurde zwischenzeitlich gänzlich beseitigt.

#### 3.3 Entwicklung

Die vorliegende Planung stellt innerhalb des Ortsteiles einen Lückenschluss dar, der im Ergebnis städtebaulich als notwendig und sinnvoll beurteilt werden kann. Hierdurch erhält der Ortsteil im innerörtlichen Bereich eine verträgliche bauliche Entwicklung und dies führt gegenüber der aktuell vorherrschenden Situation maßgeblich zu einer Aufwertung der Ortschaft. Aus diesen Gründen ist das Vorhaben städtebaulich ausdrücklich zu begrüßen.

Eine Anbindung des Geltungsbereiches erfolgt über bestehende Ortsstraßen, sowie hauptsächlich im Norden über eine neue Anbindung von der Schlossstraße zum Brombeerweg. Somit kann das Gebiet gut und ausreichend innerhalb der Ortschaft verkehrlich angebunden werden.

Im Weiteren erschließen innerhalb des Gebietes Privatwege die zukünftigen Bauflächen und sorgen somit für eine gesicherte Erschließung.

Die bauliche Entwicklung ist primär auf eine flächensparende Entwicklung als Nachverdichtung ausgerichtet. Dabei werden unterschiedliche Baustrukturen für Einzelhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Hausgruppen ermöglicht. Ausschließlich in Form einer wohnlichen Nutzung zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Durch eine integrierte Grünordnung mit gezielten Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen, wird das Planungsgebiet zusätzlich in das Ortsgefüge integriert. Ebenso werden maßgebliche Aspekte des Schallimmissionsschutzes sowie der Entwässerung in der Planung entsprechend abgearbeitet.

Im Ergebnis kann hierdurch eine verträgliche bauliche Entwicklung prognostiziert werden.

## 4 VERFAHRENSVERMERKE

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Rosenhof Ost IV“ wurde am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. gefasst.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Rosenhof Ost IV“ in der Fassung vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. das Vorentwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde ebenfalls in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. durchgeführt.

Für den Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Rosenhof Ost IV“ in der Fassung vom 23.06.2025 wurde in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. bis einschließlich \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. das Entwurfsverfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde ebenfalls in der Zeit vom \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. bis \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_. durchgeführt.

Der Satzungsbeschluss erfolgte am \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.

## 5 RAHMENBEDINGUNGEN

### 5.1 Rechtsverhältnisse

Die am 01.01.2007 in Kraft getretene Novellierung des Baugesetzbuches hat mit Schwerpunkt das Gesetz zur Erleichterung von Planungen für die Innenentwicklung zum Thema. Mit diesen sogenannten Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach §13a soll durch die bauliche Nachverdichtung, Änderung oder Umnutzung von Innerortsflächen ein wesentlicher Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet werden.

Das Planungsgebiet liegt im Innerortsbereich der Gemeinde Mintraching. Bauplanungsrechtlich ist der gesamte Bereich somit nach § 34 BauGB als Fläche innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beurteilen.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Somit unterliegt der Planungsbereich dem § 13a BauGB.

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Wohngebiet und als Mischgebiet dargestellt. Eine Flächennutzungsplanänderung wird im Rahmen eines 13a-Verfahrens nicht notwendig. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB an die angestrebte Nutzung angepasst.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

## 5.2 Umweltprüfung

Bei dieser Planung handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, welcher im Verfahren nach § 13a BauGB abgewickelt wird.

Im Bebauungsplan ist eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der BauNVO festgesetzt. Auch beträgt die Größe der Grundfläche des Bebauungsplans sowie der Bebauungspläne, welche in einem engen, sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt wurden, weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Daher kann auf eine Vorprüfung der Umweltauswirkungen gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB verzichtet werden.

Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von der allgemeinen Umweltprüfpflicht nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 2 und 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Bei der Billigung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird (§ 13 Abs. 3 Satz 2 BauGB).

## 5.3 Planungsvorgaben

Für das vorliegende verbindliche Bebauungsplanverfahren sind nachfolgende Aussagen der übergeordneten Raumplanung und vorbereitenden Bauleitplanung sowie die Belange des Biotop- und Artenschutzes zu berücksichtigen.

### 5.3.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung präzisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein.

Das LEP ordnet die Gemeinde Mintraching nach den Gebietskategorien dem *Allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Konkret ist Folgendes zielbezogen anzumerken:

#### 3.2.1

#### **Allgemeiner ländlicher Raum**

G) Es soll angestrebt werden, den allgemeinen ländlichen Raum (mittlere und weltliche Regionsteile) wie folgt zu entwickeln:

- Der Erhöhung des Angebots an vielseitigen Arbeitsplätzen im Sekundären und Tertiären Sektor, auch unter Nutzung der Möglichkeiten der modernen Kommunikationsmittel, kommt besondere Bedeutung zu.
- Wirtschaft auszubauen.
- Die Schaffung von Arbeitsplätzen und Ausbau der Wirtschaft ist nicht Gegenstand des gegenständlichen Bebauungsplanes.

### 5.3.2 Regionalplan

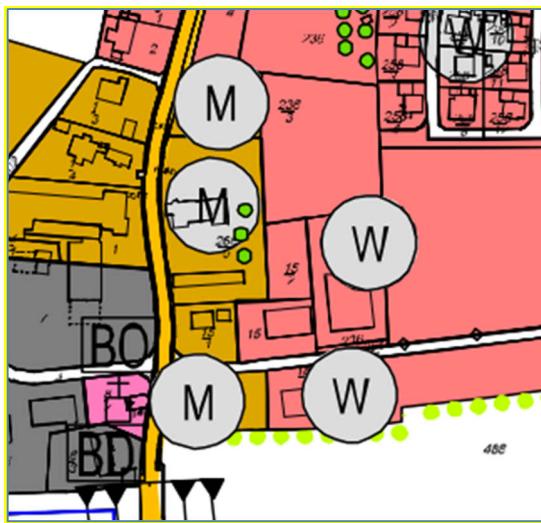
Der Regionalplan der *Region 11 – Regensburg* ordnet die Gemeinde Mintraching nach der Raumstruktur ebenfalls dem *Allgemeinen ländlichen Raum* zu.

Hier liegt das Gebiet zum Teil im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. (19) Donauaue und Niederterrasse östlich von Regensburg einschließlich Pfattertal.

Ziele der Raumordnung stehen der Planung nicht entgegen.

### 5.3.3 Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Die Gemeinde Mintraching besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) von 2020. Darin ist der vorliegende Planungsbereich sowohl als geplantes Mischgebiet als auch Wohngebiet dargestellt.



FNP/LP – Bestand

Abbildung: Ausschnitt des rechtskräftigen FNP der Gemeinde Mintraching. Quelle: [www.landkreis-regensburg.de/buergerservice/bauen/flaechenutzungsplaene](http://www.landkreis-regensburg.de/buergerservice/bauen/flaechenutzungsplaene), verändert KomPlan; Darstellung nicht maßstäblich.

