Markt Laaber

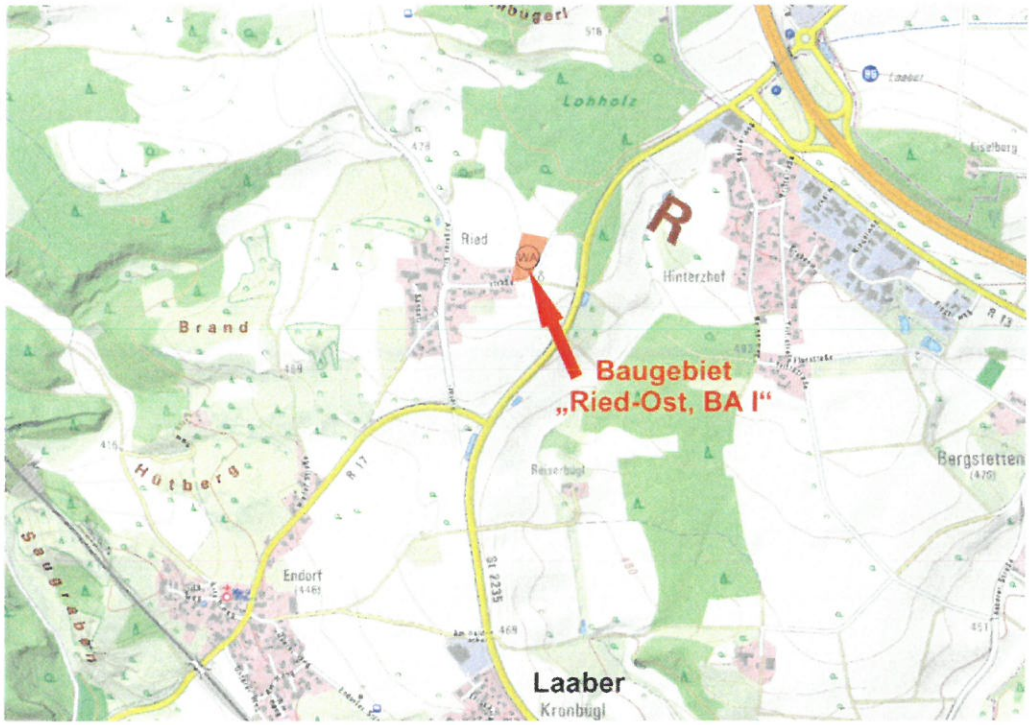
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

" Ried-Ost, BA I "

in der Fassung vom 10.09.2020



Karte 1: Auszug aus Bayernatlas, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Planung:

Hagelstadt, den 10.09.2020

INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN
DIPL. - ING. (UNIV.) M. WÖHRMANN

93095 HAGELSTADT, SCHLEHENSTR. 13 A
TEL 09453/9932-0 FAX 09453/993232

Markt Laaber

Laaber, den 12. OKT. 2020

.....

(Schmid, 1. Bürgermeister)

Satzung

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Ried-Ost, BA I“

Der Markt Laaber erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 10 und 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl I S. 3634), in Verbindung mit Art. 81 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588) zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408) in Verbindung mit Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2019 (GVBl. S. 737) folgende Satzung für den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Ried-Ost, BA I“:

§ 1

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Fl.Nrn. 633 Teilfläche und 108/24 Teilfläche der Gemarkung Endorf.

§ 2

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Ried-Ost, BA I“ in der Fassung vom 10.09.2020, ausgearbeitet durch das Ingenieurbüro Wöhrmann, Hagelstadt, ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Laaber, den 07.10.2020

Schmid
1. Bürgermeister

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt

Begründung der Bauleitplanung Seite 1-19
zum Bebauungsplan i. d. Fassung vom 10.09.2020

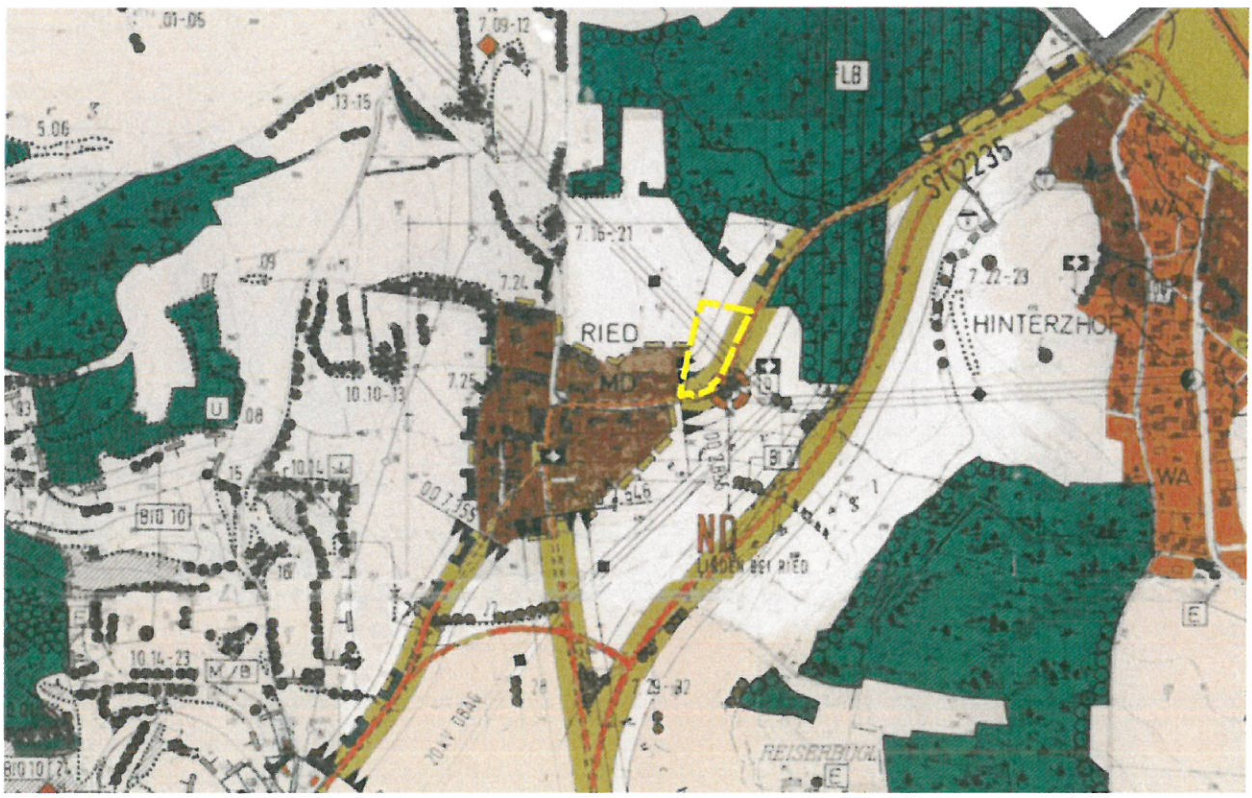
Anlagen (Bestandteile der Satzung):

Planteil
Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan) mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000
i. d. Fassung vom 10.09.2020, mit Übersichtslageplan M 1:5000, zeichnerische und grünordnerische Festsetzungen, Hinweise und Regelbeispiele, Textliche Festsetzungen und Hinweise, Verfahrenshinweise

Bauplanungsrechtliche Begründung nach Paragraph 9, Absatz 8 BauGB

1. Planungsrechtliche Situation

Der Marktrat Laaber hat in seiner Sitzung vom 16.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ried-Ost, BA I" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 b BauGB beschlossen. Die Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13 b BauGB sind gegeben. Gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan wurde die GRZ (Grundflächenzahl) mit 0,4 festgesetzt. Hieraus ergibt sich entsprechend den ausgewiesenen Grundstücksgrößen eine festgesetzte Größe der Hauptanlagen von insgesamt rd. 2.280 m2 (siehe Pkt. 6.7 Kenndaten der Planung). 7 Daher wird der Schwellenwert von 10.000 m2 nicht überschritten. Der Siedlungsbereich ist ausschließliche für Wohnnutzung vorgesehen und bildet einen Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Es ist eine absehbare Weiterentwicklung nach Westen gegeben. Bezüglich des in der Planung nachrichtlich dargestellten Bauabschnittes II besteht bereits eine Vereinbarung mit den Grundstückseigentümern. Diese soll zeitnah umgesetzt werden. Dies stellt eine organische Siedlungsentwicklung an der bestehenden Ortsstraße dar.



