



# Markt Laaber

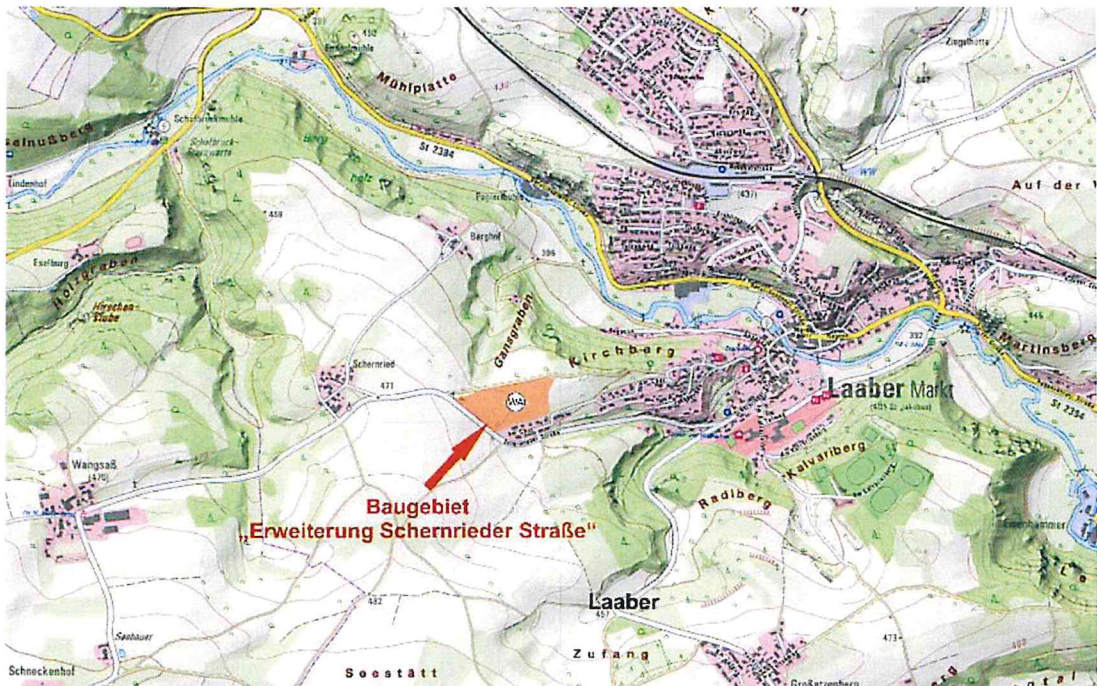
Landkreis Regensburg  
Regierungsbezirk Oberpfalz

## Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

# „Erweiterung Schernrieder Straße“

in der Fassung vom 13.12.2021



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

Grünordnung:

Regensburg, den 13.12.2021

**FLU PLANUNGSTEAM**  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
BRIGITTE KELLNER GÜNTER SPÖRL

MARGARETENSTRASSE 14 93049 REGENSBURG  
TEL: 0941/29745-0 FAX: 0941/29745-0

Planung:

Hagelstadt, den 13.12.2021

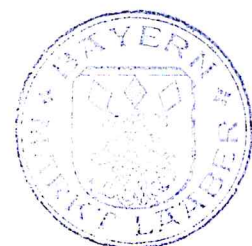
**INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN**  
DIPL. - ING. (UNIV.) M. WÖHRMANN

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

Markt Laaber

Laaber, den 14. DEZ. 2021

(Schmid, 1. Bürgermeister)



# INHALTSVERZEICHNIS

## Bestandteile der Satzung:

---

### Planteil

Verbindlicher Bauleitplan (Bebauungsplan „Erweiterung Schernrieder Straße“) mit integriertem Grünordnungsplan M 1:1000

In der Fassung vom 13.12.2021, mit Übersichtslageplan M 1:5000, Zeichnerische und grünordnerische Festsetzungen, Textliche Festsetzungen, Regelbeispiele und Hinweise, Verfahrenshinweise

### Begründung der Bauleitplanung

zum Bebauungsplan „Erweiterung Schernrieder Straße“ in der Fassung vom 13.12.2021, Seite 1 bis 42

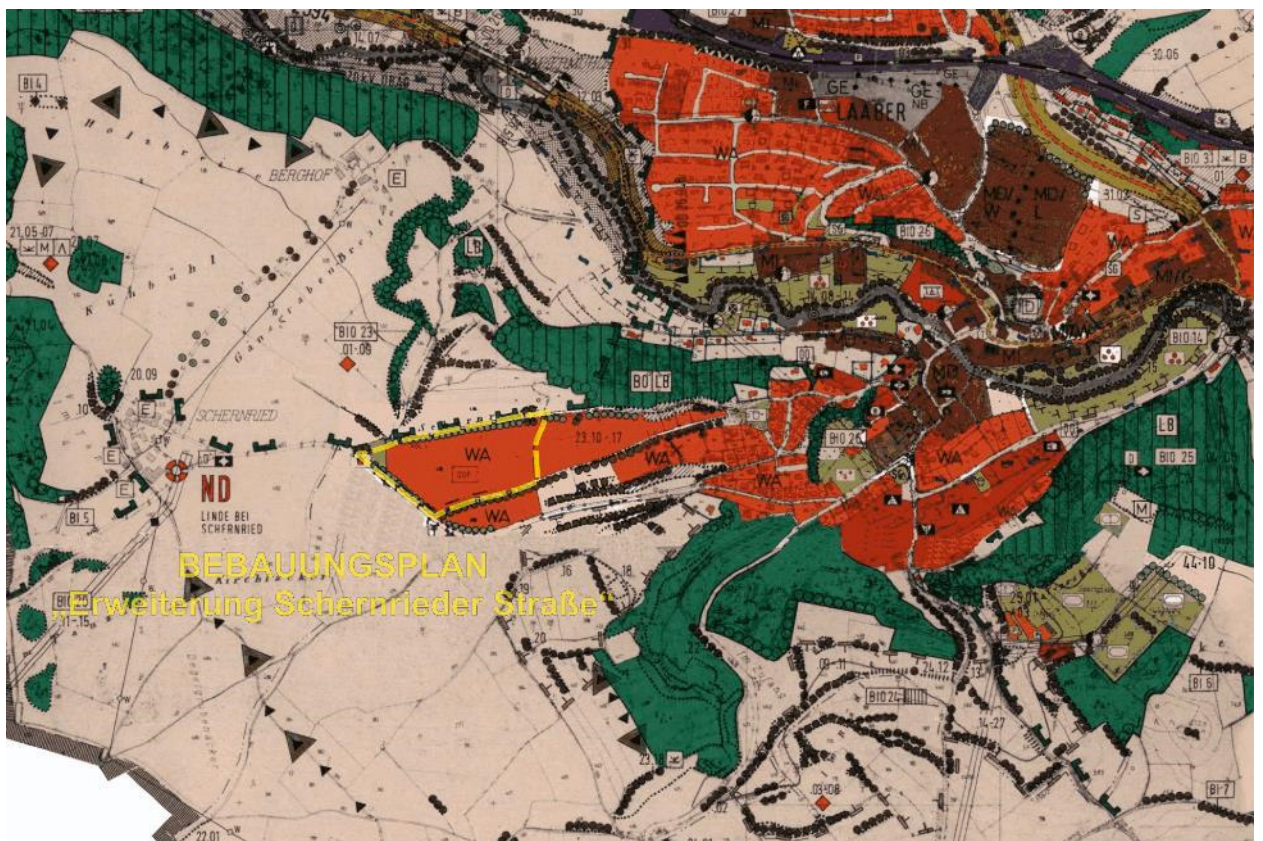
### Anlage zur Begründung, Abschätzung der Umweltbelange,

„VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS“ zum Verfahren nach § 13 b BauGB gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB, Bebauungs- und Grünordnungsplan „Erweiterung Schernrieder Straße“ in der Fassung vom 20.09.2021, Seite 1 bis 19

# Bauplanungsrechtliche Begründung nach Paragraph 9, Absatz 8 BauGB

## 1. Planungsrechtliche Situation

Der Markt Laaber hat in der Bauausschusssitzung vom 09.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Erweiterung Schernrieder Straße“ 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) in den einzelnen Teilbereichen unterschiedlich festgesetzt. Hieraus ergibt sich entsprechend den ausgewiesenen Grundstücksgrößen eine festgesetzte Größe der Hauptanlagen von insgesamt rd. 25.824 m<sup>2</sup> (siehe Pkt. 8 Kenndaten der Planung). Daraus errechnet sich eine GRZ von 8.142 m<sup>2</sup>, so dass der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird. Der Siedlungsbereich ist ausschließlich für Wohnnutzung vorgesehen und bildet einen Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Es ist eine absehbare Weiterentwicklung nach Osten gegeben. Dies stellt eine organische Siedlungsentwicklung an der bestehenden Ortsstraße (Schernrieder Straße) dar.



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



einem Zusammenhang zu der bestehenden Ortsbebauung im Süden ist. Das Planungsgebiet entwickelt sich auf einer leichten West-Ost-Kuppe mit einer mittleren Neigung von ca. 3 %. Nach Nordost bzw. Südost fällt das Gelände ca. 2 - 6 % ab.

Betroffen sind die Grundstücke der Flurstück-Nummer 495 und 495/2 sowie Teilflächen der Flurstück-Nummer 377, jeweils Gemarkung Laaber.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Süden durch die bestehende Bebauung der Siedlung „Am Chor“.
- Im Westen durch die bestehende Gemeindestraße nach Schernried.
- Im Norden durch den bestehenden landwirtschaftlichen Weg mit nördlich angrenzendem Landschaftsschutzgebiet.
- Im Osten durch die bestehende Flurstücksgrenze zu benachbarten landwirtschaftlichen Acker- und Wiesenflächen.

Die ausgewiesene Fläche ist der erste Bauabschnitt einer Fläche, die später nach Osten erweitert werden soll.

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten im Süden.
- 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.
- Die verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an die Bundesautobahn von rd. 5 km.
- Die verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an das Schienennetz (Bahnhof Laaber) in ca. 1,7 km.

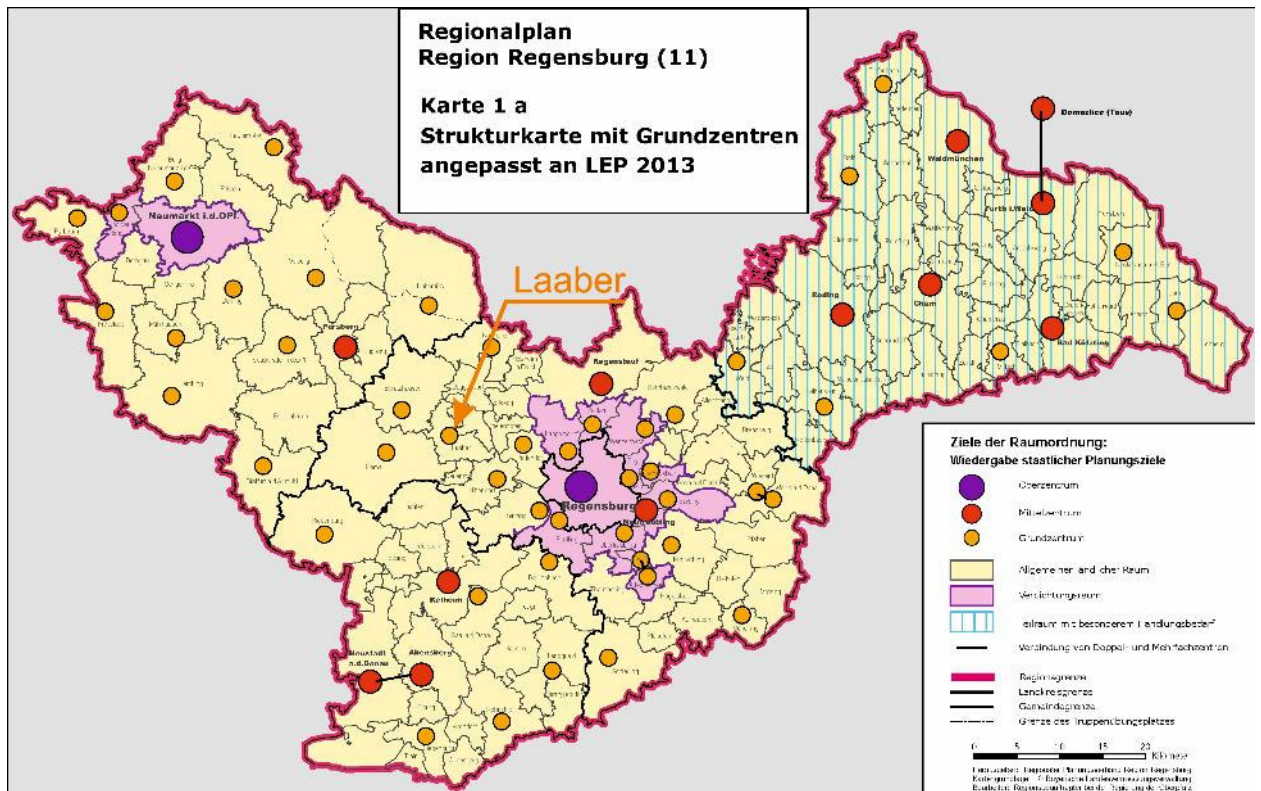
Das geplante Baugebiet liegt etwa 800 m westlich des Ortszentrums. Der auszuweisende Bereich grenzt an bestehende Siedlungseinheiten an. Es ist eine zentrumsnahe Freifläche und geht mit dem Flächennutzungsplan konform.