Aufgrund der geplanten Nutzungsänderung hin zu einem reinen Wohngebiet in anderem Umgriff, Fläche für Mischgebiete sind nunmehr eine Änderung des rechtskräftigen, vorbereitenden Bauleitplanes notwendig.

Die Änderung im Flächennutzungsplan wird im Nachgang auf dem Wege der Berichtigung vorgenommen.

### 5.3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Gemeindegebiet wird dem Naturraum 064-A „Donauauen“ zugerechnet.

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan werden im Arten- und Biotopschutzprogramm die Naturraumziele unter der Ziffer 375-064-A Donauauen zugeordnet.

### 5.3.5 Biotopkartierung

Gemäß Biotopkartierung Flachland befinden sich im Planungsbereich keine amtlich kartierten Biotope.

### 5.3.6 Artenschutzkartierung

Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet.

### 5.3.7 Schutzgebiete

Es sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

### 5.3.8 Sonstige Planungsvorgaben

Das Plangebiet liegt zu einem geringen Teil in der Feldvogelkulisse – Rebhuhn.

## 5.4 Aussagen zum speziellen Artenschutz

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen.

Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Die Planungsflächen liegen außerhalb von Flächen der Biotopkartierung, Wiesenbrütergebieten sowie Schwerpunktgebieten des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP), jedoch im Feldvogelgebiet - Rebhuhn. Internationale, europäische oder nationale Schutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

Aufgrund der Meidedistanzen von Bodenbrütern gegenüber angrenzender Wohnnutzung (Norden, Westen und Osten) sowie der Kiesabbau und Gewerbenutzung weiter süd-westlich und der angrenzenden intensiven Landwirtschaft weiter im Süden, wird davon ausgegangen, dass sich keine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt. Für die übrigen Artengruppen sind keine geeigneten Lebensräume im Eingriffsbereich vorhanden.

## 5.5 Wasserhaushalt

### 5.5.1 Grundwasser

Gemäß dem Steckbrief Grundwasserkörper aus dem Umweltatlas Bayern befindet sich das Plangebiet im Grundwasserkörper 1\_G083 Quartär-Regensburg. Die maßgebliche Hydrogeologie sind Fluviale und fluvioglaziale Schotter und Sande mit den untergeordneten Einheiten Kreide, Malm, Vorlandmolasse.

Der chemische Zustand wird als schlecht und die Menge als gut eingestuft. Die Belastungsquellen sind Diffuse Quellen aus der Landwirtschaft und Anthropogene Belastungen – Historische Belastungen

Nach einem vom WWA Regensburg vorliegenden Messstelle Lerchenfeld Q4 südöstlich von Regensburg und ca. 690 m südwestlich vom Plangebiet entfernt, liegt der Grundwasserstand bei 329,99. Diese liegen bis in einer Tiefe von 8,5 m u. GOK vor.

Bei der Freilegung von Grundwasser besteht eine Anzeigepflicht gemäß § 49 WHG bzw. die Erlaubnis mit Zulassungsfiktion nach Art. 70 BayWG ist zu beachten. Werden wassergefährdende Stoffe gelagert, umgeschlagen, hergestellt, behandelt oder verwendet, so ist dies beim Landratsamt Regensburg – Abteilung Wasserrecht bzw. Wasserwirtschaftsamt Regensburg anzugeben.

## 5.5.2 Hochwasser

### Überschwemmungsgebiete

Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind keine überschwemmungsgefährdeten Gebiete ausgewiesen.

### Wassersensible Bereiche

Gemäß *UmweltAtlas Naturgefahren* sind im Planungsgebiet und benachbarten Umfeld keine wassersensiblen Bereiche vorhanden.

*Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Hier kann es durch über die Ufer treten-de Flüsse und Bäche, Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei diesen Flächen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes.*

*Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1:25.000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden.*

Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen kann bei wassersensiblen Bereichen kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften wie Verbote und Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Hochwasserschutzes. Jedoch können Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände auch abseits von Gewässern auftreten. Grundsätzlich muss daher überall mit diesen Gefahren gerechnet werden, auch wenn diese im *UmweltAtlas Naturgefahren* nicht flächendeckend abgebildet werden können.

### Einfluss des geplanten Vorhabens auf die Hochwassersituation und Starkregensituation

Das Planungsgebiet weist im Nordosten leicht abfallendes Gelände auf. Der Höhenunterschied beträgt auf einer Entfernung von ca. 110 m eine ungefähre Höhendifferenz von 1,0 m. Oberirdische Gewässer fehlen vollständig.

Da sich das Planungsgebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten befindet, geht auch keine negative Beeinflussung auf den Hochwasserabfluss und keine Verschärfung einer Hochwassersituation aus.

### Gefahren für Leben und Gesundheit

Bei Starkregenereignissen/ Schneeschmelze kann auf Grund des relativ ebenen Geländes wild abfließendes Oberflächenwasser ausgeschlossen werden.

### Sonstiges

Da die Planungen kein Wasserschutzgebiet betreffen, ist bezüglich dieses Belanges nichts Weiteres zu veranlassen.

## 5.6 Altlasten

Altlast- bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind nicht bekannt. Dies bestätigt jedoch nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind.

Werden Auffüllungen im Zuge der Bauarbeiten angetroffen, sind die Aushubmaßnahmen durch ein fachlich geeignetes Ingenieurbüro oder einen Gutachter begleitend zu überwachen. Anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß nach Rücksprache mit dem Landratsamt Regensburg und gegen Nachweis zu entsorgen oder zu verwerten. Sollten im Zuge der Bauarbeiten Belastungen des Untergrundes festgestellt werden, die eine Grundwassergefährdung befürchten lassen, sind unverzüglich das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Für die Niederschlagswasserbehandlung ist nachzuweisen, dass keine schädlichen Verunreinigungen im Untergrund vorliegen oder vom Niederschlagswasser durchströmt werden.

## 5.7 Denkmalschutz

### 5.7.1 Bodendenkmäler

Die Erfassung der Bodendenkmäler hat zum Ziel, noch vorhandene Spuren und Objekte menschlichen Lebens und Handelns früherer Generationen in der Landschaft zu dokumentieren und falls erforderlich, zu erhalten. Eine Gefährdung der Bodendenkmäler liegt grundsätzlich in der baulichen Veränderung und den damit im Zuge der Gründungsmaßnahmen erforderlichen Bodenumlagerungen.

Laut dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler:

### 5.7.2 Baudenkmäler

Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Geschichtszeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan sind keine Baudenkmäler registriert. Es bestehen Blickbeziehungen vom Planungsgebiet zu Baudenkmälern D-3-75-170-21, Kath. Nebenkirche St. Florian, Saalbau mit abgewalmtem Satteldach und Dachreiter, 17. Jh.; mit Ausstattung.

## 6 KLIMASCHUTZ

Die Bekämpfung des Klimawandels ist eine der größten Herausforderungen dieser Zeit. Die Bundesrepublik hat deshalb klare Ziele definiert, die Treibhausgasemissionen im Vergleich zum Jahr 1990 schrittweise zu mindern. Bis zum Zieljahr 2030 gilt entsprechend dem Nationalen Klimaschutzziel eine Minderungsquote von mind. 55 %.