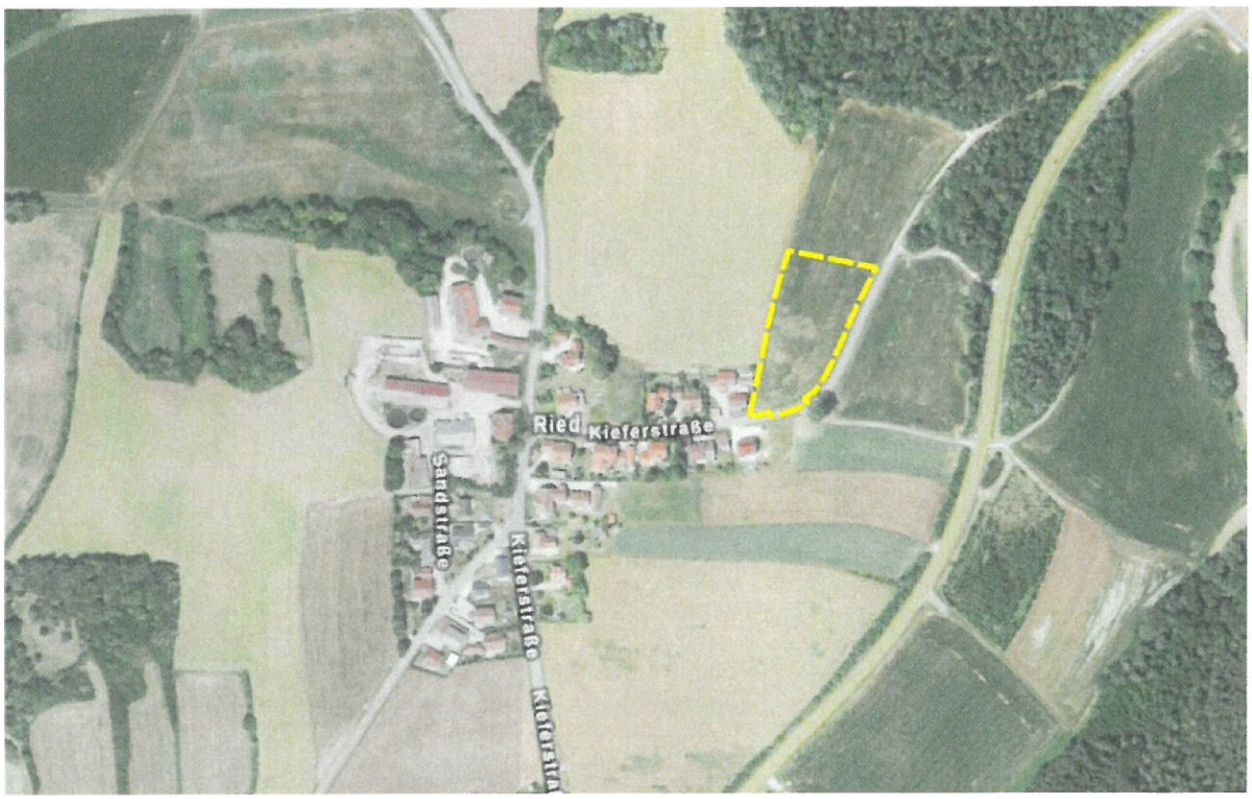
Karte 2: Flächennutzungsplan des Markt Laaber aus dem Jahr 2001, verkleinerte Darstellungen ohne Maßstab. Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann (Gelber Eintrag: Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes)

Im beschleunigten Verfahren entfallen die Erfordernis einer Umweltprüfung, die Eingriffsregelung mit baurechtlichem Ausgleich sowie die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit.

Die auszuweisenden Flächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von Laaber als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt als vorbereitender Bauleitplan die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für das gesamte Gemeindegebiet in den Grundzügen dar. Gem. § 13 a BauGB „kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächen-nutzungsplan geändert oder ergänzt ist". Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets ist nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Ausgangssituation

Der Markt Laaber liegt in der bewaldeten Mittelgebirgslandschaft des Oberpfälzer Jura. Die topographisch bewegte Geländestruktur des Ortes bietet einerseits eine reizvolle Umgebung, lässt aber andererseits nur eingeschränkt Entwicklungsmöglichkeiten zu. Der Umgriff des Bebauungsplanes leitet sich daher weitgehend am Bedarf und der Verfügbarkeit von geeigneten Flächen für ein auszuweisendes allgemeines Wohngebiet ab.



Karte 3: Luftbildauszug aus Bayernatlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2019, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab. Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann mit gelber Umgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes besteht aus einer etwa rechteckigen, im Süden sich verjüngenden derzeit landwirtschaftlich genutzten Acker- und Wiesenfläche, die in einem Zusammenhang zu der bestehenden Ortsbebauung im Südwesten ist. Das Planungsgebiet fällt im Wesentlichen mit einer Hangneigung von ca. 4 - 6 % nach Südwesten ab.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Süden und Südwesten durch die bestehende Bebauung.
- Im Osten durch die bestehende Gemeindestraße.
- Im Westen und Norden durch landwirtschaftlich genutzte Acker- und Wiesenflächen.

Das geplante Baugebiet liegt in der Luftlinie etwa 250 m nordöstlich des Ortsmittelpunktes von Ried und etwa 2 km nördlich des Ortszentrums des Marktes Laaber.

Den Planungsbereich mit ca. 0,73 ha umfassen im Wesentlichen bislang landwirtschaftlich genutzte Acker- bzw. Wiesenflächen der Teilfläche aus Flurstück Nr. 633 der Gemarkung Endorf. Die ausgewiesene Fläche ist der erste Bauabschnitt einer Fläche, die später nach Westen erweitert werden soll.

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten im Südwesten.
- Die relativ ebene und gering geneigte Fläche.
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
- Den Bedarf insbesondere für die einheimische Bevölkerung, da der Markt Laaber bislang in diesen Ortsbereichen noch keinen Bebauungsplan ausgewiesen hat
- Die verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an die Bundesautobahn von unter 2 km.