Das Kartenmaterial gründet auf die digitale Flurkarte, herausgegeben vom Markt Laaber mit Stand Januar 2020. Die Höhenschichtlinien wurden auf Grundlage der Höhenrasterdaten des Landesvermessungsamtes vom August 2021 durch das Ing.-Büro Wöhrmann generiert.

### 3. Anlass und Ziele der Planung

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) wurde das Zentrale-Orte-Konzept grundlegend reformiert. Demzufolge ist die Gemeinde Laaber ein Grundzentrum und Regensburg ein Regionalzentrum. Laaber liegt gem. Regionalplan Karte 1 „Strukturkarte mit Grundzentren“ in der Nähe des Verdichtungsraums des Regionalzentrums Regensburg.

Durch die günstigen Verkehrsbeziehungen zu den Verdichtungsräumen Regensburg und den Regional- bzw. Oberzentren Regensburg und Neumarkt ist Laaber für Siedlungstätigkeiten besonders interessant.

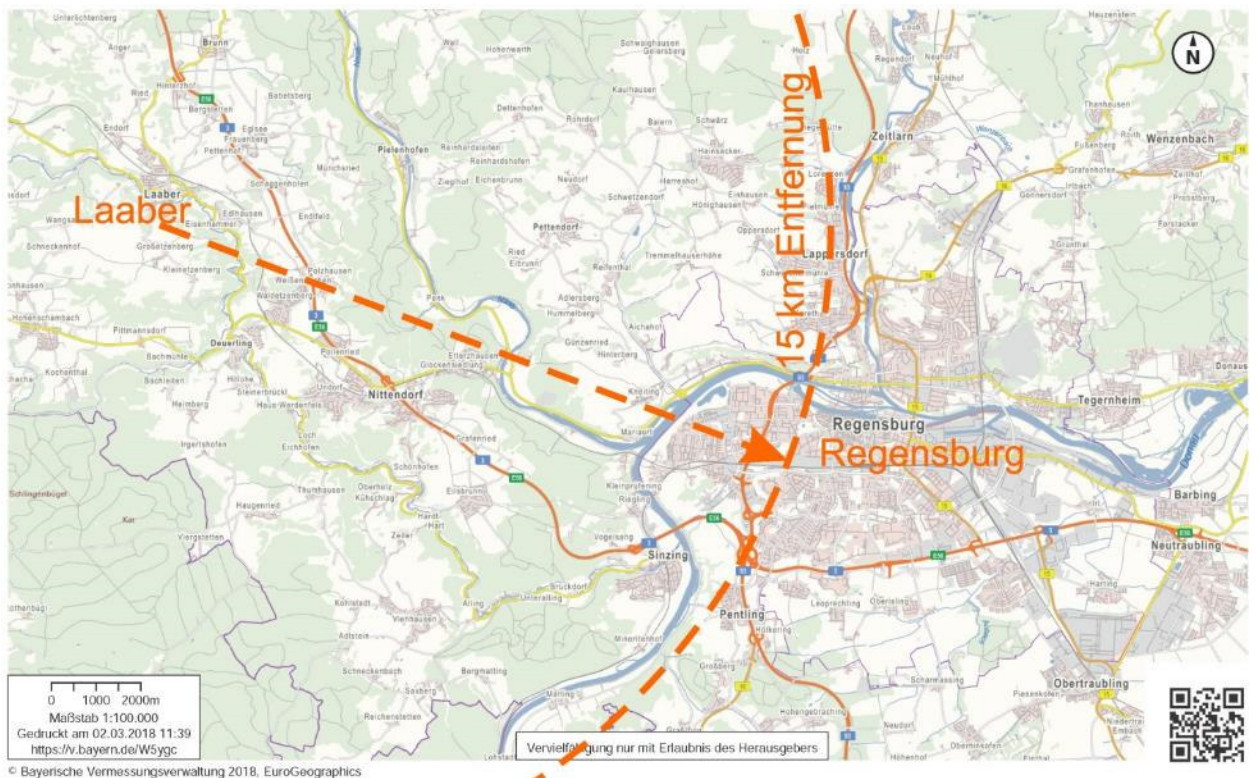


Karte 4: Auszug aus Regionalplan Karte 1 Strukturkarte mit Grundzentren Stand 15.03.2019, verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Aufgrund der Nähe zum nur ca. 15 km entfernten Regensburg als Regionalzentrum 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.

Durch die Gemeinde Laaber führt die Staatsstraße St 2235. Sie stellt in nur 3 km Entfernung die Verbindung über die Bundesautobahn A 3 zu den Regional- und Oberzentren her.



Karte 5: 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 mit zum Teil einem Kleinzentrum entsprechenden kompakteren Bauformen und des verfügbaren Planungszuschnitts. Die Baugebietsausweisung soll Siedlungsraum für 43 Parzellen schaffen, die mit 36 Einzelhäusern, 6 Kettenhäuser und einem Mehrfamilienhaus bebaut werden können.

Der Planungsbereich soll in der Gänze erschlossen werden, da zum einen für die Niederschlagswasserentsorgung entsprechend den Bodenuntersuchungen und der topographischen Lage im Nordosten eine Möglichkeit besteht und durch die schleifenartige innere Erschließung flächenintensive Wendeanlagen vermieden werden können. Im Osten wird eine breitflächige Grünzone ausgewiesen, die einen verträglichen Übergang zur den angrenzenden Acker- und Wiesenflächen ermöglichen soll. Gleichzeitig kann diese Fläche auch einer späteren Erweiterung nach Osten dienen. Die Westecke wird mit einer öffentlichen Grünfläche aufgewertet, die auch einen Übergang in die nördliche Biotopfläche bildet.

Nach erfolgter Bebauung soll der Bebauungsplan in einem weiteren Verfahren mit einem eigenen Bauabschnitt nach Osten erweitert werden. Hierfür werden die möglichen Anschlüsse bereits vorgesehen. Langfristig soll damit der nordwestliche Ortsrand von Laaber gestärkt und die bisherige bandartige Siedlungsstruktur des bestehenden Wohngebietes „Schernrieder Straße“ dadurch aufgelöst 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 in einem Kleinzentrum verträglich gestalten.
- vielschichtige Wohnraumnutzungen mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen 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**

### **4.1. Statistiken – Lage im Raum**

#### **4.1.1. Bevölkerungsvorausberechnung**

Für jede Gemeinde gibt es eine aktuelle Bevölkerungsvorausberechnung, die unter [https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet\\_bevoelkerung/demographischer\\_wandel/index.html](https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/index.html) abgerufen werden kann.



**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
2019	5 286	886	3 286	1 114
2020	5 300	900	3 300	1 100
2021	5 300	900	3 300	1 200
2022	5 300	900	3 200	1 200
2023	5 300	1 000	3 200	1 200
2024	5 400	1 000	3 200	1 200
2025	5 400	1 000	3 100	1 300
2026	5 400	1 000	3 100	1 300
2027	5 400	1 000	3 100	1 300
2028	5 400	1 000	3 000	1 300
2029	5 400	1 000	3 000	1 400
2030	5 400	1 000	3 000	1 400
2031	5 400	1 000	3 000	1 400
2032	5 400	1 000	2 900	1 400
2033	5 400	1 000	2 900	1 500
2034	5 400	1 000	2 900	1 500
2035	5 400	1 000	2 900	1 500
2036	5 400	1 000	2 900	1 500
2037	5 400	1 000	2 900	1 500
2038	5 400	1 000	2 900	1 500
2039	5 400	1 000	3 000	1 500

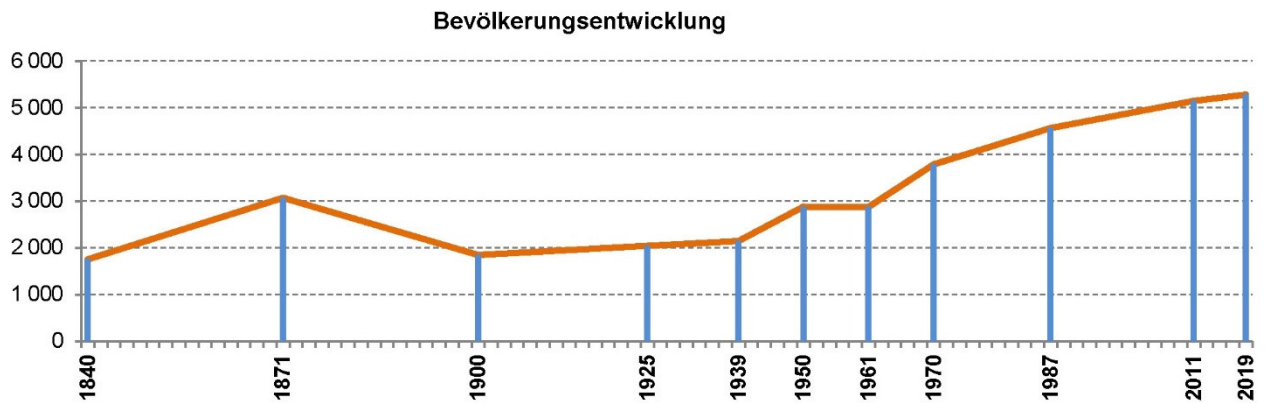
\* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.  
 Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Grafik 1: Auszug aus Demographie-Spiegel für Bayern 2021, Berechnungen für Markt Laaber bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik

Der Demographie-Spiegel, herausgegeben im August 2021 ist für die Jahre 2019 und 2020 nicht-zutreffend und durch die tatsächliche Entwicklung des Marktes Laaber überholt. Per 31.12.2019 wären es gem. Demographie-Spiegel 5.286 Personen, tatsächlich sind es gem. Einwohneramt des Marktes Laaber 5.314 Personen. Per 31.12.2020 wären es gem. Demographie-Spiegel 5.300 Personen, tatsächlich sind es gem. Einwohneramt des Marktes Laaber 5.366, gerundet 5.400 Personen. Der prognostizierte Bevölkerungszuwachs von 100 Einwohnern ist definitiv zu gering. Die Einwohnerentwicklung ist deutlich progressiver.

**4.1.2. Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung**

Verfolgt man die Statistik der Bevölkerung des Marktes Laaber, so ist von 1961 mit 2.878 EW bis 2019 mit 5.286 EW ein deutlicher Zuwachs gegeben (Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2020).



Grafik 2: Auszug aus Statistik kommunal 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik

Es ist eine stetige Entwicklung gegeben, die allerdings an einer zunehmenden Überalterung der Gesellschaft leidet, deren Auswirkungen es entgegenzutreten gilt.

Trotz der negativen Entwicklung in den Jahren 2011 bis 2014 (hier wurde kaum Bauland ausgewiesen und keine Baugenehmigungen ausgesprochen, so dass es vermehrt zu Abwanderungen kam) blieb der Trend ungebrochen und verzeichnete von 2011 bis 2019 einen Zuwachs von 5150 auf 5286 EW (tatsächlich 5314) mit 2,6 % (tatsächlich 3,2 %). Dies bedeutet linear einen tatsächlichen Zuwachs von 0,4 % p. a. Linear hochgerechnet auf 10 Jahre würde dies einen Zuwachs von rd. 4,0 % bedeuten.

#### 4.1.3. Ergänzende Statistiken zur Bevölkerungsentwicklung

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039 durch das Bayerische Landesamt für Statistik wird der Landkreis Regensburg mit einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 6,3 % in die Kategorie „zunehmend“ eingestuft. Für die Region Regensburg wird ein Zuwachs von 4,9 % prognostiziert.

Der Markt Laaber ist gem. Regionalplan Region Regensburg (11) ein Grundzentrum. Vergleicht man die demographische Prognose des Marktes Laaber mit den unmittelbaren Nachbargemeinden Nittendorf und Hemau (ebenfalls Grundzentren), so ergibt sich folgendes Bild:

Nittendorf:	Zuwachs 2021 – 2031: 5,4 %
	Zuwachs 2021 – 2039: 7,5 %
Hemau:	Zuwachs 2021 – 2031: 8,5 %
	Zuwachs 2021 – 2039: 13,8 %

Zum Vergleich

Landkreis Regensburg	Zuwachs 2021 – 2031: 3,8 %
	Zuwachs 2021 – 2039: 5,4 %

Letztlich spiegeln die Zuwächse (Wanderungsgewinne) im Landkreis Regensburg im Wesentlichen die Verfügbarkeit von Bauland wieder. D.h., dass die Gemeinden des Landkreises Regensburg, die in den letzten Jahren die größten Bauflächen auswiesen (Hemau bzw. Köfering) mit den

höchsten prozentualen Bevölkerungszuwächsen (lt. Demographie-Spiegel) rechnen können. Dies zeigt nur, dass die Nachfrage im Landkreis Regensburg sehr hoch ist und viele Bauwillige in Gemeinden ziehen, die Bauland anbieten können.