In den Kommunen wird durch die unterschiedliche Nutzung des Gemeindegebiets (Private Haushalte, Gewerbe/ Industrie, kommunale Liegenschaften und Verkehr) der Großteil der Emissionen erzeugt, zum anderen befinden sich jedoch auch dort die Potenziale zur Energieeinsparung und Erhöhung der Energieeffizienz sowie zum Ausbau der erneuerbaren Energien.

Die Gemeinde Mintraching ist sich ihrer Verantwortung bewusst und beteiligt sich daher mit zahlreichen Maßnahmen aktiv am Klimaschutz. Diese können direkt bei der Gemeinde erfragt werden.

Aktiver Klimaschutz spiegelt sich auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes und Grünordnungsplanes wider. Durch Bestimmungen zur Ein- und Durchgrünung wird die Entstehung von Wärmeinseln reduziert und entsprechende Maßnahmen im Hinblick auf eine Klimawandelanpassung getroffen.

Die Verwendung regenerativer Energieformen ist ausdrücklich gewünscht. So sind auch Solar- und Photovoltaikmodule zulässig.

## TEIL B) BEBAUUNGSPLAN

### 7 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Gemeinde Mintraching eine bauliche Umstrukturierung im innerörtlichen Bereich des Ortsteiles Rosenhof. Dieser Ortsteil befindet sich nördlich des Hauptortes in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn A 3 Nürnberg – Passau sowie der damit verbundenen Anschlussstelle. Vorgelagert zur Autobahn liegen vorhandene Gewerbegebiete der Gemeinde mit damit verbundenen Arbeitsplätzen.

Ziel der Gemeinde ist es im Weiteren zusätzliche Wohnbauflächen zu generieren. Diese können dabei in einem angemessenen Umfang einer flächensparenden Entwicklung umgesetzt werden und hierdurch können zudem ortsnahe Wohnflächen zur wirtschaftlichen Struktur der Gemeinde geschaffen werden.

Die Gemeinde ist zudem bestrebt, die innerörtliche Entwicklung des Ortsteiles angemessen zu verdichten und Wohnraum in verschiedenen Formen zur Verfügung zu stellen. Dabei wurde in einem umfangreichen Vorabstimmungsprozess mit vorhandenen Grundstückseigentümern nun ein Konzept erarbeitet, dass sich städtebaulich verträglich integrieren lässt und gleichzeitig ausreichenden Spielraum für eine möglichst flexible Umsetzung bietet.

Das Erschließungskonzept sieht dabei eine Kombination von öffentlichen Verkehrsflächen sowie privaten Zufahrtsstraßen vor. Als verkehrliche Haupterschließung erfolgt eine neue Anbindung als öffentliche Erschließung an die durch den Ort in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kreisstraße R 5, auch in Verlängerung zu den östlich bereits im Bestand vorhandenen Siedlungsflächen. Somit ist das Gebiet verkehrlich sehr gut und ausreichend an den örtlichen sowie überörtlichen Verkehr angebunden.

Die darüber hinaus innerhalb der Grundstücksflächen erforderliche Verkehrswegeführung ist im Weiteren ausschließlich über private Zufahrtsstraßen geregelt. Diese erschließen alle Bauflächen der Hausgruppen sowie der Mehrfamilienhäuser in einem ausreichenden Umfang und binden an mehreren Stellen an das öffentliche Verkehrsnetz an. Somit kann im Ergebnis eine ausreichende und leistungsfähige Verkehrerschließung sichergestellt werden. Ebenso lässt sich hierdurch die weitere Infrastruktur zur Baugebietserschließung abdecken bzw. sicherstellen.

Als bauliche Entwicklung ist am Standort eine Kombination von Einzelhausbebauung sowie Hausgruppen geplant. Hierfür ist innerhalb des Geltungsbereiches eine Zonierung vorgenommen worden, die das Gebiet insgesamt in 5 Teilbereiche untergliedert und hierfür entsprechende Baustrukturen definiert.

So werden in den Bereichen des WA1 ausschließlich 3-geschossige Mehrfamilienhäuser für zulässig erklärt. Diese erstrecken sich auf den betreffenden Grundstücksflächen für insgesamt 2 Gebäude mit je 12 Wohnungen.

Im WA2 angrenzend zum vorhandenen Siedlungsrand ist eine Einzelhausbebauung als klassisches Einfamilienhaus in 2-geschossiger Bauweise für bis zu 2 Wohnungen geplant. Dies dient im Ergebnis als verträglicher Übergang zur vorhandenen Bebauung am bestehenden Siedlungsrand.

Die Bereiche des WA3 und des WA4 sind für die Hausgruppen am Standort vorgesehen. Innerhalb des WA3 sind diese als 4-Spänner bzw. als 5-Spänner in einer 3-geschossigen Bebauung geplant. Im WA4 ist hingegen ein 6-Spänner ebenfalls in 3-geschossiger Bauweise definiert. Je Reihenhaus sind dabei bis zu 2 Wohnungen zulässig.

Das WA5 nördlich daran anschließend sieht die Errichtung von bis zu 3 Mehrfamilienhäusern in einer 3-geschossigen Bauweise mit je 9 Wohnungen vor und rundet das bauliche Angebot im Gebiet insgesamt ab.

Aufgrund der örtlichen Lage zur Verkehrstrasse der Kreisstraße, unterliegt die erste Bauzeile im Gebiet entsprechenden Auflagen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht. Hierfür hat die Gemeinde eine entsprechende Untersuchung beauftragt mit dem Ergebnis, dass entlang der gesamten westlichen Grundstücksbegrenzung dieser Flächen, eine Lärmschutzwand als Einfriedung in einer Höhe von 2,5 m zu errichten ist. Darüber hinaus sind die betreffenden Fassadenbereiche im Hinblick der zukünftigen Lärmbelastung bei der Planung entsprechend auf diese Situation auszurichten. Diese Auflagen sind in der Planung so festgesetzt und die schalltechnische Untersuchung ist zudem Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

Zudem befinden sich im weiteren Umfeld des Standortes westlich der Kreisstraße gewerblich genutzte Grundstücksbereiche die u.U. Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung hervorrufen. Auch unter Berücksichtigung dieser Gesichtspunkte wird durch die Lärmschutzwand einer Abschirmmaßnahme errichtet. Ebenso sind insbesondere im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser im WA5 bauliche Maßnahmen durch ein Abrücken der Bebauung zu ergreifen. Vorgelagert zur Kreisstraße sind hier die Verkehrsflächen für Zufahrt sowie Stellplätze geplant. Somit kann auch den Belangen des Gewerbelärms ausreichend Rechnung getragen werden.

In Bezug auf die Entwässerung des Gebietes ist eine Kombination aus öffentlicher sowie privater Rückhaltung- bzw. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Entsprechende Regelungen und Festsetzungen sind hierfür im Bebauungsplan getroffen.