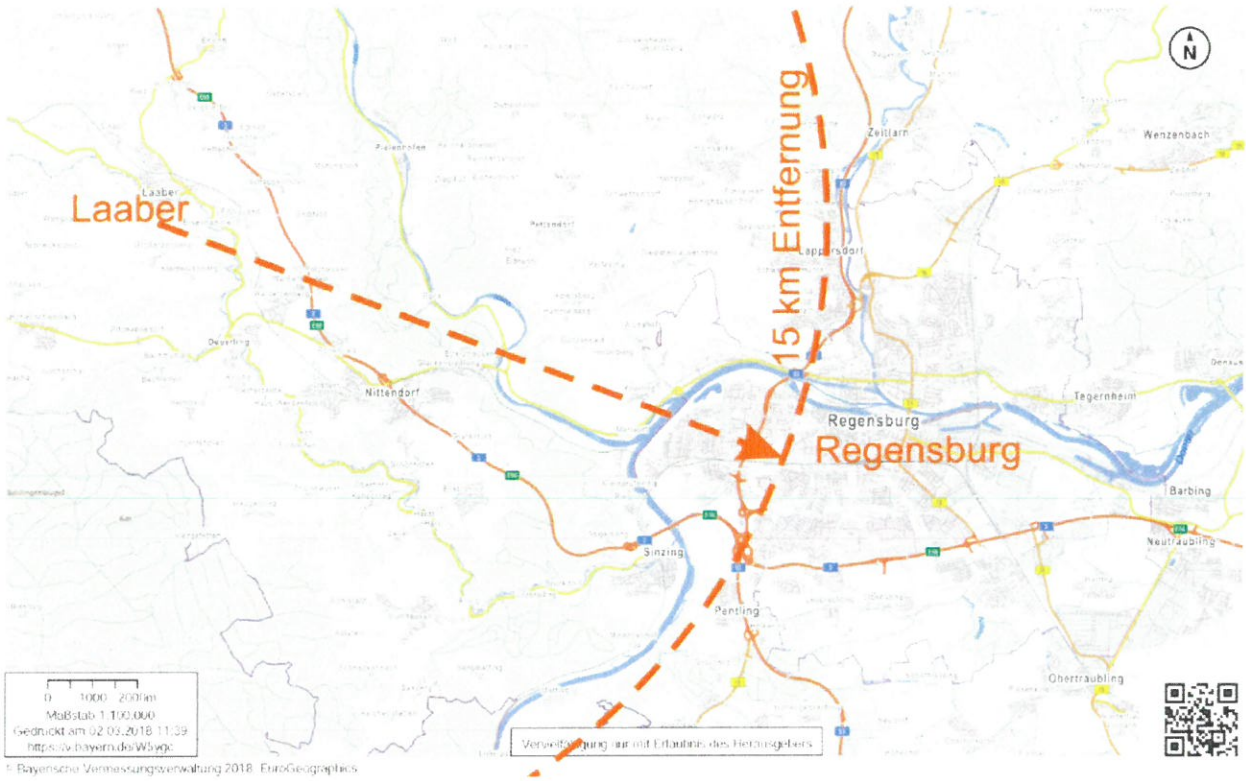
Das Kartenmaterial gründet auf die digitale Flurkarte, herausgegeben vom Markt Laaber mit Stand Februar 2019. Die Höhenschichtlinien wurden auf Grundlage der Höhenrasterdaten des Landesvermessungsamtes vom Februar 2019 durch das Ing.-Büro Wöhrmann generiert.

3. Anlass und Ziele der Planung

Der Markt Laaber liegt entsprechend des Regionalplans der Region Regensburg an der überregionalen Entwicklungsachse Regensburg – Nürnberg. Der Markt Laaber ist als Kleinzentrum ausgewiesen. Laaber gehört zur äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Regensburg. Aufgrund der Nähe zum nur ca. 15 km entfernten Regensburg als Oberzentrum wird

durch die prosperierende Wirtschaftsregion Regensburg auch auf Laaber ein gewisser Siedlungsdruck ausgeübt, insbesondere für die Suche nach günstigem und bezahlbarem Bauland.

Die Ausweisung des Baulandes stellt eine erforderliche Weiterentwicklung des Marktes Laaber und seiner Ortsteile dar, da die Gemeinde derzeit über keine Baulandflächen verfügt.



Karte 4: Auszug aus Bayernatlas, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann mit Darstellung der Entfernung zum Oberzentrum Regensburg.

Die Struktur des Gebietes folgt im Wesentlichen der Entwicklung des dörflichen Umfeldes und des verfügbaren Planungszuschnitts. Die Baugebietsausweisung soll Siedlungsraum für 10 Parzellen schaffen, die mit Einzelhäusern mit max. 2 Wohnungen bebaut werden können. Nach erfolgter Bebauung soll der Bebauungsplan in einem weiteren Verfahren mit einem Bauabschnitt BA II nach Westen erweitert werden. Hierfür und auch für eine mögliche Erweiterung nach Norden werden die möglichen Anschlüsse bereits vorgesehen. Langfristig soll damit der nördliche Ortsrand von Ried Richtung Osten geschlossen werden. Gegenüber den bestehenden, aus der dörflichen Struktur heraus entstandenen Grundstücken sollen verstärkt kompaktere Parzellengrößen ausgewiesen werden, um der vermehrten Nachfrage nach kleineren Grundstücken, als auch dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung zu tragen. Deswegen soll die Bebauung möglichst verdichtet angelegt werden. Andererseits soll auch der Charakter mit einer etwas aufgelockerten Bebauung im dörflichen Umfeld nicht gänzlich verloren gehen.

Die Planung zielt besonders daraufhin ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

Die landwirtschaftlichen Produktionsstätten sind ein zentraler Punkt des Marktes Laaber und sollen in angemessenem Maße Berücksichtigung finden. Die vorhandenen Wegebeziehungen werden daher weiterhin aufrechterhalten, so dass die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht eingeschränkt wird.

Neben den allgemeinen Zielsetzungen einer organischen Siedlungsentwicklung soll der vorliegende Bebauungsplan

- die Wechselwirkung zwischen Wohnbebauung und dörflichem Umfeld verträglich gestalten.
- vielschichtige Wohnraumnutzungen ermöglichen.
- die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers aus den Baulandflächen regeln und sicherstellen.
- die Weiterentwicklung der Wohnfunktion behutsam mit besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes gestalten

4. Bedarfsnachweis

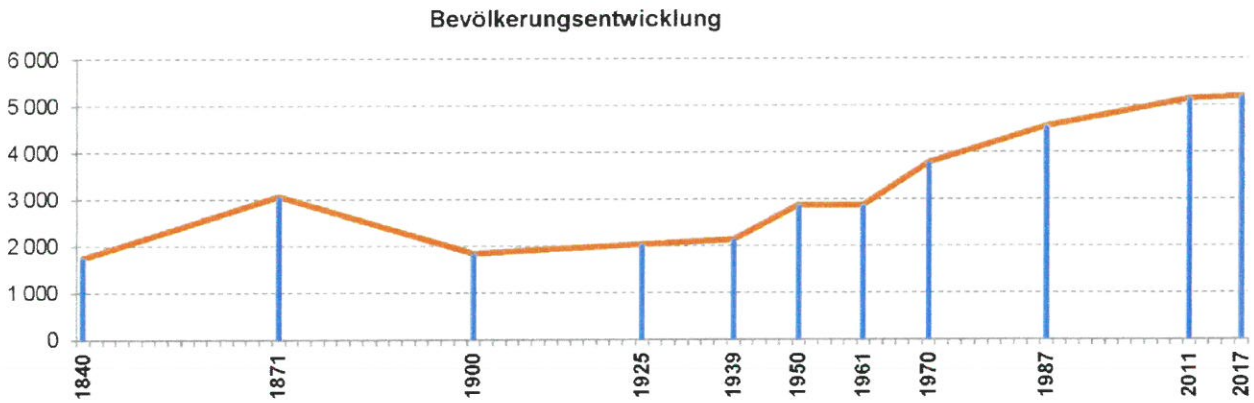
Durch die günstigen Verkehrsbeziehungen zu den Oberzentren und Verdichtungsräumen ist der Markt Laaber mit seinen Ortsteilen für Siedlungstätigkeiten besonders interessant.