Der Markt Laaber hat in den letzten Jahren Wert auf eine organisch wachsende Siedlungsstruktur gelegt. Insbesondere war es Ziel den Kernort Laaber zu stärken mit kleineren Baugebietsausweigungen entsprechend dem Flächennutzungsplan: Kronbügl-West (6 Parzellen), Laaber Nord-West (6 Parzellen), Schernrieder Straße (29 Parzellen). Gleichzeitig wurde versucht Flächenpotentiale zu heben bzw. Baulücken zu schließen. Im Kernort konnten wie unter 4.3. dargestellt keine Lücken geschlossen werden. Daraus resultiert ein geringes, aber stetiges Bevölkerungswachstum und die Prognosen im Demographie-Spiegel ergeben damit einen zu geringen Zuwachs.

Für den Markt Laaber ergäbe sich daher aufgrund des Demographie-Spiegels lediglich

Zuwachs 2021 – 2031: 1,9 %

Zuwachs 2021 – 2039: 1,9 %

Aufgrund der stetigen positiven Entwicklung der letzten Jahre und der nichtzutreffenden Zahlen des Demographie-Spiegels ist von einer stärkeren Entwicklung auszugehen.

Die durchschnittliche Belegung je Wohnung ist aufgrund der sich verändernden Lebensumstände stetig abnehmend. Während in früheren Jahren Großfamilien mit mehreren Generationen in einer Wohnung noch üblich waren, geht die Entwicklung hin zu geringeren Belegungen bis hin zu Singlehaushalten. Dieser Trend wird nur in Neubaugebieten vorübergehend umgekehrt, wenn sich Familiengründer mit Kinderwunsch ansiedeln. Allerdings ist die durchschnittliche Kinderzahl je Frau gem. statistischem Bundesamt bei 1,53 Kinder. Während also am Anfang die Belegungszahl noch höher anzusetzen ist, wird sie mit zunehmendem Alter der Kinder wieder geringer, wenn diese das elterliche Haus verlassen und einen eigenen Hausstand gründen.

Aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie mit Zunahme der häuslichen Anforderungen an schulische Betreuung und beruflichen Anforderungen (Home-Office) ist dauerhaft nicht von einer Entschärfung auszugehen, so dass auch hier ein Bedarf von zusätzlichen, größeren Flächen im häuslichen Umfeld erforderlich werden. Die klassische Stadtwohnung mit 85 m<sup>2</sup> für zwei Erwachsene und ein Kind ist für die vorgenannten Anforderungen ungeeignet, der Trend zur Stadtfucht mit einem größerem Wohnraumbedarf nachvollziehbar.

#### **4.1.4. Wirtschaftliche Entwicklung**

Aufgrund des topographisch bewegten Geländes sind die Entwicklungsmöglichkeiten insbesondere für Gewerbeansiedlungen beschränkt. Dennoch zeigt die Statistik einen positiven Trend der Beschäftigungsentwicklung, die ähnlich der des Landkreises verläuft.

Jahr	Laaber		Landkreis	
	Arbeitsort	Wohnort	Arbeitsort	Wohnort
2014	710	2017	41022	76086
2015	739	2095	42463	77526
2016	779	2129	44490	79624
2017	764	2129	45824	81278
2018	814	2110	47591	83028
2019	853	2162	49274	84130
Zuwachs 2014 - 2019	20,1%	7,2%	20,1%	10,6%

Grafik 3: Beschäftigungsentwicklung, Auszug aus Statistik kommunal 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik

#### 4.1.5. Anfragen Bauwilliger

Für das geplante Wohngebiet liegen bereits konkrete Ansiedlungswünsche für eine Großzahl der Grundstücke vor. Hierbei fragen hauptsächlich Nachkommen der 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 100 schriftliche Bewerbungen von jungen Familien vor, die sofort bauen wollen, sobald sie ein Grundstück erhalten. Ca. 50 % sind aus dem Bereich bzw. Umfeld des Marktes Laaber.

Für das aktuell entwickelte Baugebiet Ried-Ost haben sich zur Vergabe konkret 57 Interessenten, davon 35 aus dem Gemeindebereich für nur 10 Parzellen beworben. Die verfügbaren Parzellen waren damit fast 6-fach überzeichnet.

Hierdurch ist dargelegt, dass es bereits jetzt mehr Interessenten für Bauland gibt, als der Markt Laaber zur Verfügung stellen kann. Weiterhin zeigt sich, dass ein Bedarf, insbesondere von örtlich Ansässigen, gegeben ist.

#### 4.1.6. Verkehrsanbindung

Siedlungsgebiete sollten im Sinne der Nachhaltigkeit insbesondere dort entstehen, wo bereits eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur und idealerweise eine Anbindung an den ÖPNV vorhanden ist.

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

Mit der ÖPNV-Offensive im Landkreis Regensburg erfolgte mit der Linie 28 eine Verdichtung des Angebotes von Montag – Freitag zu einem 30-Minuten-Takt in Lastrichtung mit Schnellfahrten und einem Abendangebot nach 20.30 Uhr in die Region. Ebenso ist eine Zugverbindung nach Regensburg im Halbstundentakt mit weniger als 20 Minuten Fahrzeit gegeben.

Für den Individualverkehr stellt die Autobahn A 3, Anschlussstelle Laaber, die über die Staatsstraße St 2235 in nur 3 km Entfernung erreichbar ist, die Verbindung zu den Regional- und Oberzentren her.

Der Markt Laaber ist damit sowohl mit dem öffentlichen, als auch mit dem individuellen Verkehr an die Regional- und Oberzentren sehr gut angeschlossen. Durch die besonders vorteilhaften Anbindungen besitzt der Markt Laaber eine sehr hohe Siedlungsgunst.

#### **4.1.7. Lage im Raum**

Unter Punkt 5. „Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung“ sind detaillierte Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) und der Regionalplan (RP) getätigt. Besonders hervorzuheben ist, dass eine verstärkte Siedlungstätigkeit bevorzugt im Oberzentrum und entlang der von hier ausgehenden Entwicklungsachsen in den Abschnitten bis Regenstauf, Obertraubling, Bad Abbach, Laaber und Bernhardswald angestrebt werden soll. Der Markt Laaber ist ein Grundzentrum und gehört zu den Räumen mit deutlich erkennbaren Verdichtungsansätzen.

#### **4.1.8. Fazit**

Entsprechend der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist erkennbar, dass ein deutliches Wachstum zu erwarten steht.

Die tatsächlichen Zahlen des Einwohneramtes des Marktes Laaber zeigen ein noch stärkeres Wachstum auf.

Die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre bestätigt ein zu erwartendes Wachstum.

Das Wachstum der unmittelbaren Nachbargemeinden und des Landkreises wird als noch stärker in den Statistiken gegenüber dem Markt Laaber eingeschätzt.

Die Belegungsdichte je Wohnung wird jährlich stetig geringer. Für den Markt Laaber entspricht dieser Trend im Wesentlichen auch demjenigen des Landkreises.

Der steigende Bedarf an Raum im häuslichen Umfeld für Schule und Arbeit ist mit den pandemiebedingten Anforderungen und Schutzmaßnahmen unbestritten.

Die wirtschaftliche Entwicklung ist positiv und entspricht weitgehend der des Landkreises.

Die Anfragen von Bauwilligen und die Befriedigung der Bedürfnisse der örtlichen Bevölkerung sind belegt und konkret. Sie sind im Gegensatz zu jeder stochastischen Berechnung kein Vermuten, sondern faktisch vorhanden.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend und verbindet Laaber mit Regensburg mit der Bahn in nur 20 Minuten.

Die Zielsetzung geht in Einklang mit der Landes- und Regionalplanung (Siehe Pkt. 5)

Die Schaffung von Wohneigentum ist ein staatliches Ziel zur Sicherung der Altersvorsorge. Insbesondere da finanzbasierte Anlageformen mangels Zinserträge 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.

## 4.2. Berechnung des Bedarfs

### 4.2.1. Gemeindedaten

Gem. Demographiespiegel sind 5.286 Personen per 31.12.2019 angegeben.

Gem. Einwohneramt des Marktes Laaber sind es tatsächlich 5.314 Personen.

Gem. Demographiespiegel sind 5.300 Personen per 31.12.2020 angegeben.

Gem. Einwohneramt des Marktes Laaber sind es tatsächlich 5.366 (gerundet 5.400) Personen.

Jahr	Laaber			Landkreis		
	Wohnung	EW	Belegung	Wohnung	EW	Belegung
2013	2307	5155	2,235	83246	185980	2,234
2014	2315	5134	2,218	83929	187205	2,231
2015	2317	5177	2,234	84657	189390	2,237
2016	2340	5199	2,222	85501	190481	2,228
2017	2353	5198	2,209	86451	182200	2,108
2018	2401	5222	2,175	87463	193572	2,213
2019	2429	5286	2,176	88571	194070	2,191

6	Jahre	2,64%	1,92%
pro Jahr		0,44%	0,32%

Grafik 4: Durchschnittliche Belegungsdichte, Auswertung aus Statistik kommunal 2020, Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Wohnbaufläche per Flächenerhebungen zum 31. Dezember 2019 beträgt **134 ha**.

#### 4.2.2. Berechnung des Bedarfs aufgrund der Bevölkerungsentwicklung

Siedlungsdichte = Einwohnerzahl / Wohnbaufläche

Siedlungsdichte (per 2019) = 5.286 EW / 134 ha = 39,4 EW/ha

Zum Vergleich Siedlungsdichte auf Landkreisebene:

Siedlungsdichte (per 2019) = 194.070 EW / 4.174 ha = 46,5 EW/ha

Im Sinne des Flächensparens wird eine Siedlungsdichte von 45 EW/ha angestrebt.

Der für den Markt Laaber in der Statistik im Zeitraum 2021 bis 2031 vermutete Zuwachs von nur 100 EW (entspricht 1,9 %) ist nicht plausibel. Die unmittelbar benachbarten Grundzentren haben im gleichen Zeitraum 5,4 % bzw. 8,5 % Zuwachs. Selbst der Landkreis hat in diesem Zeitraum einen Zuwachs von 3,8 %.

Für den Markt Laaber wird deshalb für den Zeitraum bis 2031 ein Zuwachs von rd. 3,0 % vermutet.

Daraus errechnet sich ein Bedarf von  $5.300 \times 3 \% = 159$  EW

##### **theoretischer Bedarf in ha**

Bedarf in ha = Bevölkerungszuwachs / Siedlungsdichte

Bedarf in ha = 159 EW / 45 EW/ha = 3,5 ha

#### 4.2.3. Auflockerungsbedarf

Im Jahr 2019 verteilen sich gem. Statistik 5.286 Personen auf 2.429 Wohnungen. Daraus errechnet sich eine Belegungsdichte von 2,176 Personen je Wohnung.

Die Belegung je Wohnung zeigt für den Markt Laaber eine ähnliche Entwicklung wie für den Landkreis Regensburg. Der Trend zu einer geringeren Belegung ist bereits in den vergangenen Jahren belegt. Für den Markt Laaber ergibt sich eine durchschnittliche Verringerung der Belegung von 0,44 % (Landkreis 0,32 %) je Jahr.

Wie bereits dargelegt ist aufgrund der aktuellen Entwicklung der Corona-Pandemie mit Zunahme der häuslichen Anforderungen an schulische Betreuung und beruflichen Anforderungen (Home-Office) dauerhaft mit einem weiter steigenden Bedarf von zusätzlichen, größeren Flächen im häuslichen Umfeld zu rechnen. Daher werden Einwohner aus der bestehenden alten Bausubstanz zusätzlich neuen Wohnraum suchen. Auch werden Senioren etwa aus einem großen Einfamilienhaus im ländlichen Bereich kaum in städtische betreute Wohnformen umsiedeln, sondern so lange als möglich in der vertrauten Umgebung verbleiben.

Für die Zukunft ist ein zunehmender Bedarf an größeren Wohnflächen aus den genannten Gründen unbedingt zu vermuten. Mangels Erkenntnisse aus der Zukunft muss eine Fortführung des bestehenden Trends angenommen werden. Um im Planungszeitraum (2021 – 2031) von einer weiteren Auflockerung der Haushaltsstruktur auszugehen, wird diese – auch im Sinne des Flächensparens – nicht bei 0,44 % p. a., sondern eher bei 0,3 % p. a. vermutet (degressive Entwicklung).