Ebenso sind der Lage sowie dem Standort des Gebietes entsprechend, Aussagen und Maßnahmen für Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen in der Planung verankert. Verbindliche Gehölzpflanzungen sind zudem in der Planung entsprechend aufgezeigt.

Im Ergebnis sieht die Gemeinde Mintraching daher eine Gebietsentwicklung am betreffenden Standort in der vorliegenden Form für städtebaulich sinnvoll und verträglich an.

Zusammenfassend ist die zukünftig geplante bauliche Struktur für folgende Entwicklung ausgerichtet:

WA1:	2 Mehrfamilienhäuser mit je 12 Wohnungen =	24 Whg.	III-VG
WA2:	1 Einfamilienhaus mit 2 Wohnungen =	2 Whg.	II-VG
WA3.1:	1 Hausgruppen (5-Spänner) mit je 2 Wohnungen =	10 Whg.	III-VG
WA3.2:	1 Hausgruppen (4-Spänner) mit je 2 Wohnungen =	8 Whg.	III-VG
WA4:	1 Hausgruppe (6-Spänner) mit je 2 Wohnungen =	12 Whg.	III-VG
WA5:	3 Mehrfamilienhäuser mit je 9 Wohnungen =	27 Whg.	III-VG

Ziele der Raumordnung sowie der Landesplanung stehen dem Vorhaben gleichzeitig nicht entgegen.

## 8 ERLÄUTERUNG DER STÄDTEBAULICHEN FESTSETZUNGEN

### 8.1 Vorbemerkung

Inhalt des Bauleitplanes ist die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten im Nordwesten des Hauptortes Mintraching. Im Zuge der vorliegenden qualifizierten Bauleitplanung werden diesbezüglich nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen getreu der gesetzlichen Vorgaben geschaffen.

### 8.2 Nutzungskonzept

#### Art der baulichen Nutzung

Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist zum einen auf ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgerichtet.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Geltungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Festgesetzt werden dabei in dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von max. 1,2, WA2 eine GRZ von max. 0,35 und eine GFZ von max. 0,6, für das WA3 eine GRZ von max. 0,5 und eine GFZ von max. 1,2, WA4 eine GRZ von max. 0,5 und eine GFZ von max. 1,2 sowie für das WA5 eine GRZ von max. 0,5 und eine GFZ von max. 1,2. Hierdurch wird gewährleistet, dass die vorgesehenen Entwicklungsmöglichkeiten zielführend umgesetzt werden.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen ist im Bebauungsplan durch die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Hauptgebäude mit SD, ZD und WD, Dachneigung 12° - 28° mit max. 6,50 m (E+I) sowie mit max. 10,30 m (E+II), SD mit Dachneigung 38° - 45° mit max. 4,50 m (E+D) und max. 7,50 m (E+I+D), PD oder höhenversetztes PD mit einer Dachneigung von max. 10° mit max. 6,80 m (E+I) sowie max. 10,30 m (E+II) und Wandhöhen für Nebengebäude max. 3,20 m sowie FD und PD mit einer Dachneigung von max. 10° mit max. 3,20 m geregelt. Damit erfolgt eine höhengestaffelte Zonierung des Planungsgebietes.

Auf die dazu im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird Bezug genommen.

#### Baustruktur

Das gewählte Bebauungskonzept ist durch die vorhandenen städtebaulichen und landschaftlichen Gegebenheiten geprägt, an denen sich neben dem Erschließungskonzept auch die Bebauung orientiert.

### 8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen stellt die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen ein zwingendes Erfordernis für derartige Planungen dar. In vorliegender Situation wurden dabei zur Umsetzung der getroffenen Planungsabsichten detaillierte Baugrenzen vorgegeben. Innerhalb des Geltungsbereiches ist in vorliegender Situation eine spezielle Bauweise festgelegt. Einzelhäuser sind für das WA1, WA2 und WA5 und Hausgruppen für das WA3 und WA4 zulässig.

Die Regelung der Abstandsf lächen erfolgt durch die Bayerische Bauordnung. Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln somit die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wider.

## 8.4 Örtliche Bauvorschriften

Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich Dachform, Dachneigung, Dachdeckung, Dachüberstand und Dachaufbauten, Einfriedungen, Stützmauern und die Gestaltung des Geländes.

Vor allem die Regelungen und Definitionen zur Gestaltung der Gebäude sind aus ästhetischen und städtebaulichen Gesichtspunkten sinnvoll und erforderlich. Aus diesem Grund wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, die einerseits den umliegenden Bestand erfassen und gleichzeitig maßvolle Vorgaben für die zukünftigen Baumaßnahmen darstellen.

### Gestaltung der Gebäude und der baulichen Anlagen

Auch im Hinblick auf die Dachform erfolgt eine Orientierung an den im Bestand anzu treffenden Ausbildungen und den in Wohngebieten üblichen Formen. Mit einer maximalen Dachneigung von  $12^{\circ}$ - $28^{\circ}$  sowie  $38^{\circ}$ - $45^{\circ}$  bei Sattel-, Zeltdach- oder Walmdächern und max.  $10^{\circ}$  bei Pultdächern oder höhenversetzten Pultdächern wird ein großzügiger Rahmen gesteckt, der entsprechenden Gestaltungsraum bietet, aber trotzdem für eine ruhige Dachlandschaft bei den Hauptgebäuden sorgt.

Die Dachdeckung kann in allen harten Deckungen, wie Ziegel oder Betonstein sowie für Pultdächer Metall, Kunststoff und Bitumen sowie begrünte Dächer sind zulässig. Glänzende, reflektierende oder spiegelnde Dachmaterialien sind unzulässig.

### Alternative Energien

Um die Verwendung erneuerbarer Energien auch im privaten Bereich zu fördern, werden Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut zugelassen. Aufgeständerte Module sind hingegen aufgrund der geänderten Neigung der Anlage gegenüber der Dachneigung nicht gestattet. Eine Ausnahme stellen Flachdächer, Pultdächer und flachgeneigte Satteldächer. Hier sind aufgeständerte Solar- und Photovoltaikanlagen nur bis max.  $20^{\circ}$  zur waagrechten zulässig.

### Einfriedungen

Als Einfriedung sind Holzzaun/ Metallzaun/ Sichtmauern aus Klinker oder Naturstein sowie lebende Zäune. Die Höhe der Einfriedung zur straßenseitigen Begrenzung zu Verkehrsflächen beträgt max. 1,20 m und seitliche sowie rückwärtige Begrenzungen betragen max. 2,00 m, zu messen jeweils ab OK-Verkehrsfläche bzw. OK-Gelände. Sockel sind unzulässig. Ein Bodenabstand zur Zaununterkante von mind. 15 cm wird festgesetzt.