Die Schaffung von Wohneigentum ist ein staatliches Ziel zur Sicherung der Altersvorsorge. Insbesondere da finanzbasierte Anlageformen mangels Zinserträgen für die Altersversorgung wegbrechen und die stetig steigende Mietpreissituation einen Großteil des verfügbaren Einkommens vereinnahmt, sind die Voraussetzungen zur Schaffung von Wohneigentum nachhaltig zu verbessern. Hierbei gilt es, den vielfältigen Nutzungs- und Wohnansprüchen gerecht zu werden. Neben den verdichteten urbanen Wohnformen ist daher auch individualisierten Wohnbedürfnissen im ländlichen Umfeld Raum zu geben. Gerade für junge Familien, die dem ländlichen Raum entstammen und bodenständig in diesem sozialen, gefestigten Umfeld verbleiben möchten, sind die entsprechenden Voraussetzungen zu schaffen. Durch den Siedlungsdruck der angrenzenden Wirtschaftsräume besteht darüber hinaus ein Bedarf an Bauflächen für neu in den Ort zuziehende Familien. In der Hauptsache soll der Bebauungsplan jedoch das für die nachwachsende Generation am Ort benötigte Bauland schaffen.

Jegliche Versuche an die vereinzelt vorhandenen Baulücken heranzukommen scheitern mit den Hinweisen, die Grundstücke für den eigenen Nachwuchs zurückzuhalten bzw. derzeit keine Verwendung für das Geld zu haben. Grundstücke mit durchsetzbarem jedoch nicht erfülltem Bauzwang gibt es im Bereich des Marktes Laaber nicht.

Im Umfeld dieses Baugebietes in den Orten Ried, Anger, Hinterzhof oder Endorf hat der Markt Laaber noch nie ein Baugebiet erschlossen und die Plätze veräußert. Daher wird der Bedarf gerade direkt von den Anwohnern vor Ort sehr hoch sein.

Verfolgt man die Statistik der Bevölkerung des Marktes Laaber, so ist von 1961 mit 2.878 EW bis 2011 mit 5.150 EW ein deutlicher Zuwachs, hingegen von 2011 bis 2017 mit 5.198 EW eine eher moderate Entwicklung gegeben (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2017). Dies mag in erster Linie dem Umstand geschuldet sein, daß in diesem Zeitraum relativ wenig Bauland ausgewiesen wurde.



Grafik 1: Auszug aus Statistik kommunal 2018, Bayerisches Landesamt für Statistik

Dennoch ist eine stetige Entwicklung gegeben, die allerdings an einer zunehmenden Überalterung der Gesellschaft leidet, deren Auswirkungen es entgegenzutreten gilt. Die in den Jahren 2018 und 2019 erfolgten moderaten Baugebietsausweisungen schlagen sich in den Statistiken noch nicht nieder.

Entsprechend des Demographie-Spiegels für den Markt Laaber zeigt sich, dass auch weiterhin ein steigender Bedarf aufgrund der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung gegeben ist. In den Jahren 2020 bis 2030 ist ein Anstieg von 5.200 auf 5.300 Einwohnern verzeichnet. Der Rückgang von 5.300 auf 5.200 Einwohnern ist ausschließlich in der Gruppe der Erwerbstätigen im Alter von 18 bis 65 Jahren zu verzeichnen. Daher gilt es der Möglichkeit der Abwanderung durch Ausweisung von Baugebieten entgegenzuwirken.

Unberücksichtigt ist hierbei noch, dass sich auch die Wohngewohnheiten ändern und sich aufgrund der geringer werdenden Zahl der Personen je Wohneinheit die Menge der erforderlichen Wohneinheiten vergrößert.

In Ried direkt ist keine besondere Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. Dies liegt jedoch daran, dass in diesem Zeitraum auch keine Baugebietsausweisung erfolgte und sonstige erwerbbare Grundstücke nicht zur Verfügung standen.

Datenblatt 09 375 162 Laaber

Bevölkerungs-stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	5 198	823	3 303	1 072
2018	5 200	800	3 300	1 100
2019	5 200	800	3 300	1 100
2020	5 200	800	3 300	1 100
2021	5 200	900	3 200	1 100
2022	5 200	900	3 200	1 200
2023	5 300	900	3 200	1 200
2024	5 300	900	3 100	1 200
2025	5 300	900	3 100	1 300
2026	5 300	900	3 100	1 300
2027	5 300	900	3 000	1 300
2028	5 300	900	3 000	1 400
2029	5 300	900	3 000	1 400
2030	5 300	900	2 900	1 400
2031	5 300	900	2 900	1 500
2032	5 200	900	2 900	1 500
2033	5 200	900	2 900	1 500
2034	5 200	900	2 800	1 500
2035	5 200	900	2 800	1 500
2036	5 200	900	2 800	1 500
2037	5 200	900	2 900	1 500

Grafik 2: Auszug aus Demographie-Spiegel für Bayern, Berechnungen für Markt Laaber bis 2037, Bayerisches Landesamt für Statistik

Der Demographie-Spiegel weist für den Markt Laaber für den Zeitraum 2020 bis 2030 einen Anstieg von 5.200 auf 5.300, also um 100 Einwohner aus. Tatsächlich ist jedoch von einem stärkeren Anstieg auszugehen. Bei einer angenommenen Haushaltsgröße von 2,5 Personen je Parzelle ergibt sich ein Bedarf von 100 : 2,5 = 40 Parzellen. Entsprechend den Prognosen des Statistischen Bundesamtes verringert sich die durchschnittliche Haushaltsgröße im Zeitraum 2020 bis 2035 von 1,97 auf 1,90 Personen.

Daher sind 3,5 % der Bevölkerung zusätzlich auf der Suche nach Wohnraum. Für den Markt Laaber bedeutet dies, dass rd. 5.200 Einwohner * 3,5 % = 182 Einwohner zusätzlich einen Wohnraumbedarf, vergleichsweise mit 182 : 2,0 = 91 Parzellen haben. Demzufolge ist für den Markt Laaber in den nächsten Jahren ein Bedarf von insgesamt ca. 130 Parzellen anzunehmen. Umgerechnet auf eine erforderliche Baulandfläche ergibt dies:

ca. 130 Parzellen x 550 m²/Parzelle = 71.500 m2

ca. 30 % Straßen und Grünflächen = 21.500 m2

Gesamt ca. 93.000 m2 bzw. ca. 9,3 ha.

Hierzu werden aber durch den vorliegenden Bebauungsplan nur 10 Parzellen bzw. 0,73 ha abgedeckt.

Bestehende Baulücken werden vom Markt Laaber zyklisch abgefragt. Im Marktgebiet Laaber gibt es zwar noch freie Bauplätze, zur Veräußerung stehen derzeit keine zur Verfügung. Der Markt tritt immer wieder mit den Eigentümern in Kontakt. Die vorhandenen Baulücken werden teils familienintern weitergegeben, für die anderen gibt es keine Bereitschaft zur Veräußerung. Insbesondere für junge Familien besteht ein Bedarf an einer Versorgung mit angemessenem erschwinglichem Bauland. Die nachhaltige Deckung dieses Bedarfs soll der Abwanderung junger Familien und somit der Überalterung der Einwohnerstruktur des Marktes Laaber und seiner Ortsteile entgegenwirken. Insbesondere in Ried ist der Bedarf für junge Familien gegeben.

