

Gemeinde Mintraching

Friedensstraße 2

93098 Mintraching

Landkreis Regensburg

Regierungsbezirk Oberpfalz

Hauptsitz:

Lappersdorfer Str. 28
93059 REGENSBURG

Niederlassung:

Kritenbarg 18
22391 HAMBURG

T 0941 / 83 019 0
F 0941 / 83 019 34

T 040 / 6113 9247
F 040 / 6113 9267

Qualifizierter Bebauungsplan
“An der Regensburger Straße“
OT Moosham
Gemeinde Mintraching



Fassung vom 04.12.2017

Inhaltsverzeichnis

Bezeichnung	Blatt Nr.
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
Qualifizierter Bebauungsplan mit planlichen Festsetzungen und Verfahrensübersicht	-
Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8 mit grünordnerischen Festsetzungen	3 - 10
Anlage 1: Zusätzliche Textliche Festsetzungen	6 Seiten
Anlage 2: Umweltbericht	11 Seiten
Anlage 3: Baugrunduntersuchung	36 Seiten
Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung	64 Seiten

Begründung gemäß BauGB § 9, Abs. 8 mit grünordnerischen Festsetzungen

1) Planungsrechtliche Voraussetzungen

1.1 Aufstellung

Der Gemeinderat Mintraching hat beschlossen, einen Bebauungsplan für das Gebiet „**An der Regensburger Straße**“ im **OT Moosham** aufzustellen. Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche der Flur-Nummer 44/1 der Gemarkung Moosham.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im vereinfachten Verfahren nach §13b BauGB erfolgen.

1.2 Planungsziele

Das geplante Baugebiet ist im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Fläche gekennzeichnet. Entsprechend den Angaben des §13b BauGB i.V. mit §13a BauGB wird das Baugebiet im Flächennutzungsplan nachrichtlich als „Allgemeines Wohngebiet“ WA nach §4 BauNVO deklariert.

1.3 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 fordert die Potentiale des vorhandenen Innenraums möglichst vorrangig zu nutzen.

Einerseits soll eine kompakte Siedlungsentwicklung die bestehende Versorgungsinfrastruktur samt Leitungsnetze auf kurzem Wege nutzen, um erhöhte Kosten für die zusätzliche Herstellung neuer Infrastrukturen zu vermeiden.

Weiter sind vor dem Hintergrund des demographischen Wandels die Ortskerne als funktionsfähige, soziale und kulturelle Mittelpunkte zu erhalten und zu stärken.

In Moosham sind nach Prüfung der Gemeinde Mintraching innerorts Brachflächen, Baulandreserven oder leerstehende Bausubstanz nicht annähernd in dem Maß vorhanden, wie die aktuelle Nachfrage der örtlichen Anwohner es fordert.

In Bezug auf die genannten Aspekte des LEP erfüllt das geplante Baugebiet „An der Regensburger Straße“ eine kostengünstige Erschließung.

2.) Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

2.1 Lage

Das Baugebiet liegt am nord-westlichen Ortsrand des OT Moosham. Es wird durch die im Süden anliegende Regensburger Straße erschlossen. Im Norden und Osten sind landwirtschaftliche Nutzflächen anliegend. Entlang der westlichen Grenze befindet sich ein Landwirt mit Gewerbebetrieb.

2.2 Größe

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,20 ha.

2.3 Beschaffenheit

Das Gelände des Baugebietes wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Als Baugrund sind unterhalb der bis zu 40 cm starken Oberbodenschicht sandig bis kiesige Böden zu erwarten.

Es ist mit Grundwasser ab - 2,50 m unter OK Gelände zu rechnen.

Ein Baugrundgutachten mit genauen Angaben ist der Begründung angehängt.

2.3 Altlasten

Im Baugelände ist nicht mit Antreffen von Altlasten zu rechnen.

3.) Fachbereiche

3.1 Straßenbau

Die Straßenplanung berücksichtigt die Empfehlungen der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen 2006 (RASt06)

Die Regensburger Straße besitzt die Höhe von ca. 339,00 m.ü.NN. Das geplante Baugebiet besitzt aktuell an seiner nördlichen Grenze die Höhe von ca. 335,50 m.ü.NN. Die kommende Erschließungsstraße soll mit geringem Längsgefälle von der Regensburger Straße Richtung Norden mit bis zu 2% abfallen. Die geplante Straße wird dadurch bis zu 2,00m über das bestehende Gelände ragen.