Für den Zeitraum 2019 bis 2031 errechnet sich unter Vermutung einer linearen Fortsetzung von  $12 \text{ a} \times 0,3 = 3 \%$  eine angenommene

Haushaltsgröße 2031 von  $2,179 - 3 \% = 2,114 \text{ EW/WE}$

#### **Berechnung Auflockerungsbedarf in WE:**

Auflockerungsbedarf in WE = (Einwohnerzahl / angenommene Haushaltsgröße) – aktuelle Wohneinheiten

Auflockerungsbedarf in WE =  $(5.286 / 2,114) - 2.429 = 71 \text{ WE}$

#### **Berechnung Auflockerungsbedarf in ha:**

Einwohnergleichwert = Auflockerungsbedarf in WE \* angenommene Haushaltsgröße

Einwohnergleichwert  $71 \text{ WE} * 2,114 = 150 \text{ EW}$

Bedarf in ha: Einwohnergleichwert / Siedlungsdichte

Beispiel: Bedarf in ha:  $150 \text{ EW} / 45 \text{ EW/ha} = 3,3 \text{ ha}$

### **4.3. Flächenpotentiale**

Die letzten Bebauungspläne wie z. B. „Schernrieder Straße“ oder „Großsetzenberg West“ sind bereits vollständig bebaut. Das Baugebiet „Ried-Ost BA I“ wird aktuell erschlossen und ist bereits vollständig verkauft.

Bestehende Baulücken werden vom Markt Laaber zyklisch abgefragt. Im Marktgebiet Laaber gibt es zwar noch einige wenige freie Bauplätze, zur Veräußerung stehen jedoch 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.

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.

Innenentwicklungspotenziale stehen nicht zur Verfügung.



### Innenentwicklungspotenzial berechnen

Innenentwicklungspotenzial =  
Theoretisches Innenentwicklungspotenzial \* Aktivierungsquote  
 $0,0 \text{ ha} * 0,15 = 0,0 \text{ ha}$

### 4.4. Bedarf für die Neuausweisung

Bedarf für die Neuausweisung =  
Bedarf aufgrund der Bevölkerungsentwicklung  
+ Auflockerungsbedarf (wenn begründbar)  
– Innenentwicklungspotential  
 **$3,5 \text{ ha} + 3,3 \text{ ha} - 0,0 \text{ ha} = 6,8 \text{ ha}$**

Hierdurch ist dargelegt, dass ein konkreter Bedarf besteht und 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.

Durch die Neuausweisung wird hingegen nur ein Bauladbedarf von 2,64 ha abgedeckt.

Als Einwohnerzuwachs wird erwartet:

42 Parzellen x 3 EW = 126 EW

1 Parzelle x 15 EW = 15 EW

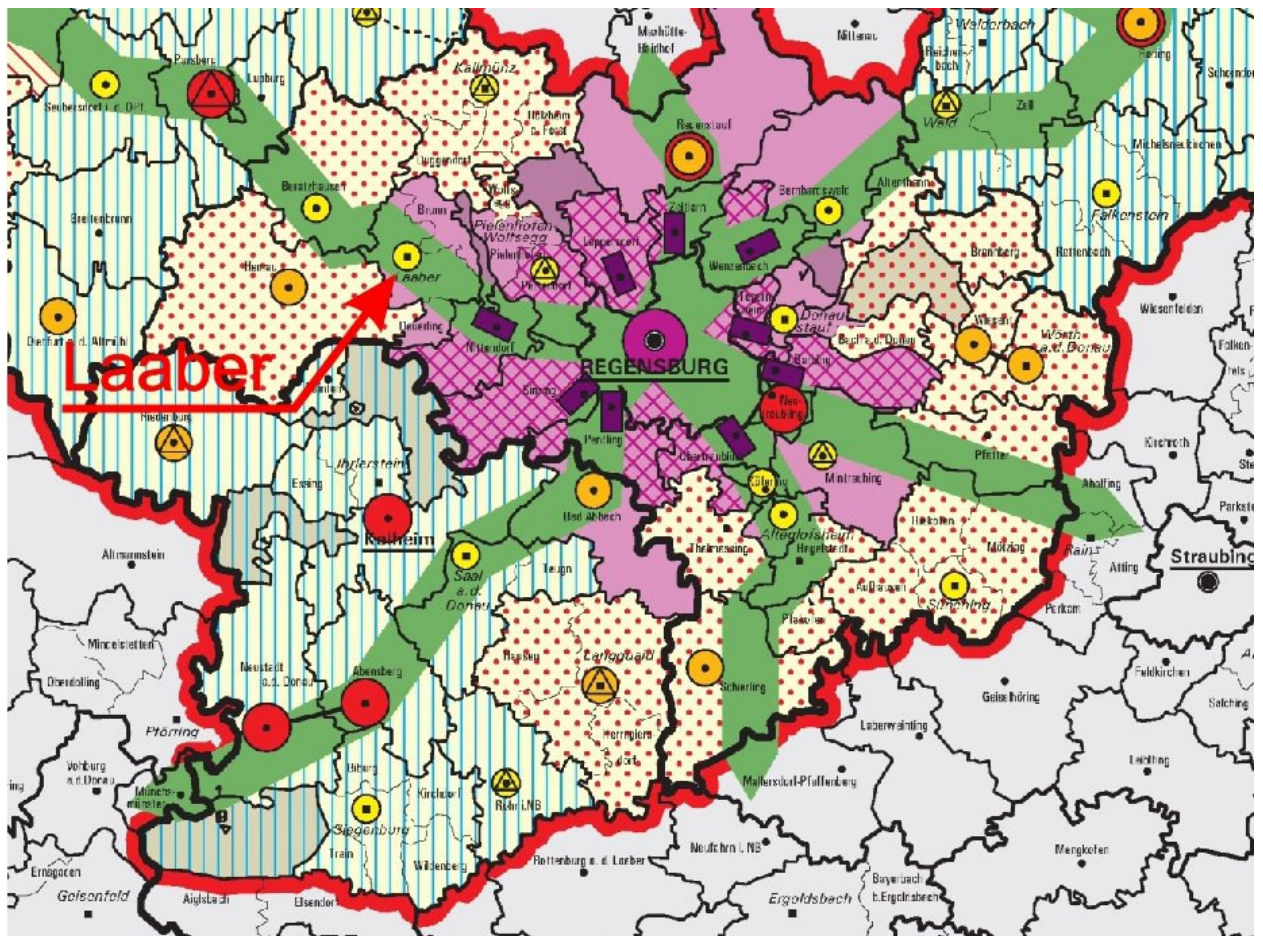
Gesamtzuwachs = 141 EW

Siedlungsdichte =  $141 \text{ EW} / 2,64 \text{ ha} = 53 \text{ EW/ha}$

Aufgrund der Siedlungsdichte ist dargelegt, dass der Siedlungsraum kompakt und flächensparend ausgebildet wird.

## 5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Die Gemeinde Laaber ist ein Grundzentrum und befindet sich im Einzugsbereich des Regionalzentrums Regensburg sowie des Oberzentrums Neumarkt.



Karte 6: Auszug aus Karte 1 des Regionalplans der Region Regensburg (11) mit Darstellung der Lage Laabers. Verkleinerte Darstellung ohne Maßstab, Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann

Auch wenn die Raumstrukturkarte des Regionalplanes 11 Karte 1 aus dem Jahr 2011 durch die Strukturkarte aus dem Jahre 2019 ersetzt wurde, lässt sich in dieser Karte die überregionale Entwicklungsachse Regensburg – Neumarkt – Nürnberg gut ablesen. Entsprechend dieser Karte liegt der Markt Laaber zudem in der äußeren Verdichtungszone des Regionalzentrums Regensburg.

Entsprechend den Grundlagen des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

### **Im Regionalplan für die Region 11 (Regensburg) wird ausgesagt:**

#### **I Raumstrukturelle Entwicklung der Region Regensburg, 3. Raumstruktur:**

3.4.4 (G) Es soll angestrebt werden, den Raum mit deutlich erkennbaren Verdichtungsansätzen im unmittelbaren Umland des Verdichtungsraums Regensburg wie folgt zu entwickeln und zu ordnen:

In den Nahbereichen, unter anderen der Marktgemeinde Laaber ist es von besonderer Bedeutung, dass die Weiterentwicklung der Wohnfunktion behutsam mit besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes erfolgt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht dem geltenden Flächennutzungsplan und liegt auf einer weitgehend ausgeräumten Acker- und Wiesenfläche sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

3.4.5 (G) Es soll angestrebt werden, in den Gemeinden der Region Regensburg, die Teil des Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen sind oder mit deutlichen Verdichtungsansätzen in dessen Umfeld liegen, das Siedlungswesen unter Bewahrung der ländlichen Siedlungsformen weiter zu entwickeln, die Bedienung durch den öffentlichen Personennahverkehr zu verbessern, den motorisierten Individualverkehr und die damit einhergehenden Belastungen zu verringern, das Radwegenetz weiter auszubauen, die Möglichkeiten der wohnortnahen Erholung zu verbessern.

Im Planungsgebiet werden sowohl ein höherer Grad der städtebaulichen Verdichtung, als auch ländliche Siedlungsformen durch die Beschränkung der Grundflächenzahl auf 0,3 berücksichtigt. Durch die Nähe zum Bahnhof Laaber ist eine schienengebundene direkte Anbindung nach Neumarkt und Regensburg gegeben. Laaber liegt zudem am Schwarze-Laber-Radwanderweg und dem Landschaftsschutzgebiet „Tal der Schwarzen Laber mit Kuppenalb“ so dass die Möglichkeiten der wohnortnahen Erholung gegeben sind.

#### **II Siedlungswesen, 1 Siedlungsstruktur:**

Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.

#### **II Siedlungswesen, 1 Siedlungsstruktur, 1.1:**

Im Verdichtungsraum Regensburg soll eine verstärkte Siedlungstätigkeit bevorzugt im Oberzentrum und entlang der von hier ausgehenden Entwicklungsachsen in den Abschnitten bis Regenstauf, Obertraubling, Bad Abbach, Laaber und Bernhardswald angestrebt werden. Auf die Entwicklung geschlossener Siedlungseinheiten mit einem gegenüber dem ländlichen Raum höheren Grad der städtebaulichen Verdichtung und einer günstigen Zuordnung unterschiedlicher Nutzungen soll hingewirkt werden.

II Siedlungswesen, 3 Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen:

3.3: Insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg und sonstigen Bereichen mit zu verstärkender Siedlungsentwicklung sollen bedarfsgerechte Wohnungen sowie unterschiedliche Siedlungs- und Bauformen angestrebt werden. Der Markt Laaber ist ein Grundzentrum und gehört zu den Räumen mit deutlich erkennbaren Verdichtungsansätzen.

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Gemeinde unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns:

- Ausweisung von Baulandflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, insbesondere bei der Daseinsvorsorge orientieren (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 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 zunehmenden 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. Im Planungsbereich wurden Grundstücke für unterschiedliche Nutzungsansprüche vorgesehen. Um auf einen höheren Grad der städtebaulichen Verdichtung hinzuwirken wurden Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen und 2 möglichen Wohnungen, Grundstücke mit unterschiedlichen Größen sowie eine besonders sparsame Kettenhausbebauung als auch ein Mehrfamilienhausgrundstück vorgesehen.
- 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. Die überplanten Flächen verstärken die bestehende Siedlung „Schernrieder Straße“ und beseitigen damit eine bandartige Siedlungsstruktur. Damit entspricht die

Planung dem LEP-Ziel hinsichtlich der Anbindung von Neubauf Flächen an geeignete Siedlungseinheiten. Die geplanten Flächen wirken somit auch einer Zersiedlung der Landschaft entgegen.

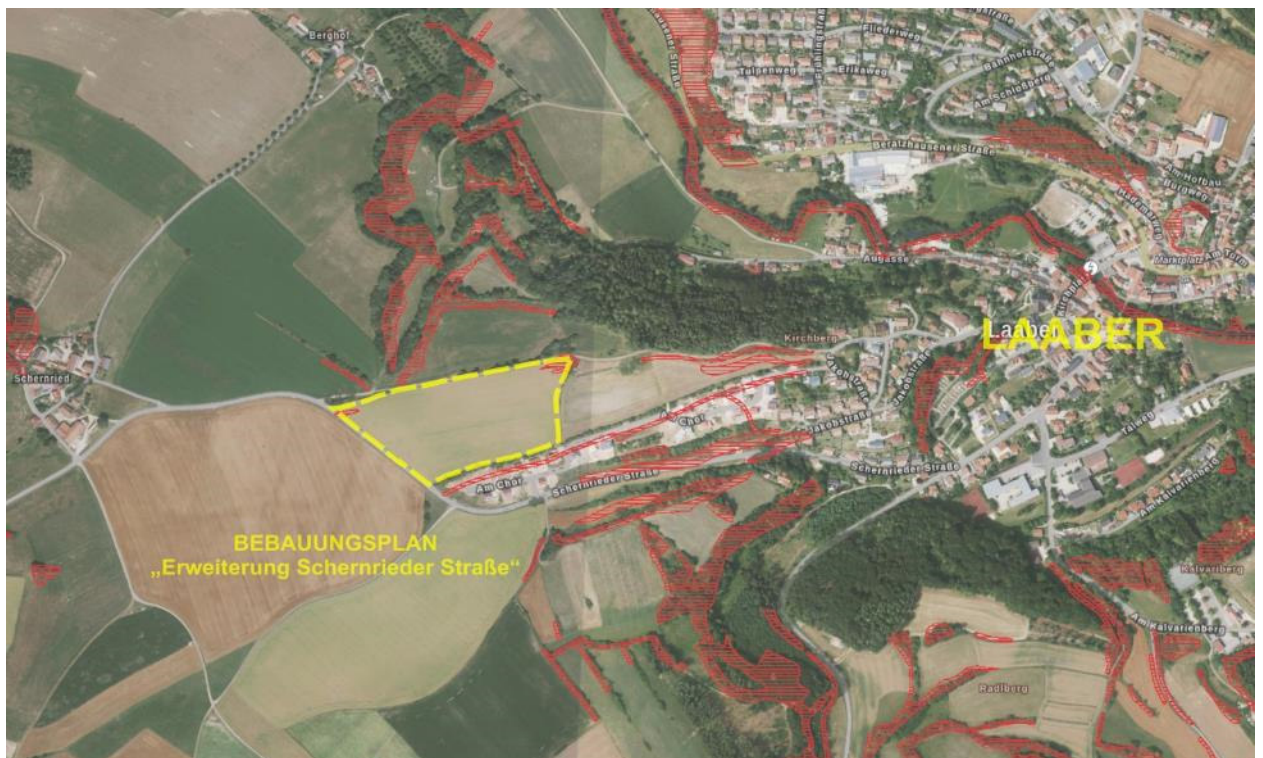
Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung.