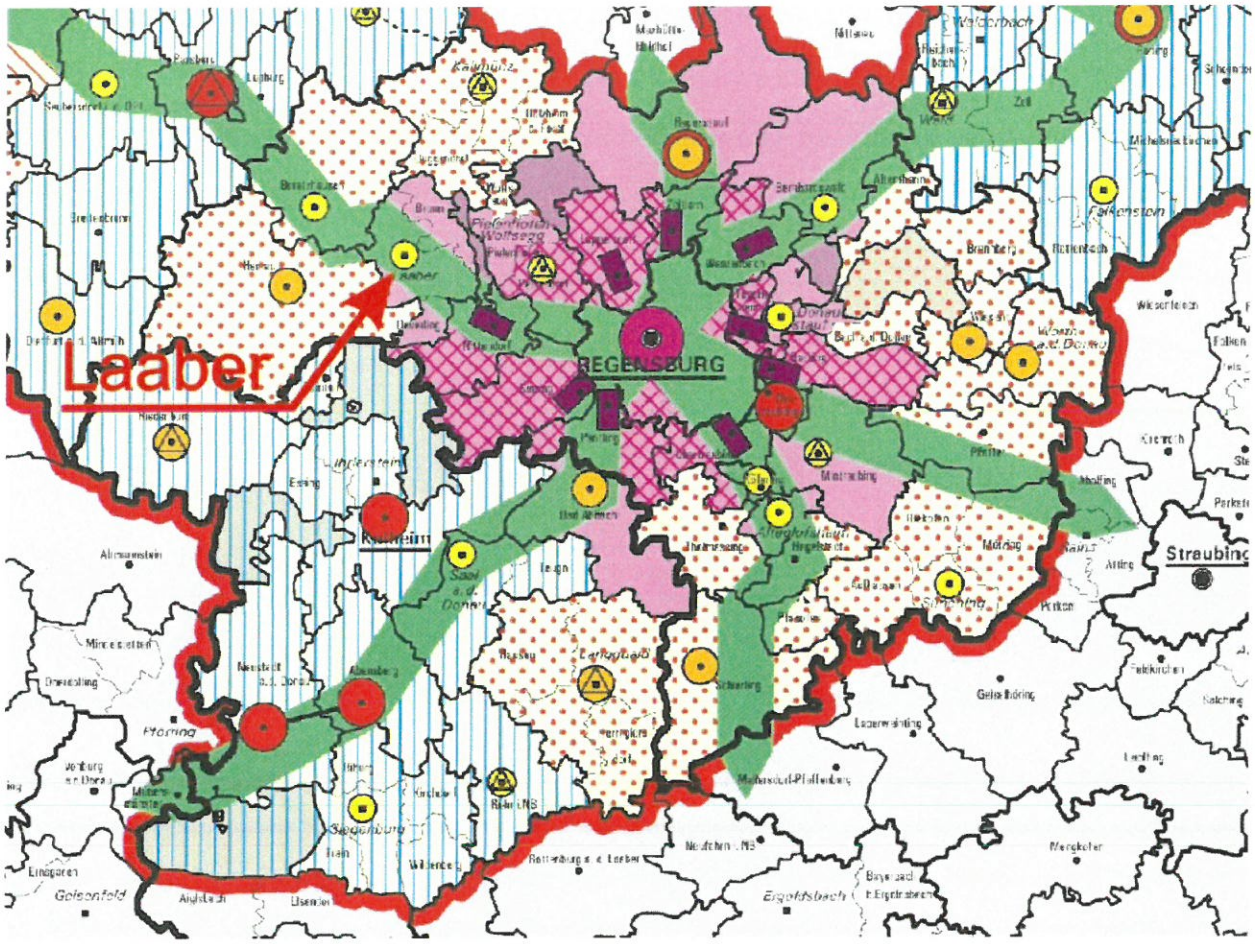
Für das geplante Wohngebiet liegen bereits konkrete Ansiedlungswünsche für eine Großzahl der Grundstücke vor. Hierbei fragen hauptsächlich Nachkommen der bereits in Ried und Laaber ortsansässigen Familien nach Bauplätzen an. Die Größe der Baugrundstücke wurde auf die Anfragen bzw. den Bedarf der Bauwerber abgestimmt. In der VG Laaber liegen derzeit über 200 schriftliche Bewerbungen von jungen Familien, die sofort bauen wollen, sobald sie ein Grundstück erhalten. Ca. 50 % sind aus dem Bereich bzw. Umfeld des Marktes Laaber.

Hierdurch ist dargelegt, dass es bereits jetzt mehr Interessenten gibt, als der Markt Laaber zur Verfügung stellen kann. Weiterhin zeigt sich, dass ein Bedarf, insbesondere von örtlich Ansässigen, gegeben ist. Um einer Abwanderung ortsansässiger Bauwilliger entgegenzuwirken, ist eine Baugebietsausweisung unabdingbar.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Entsprechend des Regionalplans der Region Regensburg (11) soll sich die Siedlungsentwicklung nicht nur auf den Verdichtungsraum Regensburg oder auf die zentralen Orte und die Entwicklungsachsen beschränken, sondern alle Gemeinden angemessen umfassen.

Der Markt Laaber liegt entsprechend des Regionalplans an der überregionalen Entwicklungsachse Regensburg – Nürnberg in der äußeren Verdichtungszone. Laaber ist als Kleinzentrum ausgewiesen. Im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung ist anzustreben, dass die Gemeinden in ihrer ökologischen, wirtschaftlichen und soziokulturellen Bedeutung weiter entwickelt werden. Entsprechend der raumstrukturellen Entwicklung Bayerns und seiner Teilräume sind unter anderem als Grundlagen die Schaffung und Erhaltung gleichwertiger und gesunder Lebensbedingungen in allen Landesteilen sicher zu stellen. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum geschaffen oder erhalten werden.



Karte 5: Auszug aus Karte 1 des Regionalplans der Region Regensburg (11) mit Darstellung der Lage Laabers. Verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Gem. den fachlichen Zielen des Regionalplans (B II 1) soll die Siedlungsstruktur in der Region unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.

Im Verdichtungsraum Regensburg soll eine verstärkte Siedlungstätigkeit auch entlang der von hier ausgehenden Entwicklungsachsen u. a. im Abschnitt Laaber angestrebt werden. (Regionalplan Region Regensburg II Siedlungswesen 1.1)

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Gemeinde unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Ausweisung von Baulandflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, insbesondere bei der Daseinsvorsorge orientieren (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 LEP 1.2.1 Z und LEP 3.1 G). Entsprechend den Ergebnissen der Statistik ist für den Markt Laaber und dessen Ortsteile ein Einwohnerzuwachs ablesbar, der über die Prognosen des Demographie-Spiegels hinausgeht. Zudem werden aufgrund der zunehmen-

den Alterung der Gesellschaft die Haushaltsgrößen kleiner und dadurch der Bedarf an eigenen Wohneinheiten größer.

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1 G). Die Bebauung wird gegenüber den bestehenden Altgrundstücken kompakter angelegt, andererseits soll auch der Charakter mit einer etwas aufgelockerten Bebauung im dörflichen Umfeld nicht gänzlich verloren gehen.

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Potentiale der Innenentwicklung sind nicht vorhanden bzw. stehen nicht zur Veräußerung an. Durch die unmittelbare Lage am Rand des Ortsbereiches mit bestehender Straßenanbindung ist eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben, technische Versorgungsinfrastrukturen sind bereits in der Nähe vorhanden.

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Die neu auszuweisenden Flächen schließen direkt an bereits bebaute Wohngebietsflächen und Erschließungsstrukturen an. Damit entspricht die Planung dem LEP-Ziel hinsichtlich der Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten. Die geplanten Flächen wirken somit auch einer Zersiedlung der Landschaft entgegen.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung. Weiterhin sind wesentliche Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Rathaus, Sportplatz) in 2,0 – 2,5 km Entfernung vorhanden.

6. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

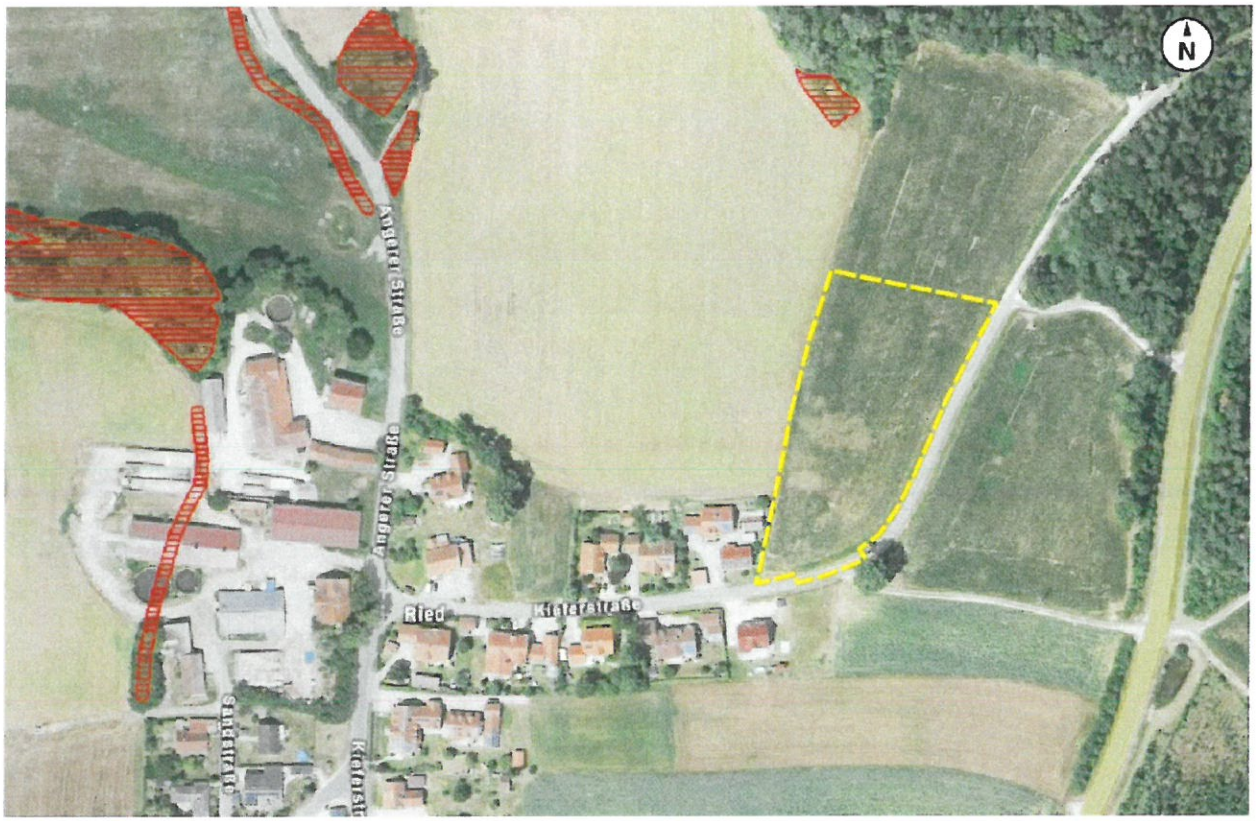
6.1. Bestandsaufnahmen von Natur und Landschaft sowie Siedlungsstruktur

Der ca. 0,73 ha große Geltungsbereich des Baugebietes „Ried-Ost, BA I" liegt am nordöstlichen Ortsrand von Ried auf der Fl. Nr. 633 der Gemarkung Endorf mit 10 Bauparzellen.

Im Südwesten wird der Geltungsbereich von der bestehenden Bebauung begrenzt. Die Ostgrenze des Baugebietes wird von der Gemeindestraße und die Nord- und Westgrenze durch Acker- und Wiesenflächen mit der Flurnummer 633 und 623/2 Gemarkung Endorf gebildet. Im Südwesten liegt das Baugebiet an der bestehenden Bebauung an.

Innerhalb des Planungsgebietes sind die überwiegenden Flächen landwirtschaftlich als intensive Acker- und Grünlandflächen genutzt.

Eine angemessene Ortsrandeingrünung besteht derzeit kaum bzw. befindet sich wenn dann auf Privatgrund. Naturschutzfachlich wertvolle Bestände und Strukturen sind, abgesehen von den Gärten der bestehenden Wohngrundstücke im Planungsgebiet, nicht vorhanden. Innerhalb sowie in der Nähe der Planungsfläche befinden sich keinerlei kartierte Biotope oder Schutzgebiete.



Karte 6: Luftbild des Fachinformationssystems Naturschutz in Bayern mit Ausweisung bestehender Biotopkartierungen. Verkleinerte Darstellung ohne Maßstab. Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann mit gelber Umgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes

Durch die Lage am Ortsrand bebauter Siedlungsbereiche und Größe des Plangebietes (Grundfläche <10.000 m²) erfolgt das Bebauungsplanverfahren gem. §13b BauGB. Damit entfallen die Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ausgleichsflächen sind für das vorliegende Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich.

Durch die intensive Vornutzung des Areals hat das Ausgangsniveau eher eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und die Umwelt.

Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Klima und Luft, Boden, Wasser, werden durch die geplanten Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen als nicht erheblich nachteilig eingestuft. Nachfolgend eine schematische Darstellung der überschlägigen Abschätzung.

Schutzgut	**Auswirkungen**	**Beurteilung der Eingriffsintensität**
Mensch	Belastungen durch Lärm und Emissionen	keine
	Verlust von land- und forstwirtschaftlichen Flächen	gering
	Einschränkung der Erholungsfunktion	keine
Pflanzen und Tiere	Störung und Zerstörung von Lebens- und Teillebensräumen	gering
Klima und Luft	Erhöhte Belastung durch Emmissionen	gering
	Beeinträchtigung von Kaltluftentstehungs-Gebieten	keine
	Mikroklimatische Veränderungen	gering
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes	gering
Boden	Verlust, Störung der Bodenfunktionen	gering
Wasser	Eingriff in Schicht- und Grundwasser	gering
	Veränderung des Wasserhaushaltes	gering
	Veränderung des Oberflächenab-flusses	gering
Kulturgüter	Beschädigung, Zerstörung, Verlust	keine
Sachgüter	Verlust von landwirtschaftlichen Flächen	mittel

6.2. Verkehrsrechtliche Erschließung

Das Planungsgebiet entwickelt sich am nordöstlichen Ortsrand von Ried. Der verkehrliche Anschluss erfolgt an die „Kieferstraße", die gleichzeitig die Ortsverbindung zum Kernort Laaber herstellt. Die Kieferstraße endet nach Norden und stellt hier nur noch die Anbindung an landwirtschaftliche Flächen sicher. Daher ist ein Anschluß der inneren Erschließung im Kurvenbereich vertretbar. Der Grundstückszuschnitt des Geltungsbereiches ist zu schmal für vier Parzellenreihen um eine schleifenförmige Umfahrung ausgestalten zu können. Es wird daher eine zentrale Erschließungsachse ausgebildet, die erst mit einer späteren Fortsetzung der Bebauung im Westen eine schleifenförmige Umfahrung ermöglicht. Bis dahin sind die Abfall- und Wertstofffraktionen an der Einmündung zur Abholung bereit zu stellen.

Aufgrund der kurzen Entwicklungslänge wird auf Wendemöglichkeiten für LKW verzichtet. Bei Bedarf können die kurzen Stiche für die spätere nach Westen gerichtete Weiterführung zum Wenden befahren werden.

Der Erschließungsbereich bildet für den motorisierten Verkehr einen abgeschlossenen Bereich ohne Durchgangsverkehr. Die genaue Ausgestaltung der öffentlichen Flächen erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

Die Verkehrsanlagen werden bis ca. 0,5 m aus dem Gelände herausgeführt um im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) durch die Minimierung von Erdaushub zur Vermeidung von Abfall (zu entsorgender Erdaushub) beizutragen.

6.3. Bauliche Nutzungen

Die Konzeption des Baugebietes folgt der Entwicklung der in Laaber üblichen Wohngebietsflächen. Darüber hinaus sollen auch moderne Bauformen, insbesondere für die kompakten Grundstückszuschnitte, ermöglicht werden.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wurde mit 0,4 entsprechend der Obergrenze für allgemeine Wohngebiete (WA) gem. Baunutzungsverordnung vorgesehen, um aufgrund der kompakten Grundstücksgrößen eine gute Grundstücksausnutzung sicherstellen zu können.