### Gestaltung des Geländes

Abgrabungen und Aufschüttungen sind im Planungsgebiet bis 1,00 m zulässig. Stützmauern sind aus Sichtbeton, Steingitterkörben (Gabionen) oder Natursteinmauern bis zu 1,00 m ab fertigem Gelände zulässig. Weitere Geländeunterschiede sind als natürliche Böschungen auszubilden.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und baulichen Anlagen zulässig und dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Freistehende Werbeanlagen als Werbemasten, Werbestelen oder Fahnenmasten sind innerhalb des gesamten Gebietes nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung zulässig. Die Größe einer Werbeanlage ist bis max. 0,8 m<sup>2</sup> Fläche zulässig.

Blink-, Leucht- und Wechsellichter sowie Fahnenmasten (Werbeanlagen) sind unzulässig.

Mit den vorstehenden Maßgaben wird ein Rahmen gesteckt, der ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten für die Bauherren zulässt und auch zeitgemäßen Ansprüchen gerecht wird – trotz gewisser Einschränkungen zum Beispiel bei den Dachformen –, der aber auch das Orts- und Landschaftsbild nicht außer Betracht lässt. Auf die Ziffer 4.12 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN der Festsetzungen durch Text wird Bezug genommen.

## 8.5 Innere Verkehrserschließung

Die innere Verkehrserschließung erfolgt im Norden durch eine neue Querverbindung von der Schlossstrasse zum Brombeerweg, mit beidseitigen Flächen für die Regenrückhaltung und Versickerung mit einer Breite von 3,0 bis 5,0 m. Von der neuen Querstraße aus erfolgt der Anschluss über Privatwegen der nördlichen Wohngebiete. Außerdem wird ein Privatweg im Süd-Westen von der Schlossstraße angeschlossen. Dadurch kann eine flexible Parzellierung mit entsprechender Anordnung der Ein- und Ausfahrten erfolgen. Im Hinblick auf die Straßenbreite ist auszuführen, dass die Erschließungsstraße eine Ausbaubreite von 5,00 m und die Privatwege eine Breite von 6,0 m als Stichstraßen besitzt.

Es werden zudem erforderliche Müllsammelstellen an den Einmündungen zu den Privatstrassen vorgesehen.

## 8.6 Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen finden in Form von Fläche für die Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers. Private Grünflächen zur Begrünung der neuen Querverbindung sind im Norden beidseitig vorgesehen.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im Teil B Grünordnungsplan der Begründung unter Ziffer 17.3.1 abgehandelt.

## 8.7 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Die öffentlichen und privaten Grünflächen haben eine wichtige Funktion im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild, aber auch als Lebensraum und Biotopvernetzendes Element. Sie beinhalten zudem Pflanzgebote.

Aussagen zur Entwicklung und Pflege der Grünflächen wie auch zu den Pflanzmaßnahmen werden im *Teil B Grünordnungsplan* der Begründung thematisiert.

Die Errichtung von baulichen Anlagen in den Grünflächen ist nicht gestattet.

## 9 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

### 9.1 Verkehr

#### 9.1.1 Bahnanlagen

Die Gemeinde Mintraching besitzt keinen Bahnanschluss.

#### 9.1.2 Straßenverkehr

Das Planungsgebiet wird im Osten über die Schlossstraße R5 erreicht mit Anschluss an die B8 und hierüber zur Autobahn A3 bei Autobahnauffahrt / Anschlussstelle 103 Rosenhof. Damit ist das künftige Allgemeine Wohngebiet optimal in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

Die Hauptzufahrt für das neue allgemeine Wohngebiet erfolgt über die neue Querverbindung Schlossstraße zum Brombeerweg sowie über einen jeweiligen Anschluss eines Privatweges an die Schlossstraße. Ein- und Ausfahrten zu und von den Parzellen erfolgen somit ausschließlich innerhalb des Wohngebietes.

#### 9.1.3 Öffentlicher Personennahverkehr

Der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird durch Buslinien der RVV (Regensburger Verkehrsverbund) repräsentiert. Die nächsten Bushaltestellen liegen in Mintraching in der Pater-Moritz-Straße, in der Marktstraße sowie beim Altersheim.

#### 9.1.4 Geh- und Radwege

Geh- und Radwege sind im näheren Umfeld nur abschnittsweise ausgewiesen und bilden damit kein zusammenhängendes Streckennetz. Nördlich der B8 verläuft ein Radweg des Landkreis Regensburg R7 – Ins Drei Seen Land, von Barbing – Sarching- Roither See – Mintraching - Guggenberger-See.

### 9.2 Abfallentsorgung

Die Müllabfuhr wird über den Landkreis Regensburg geregelt. Auf den einzelnen Bauquartieren sind ausreichende Flächen für Abfallbehälter bereitzustellen. Zur Wahrung einer ordnungsgemäßen Müllentsorgung können bei Bedarf besondere Vereinbarungen mit dem Müllentsorgungsunternehmen getroffen werden.

Da die Mehrzahl der Parzellen an Stichstraßen angebunden sind und nicht durch die Müllfahrzeuge direkt bei den Grundstücken angefahren werden können, sind Müllsammlstellen vorgesehen. Bezüglich des im Landkreis im Holsystem zu entsorgenden Abfalls wird vorsorglich auf nachfolgende Empfehlungen und Regelungen hingewiesen.

#### Hinweise:

Die sichere Befahrbarkeit der Straßen und Anfahrbarkeit von Müllbehälterstandplätzen mit Müllfahrzeugen muss für einen ungehinderten Abholdienst gewährleistet sein. Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu wird auf die Unfallverhütungsvorschriften DGUV Vorschrift 43 vom 01.10.1979 in der Fassung vom 01.01.1997 i. V. m. der DGUV Information 214-033, insbesondere auf den § 16 Nr. 1 der Vorschrift 43, hingewiesen. Der Müll kann nur grundsätzlich direkt am Grundstück abgeholt werden, wenn

- die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren grundsätzlich nicht erforderlich ist. Dies gilt nicht, wenn ein kurzes Zurückstoßen für den Ladevorgang erforderlich ist, z. B. bei Absetzkipfern. Bei Sackgassen muss die Möglichkeit bestehen, am Ende der Straße zu wenden.
- die Zugänge von der Fahrstraße zu den Standplätzen und die Standplätze selbst einen ebenen, trittsicheren Belag haben, der so beschaffen ist, dass er den Beanspruchungen durch das Transportieren und Abstellen der Müllbehälter standhält.
- Müllbehälter, die von Hand bewegt werden, so aufgestellt sind, dass die Müllbehälter nicht unnötig angehoben werden müssen oder im Winter festfrieren.
- Müllbehälter mit einem Inhalt von 110 l oder mehr so aufgestellt sind, dass der Transport über Treppen nicht erforderlich ist.
- die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

Im Kontext der Abfallentsorgung wird zusätzlich auf den Wertstoffhof der Gemeinde Mintraching verwiesen, der sich an der Siffkofener Straße 21 befindet.

### 9.3 Wasserwirtschaft

#### 9.3.1 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den WZV-Zweckverband des Landkreises Regensburg-Süd und ist durch das vorhandene Ortsnetz sichergestellt.