## 6. Grundzüge der städtebaulichen Konzeption

### 6.1. Bestandsaufnahmen von Natur und Landschaft sowie Siedlungsstruktur, Schutzgebiete, Schutzgüter

Der ca. 3,5 ha große Geltungsbereich des Baugebietes „Erweiterung Schernrieder Straße“ liegt am nordwestlichen Ortsrand von Laaber auf den Flurstück-Nummern 495 und 495/2 der Gemarkung Laaber mit 43 geplanten Bauparzellen.

Im Süden wird der Geltungsbereich von der bestehenden Bebauung Siedlung „Schernrieder Straße“ begrenzt. Die Westgrenze des Baugebietes wird von der Gemeindestraße, die Nordgrenze durch den bestehenden Wirtschaftsweg und die Ostgrenze durch Acker- und Wiesenflächen mit der Flurnummer 349 Gemarkung Laaber gebildet.



Karte 7: 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. Hinweis: Die Darstellung der schraffierten Biotopflächen ist gegenüber der tatsächlichen Fläche um ca. 15-20 m nach Süden versetzt.

Das Planungsgebiet umfasst weit überwiegend derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen (Ackerflächen).

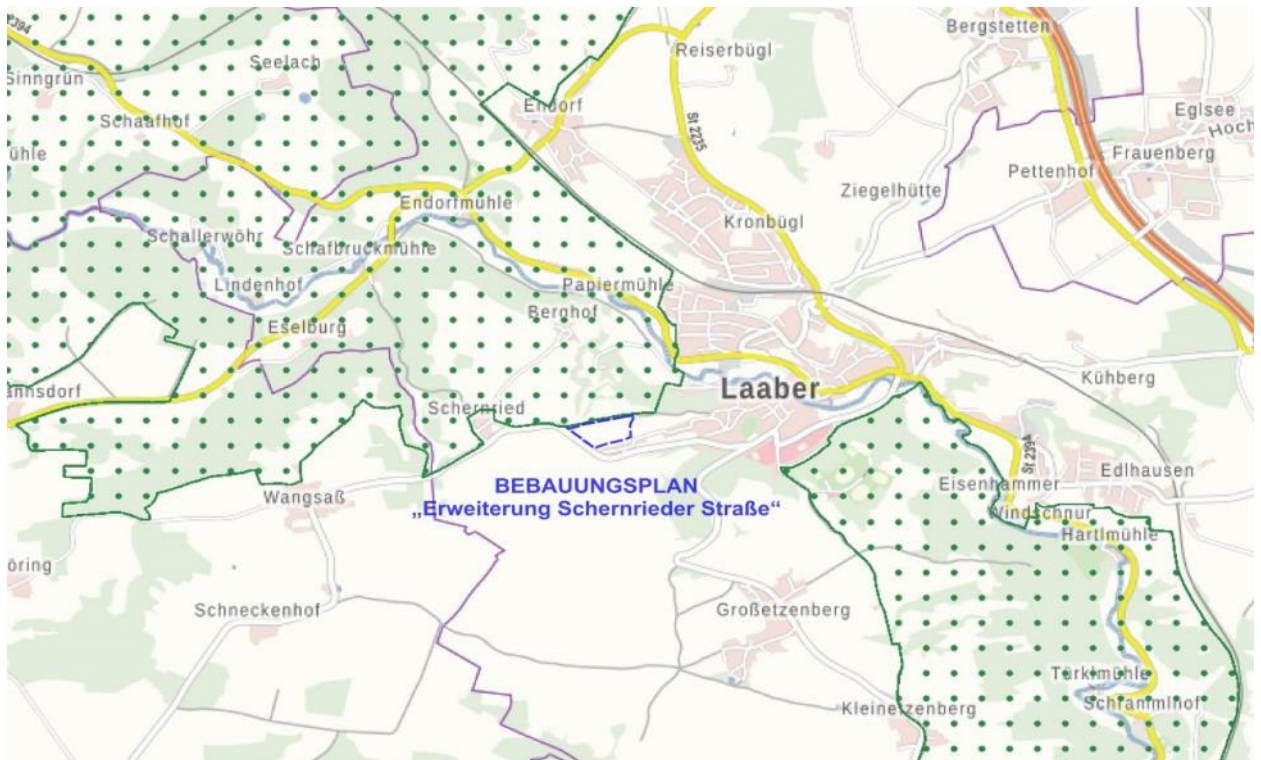
Innerhalb der Planungsfläche liegen keine biotopkartierten Flächen, ebenso keine naturschutzfachlichen Schutzgebiete. Allerdings befindet sich direkt nördlich des Planungsgebietes das Landschaftsschutzgebiet „Tal der schwarzen Laaber mit Kuppenalb“.

Schützenwerte Gehölzbestände oder andere naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind unmittelbar außerhalb des Planungsumgriffs vorhanden. Sowohl entlang der südlichen Baugebietsgrenze (zwischen Baugebiet „Schernrieder Straße“ in dessen Geltungsbereich und dem geplanten Baugebiet „Erweiterung an der Schernrieder Straße“) als auch im Norden bzw. an der Nordwest- und der Nordostecke des Planungsgebietes befinden sich biotopkartierte Gehölzstrukturen in Form von Heckenstrukturen. Unmittelbar an der Nordostgrenze befindet sich eine Gehölzheckenstruktur (nicht biotopkartiert) innerhalb des Planungsgebietes.

Eine Ortsrandeingrünung der umliegenden Baugebiete besteht derzeit kaum bzw. befindet sich, wenn, dann auf Privatgrund.

Durch die Lage am Ortsrand bebauter Siedlungsbereiche und Größe des Plangebietes (Grundfläche <10.000 m<sup>2</sup>) 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.

#### Landschaftsschutzgebiete



Karte 8: Auszug aus Bayernatlas mit Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten. Verkleinerte Darstellung ohne Maßstab. Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann mit blauer Umgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Tal der Schwarzen Laaber mit Kuppenalb“, grenzt aber unmittelbar südlich an. Freie Flächen für die Entwicklung des Marktes Laaber sind rar und durch die bewegte Topographie sehr eingeschränkt. Auch durch die Talniederungen der Schwarzen Laaber sind keine Entwicklungsmöglichkeiten gegeben. Die reizvolle Lage von Laaber im Tal der schwarzen Laaber bietet einen bedeutsamen Freizeit- und Erholungswert.

### Wassersensible Bereiche



Karte 9: Auszug aus Bayernatlas mit Ausweisung von wassersensiblen Bereichen. Verkleinerte Darstellung ohne Maßstab. Bearbeitung: Ing.-Büro Wöhrmann mit blauer Umgrenzung des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes.

Entsprechend der Daten des Bayernatlas liegen wassersensible Bereiche im Geltungsbereich nicht vor. Festgesetzte und vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete sind nicht vorhanden.

### Infrastruktureinrichtungen

Wesentliche Teile von Infrastruktureinrichtungen sind im Gemeindebereich in fußläufiger Entfernung vorhanden:

Kindergarten	ca. 800 m
Schule	ca. 1.000 m
Rathaus und Verwaltung	ca. 900 m
Kirche	ca. 1.000 m
Ladengeschäft	ca. 1.100 m
Arzt	ca. 1.200 m
Apotheke	ca. 1.000 m
Bahnhof	ca. 1.800 m

## **6.2. 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 0,3 niedriger als die gem. BauNVO mögliche Zahl von 0,4 angesetzt, um eine übermäßige Versiegelung mit Gebäuden zu begrenzen. Gleichzeitig wurde auch eine zweigeschossige Bebauung mit Erd- und Obergeschoß zugelassen, damit kompakte Bauformen möglich sind. An geeigneten Stellen wurde auch die besonders flächensparende und kompakte Bauform mit Kettenhäuser vorgesehen. Ein weiteres Baugrundstück mit Mehrfamilienhausbebauung soll auch eine Nutzung im Miet- oder Eigentumswohnungssegment ermöglichen.

Die gem. BauNVO mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 wurde nicht ausgeschöpft, da nur eine max. zweigeschossige Bebauung (ausgenommen Mehrfamilienhaus dreigeschossig) 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 weitgehend freigestellt die Gebäude trauf- oder firstständig zur jeweiligen Baugrenze anzuordnen.



Das Baugebiet wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um den Wohnraumbedarf zu decken. Die gem. § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden ausgeschlossen, um den Charakter eines Gebietes mit Wohnnutzungen zu verstärken.

Für das Baugebiet ist Einzelhausbebauung und in besonderen Bereichen Doppelhausbebauung, Kettenhausbebauung und ein Mehrfamilienhaus vorgesehen. Dies entspricht dem Gebietscharakter mit seiner ländlichen Struktur mit deutlichen Verdichtungsansätzen. Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wurde begrenzt, um nicht den Charakter einer Geschosswohnungsbebauung zu erhalten.

Die Grundstücke wurden mit Größen zwischen 385 m<sup>2</sup> und 815 m<sup>2</sup> vorgesehen, um unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden.

### 6.3. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet entwickelt sich am nordwestlichen Ortsrand von Laaber. Der verkehrliche Anschluss erfolgt an die „Schernrieder Straße“, die gleichzeitig die Ortsverbindung von Laaber nach Schernried herstellt. Der Anschluss erfolgt an einem lokalen Hochpunkt, so dass die Sichtbeziehungen sowohl nach Süden, als auch nach Norden gegeben sind.

Für das Baugebiet wurde eine Verkehrsuntersuchung durch die GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler&Geiler, Cham mit Datum vom 05.12.2021 durchgeführt. Dieses liegt zur Einsicht in der Verwaltungsgemeinschaft Laaber auf.

In dieser Untersuchung wird zusammenfassend festgestellt:

- a) Die Schernrieder Straße ist funktionsmäßig einer dörflichen Hauptstraße bzw. einer örtlichen Einfahrtstraße zuzurechnen, die die anliegenden Grundstücke erschließt und den Hauptverkehr der umliegenden Quartiere aufnimmt, bündelt und nach Osten hin die Anbindung zur Ortsmitte sicherstellt. Sie übernimmt somit Erschließungs- und Verbindungsfunktionen für die westlich gelegenen Ortsteile.
- b) Die Ergebnisse der Verkehrszählungen zeigen, dass die Schernrieder Straße 2021 mit einem täglichen Verkehrsaufkommen von knapp 800 Kfz pro Tag im DTV und einer maximalen Spitzenstundenbelastung von rd. 80 Kfz/h gering ausgelastet ist.
- c) Die Ergebnisse der Verkehrsprognosen (worst-case) zeigen, dass die Schernrieder Straße nach Realisierung des Baugebiets in Richtung Ortszentrum maximal rd. 380 Fahrten mehr aufnehmen wird. Die maximale zusätzliche Spitzenstundenbelastung wird dabei 34 Kfz/h betragen. Schwerverkehrsfahrten werden dabei nur in sehr geringem Umfang auftreten.

- d) Die maximal erwartete Spitzenstundenbelastung wird 110 Kfz/h nicht übersteigen und wird deutlich unter der straßenspezifischen Belastungsgrenze von 400 Kfz/h liegen. Leistungsprobleme werden dabei weder auf der Strecke noch an den Knotenpunkten auftreten.
- e) Die Begegnungsfälle Pkw/Pkw und Pkw/Lkw werden in der Schernrieder Straße trotz steigendem Verkehrsaufkommen weiterhin möglich sein. Der Schwerverkehrsanteil ist gem. Verkehrszählungs- und -prognoseergebnisse von sehr untergeordneter Bedeutung. Der Begegnungsfall Lkw/Lkw wird nur sehr selten auftreten. Hierfür wird, wie im Bestand auch, der überfahrbare Mehrzweckstreifen genutzt, ansonsten das Bankett. Die Schernrieder Straße wird die prognostizierte projektbedingte Verkehrszunahme auch ohne Umbaumaßnahmen leistungsfähig aufnehmen. Der vorhandene Ausbauquerschnitt der Schernrieder Straße ist ausreichend dimensioniert; im Zufahrtbereich sollte er etwas aufgeweitet werden.
- f) Durch die Verkehrssteigerung nach Realisierung des Baugebiets werden die Beurteilungspegel um 0,5 bis 3,3 dB(A) ansteigen. Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV für ein WA-Gebiet werden dadurch an den maßgeblichen Immissionsorten an der Schernrieder Straße weder am Tag noch in der Nacht erreicht.