Die zukünftige Wohnbebauung hat sich entsprechend den Angaben der zusätzlichen textlichen Festsetzungen in seiner Höhenlage an der Straßeneinfassung der Erschließungsstraße zu orientieren. Des Weiteren wird festgesetzt, dass jeder Bauwerber sein restliches Grundstück mit zur Auffüllung geeignetem Material bis OK Straßeneinfassung aufzufüllen hat.

Die flächige Auffüllung des gesamten Baugebietes ermöglicht einerseits die Entwässerung des Schmutzwassers im Freispiegelkanal Richtung Regensburger

Straße, es ermöglicht auch die Erstellung einer Beckenanlage zur Bearbeitung des Niederschlagswassers.

3.2 Versorgungseinrichtungen

3.2.1 Wasserversorgung

Träger: Zweckverband zur Wasserversorgung Lkr. Regensburg Süd,
Aukofener Straße 17, 93098 Mintraching.

3.2.2 Abwasserbeseitigung

Träger: Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal,
Aukofener Straße 17, 93098 Mintraching

Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden SW-Kanal in der Regensburger Straße des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal eingeleitet.

Das gesammelte Niederschlagswasser aus Grundstücken und Straße wird in eine Beckenanlage im Nord-Westen des Baugebietes geleitet. Von dort soll das Niederschlagswasser gepuffert in den bestehenden Johannesweggraben geleitet werden. Der Johannesweggraben wird laut GEP als Gewässer III. Ordnung gehandelt.

Der Antrag auf Wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung von Niederschlagswasser soll im Zuge der Ausführungsplanung in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg sowie dem LRA Regensburg ausgearbeitet werden.

Wichtiger Hinweis zur Abwasserbeseitigung der Baugrundstücke:

Auf die Einhaltung der DIN 1986 – Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – bei der Erstellung der Grundstücksentwässerungsanlagen, insbesondere in Bezug auf Rückstausicherung, wird ausdrücklich verwiesen.

Die Bestimmungen der Entwässerungssatzung des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Pfattertal sind einzuhalten.

3.2.3 Müllbeseitigung, Wertstoffhof

Die Müllbeseitigung erfolgt auf Landkreisebene.

Ein Wertstoffhof ist in Mintraching vorhanden.

3.2.4 Spartenträger Strom

Träger: REWAG AG & Co. KG,
Greflinger Straße 22, 93055 Regensburg.

3.2.5 Spartenträger Telekommunikation

Träger: Deutsche Telekom AG

Bajuwarenstraße 4, 93053 Regensburg.

4.) Planung

4.1 Straßen

4.1.1 Erschließungsstraßen

Die Erschließung des geplanten Baugebiets erfolgt aus Richtung Süden durch die Regensburger Straße.

Die asphaltierte Fahrbahn zieht sich in ihrer Breite mit 5,50 m gleichmäßig durch. Die 1,50 m breiten Gehwege werden mit Betonsteinpflaster befestigt.

Wohnstraße ca. 160 m Länge

5,50 m Fahrbahn (Asphalt)

1,50 m Gehweg (Betonsteinpflaster, mit Hochbord-Einfassung)

7,00 m Gesamtbreite

Wendekreis 18,0 m Durchmesser

Der Gehweg wird im Bereich des Wendekreises abgesengt und für Schwerverkehr überfahrbar hergestellt.

4.2 Lärmschutz

Das Plangebiet ist Verkehrsgeräuschen der südlich vorbeiführenden Staatsstraße und der im Süden befindlichen Bahnlinie Regensburg – Passau ebenso ausgesetzt wie Geräuschen von Gewerbelärm aus einem im Osten benachbarten Betrieb (Holzverarbeitung, Getränkemarkt und Gastronomie).

Zur Überprüfung der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV auf das Plangebiet wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Planungsbüro Geoversum durchgeführt. Das Gutachten ist als Anlage zur Begründung beigelegt.

Um den Anforderungen der Bundes-Immissionsschutzverordnung gerecht zu werden, wird eine 2,50 m hohe Lärmschutzwand entlang den Grundstücksgrenzen der Parzellen 1, 7 und 15 errichtet.

Weiter werden passive Schallschutzmaßnahmen für die Fassaden einiger betroffener geplanter Wohngebäude gefordert. In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind verbindliche Werte für das Gesamtschalldämm-Maß dieser Parzellen angegeben.