#### 9.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung im Geltungsbereich ist im Trennsystem vorgesehen.

##### Schmutzwasserbeseitigung

Die Schmutzwasserbeseitigung wird über die Gemeinde sichergestellt. Innerhalb des Planungsgebietes ist eine neue Kanalisation zu schaffen, die an den vorhandenen Schmutzwasserkanal anbindet. Details hierzu erfolgen auf Ebene der Erschließungsplanung im Nachgang zum Bauleitplanverfahren.

##### Niederschlagswasserbeseitigung

Mit dem Auftreten von Starkregenereignissen ist zunehmend zu rechnen und die Kanalisation entsprechend auszurichten und zu dimensionieren. Dies ist im vorliegenden Entwässerungskonzept berücksichtigt. Es erfolgt hierbei eine klare Trennung zwischen öffentlicher und privater Niederschlagswasserbeseitigung.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung innerhalb der öffentlichen sowie privaten Grundstücksflächen. Das Straßenwasser der öffentlichen Verkehrsf lächen wird über einzelne Standorte im öffentlichen Grün gepuffert sowie dort unmittelbar versickert.

Die Entwässerung der privaten Grundstücksflächen hat dezentral auf den jeweiligen Bauparzellen über geeignete Rückhalte sowie Sickereinrichtungen zu erfolgen. Dies ist im Bauleitplan über entsprechende Festsetzungen geregelt.

Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.

Auf die nachgeordnete Entwässerungsplanung wird verwiesen.

##### Hinweise:

Grundsätzlich hat die Grundstücksentwässerung nach DIN 1986-100 in Verbindung mit DIN EN 752 und DIN EN 12056 zu erfolgen.

Bei den erforderlichen Geländemodellierungen ist darauf zu achten, dass diese so ausgeführt werden, dass wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zu Lasten Dritter abgeleitet wird.

### 9.4 Energieversorgung

#### Elektrische Versorgung

Die elektrische Versorgung des Allgemeinen Wohngebietes wird durch die *Bayernwerk AG* gewährleistet.

Zur Versorgung der neu geplanten Gebäude sind Niederspannungserdkabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten. Die Vorkabelung der Gebäudeanschlüsse erfordert die Herrichtung der Erschließungsstraßen wenigstens soweit, dass die Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können. Dazu wird auf die Bestimmungen des § 123 BauGB verwiesen, wonach die Erschließungsanlagen bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen benutzbar sein sollen. Werden Gebäude vorzeitig errichtet, lässt sich der Stromanschluss nur provisorisch erstellen. Die dadurch entstehenden Mehrkosten müssen vom Baulastträger der Straße als Verursacher übernommen werden.

Hinweise:

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzerbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Strauchart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. So weit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Aufmerksam gemacht wird weiterhin auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft *Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse (BG ETEM)* für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (DGUV V3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen.

## 9.5 Telekommunikation

Deutsche Telekom

Für die Bereitstellung eventuell erforderlicher Anschlüsse an das Fernmeldenetz sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planungsbereich der *Deutschen Telekom Technik GmbH* so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, beim zuständigen Ressort angezeigt werden. Notwendige Leitungsrechte auf Privatgrundstücken werden über Grunddienstbarkeiten geregelt.

Als Voraussetzung für eine unterirdische Versorgung gilt es sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist.
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird.
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitzonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben.
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit der Telekom Deutschland GmbH im erforderlichen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern. Eine Vorlaufzeit von 6 Monaten ist zu beachten.
- Im Zuge der Planungen ist dabei zu berücksichtigen, dass in allen Straßen und Gehwegen gegebenenfalls geeignete und ausreichende Trassen für die Telekommunikationsanlagen vorzusehen sind.

### Vodafone GmbH

Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. In diesem Fall wird gebeten, sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen:

*Vodafone GmbH | Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg; Neubaugebiete.de@vodafone.com.*

Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Gebietes beizulegen.

## 10 BRANDSCHUTZ

Bezüglich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten.

Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) sicherzustellen. Weiterhin sind ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall geplant. Die gemeindliche Feuerwehr hat insgesamt ausreichende Möglichkeiten, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden.

Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:

- Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr,
- Sicherstellung der Rettungswege,
- Einhaltung von Hilfsfristen,
- ausreichende Löschwasserversorgung,
- Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen,
- Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten,
- Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich.

## 11 IMMISSIONSSCHUTZ

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nachfolgend werden daher verschiedene Immissionsquellen und ihre etwaigen Auswirkungen auf das Planungsgebiet näher betrachtet.

### 11.1 Verkehrslärm

Für die Ausweisung des Wohngebietes wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan „Rosenhof Ost IV“ in der Gemeinde Mintraching (GEO.VER.S.UM, Cham, Stand: 10.10.2025) im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Dimensionierung passiven Schallschutzes, maßgeblich Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:218, deren Ergebnisse als Festsetzungen in den Bebauungsplan einfließen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden tags und nachts die Orientierungswerte der DIN 18005 und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV überschritten. Es werden passive und bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für betroffene Fassadenseiten werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Es ist vorgesehen entlang der betroffenen Fassadenseiten eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mind. 2,50 m zu errichten.

### 11.2 Sport- und Freizeitlärm

Es bestehen im näheren und weiteren Umfeld keine entsprechenden Anlagen, eine Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.

### 11.3 Gewerbelärm

Gegenüber der Schlossstraße befindet sich Flächen mit gewerblicher Nutzung. Für die Ausweisung des Wohngebietes wurde gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan „Rosenhof Ost IV“ in der Gemeinde Mintraching (GEO.VER.S.UM, Cham, Stand: 10.10.2025) im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Dimensionierung passiven Schallschutzes, maßgeblich Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 18005, deren Ergebnisse als Festsetzungen in den Bebauungsplan einfließen.

### 11.4 Landwirtschaftliche Immissionen

Die Bewirtschaftung der benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen und die damit unter Umständen verbundenen zeitlich auftretenden Emissionen, die durch Staub bzw. Lärm während der Bodenbearbeitungs- und Erntezeiten, wie auch durch die Ausbringung von Gülle entstehen können – auch an Sonn- und Feiertagen – sind zu dulden. Die Bauwerber sind hiervon von der Gemeinde entsprechend in Kenntnis zu setzen.

## 12 FLÄCHENBILANZ

### Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches

ART DER NUTZUNG	FLÄCHE IN M <sup>2</sup>	
<b>Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches</b>	<b>100 %</b>	<b>10.925</b>
abzgl. Erschließungsflächen		
- Öffentliche Verkehrsfläche	5,85 %	639
- Privatwege	8,05 %	879
- Stellplätze / Carports	13,00 %	1.420
abzgl. öffentlicher Grünflächen		
- Grünfläche Regenrückhaltebecken	3,22 %	353
<b>Nettobaufäche</b>		
- WA 1-5	<b>69,88 %</b>	<b>7.634</b>

## 13 ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Die voraussichtlichen Kosten für die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Diese Planungen erfolgen im Anschluss an das Bauleitplanverfahren.