In der Zusammenfassung der obigen Ergebnisse sieht die GEO.VER.S.UM aus verkehrsplannerischer Sicht keine Leistungs- oder Funktionsbeeinträchtigung der Schernrieder Straße durch die geplante Ausweisung eines Wohnbaugebiets.

Auch aus immissionsschutztechnischer Sicht bestehen auf der Grundlage der Berechnungsergebnisse keine Hinweise für etwaige immissionsschutzrechtliche Vorbehalte.

Die innere Erschließung erfolgt als eine Schleife. Damit ist der Straßenzug durchgängig ohne Wendeanlagen befahrbar. Der südliche Schleifenabschnitt wird dominanter ausgebaut und erhält eine Anbindung nach Osten, um eine spätere Weiterführung zu ermöglichen.

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 teilweise deutlich (bis ca. 1 m aus dem Gelände) herausgeführt. Dadurch sollen in diesem Bereich kostenintensive Eingriffe in den felsigen Untergrund reduziert und auch für das geplante Sickerbecken im Nordosten die Einbindetiefe minimiert werden. Im Sinne des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) ist dadurch auch die Minimierung von Erdaushub zur Vermeidung von Abfall (zu entsorgender Erdaushub) gegeben. Im Südosten erfolgt eine fußläufige Anbindung an das Baugebiet „Schernrieder Straße“ und im

Nordosten eine fußläufige Anbindung an den bestehenden Wirtschaftsweg, der nach ca. 500 m nach Osten zur Jakobstraße mit dem gemeindlichen Spielplatz und dem Ortszentrum führt.

Um den verschiedenen Nutzungsansprüchen gerecht zu werden, wird die öffentliche Verkehrsfläche im nördlichen Straßenabschnitt mit einer Gesamtbreite von 6,00 m vorgesehen, die sich in eine ca. 4,5 m breite Fahrbahn und einen ca. 1,5 m breiten Mehrzweckstreifen (auch als Gehweg nutzbar) gliedert. Für den seltenen, aber möglichen Begegnungsverkehr von LKW's wird der Mehrzweckstreifen überfahrbar ausgebildet.

Durch einen geringen Bordüberstand (z. B. 3 cm) ist der Mehrzweckstreifen sowohl für mobilitätsbeschränkte, wie auch als taktile Orientierung für sehbehinderte Mitmenschen nutzbar.

Der südliche Abschnitt gliedert sich bei einer Gesamtbreite von 8,50 m in 1,50 m Gehwege, 2,25 m Parken/Grün und 4,75 m Fahrbahn.

Die genaue Ausgestaltung der öffentlichen Flächen erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung.

#### **6.4. Aufenthaltsfunktion, Straßenraumgestaltung**

Die Aufenthaltsfunktion wird durch straßenbegleitende Baumpflanzungen betont. Zusammen mit den baumbestanden Eckpunkten der Straßenführung bildet sich eine wirksame Durchgrünung des Baugebietes. Die Vernetzung ist durch die Fußwegführung im Südosten und Nordosten gegeben. Hierbei ist sowohl für eine fußläufige Anbindung des bestehenden Baugebietes im Süden (Straße am Chor) gesorgt, als auch eine Verbindung zum bestehenden Wirtschaftsweg im Norden gegeben, der entlang des angrenzenden Landschaftsschutzgebiets verläuft und diese damit erlebbar macht.

In der Südostecke ist ein unterirdisches Regenrückhaltebecken vorgesehen. Die Oberfläche kann gestaltet werden und ist als Aufenthalt- und Verweilbereich sowohl für das neue, als auch das bestehende Baugebiet nutzbar.

Ein eigener Kinderspielplatz ist nicht vorgesehen, da ein vorhandener Spielplatz in nur 500 m Entfernung im Osten nutzbar ist.

#### **6.5. Gestalterische Ziele der Grünordnung, Festsetzungen in der Planung**

Gestaltungsziel der Grünordnung ist, durch entsprechende Festsetzungen das Baugebiet angemessen in die Umgebung einzubinden und Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden und abzumindern. Durch Festsetzung bzw. Schaffung zusätzlicher natürlicher Strukturen auf der Planungsfläche soll – im Verbund mit den bereits vorhandenen Strukturen der Umgebung - der Gesamteingriff in Natur und Landschaft weitgehend ausgeglichen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in der Planung sind:

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

- Beschränkung von Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,3, in besonderen Bereichen 0,4) – Reduzierung des Versiegelungsgrades.
- Festsetzung der offenen Bauweise mit aufgelockerter, ortstypischer Bebauung an den Rändern des Baugebietes.
- Anpassung der Baukörper an den Geländeverlauf durch Höhenfestsetzung, Vermeidung von baulichen Barriereeffekten.
- Schaffung öffentlicher strukturreicher Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen in Ergänzung der in der Umgebung vorhandenen Strukturen, Ortsrandbildung.
- Pflanzgebote im privaten Bereich.
- Rückhaltung und Nutzung von Niederschlägen.
- Vermeidung umfangreicher Erdmassenbewegungen.

Schutzgut Arten und Lebensräume:

- Der Geltungsbereich des Bauleitplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten und geschützten Strukturen bzw. soweit diese Strukturen (Gehölzhecke an der Ostgrenze) vorhanden sind, werden diese geschützt und erhalten und durch Einbindung in öffentliche Grünflächen gestärkt.

Schutzgut Wasser:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verringerung des Versiegelungsgrades und Empfehlung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge. Rückhaltung erfolgt durch Regenrückhaltebecken bzw. Versickerung über Sickerbecken.

Schutzgut Boden:

- Anpassung der Baumaßnahmen an den natürlichen Geländeverlauf
- Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen
- Verringerter Versiegelungsgrad (GRZ 0,3 bzw. in besonderen Bereichen 0,4)

Schutzgut Klima/Luft:

- Beschränkung der Überbauung und Versiegelung. Erhalt von Luftaustauschbahnen
- Pflanzungsgebote im privaten Bereich

Schutzgut Landschaftsbild:

- Die Veränderungen des gewohnten Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung werden durch die Anlehnung an die bestehende Bebauung bzw. Randeingrünung im Nordwesten, Norden und Osten abgeschwächt.

Wesentlich zur Eingrünung tragen bereits die vorhandenen Heckenstrukturen (teils biotopkartiert) südlich und insbesondere nördlich des Planungsbereich bei.

Zudem wird die vorhandene Gehölzstruktur im Nordosten in eine öffentliche Grünfläche eingebettet - diese Fläche hat gleichzeitig in Teilflächen die Funktion der Niederschlagswasserversickerung, weist jedoch auch größere Wiesenbereiche sowie weitere Bereiche mit geplanter Gehölzpflanzung aus. Sie stellt eine grüne Fuge zum östlich gelegenen Entwicklungsgebiet dar – bis zu dessen Umsetzung eine nach innen in den Ort wirkende Ortsrandfläche des Planungsbereiches. Selbe Funktion weist die öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Planungsbereichs auf. Sie korreliert mit den weiter außen liegenden vorhandenen Heckenstrukturen (teils biotopkartiert) und bindet diese in einen größeren Kontext natürlicher Strukturen ein. Die Anlage und Pflege dieser Flächen im Baugebiet ist extensiv vorgesehen (Regiosaatgut, Wiesenmahd 2x/Jahr). Festgesetzte standortgerechte Gehölzpflanzungen ergänzen die Funktion insbesondere auch als nach außen wirkender (Teil)-Ortsrand – auch zum Landschaftsschutzgebiet hin.

An der Nordseite des Planungsbereiches ist eine 3 m breite, mit einem Erdwall zum Schutz vor wild abfließendem Wasser versehene 2-reihige Heckenpflanzung (standortgerecht) auf öffentlichen Grund festgesetzt.

Nach Süden hin grenzt das Planungsbereich an eine Heckenstruktur im Baugebiet „Schernrieder Straße“ an. Durch die gegenständliche Planung wird diese vorhandene Struktur (welche im benachbarten Baugebiet in die Ausgleichsflächenbilanzierung aufgenommen ist) nun auch nach Norden hin begrenzt durch geplante Baugrundstücke und verliert nun den freien Außenbezug. Vermindert wird die Beeinträchtigung dadurch, dass in der Planung auf den nordseitig der Struktur gelegenen Grundstücken auf Privatgrund die Anlage eines 3 m breiten Saumstreifens in Form einer Wiesenansaat (mit dauerhafter Erhaltung) sowie einer Obstbaumpflanzung je Grundstücksteilfläche nördlich der Hecke festgesetzt ist.

Dennoch liegt durch die Planung voraussichtlich die Einschränkung der Funktionalität der bestehenden Heckenstruktur auf der Nordseite des Baugebietes „Schernrieder Straße“ vor, bzw. das Beeinträchtigungsverbot nach Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG ist einschlägig. Durch den Markt Laaber ist daher – abgetrennt vom Bauleitplanverfahren - ein Antrag auf eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung zu stellen. Ebenso ist ein Antrag auf naturschutzrechtliche Ausnahme hinsichtlich der Bewertung dieser Fläche als ökologische Ausgleichsfläche im Rahmen der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Baugebietes „Schernrieder Straße“ zu stellen und ein beeinträchtigungsentsprechender Ausgleich zu stellen. Beide Verfahren sind mit dem Landratsamt Regensburg abzustimmen.

Interne öffentliche Grünflächen mit Pflanzfestsetzungen sowie Pflanzverpflichtungen in privaten Grundstücken (Westseite des Planungsbereiches) an den Westseiten der Parzellen 1 und 2 sowie 21 bis 23 sichern ein Mindestmaß an Eingrünung nach außen hin und unterstützen die

vorgenannten festgesetzten öffentlichen Grünflächen in der Einbindung des Planungsgebietes in Natur und Landschaft nach außen hin.

Weitere Pflanzverpflichtungen (Festsetzungen zu Baumpflanzungen je Grundstück) sichern eine angemessene Durchgrünung des Planungsgebietes.

## **6.6. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter sowie der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Hinweise zur nachfolgenden Einschätzung der Schutzgüter:

Die Beurteilung zu Bestand und die Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf das jeweilige Schutzgut erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die Beurteilung der Wirkfaktoren auf die verschiedenen Schutzgüter erstreckt sich über die Bereiche anlagebedingte, bau- oder betriebsbedingte Wirkfaktoren.

Es wurden Untersuchungen durchgeführt, die die Wechselwirkung der Umstände und Einflüsse von außerhalb des Geltungsbereiches auf das Planungsgebiet betreffen und umgekehrt.

Außerdem wurde untersucht, welche Auswirkungen das geplante Vorhaben auf den Standort und dessen Gegebenheiten innerhalb des Geltungsbereiches hat.

### **6.6.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Grundlage der Naturschutzgesetzgebung ist der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und / oder ggf. wiederherzustellen.

#### Bestand:

Der Planungsbereich (insgesamt ca. 3,509 Hektar) umfasst nahezu ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Äcker) mit ihren Randstrukturen (Grasränder). Es befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotopflächen im Planungsumgriff.

Natürliche Strukturen mit Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sowie auch für das Landschaftsbild befinden sich südlich und nördlich außerhalb des Planungsbereichs. Im Planungsgebiet befindet sich eine kleinere randliche Gehölzheckenstruktur an der Nordost-ecke im Übergang zum Nachbargrundstück.

Die randlich gelegenen Biotopflächen (außerhalb des Planungsumgriffs) werden durch die vorliegende Planung nicht beeinträchtigt. Auch die Gehölzfläche innerhalb des Planungsgebietes

wird durch die Planung in eine öffentliche Grünfläche eingebettet, in der auch eine Niederschlagswasserversickerungsfläche vorgesehen ist.

Die Heckenstruktur südlich außerhalb des Planungsgebiets liegt an der Nordseite der Grundstücke des benachbarten Baugebietes und wird durch die Planung in seiner Funktionalität und Ihren Ausgleichsflächenwert beeinträchtigt. (siehe Punkt 6.5)

Bewertung:

Durch die überwiegend ackerbauliche intensive Nutzung des Planungsgebietes mit nur wenigen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen führt die Umsetzung der Planung nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“.

Die Festsetzung öffentlicher Grünflächen mit der Schaffung von Gehölz- und Baumstrukturen an der Nordost-, der Nord- und der Ostseite des Planungsgebietes mindert den Eingriff.

Insgesamt ist die Versiegelung auf das nötige Maß zu beschränken, um wo möglich zukünftig in öffentlichen oder privaten Bereichen Lebensräume für Tiere oder Pflanzen zu ermöglichen.