Die gem. BauNVO mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wurde nicht ausgeschöpft, da nur eine max. zweigeschossige Bebauung vorgesehen ist.

Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen von Wand- und Firsthöhen begrenzt. Die sog. Sockelhöhen (= Oberkante Fertigfußboden) werden in Abhängigkeit von der angrenzenden Straßenhöhe bis zu 0,75 m über Straße je nach Geländesituation festgesetzt. Dies dient einerseits der Minimierung der Aushubmengen, andererseits um einen Flurabstand gegenüber wild abfließendem Wasser herstellen zu können.

Die vom Markt Laaber gewünschten und verstärkt nachgefragten modernen Bau- und Wohnformen werden vorgesehen. Die Gebäudestellungen folgen in der Hauptsache der Geometrie des Planungsgebietes. Hierbei ist es freigestellt die Gebäude trauf- oder firstständig zur jeweiligen Baugrenze anzuordnen.

Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um den Wohnraumbedarf zu decken.

Für das Baugebiet ist Einzelhausbebauung vorgesehen. Dies entspricht dem Gebietscharakter mit seiner ländlichen Struktur. Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wurde begrenzt, um nicht den Charakter einer Geschosswohnungsbebauung zu erhalten.

Die Grundstücke wurden mit Größen zwischen 510 m² und 700 m² vorgesehen, um unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden.

6.4. Grünordnung

Vermeidung:

In der gesamten Planung wurde darauf geachtet, dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so weit wie möglich vermieden werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4),
Festsetzung offene Bauweise
Reduzierung des Versiegelungsgrades
Anpassung der Baukörper an den Geländeverlauf durch Höhenfestsetzung, Vermeidung von baulichen Barriereeffekten
Pflanzgebote im priv. Bereich zur Gerüstbildung
Rückhaltung und Nutzung von Niederschlägen
Vermeidung umfangreicher Erdmassenbewegungen

Schutzgut Arten und Lebensräume:

Der Geltungsbereich des Bauleitplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten. Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Arten und Lebensräume

Schutzgut Wasser:

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verringerung des Versiegelungsgrades und Empfehlung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge. Rückhaltung erfolgt auch durch eine Wasserzisterne.

Schutzgut Boden:

Anpassung der Baumaßnahmen an den natürlichen Geländeverlauf.

Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen.

Verringerter Versiegelungsgrad (GRZ 0,4)

Schutzgut Klima/Luft:

Erhalt von Luftaustauschbahnen,

Pflanzungsgebote im privaten Bereich.

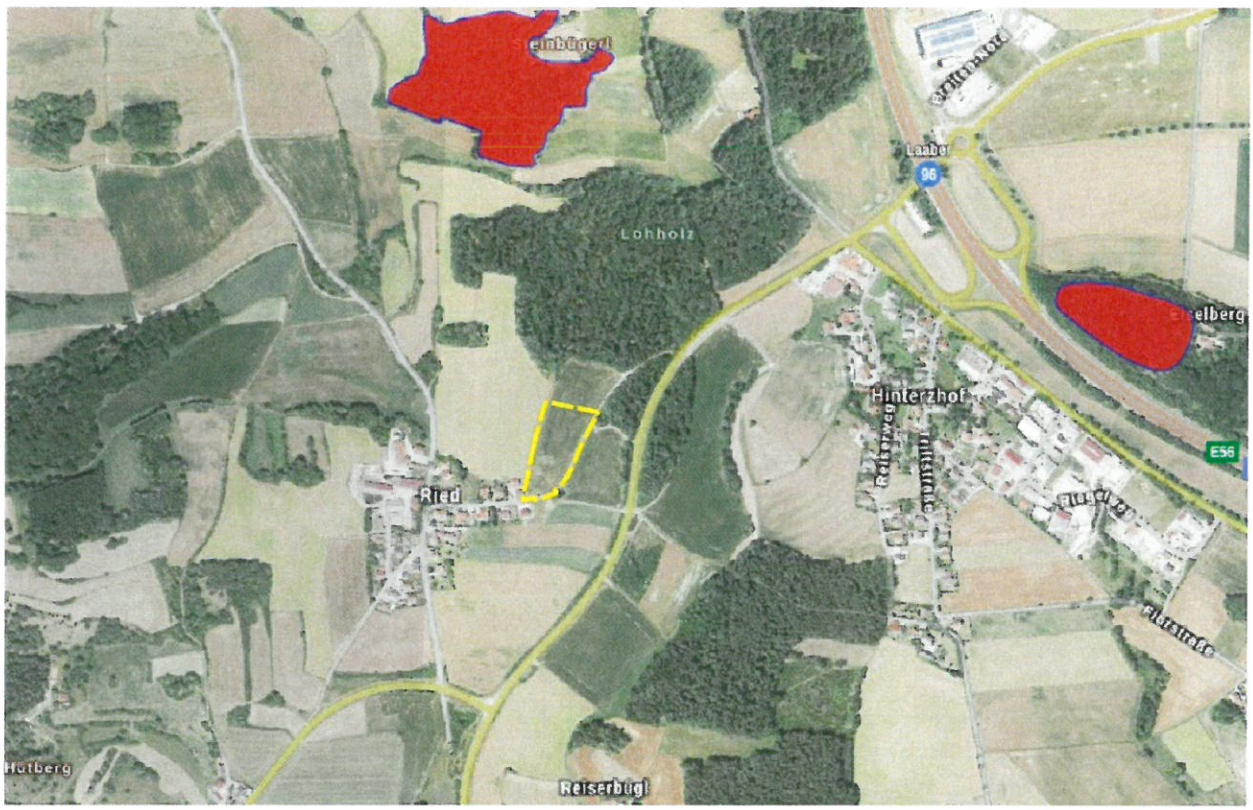
Schutzgut Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird von der bestehenden Kulturlandschaft geprägt, die von einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bestimmt wird.

Die Veränderungen des gewohnten Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung werden durch die Anlehnung an die bestehende Bebauung bzw. die Randeingrünung abgeschwächt.

6.5. Denkmalschutz

Entsprechend dem bayerischen Denkmalatlas (siehe Karte 6) besteht für den Planungsbereich keine Denkmalvermutung.



Karte 7: Auszug aus bayerischer Denkmalatlas, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann mit gelber Umgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes

Für eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dennoch eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Naturschutzbehörde.

6.6. Baugrund, Bodenwasserhaushalt

Für allgemeine Aussagen zum Baugrund gibt der Markt eine Bodenuntersuchung in Auftrag. Diese wird im Rathaus zur Einsichtnahme aufgelegt. Erwartungsgemäß stehen unter der üblicherweise 30 cm starken belebten Oberbodenschicht überwiegend stark bindige Böden (Schluff, tonig) mit Einlagerung von Steinen und Blöcken an. Vereinzelt sind auch Felsbänke und örtlich Feinsand / kiesige Schichten möglich. Die bindigen, schluffig-tonigen Schichten sind für eine Versickerung ungeeignet.

Grundwasser wird oberflächennah nicht erwartet, da sich kein Fließgewässer in der Nähe befindet und der Planbereich sich nicht in einer Senke befindet. Auch wenn kein Grundwasser anzunehmen ist, muss dennoch aufgrund der bindigen, schluffig-tonigen Schichten zumindest zeitweise und witterungsabhängig immer mit Schichtenwasser gerechnet werden. Daher sind qualifizierte Maßnahmen zur Gebäudeabdichtung und Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche erforderlich.