Für die gesamten infrastrukturellen Einrichtungen zeichnen sich folgende Träger verantwortlich:

#### Gemeinde Mintraching

- Öffentliche Verkehrsflächen,
- Abwasserbeseitigung für Schmutzwasser,
- Abwasserbeseitigung für Niederschlagswasser,

#### Zweckverband Pfattental

- Abwasserbeseitigung.

#### WZV - Zweckverband des Landkreises Regensburg

- Wasserversorgung.

#### Bayernwerk Netz GmbH

- Stromversorgung.

#### Energienetze Bayern

- Gasversorgung

#### Deutsche Telekom AG

- Telekommunikation.

Entstehende und erforderliche Anschlusskosten der Grundstücke richten sich dann nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten.

## TEIL B) GRÜNORDNUNGSPLAN

### 14 VERANLASSUNG

Um einerseits die baurechtlichen Voraussetzungen für ein Wohngebiet sowie Flächen für Entwässerungsanlagen zu schaffen und andererseits den ökologischen Belangen gerecht zu werden, ist im Zuge der qualifizierten Bauleitplanung ein integrierter Grünordnungsplan erforderlich. Darin werden die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach Art. 4 Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG festgesetzt.

Der Grünordnungsplan kann auch Grundlage für die naturschutzrechtliche Beurteilung von Eingriffen im Sinn von § 14 BNatSchG sowie für Vorhaben des Naturschutzes und der Landschaftspflege (z. B. Festsetzung von Schutzgebieten, Pflegemaßnahmen) sein.

### 15 BESTANDSERFASSUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER DES NATURHAUSHALTES

#### 15.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten. Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt die Gemeinde Mintraching in der Naturraum-Untereinheit 064-A „Donauauen“ des Dungau 064.

#### 15.2 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vegetation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimaxstadium der Vegetationsentwicklung.

Das Planungsgebiet liegt in einer Region, in der sich ein *Feldulmen-Eschen-Hainbuchenwald* ausbilden würde.

#### 15.3 Reale Vegetation

Abgesehen von den vorhandenen Hofeinfahrten, Parkplätzen und Lagerflächen des Anwesen Ligusterweg 3 und 5 wird das Gebiet im Wesentlichen durch strukturarme Wiesenflächen, Grünland und Einzelsträuchern sowie offenen, unbefestigten Bodenstellen sowie den Abbruchflächen von Gebäuden geprägt. Das Ursprungsgebiet des gebietseigenen Saatgutes ist 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion und das Vorkommensgebiete gebietseigener Gehölze ist 6. 1 Alpenvorland.

#### 15.4 Biotopausstattung

Es sind keine, im Sinne des Naturschutzes, wertigen Flächen vorhanden.

## 15.5 Boden

Die Spannbreite der Acker-, Grünlandzahlen liegt innerhalb des Geltungsbereiches zwischen 41 und 60. Im Vergleich dazu: die Ackerzahlen im Landkreis Regensburg liegen im Durchschnitt bei 49. Es handelt sich im Planungsbereich nach der Bodenschätzung um Böden mittlere Bonität. Das Wasserrückhaltevermögen bei Niederschlagsereignissen kann als Hoch eingestuft werden.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 ist im Gebiet *fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies -schluffkies (Schotter)* ausgebildet. Als geologische Einheit ist hier *glaziale Schmelzwasserschotter, wärmzeitlich (Niederterrasse, Spätglazialterrasse; in Alpentälern auch frühwärmezeitlich mit Seeablagerungen)* und als Gestein *Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig* anzusprechen.

Aufgrund der mäßigen Geländeneigung besteht eine geringe Erosionsgefährdung durch Wasser.

## 15.6 Wasser

Permanent und auch nur temporär wasserführende Oberflächengewässer fehlen. Das nächstgelegene Oberflächengewässer ist der 250 m nördlich ein einem bewaldeten Bereich verlaufende Moosgraben. Nach dem *UmweltAtlas Naturgefahren* sind weder überschwemmungsgefährdete Gebiete gekennzeichnet, noch sind wassersensible Bereiche festgestellt. Für Details wird auf die Ziffer 5.5.2 Hochwasser hingewiesen.

## 15.7 Klima/ Luft

Der Geltungsbereich wird von intensiver Nutzung dominiert. Daher erfüllt dieser kaltluftproduzierende Bereich keine hohe Wärmeausgleichsfunktion. Kaltlufttransportwege sind nicht vorhanden, da dafür die Voraussetzungen, wie vor allem steilere Täler, genügend Kaltluftproduktionsflächen, am Standort nicht gegeben sind. Aus denselben Gründen ist auch von keiner Kaltluftsamelfunktion und damit einhergehend auch keiner erhöhten Kaltluftgefährdung auszugehen. Im Ergebnis wirkt die geplante Bebauung nicht als kaltluftstauende Barriere.

Frischluftransportwege setzen Talräume in der Hauptwindrichtung von (Süd-)Westen nach (Nord-)Osten voraus. Diese Konstellation ist im vorliegenden Fall nur andeutungsweise gegeben. Die beabsichtigte Bebauung ist in diesem Zusammenhang daher auch nicht als Barriere zu betrachten.

Mit einer Inversionsgefährdung und dadurch einhergehender höherer Schadstoffbelastung ist ebenfalls nicht zu rechnen.

## 15.8 Landschaftsbild/ Erholungseignung

Der Geltungsbereich weist aufgrund seiner direkten Lage an der *Schlossstraße* mit der direkten Anbindung auf die *B8* und der nahen *Autobahnauffahrt / Anschlussstelle 103 Rosenhof der Autobahn A3* und der *Staatsstraße St 2146* sowie der Nachbarschaft zu einem gewerblich genutzten Gebiet für die Erholung keine Bedeutung auf. Für eine ruhige Erholung ist der Planungsraum aufgrund der vorhandenen und direkt umliegenden Nutzung nicht geeignet. Jedoch bietet der Landschaftsraum südwestlich des Plangebietes Möglichkeiten für die Naherholung für die Städte Regensburg und Neutraubling in Form eines Stillgewässer aus den ehemaligen Kiesabbauflächen „*Guggenberger See*“ zum Baden und zum Spazierengehen auf den bestehenden Flurwegen sind dort gegeben.

Durch die geplanten Pflanzmaßnahmen wird bzw. ist der Standort zur umgebenden freien Landschaft eingebunden.

## 16 GRÜNORDNERISCHES KONZEPT

Im nördlichen Bereich werden im Planungsgebiet an einer neuen Verbindungsstraße beidseitige Baumpflanzungen aus standortgerechten Baumarten geplant, die ebenfalls als Eingrünung und als Lebensraum fungiert und eine städtebauliche Leitlinie darstellt. Außerdem werden Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen. Diese sollen das Wohngebiet visuell in den Landschaftsausschnitt integrieren und dienen gleichzeitig dem Artenschutz als Lebensraum für die Fauna sowie dem Klimaschutz, da sie durch die Beschattung einer Aufheizung der Flächen entgegenwirken.