**Fazit:** *Der Eingriff in das Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ ist trotz des Verlustes von Flächen aufgrund der relativ niedrigen Ausgangssituation gering.*

*Es liegt allerdings ein Eingriff durch die Planung auf natürliche Strukturen (Funktionalität) südlich des Geltungsbereichs vor, welcher ausgeglichen werden muss und gesonderte Verfahren erfordert (siehe Punkt 6.5)*

**Betrachtung der Belange des speziellen Artenschutzes (Kurz Betrachtung)**

Bauvorhaben oder Planungen (Bebauungs- und Grünordnungspläne) werden in speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen dahingehend überprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) durch dieses Vorhaben / diesen Bebauungsplan gegeben sind.

Weiterhin wurden die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für die Zulassung einer Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 8 BNatSchG geprüft. Für die gemäß nationalem Naturschutzrecht streng geschützten Arten wird darüber hinaus geprüft, ob der Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG anzuwenden ist.

Potentialuntersuchung:

Die artenschutzrechtliche Prüfung erfolgte mit Orientierung an der Internet-Arbeitshilfe des Landesamtes für Umwelt (LfU) und dient der Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation und ggf. der Betroffenheit schutzwürdiger Arten.

Grundlage der Betrachtung ist das TK-Blatt 6937 (Laaber).

Weiterer wichtiger Anhalt ist die für das benachbart gelegene Baugebiet „Schernrieder Straße“ durchgeführte Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Fa. Flora und Fauna, Regensburg, 2015), welches in den Grundaussagen auf das Planungsgebiet wichtige Anhaltspunkte liefert.

Nach Abarbeitung / Abschichtung der entsprechenden Tiergruppen ist es auszuschließen, dass gemäß der o.g. Richtlinien und Gesetze geschützte Tierarten der Tiergruppen Säugetiere (außer Fledermäuse, siehe unten), Reptilien, Amphibien, Libellen, Tagfalter, Schnecken und Muscheln aufgrund der Lebensraumausstattung des Planungsgebietes vorkommen, bzw. im Gebiet den Hauptlebensraum (Lebens- und Fortpflanzungs- und Ruhestätten) haben.

#### Säugetiere / Fledermäuse:

Trotz fehlender direkter Lebensraumstrukturen ist die Nutzung des Planungsgebietes als Nahrungshabitat für Fledermäuse möglich bzw. wahrscheinlich.

Fortpflanzungsstätten (Höhlenbäume) sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Nachhaltig negative Auswirkungen auf lokale Fledermauspopulationen können mit Sicherheit ausgeschlossen werden, da keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung für den Gesamtlebensraum (Jagdhabitats) zu prognostizieren sind. Vorkommen von Arten nach Anhang IV FFH-Richtlinie können anhand der bekannten Verbreitung und der Biotopausstattung ausgeschlossen werden.

#### Vogelarten:

Weitverbreitete und häufige Arten kommen in der Planungsfläche vor, da sie diese in den Vegetationsmonaten als Teil-Jagd- oder Teil-Nahrungsraum nutzen. Es sind daher Nahrungsgäste ohne engen Bezug (Brut, Hauptlebensraum) zum Untersuchungsgebiet. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch das Planungsvorhaben nicht beeinträchtigt. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes durch die Planung kann ausgeschlossen werden.

Zu Gastarten zählen: Rotmilan, Mäusebussard und Turmfalke. Sie brüten mit hinreichender Sicherheit nicht im Planungsgebiet, nutzen dies aber als Teil ihres Revieres.

Häufige Brutvogelarten im Planungsgebiet und seiner Umgebung sind: Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Grünfink, Heckenbraunelle, Kohlmeise, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Rotkehlchen, Singdrossel.

Naturschutzfachlich bedeutsame Brutvogelarten (Quelle: SaP BP „Schernrieder Straße“, Fa. Flora und Fauna, Regensburg, 2015), die in der Umgebung vorkommen, können auch im Umfeld des Planungsgebietes und in der einzig im Planungsgebiet an der Ostseite liegenden Gehölzbereich angenommen werden. Es sind dies der Feldsperling, die Goldammer, der



Kuckuck.

Nachdem die vorhandenen Brutstrukturen (Heckenflächen im und außerhalb des Planungsgebiets) durch die Planung nicht beseitigt werden, liegt mit hinreichender Wahrscheinlichkeit keine Beeinträchtigung der Arten vor. Die zukünftigen Strukturen in den öffentlichen Grünflächen am Rand des Baugebietes und der Gartenflächen bieten ein höherwertiges Lebensraumangebot als die Agrarflächen derzeit.

Aufgrund der Struktur des Untersuchungsgebietes / Planungsgebietes kommen auch bodenbrütende Vogelarten als von der Planung betroffen zur Untersuchung in Frage. Von diesen kommen allerdings aufgrund der Lebensraumansprüche und dem Struktur- und Lebensraumangebot in den Bestandsflächen theoretisch lediglich die nach Gemeinschaftsrecht der EU geschützte Brutvogelart Feldlerche, der Kiebitz sowie das Rebhuhn in Frage.

Aufgrund der Ortsnähe, der Kleinteiligkeit der offenen Flächen innerhalb der vorhandenen Gehölzstrukturen und der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (es verbleiben keine offenen Wiesen- oder Bracheflächen, zudem häufiges Durcharbeiten der Flächen während einer möglichen Brutzeit) mit gängigen Feldfrüchten (v.a. Mais, Raps, Getreide) ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen, dass die Feldlerche, der Kiebitz oder das Rebhuhn in der Planungsfläche den Hauptlebensraum (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) haben. Eine nachhaltige Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Arten durch die Planung ist mit hinreichender Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

**Fazit:**

*Es kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, dass durch die Planung bzw. die geplante Bebauung (bei Erhalt der vorhandenen Heckenstrukturen, keine Rodungen erforderlich!) Lebensräume geschützter Vogelarten (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) zerstört oder nachhaltig nachteilig beeinträchtigt werden.*

**Maßnahmen zur Vermeidung** um Gefährdungen von Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern sind nicht nötig.

**Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität** (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S. von § 44 Abs. 5 BNatSchG) sind ebenfalls nicht erforderlich.

**Rechtliche Betrachtung spezieller Artenschutz:**

**Verbotstatbestände** gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG sowie Art. 12 und 13 der FFH-Richtlinie für streng geschützte Tierarten sind bei Umsetzung der Planung **nicht gegeben**, da keine relevanten Fortpflanzungs- und Ruhestätten derartiger Arten im Wirkungsraum des Planungsgebietes vorkommen, bzw. gestört oder zerstört werden. Dies gilt auch für die nach Art. 1 der EU- Vogelschutzrichtlinie geschützten europäischen Vogelarten.

Auch eine Beeinträchtigung der gem. nationalem Naturschutzrecht streng geschützten Arten ist nicht gegeben.

Eine **Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG** sowie Art. 43 Abs. 2 Nr. 2 BayNatSchG bei der Höheren Naturschutzbehörde an der Regierung der Oberpfalz ist **nicht angezeigt**.

### 6.6.2. Schutzgut Boden

Gem. § 1a Abs. 2 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Der Oberboden ist dabei besonders schonend zu behandeln.

#### Bestand:

Im Bereich der Planungsfläche liegen vergleichsweise ertragreiche Böden vor. Die Flächen des Planungsbereiches werden überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt, was zu einer nur relativ geringen Wertigkeit des Schutzgutes Boden in Bezug auf die Belange von Naturschutz und Landespflege führt.

Trotzdem sind die wesentlichen Bodenfunktionen gewahrt, die bei Umsetzung der Planung v.a. durch Zerstörung der Bodenstruktur bei Überbauung und Versiegelung ge- und zerstört werden.

#### Bewertung:

Es ist für das Schutzgut „Boden“ durch die geplante Erschließungs- und Bautätigkeit im geplanten allgemeinen Wohngebiet „Erweiterung Schernrieder Straße“ mit großflächigen Störungen durch Auf- und Abtrag und Versiegelungen durch die Gebäude und die Erschließungseinrichtungen und Beläge in öffentlichen und privaten Bereichen zu rechnen, die bis ca. 40 % der Gesamtfläche (der bisher unversiegelten Bereiche) erreichen werden. Lediglich die geplanten Grünflächen sind davon ausgenommen.

Festsetzungen in der Bauleitplanung sorgen dafür, dass die Überbauung auf das nötige Maß beschränkt wird und dass nicht überbaute Bereiche im Planungsgebiet durch entsprechende Regelungen hinsichtlich der Wahrung der natürlichen Bodenstruktur und der Offenhaltung des Bodens (Schutz vor weiterer Versiegelung, Festlegung von nur Teil- oder unversiegelten Belagsflächen, Festsetzung von zu erhaltenden oder zu schaffenden Grünflächen) geschützt werden. Dies geschieht in der vorliegenden Planung konkret durch Beschränkung der Überbaubarkeit mittels Grundflächenzahl - geplant ist eine max. GRZ von 0,3 bzw. 0,4. Teile des Baugebietes werden öffentliche Grünflächen, welche nicht überbaut werden.

#### **Fazit:**

Hinsichtlich des Schutzgutes „Boden“ *liegt eine mittlere Beeinträchtigung vor.*

### 6.6.3. Schutzgut Wasser

#### Bestand / Planung:

Bei der Bodenuntersuchung für das künftige Baugebiet wurde festgestellt, dass sich der Bodenaufbau wie folgt darstellt. Nach einer ca. 30cm starken Oberbodenschicht stehen ca. 0,5m bis 5m starke Decklehme aus schluffigen, kiesigen Tonen mit weicher bis steifer Konsistenz an. In einer Tiefe von ca. 1,0m bis 5,0m steht darunter mutmaßlich das Festgestein des Deckgebirges an (Dolomit).

Grundwasser wird oberflächennah nicht erwartet, da sich im näheren Umfeld keine Fließgewässer befinden. Dennoch ist teilweise mit Schichtenwasser zu rechnen.

Der beschriebene Bodenaufbau lässt im Großteil des Baugebiets keine Versickerung des Niederschlagswassers zu. Das Niederschlagswasser der Privatflächen kann nicht auf diesen versickert werden. Im Zuge der durchgeführten Untersuchungen wurde festgestellt, dass eine schadlose Versickerung von Niederschlagswasser zumindest in der Nordost- Ecke des Baugebietes möglich ist. Hier ist eine Sickeranlage geplant, die das anfallende Niederschlagswasser des nördlichen Teils des Geltungsbereichs aufnehmen kann. Überschüssiges Niederschlagswasser aus dem südlichen Geltungsbereich kann aufgrund der Topografie nicht an das beschriebene Sickerbecken angeschlossen werden und wird über ein neues unterirdisches Rückhaltebecken an die vorhandenen Niederschlagswasserkanäle mit Rückhaltebecken im bestehenden Baugebiet Schernrieder Straße angeschlossen.

#### Bewertung:

Durch die Beschränkung der maximal möglichen Überbauung (GRZ überwiegend 0,3 bis max. 0,40) wird dafür gesorgt, dass größere Teile des Baugebietes unversiegelt bleiben.

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das Wassermanagement werden durch Maßnahmen zum Wasserrückhalt (Versickerung, Rückhaltebecken) möglichst geringgehalten.

Weiterhin sind un- oder nur teilversiegelte Belagsflächen statt vollversiegelten Stell- und Fahrflächen vorgesehen.

#### **Fazit:**

*Insgesamt liegt hinsichtlich des Schutzgutes „Wasser“ ein geringer Eingriff vor.*

### 6.6.4. Schutzgut Klima, Luft

#### Bestand / Planung:

Die Planungsfläche wird nach Realisierung (Wohnbebauung, Erschließungseinrichtungen, Grünflächen) insgesamt im Vergleich zu bisher, kleinklimatisch gesehen, Veränderungen

aufweisen: Durch die versiegelten Flächen steigen die Temperaturextreme. Auf den entstehenden, bzw. verbleibenden Grün- und Freiflächen können nicht ausreichend klimatisch ausgleichende Prozesse (z.B. Entstehung von Verdunstungskälte in Grün- und Wiesenflächen) ablaufen. Andererseits sind die derzeitigen Ackerflächen als Ausgangspunkt (Bestand) je nach Frucht ebenfalls kleinklimatisch ungünstig bzw. extrem.

Bewertung:

Die angesprochenen Faktoren und Auswirkungen sind hauptsächlich in der Fläche selbst spürbar. Messbare, verändernde Auswirkungen auf die Umgebung werden nicht festgestellt werden können.

**Fazit:**

*Der Eingriff in den Klimahaushalt ist gering bis mittel.*

**6.6.5. Schutzgut Landschaftsbild / Visuelle Auswirkungen**

Auswirkungen auf das gewachsene Landschaftsbild durch Planungsvorhaben werden seit geraumer Zeit intensiv untersucht und bewertet.

Besonders stark sind Veränderungen, wenn Planungsflächen so geartet sind, dass sie aus vielen v.a. nahegelegenen Siedlungsbereichen oder Erholungsflächen heraus so gravierend einsehbar sind, dass der Betrachter in seiner Natur- und Landschaftswahrnehmung nachhaltig gestört wird, d.h. dass das vorliegende Landschaftsbild verunstaltet wird.