6.7. Kenndaten der Planung

Geltungsbereich ca.	0,727 ha
Baulandflächen geplant ca.	0,570 ha
Straßenverkehrsflächen ca.	0,100 ha
Mehrzweck- / Gehwegflächen ca.	0,027 ha
Grünflächen	0,030 ha

Zusammenstellung der Parzellengrößen (gerundet)

Parzellen	Fläche	GRZ	zul. Grundfläche	
1	520	0,4	208	m2
2	555	0,4	222	m2
3	620	0,4	248	m2
4	605	0,4	242	m2
5	675	0,4	270	m2
6	705	0,4	282	m2
7	510	0,4	204	m2
8	510	0,4	204	m2
9	500	0,4	200	m2
10	500	0,4	200	m2
Gesamt	5.700		2.280	m2

6.8. Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. lassen sich problemlos anbinden.

Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt durch den Anschluss an das Netz des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Hohenschambacher Gruppe.

Die Löschwasserversorgung ist bis zu einer Menge von 48 m³/h für eine Dauer von mind. 2 Stunden gegeben.

Abwasserbeseitigung:

In der Ortsstraße (Kieferstraße) ist die Endhaltung des gemeindlichen Schmutz- bzw. Mischwasserkanals vorhanden.
Im Sinne eines wasserwirtschaftlich und ökologisch verträglichen Umgangs mit Niederschlagswasser ist die möglichst dezentrale Versickerung unverschmutzten Niederschlagwassers anzustreben. Ebenso soll die Belastung vorhandener Mischwasserkanäle nicht verschärft werden. Zudem erfolgt der weitere Abtransport in den Mischwasserkanälen bis zur Kläranlage mit entsprechendem Energieaufwand durch Pumpstationen.
Das Baugebiet soll daher mit einer Trennkanalisation entsorgt werden.

Schmutzwasser

Um die Kläranlage Laaber nicht mit zusätzlichem Niederschlagswasser zu belasten, kommt eine Mischwasserentsorgung nicht in Betracht. Das Planungsgebiet wird im Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Marktes entsorgt. Der Anschluss erfolgt an den Hauptsammler in der Kieferstraße. Für eine wirtschaftliche Bauweise ist der Anschluss von Kellergeschossen an den Schmutzwasserkanal nicht im freien Gefälle vorgesehen. Tiefer liegende Entwässerungseinrichtungen sind daher bei Bedarf mit privaten Hebeanlagen zu entwässern.

Niederschlagswasser

Im Baugebiet herrschen vorwiegend bindige, schluffig-tonige Deckschichten in unterschiedlicher Mächtigkeit vor, die eine Versickerung in den einzelnen Bauparzellen nicht zulassen.

Eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers ist zwar wünschenswert, kann aber aus den vorgenannten Gründen nicht gesichert hergestellt werden. Daher wird eine Ableitung, dem natürlichen Geländegefälle folgend, nach Nordwesten in den bestehenden Wegseitengraben der Gemeindestraße vorgesehen. Um einem Gewässerstress vorzubeugen und den Graben nicht zu überlasten, werden für die Grundstücksparzellen Regenrückhaltezisternen vorgesehen.

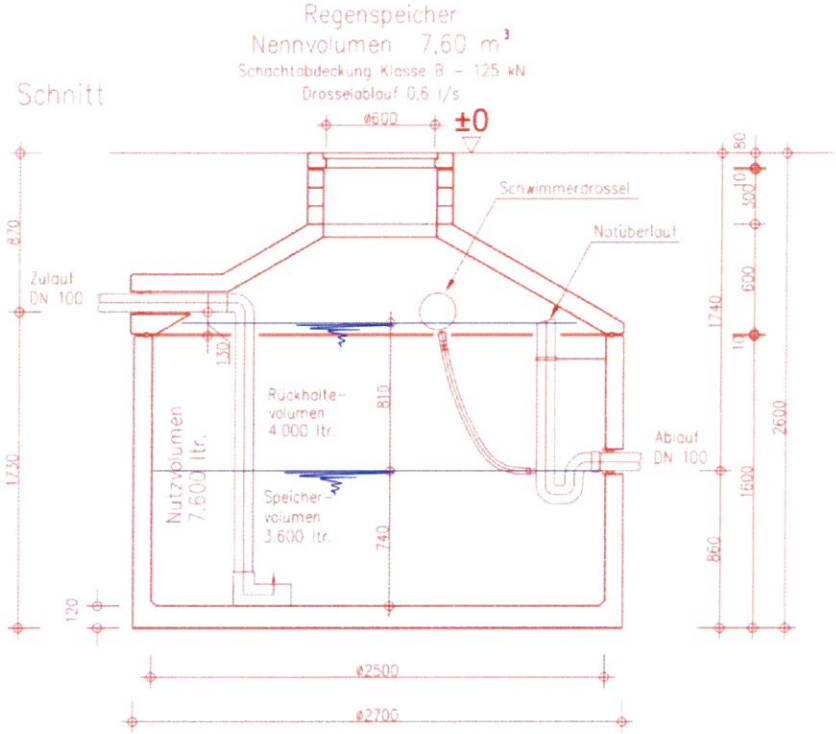


Bild 1: Musterbeispiel einer Regenrückhaltezisterne, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Zeichnung: Ing.-Büro Wöhrmann

Das aus den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt zusammen mit den gedrosselten Abflüssen aus den Grundstücken über bestehende Wegseitengräben abgeleitet. Hierfür wird im Süden der Parzelle 10 ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das das Niederschlagswasser der Straßenflächen bei einem 2-jährlichen Starkregenereignis aufnimmt und gedrosselt in den Seitengraben der Kieferstraße ableitet. Durch die Anlage von Rückhaltezisternen innerhalb der Grundstücke kann die Bebauungsmöglichkeit in diesem Bereich eingeschränkt sein. Die geringen >Tiefen der Zisternenanschlüsse sind bei der Planung der Bauwerke und Außenanlagen zu berücksichtigen.

Müllbeseitigung:

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet. Die jeweiligen Abfall- und Wertstofffraktionen sind an der Kieferstraße zur Abholung bereit zu stellen.

Elektrizitätsversorgung:

Die Versorgung mit Strom ist durch Anschluss an das Netz der Bayernwerk AG gesichert. Die Stromversorgung der einzelnen Grundstücke erfolgt über Erdkabel. Bei Errichtung von Gebäuden sind Kabeleinführungen vorzusehen. Die durch das Baugebiet verlaufende oberirdische Stromleitung muss durch Erdverkabelung ersetzt werden, da diese eine wirtschaftliche und flächensparende Erschließung behindert. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhaus-

anschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Telekommunikation:

Der Planungsbereich kann an das Netz der Telekom angebunden werden.

Verkehrsanbindung:

Der Personennahverkehr erfolgt durch private und öffentliche Buslinien. Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt durch Anschluss über Gemeindestraßen an die Kreisstraße R 17 und Staatsstraße St 2235.

7. Immissionen, Emissionen, Schutzmaßnahmen

Im direkten Umgebungsbereich des Baugebietes befinden sich Flächen mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Es ist daher mit nutzungstypischen Staub-, Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen.

8. Überschlägige Schätzung der Erschließungskosten

Erschließungskosten für das Festsetzungsgebiet (ohne Grunderwerb und Planungskosten)

Verkehrserschließung, Wasserversorgung und Abwasser (ohne Hausanschlüsse, ohne Rückhaltezisternen))

Verkehrsflächen mit Entwässerung					
ca. 1.270 m2	x	250,-- €	=	rd.	317.500,-- EUR
Beleuchtung					
ca. 5 St	x	3.500,-- €	=	rd.	15.000,-- EUR
Wasserversorgung					
ca. 200 m	x	300,-- €	=	rd.	60.000,-- EUR
Abwasser (Schmutzwasserkanal)					
ca. 150 m	x	475,-- €	=	rd.	71.250,-- EUR
Abwasser (Regenwasserkanal)					
ca. 160 m	x	350,-- €	=	rd.	56.000,-- EUR
Überschlägig geschätzter Erschließungsaufwand:					**519.750,-- EUR**