Im Detail sind folgende Maßnahmen Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes:

- Anlage einer Baumreihe und Einzelbäume entlang der neuen Querverbindung Schlossstraße / Brombeerweg.
- Umfassende Pflanzgebote in Form von Einzelgehölzen, Baum-/ Strauchgruppen, für verschiedene Tierarten, aber auch zur visuellen Integration in die umgebende Landschaft.
- Die Anlage einer naturnah gestalteten Mulde zur Versickerung des Niederschlagswassers am Standort und damit seinen Verbleib im natürlichen Wasserkreislauf.

## 17 ERLÄUTERUNG DER GRÜNORDNERISCHEN FESTSETZUNGEN

### 17.1 Verkehrsflächen

Ziel ist es, die Verkehrsflächen, insbesondere untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen – mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht – mit unversiegelten und/ oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, um in diesen Bereichen eine natürliche Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Daher ist eine Versiegelung nur in dem Umfang zulässig, wie es eine einwandfreie Benutzung der Verkehrsflächen erfordert und andere Rechtsvorschriften dem nicht entgegenstehen, wobei im Sinne des Bodenschutzes wasserundurchlässigen Deckschichten der Vorrang einzuräumen ist.

Stellplätze, Zufahrten, KFZ-Stauräume sind generell als befestigte Flächen mit Versiegelungsbeschränkung auszuführen, wobei der Durchlässigkeitsgrad der Belagsdecke der Durchlässigkeit des anstehenden Bodens anzupassen ist. Vorgesehen sind Porenpflaster, Rasenfugenpflaster, Sandfugenpflaster, Rasengitterpflaster, Schotterrasen, aber auch wassergebundene Decken und sonstige vergleichbare Beläge. Ausgenommen hiervon sind Fahrgassen zu Parkplätzen.

Untergeordnete bzw. gering belastete Verkehrsflächen und sonstige, aufgrund ihrer Nutzung nicht zwingend zu befestigende Flächen sind mit un- oder teilversiegelten Belägen zu befestigen, wie sie bereits im vorstehenden Abschnitt aufgezählt wurden. Zusätzlich ist auch eine Ausführung als wassergebundene Decke denkbar.

### 17.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig herzustellen und gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Diese sind entweder als Rasen- oder Wiesen-, oder Pflanzflächen zu gestalten bzw. mit Bodendeckern und/ oder Stauden zu bepflanzen und gegebenenfalls mit Gehölzen zu überstellen.

Eine Befestigung innerhalb dieser Flächen ist nur für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen zulässig.

## 17.3 Gestaltungs-/ Pflegemaßnahmen

### 17.3.1 Öffentliche Grünflächen

#### — Straßenbegleitgrün

Der entlang der Erschließung verlaufende Grünzug dient zur Niederschlagswasserbeseitigung, überwiegend als offenes Graben- und Muldensystem in Kombination mit einem Rigolenkörper ausgeführt.

Zur Begrünung des Straßenraumes sind Bäume 1. und 2. Ordnung gemäß der Artenliste in der festgesetzten Mindestqualität an den festgesetzten Standorten zu pflanzen. Auf das Straßenraumprofil ist zu achten. Die Pflanzung erfolgt ausschließlich mit gebietsheimischen Gehölzen.

Diese Flächen unterliegen auf Grund ihrer straßenbegleitenden Lage einer starken Beanspruchung, u. a. durch Salzeintrag in den Wintermonaten. Daher ist auch bei der Saatgutmischung besonderes Augenmerk auf salzverträgliche und trockenheitsresistente Arten, aber auch solche, die gegenüber gelegentlicher Tritt- und Befahrungsbelastungen tolerant sind, Wert zu legen.

### 17.3.2 Private Grünflächen

#### — Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen oder als Pflanzflächen auszubilden. Lediglich Flächen für Zugänge, Zufahrten, Aufenthaltsbereiche und Einfriedungen sind davon ausgenommen. Je angefangener 300 m<sup>2</sup> Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 1. Ordnung der Pflanzenliste oder ein Obstbaum zu pflanzen.

### 17.3.3 Pflanzgebote

Die festgesetzten Pflanzgebote im öffentlichen und privaten Raum leisten einen Beitrag dazu das Wohngebiet visuell in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und wichtige Nahrungsquellen und Lebensräume zum Beispiel für Vögel und Bienen zu schaffen.

### 17.3.4 Artenschutzmaßnahmen

Bzgl. Leuchtmittel sind nur insektenunschädliche Leuchtmittel zulässig, die einen Beitrag zum Insektenschutz leisten.

## 18 EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB ist für die Aufstellung von Bauleitplänen die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung einschlägig, wenn auf Grund der Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Da es sich im vorliegenden Fall um einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB handelt, gilt der Eingriff im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig, so dass gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB kein Ausgleich erforderlich wird.

## VERWENDETE UNTERLAGEN

### 19 QUELLEN

#### LITERATUR

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (2021): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft; Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden. München

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ: Artenschutzkartierung Bayern. Augsburg

#### GESETZE

BAUGESETZBUCH [BauGB] in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BauNVO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG [BayBO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG [GO] in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR [Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG] vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

WASSERHAUSHALTSGESETZ [WHG] vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

BAYERISCHES WASSERGESETZ [BayWG] vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG] in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

BAYERISCHE KOMPENSATIONSVERORDNUNG [BayKompV] vom 07. August 2013 (GVBl. S. 517, BayRS 791-1-4-U), die durch § 2 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) geändert worden ist

BUNDES-BODENSCHUTZ- UND ALTLASTENVERORDNUNG [BBodSchV] vom 09. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716), ersetzt V 2129-32-1 v. 12.7.1999 | 1554 (BBodSchV)

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN [Bundes-Bodenschutzgesetzes – BBodSchG] vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BAYERISCHES GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BUNDES-BODENSCHUTZGESETZES [Bayerisches Bodenschutzgesetz – BayBodSchG] vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 09. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

BAYERISCHES FEUERWEHREGESETZ [BayFwG] vom 23. Dezember 1981 in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 215-3-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 570) geändert worden ist

GESETZ ZUR AUSFÜHRUNG DES BÜRGERLICHEN GESETZBUCHS [AGBGB] vom 20. September 1982 in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 400-1-J) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 14 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 718) geändert worden ist

## SONSTIGE DATENQUELLEN / INTERNETQUELLEN

BAYERISCHES FACHINFORMATIONSSYSTEM NATURSCHUTZ [FIN-WEB]:  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE - LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN [LEP]:  
<https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>

BAYERNATLAS - ONLINEANGEBOT DES LANDESAMTES FÜR DIGITALISIERUNG, BREITBAND UND VERMESSUNG: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas>

RAUMINFORMATIONSSYSTEM BAYERN: <http://risby.bayern.de>

UMWELTTATLAS BAYERN: <https://www.umweltatlas.bayern.de>

ENERGIEATLAS BAYERN: <https://energieatlas.bayern.de>

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGENSBURG – REGIONALPLANUNG REGION 11:  
<https://www.region11.de/>