Grundlage für die Einschätzung der Auswirkungen eines (geplanten neuen) Bauwerks oder einer Baumaßnahme auf das Landschaftsbild ist zum einen die Bewertung des vorliegenden Landschaftsbildes. Maßgebend ist hier der derzeitige, typische Charakter, d.h. die Natürlichkeit oder der Grad bereits vorliegender Störungen. Darüber hinaus spielt neben der Hochwertigkeit eines Landschaftsbildes dessen Empfindlichkeit auf neue Elemente eine Rolle.

Nach Abschätzung dieser Parameter ist die Darstellung und Beurteilung der Veränderungen möglich, die sich bei einer geplanten Anlage, hier dem Wohnbaugebiet ergeben.

Beurteilung des vorhandenen Landschaftsbildes:

Das Landschaftsbild, das sich dem Betrachter eröffnet, ist das eines überwiegend nicht traditionell eingewachsenen, inhomogenen, nahezu zersiedelten und nur auf wenigen Privatflächen (hinsichtlich Eingrünung) realisierten Ortsrandes in einer strukturreichen, aber von Landwirtschaft geprägten Flächen. Die Planungsfläche ist in Nordsüd- Richtung geneigt und schließt direkt an ein bestehendes Baugebiet („Am Chor“) an.

Bewertung:

Es ist damit zu rechnen, dass die geplante Bebauung eine Verbesserung des derzeitigen Zustandes (trotz des an sich negativen Vorschiebens der Baulandkante in die Landschaft) und eine angemessene Überleitung in die Landschaft bedeuten wird. Die bisher nur linienhaft wahrnehmbare Siedlung „Am Chor“ wird gestärkt und bekommt einen optischen Abschluss. Die bestehenden Gehölzstrukturen an der nördlichen Kante des Baugebietes bleiben erhalten (außerhalb des Umgriffs) und sorgen für eine gewisse Eingrünung der nördlichen Baugebietskante.

**Fazit:**

*Der Eingriff in das Schutzgut „Landschaftsbild“ durch den Bebauungsplan „Erweiterung Schernrieder Straße“ ist gering.*

**6.6.6. Schutzgut Mensch (Erholung, Lärm, Geruch)**

Erholung:

Das Planungsgebiet selbst hat eine geringfügige Bedeutung für die Erholung.

**Fazit:**

*Es ist daher bei Realisation des Baugebietes „Erweiterung Schernrieder Straße“ lediglich von einer geringen Beeinträchtigung auszugehen.*

Lärm:

Durch das neue Baugebiet (allgemeines Wohngebiet), d.h. durch die zweckgerichtete Nutzung kommt es daher – außer in der Bauphase - zu keinen maßgeblichen Lärmbelastungen für die Umgebung. Quell- und Zielverkehr innerhalb des Baugebietes führt zu den wohngebietstypischen kurzzeitigen Beeinträchtigungen v.a. in den beruflich bedingten Aus- und Einpendelzeiten der Bewohner.

Der Ziel- und Quellverkehr der Bewohner des Baugebietes (zusätzliche Einwohner von Laaber) führt zu einer leichten Steigerung der Verkehrs- und damit der Belastungszahlen in den innerörtlichen Zubringerstraßen und auf der Hauptstraße (Ortsdurchfahrt).

Im neuen Baugebiet gibt es für die zukünftigen Einwohner keine absehbaren Lärmbeeinträchtigungen aus der Umgebung. Maßgebliche Lärmquellen sind ausreichend weit entfernt. Schutzmaßnahmen gegen Lärm sind daher nicht erforderlich.

**Fazit:**

*Hinsichtlich Lärm ist von geringen Erheblichkeiten auszugehen.*

#### Luftschadstoffe / Geruchsbeeinträchtigung

Laaber ist stark von der Landwirtschaft geprägt. Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nur noch wenige noch im Ortsbereich von Laaber. Dabei handelt es sich überwiegend um Voll- oder Nebenerwerbsstellen z. T. mit Viehbestand.

Geruchseinwirkungen auf das geplante Baugebiet aus dem Ort sind nicht zu erwarten.

Bei Ausbringung von Gülle auf die Felder im Umfeld des geplanten Baugebietes, bzw. in der engeren und weiteren Umgebung kann es – wie bisher für die bereits bestehende Bebauung auch – zu üblichen Geruchsbeeinträchtigungen an einigen Tagen im Jahr kommen.

Bei fachgerechter Ausbringung der Gülle oder anderer tierischer Ausscheidungsprodukte auf die Felder und den damit verbundenen unvermeidlichen Gerüchen handelt es sich dann allerdings nicht um Beeinträchtigungen aus denen zukünftige Bewohner des geplanten allgemeinen Wohngebietes Ansprüche gegen den Emittenten anstrengen könnten.

Durch das geplante Wohngebiet ist keine messbare Veränderung in der Situation der Luftschadstoffe zu erwarten – weder im Planungsgebiet selbst noch von diesem ausgehend auf die Umgebung.

#### **Fazit:**

*Es ist hinsichtlich der Geruchsimmission von einer geringen Belastung auszugehen.*

#### **6.6.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es befindet sich kein Bau- oder Bodendenkmal innerhalb des Planungsgebietes.

Im Planungsgebiet ist mit geringer Wahrscheinlichkeit mit dem Auffinden von Bodendenkmälern zu rechnen.

#### **Fazit:**

*Es sind keine Auswirkungen der geplanten Nutzung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.*



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, schluffigen Schichten zumindest zeitweise und witterungsabhängig immer mit Schichtenwasser gerechnet werden. Daher sind qualifizierte Maßnahmen zur Gebäudeabdichtung und Vorkehrungen gegen Wassereinträge erforderlich.

Mit Datum vom 21.04.2021 wurde eine Stellungnahme zu ergänzenden Schürfen und Sickerversuchen vorgenommen. Hierbei wurde festgestellt, dass in der nordöstlichen Ecke des Planungsgebietes ein Bereich vorhanden ist, der für eine Versickerung geeignet ist.

## 6.9. 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 der Wasserversorgungsgruppe Laber-Naab. Der Zweckverband kann als Löschwasserbereitstellung eine Entnahme von max. 48 m<sup>3</sup>/h aus dem Trinkwassernetz für die Dauer von 2 Stunden gewährleisten. Damit ist die Löschwasserversorgung für die Teilbereiche 1 und 2 gesichert.

Im Teilbereich 3 (Mehrfamilienhausbebauung) ist die jeweils zusätzlich benötigte individuelle Löschwassermenge von den jeweiligen privaten Bauherren bzw. Eigentümern selbst zu erbringen.

### **Abwasserbeseitigung:**

Im südlich angrenzenden bestehenden Baugebiet „Schernrieder Straße“ wurden bereits Vorkehrungen getroffen um das im neuen Baugebiet anfallende Abwasser mit separaten Schmutz- und Niederschlagswasserkanälen aufnehmen zu können.

Im Sinne eines wasserwirtschaftlich und ökologisch verträglichen Umgangs mit Niederschlagswasser ist die möglichst dezentrale Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers anzustreben. Ebenso soll die Belastung vorhandener Kanäle nicht verschärft werden. Das Baugebiet soll daher ebenso mit einer Trennkanalisation entsorgt werden.



### Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird durch Anschluss an die zentrale Abwasseranlage des Marktes entsorgt. Der Anschluss erfolgt an den Hauptsammler über das bestehende Baugebiet „Schernrieder Straße“. Hierfür sind die Anschlusspunkte bereits vorbereitet. 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, schluffige Deckschichten in unterschiedlicher Mächtigkeit vor, die eine Versickerung in den einzelnen Bauparzellen in weiten Bereichen nicht zulassen.

Eine dezentrale Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist zwar wünschenswert, kann aber aus den vorgenannten Gründen nicht überall gesichert hergestellt werden. Im Zuge der durchgeführten Untersuchungen wurde festgestellt, dass eine schadlose Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser in der Nordost-Ecke des Planungsbereiches möglich ist. Es wurde daher an dieser Stelle eine Sickeranlage vorgesehen, die den nördlichen Teil des Geltungsbereichs aufnehmen kann.

Der südliche Teil kann aus topographischen Gründen nicht an diese Sickeranlage angeschlossen werden und muss an die bestehenden Niederschlagswasserkanäle mit Rückhaltebecken im bestehenden Baugebiet „Schernrieder Straße“ angeschlossen werden. Die bestehenden Rückhaltebecken und Kanalanlagen sind bereits für die Aufnahme von zusätzlichem Niederschlagswasser aus dem Norden vorgerichtet. Um die Belastung der bestehenden Kanalanlagen nicht zu erhöhen, wird in einer Fläche ein weiteres, unterirdisches Regenrückhaltebecken vorgesehen.

### **Müllbeseitigung:**

Die Beseitigung der festen Abfallstoffe ist durch private Abfuhrunternehmen und Beseitigung auf Landkreisebene gewährleistet. Die Grundstücke sind durchgehend ohne Wendemanöver anfahrbar. Für das Grundstück Parzelle 35 sind die Abholfraktionen an der dafür bestimmten Stelle der übergeordneten Straße 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. Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse 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 Schienennetz in Richtung Regensburg und Neumarkt erfolgt über den Bahnhof Laaber.

Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt durch Anschluss über Gemeindestraßen an die Staatsstraße St 2235 und Bundesautobahn A3.

## 7. Immissionen, Emissionen, Schutzmaßnahmen

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

## 8. Kenndaten der Planung

Geltungsbereich ca.	3,509 ha
Baulandflächen geplant ca.	2,583 ha
Straßenverkehrsflächen ca.	0,332 ha
Mehrzweck- / Gehwegflächen ca.	0,089 ha
Fußwege wassergeb. Decke ca.	0,010 ha
Parkplatzflächen	0,032 ha
Grünflächen	0,463 ha

Zusammenstellung der Parzellengrößen (gerundet)

Parzellen	Fläche	GRZ	zul. Grundfläche	
1	610	0,3	183	m2
2	645	0,3	194	m2
3	570	0,3	171	m2
4	640	0,3	192	m2
5	655	0,3	197	m2
6	645	0,3	194	m2
7	630	0,3	189	m2
8	640	0,3	192	m2
9	815	0,3	245	m2
10	785	0,3	236	m2
11	575	0,3	173	m2
12	565	0,3	170	m2
13	560	0,3	168	m2
14	540	0,3	162	m2
15	565	0,3	170	m2
16	560	0,3	168	m2
17	650	0,3	195	m2
18	545	0,3	164	m2
19	575	0,3	173	m2
20	580	0,3	174	m2
21	655	0,3	197	m2
22	600	0,3	180	m2
23	775	0,3	233	m2
24	655	0,3	197	m2
25	530	0,3	159	m2
26	680	0,3	204	m2
27	560	0,3	168	m2
28	580	0,3	174	m2
29	580	0,3	174	m2
30	580	0,3	174	m2
31	580	0,3	174	m2
32	580	0,3	174	m2
33	570	0,3	171	m2
34	530	0,3	159	m2
35	510	0,3	153	m2
36	635	0,3	191	m2
37	505	0,4	202	m2
38	385	0,4	154	m2
39	400	0,4	160	m2
40	415	0,4	166	m2
41	430	0,4	172	m2
42	445	0,4	178	m2
43	1.295	0,4	518	m2
	25.825		8.142	m2

## 9. Überschlägige Schätzung der Erschließungskosten

### Erschließungskosten für das Festsetzungsgebiet (ohne Grunderwerb und Planungskosten)

Verkehrerschließung, Wasserversorgung und Abwasser (ohne Hausanschlüsse)

Verkehrsflächen Asphalt mit Entwässerung

ca. 3.320 m<sup>2</sup> x 200,-- € = rd. 664.000,-- EUR

Verkehrsflächen Pflaster mit Entwässerung

ca. 1.210 m<sup>2</sup> x 260,-- € = rd. 314.600,-- EUR

Verkehrsflächen wassergebundene Decke

ca. 100 m<sup>2</sup> x 100,-- € = rd. 10.000,-- EUR

Beleuchtung

ca. 25 St x 3.500,-- € = rd. 87.500,-- EUR

Wasserversorgung

ca. 620 m x 300,-- € = rd. 186.000,-- EUR

Abwasser (Schmutzwasserkanal)

ca. 570 m x 490,-- € = rd. 279.300,-- EUR

Abwasser (Regenwasserkanal)

ca. 550 m x 360,-- € = rd. 198.000,-- EUR

Regensickerbecken inkl. Sedischacht

ca. 1 St x 55.000,-- € = rd. 55.000,-- EUR

Regenrückhaltebecken, unterirdisch inkl. Einbauten

ca. 1 St x 115.000,-- € = rd. 115.000,-- EUR

Grünordnung Pflanzflächen

ca. 4.630 m<sup>2</sup> x 12,-- € = rd. 55.560,-- EUR

Grünordnung Straßenbäume

ca. 22 St x 500,-- € = rd. 11.000,-- EUR

---

**Überschlägig geschätzter Erschließungsaufwand: 1.975.960,-- EUR**

---