5) Bauliche Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Gesamte Fläche innerhalb des Geltungsbereiches (CAD-Ermittlung).

Bruttobaufläche = ca. 1,20 ha ca. 12.043 m²

Gesamtnettobaufläche (Parzelle 1 – 15) 9.119 m²

5.2 Wohngebäude und Einwohner

Vorschlag:

13 Einfamilienhäuser	13 WE
<u>2 Doppelhaushälften</u>	<u>2 WE</u>
	15 WE

15 WE x 3,0 EW/EW = 45 EW

Das ergibt eine Baudichte von:

45 EW / 1,20 ha = ca. 38 EW/ha

6) Grünordnerische Festsetzungen

6.1 Baubegleitende Maßnahmen

6.1.1 Schutz vorhandener Grünstrukturen

Östlich angrenzende Gehölzstrukturen sind während der Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen.

Folgende Regelwerke werden den Schutzmaßnahmen zugrunde gelegt:

- a) DIN 18920: Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- b) RAS-LP 4: Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

6.1.2 Vermeidung von Gelege- und Individuenverlusten durch Rodung außerhalb sensibler Zeiten

Eventuelle Rückschnittmaßnahmen von Gehölzen haben gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar – außerhalb der Vogelbrutzeiten – zu erfolgen.

6.1.3 Oberbodenlagerung

Der Oberboden ist vor den baulichen Maßnahmen abzutragen und zu lagern, um für die spätere Humusierung der Pflanzflächen zur Verfügung zu stehen (vgl. DIN 18915).

Mieten sind auf eine max. Höhe von 1,5 m und eine max. Breite von 4,0 m zu beschränken und dürfen nicht mit schweren Maschinen befahren werden.

6.2 Pflanzbindungen – öffentlicher Bereich

Pflanzung von Kletterpflanzen an den Lärmschutzwänden entlang der St2111 und des Johannesweges

An den Lärmschutzwänden entlang der Staatsstraße St2111 im Süden des Geltungsbereichs und entlang des Johannesweges im Westen sind Kletterpflanzen, ggf. mit Rankhilfen, als zusätzlicher Immissionsschutz und für das Landschaftsbild zu pflanzen.

Arten der folgenden Liste mit einer Mindest-Qualität ‚H 60-100 cm‘ sind zu verwenden:

Botanischer Name	Deutscher Name	Rankhilfe	max. Höhe
Lonicera periclymenum 'Serotina'	Wald-Geißblatt 'Serotina'	ja	3 m
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmanii'	Wilder Wein 'Engelmanii'	nein	6 m
Parthenocissus quinquefolia 'Green Spring'	Wilder Wein 'Green Spring'	nein	8 m
Periploca graeca	Griechische Baumschlinge	ja	5 m
Vitis vinifera 'Phoenix'	Weinrebe 'Phoenix'	ja	9 m

6.3 Pflanzbindungen – Privater Bereich

6.3.1 Hausbäume

Die Pflanzungen sind durch den Eigentümer in der dem Einzug folgenden Pflanzperiode vorzunehmen. Es sind heimische Laubbaumarten der folgenden Pflanzgebotsliste für die festgesetzten Pflanzmaßnahmen zulässig:

Bäume 2. Wuchsordnung:

Art – botanisch	Deutscher Name
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Populus tremula	Zitter-Pappel

Außerdem sind standortangepasste Obstbaumsorten zulässig.

6.3.2 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayer. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

6.3.3 Grünflächen- / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist bei Überschreitung von je 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

6.4 Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, in denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann. Auf den privaten Flächen anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken durch geeignete Anlagen, z. B. Zisternen, zu versickern. Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Flächen ist im Bereich der öffentlichen Grünflächen zu versickern.

6.5 Kompensationsmaßnahmen

Entsprechend den Bestimmungen des §13b BauGB sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

7) Meldepflicht

Bei Bau- und Erschließungsarbeiten eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8, Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Regensburg oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg.

8) Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung

Es ist nicht zu erwarten, dass sich die Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird.

Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

Die Verwirklichung der Planung ist unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorgesehen.

Aufgestellt:
Regensburg, den 04.12.2017

Auftraggeber:
Mintraching, den _____

Kehrer Planung GmbH
Lappersdorferstraße 28
93059 Regensburg

Ritt-Frank, 1. Bürgermeisterin
Gemeinde Mintraching
Friedensstraße 2, 93098 Mintraching