

Begründung zur Entwicklungssatzung Oberwinzer

1. Lage und Bestandssituation

1.1 Allgemeines

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung liegt im Stadtteil Oberwinzer am nordwestlichen Stadtrand von Regensburg, südlich des Landschaftsschutzgebietes Winzerer Höhen und nördlich der bestehenden Ortsabrundungssatzung Oberwinzer von 1979 zwischen den Bereichen Kernerweg und Dornfelderweg. Der Geltungsbereich erstreckt sich in der Gemarkung Winzer auf die bisher bebauten Bereiche, die sich jeweils westlich und östlich der bestehenden und geplanten Erschließungswege befinden. Konkret liegen folgende Flurnummern entlang der Verkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches:

- Kernerweg (Fl. Nr. 182):
 - Fl. Nr. 185/6, 181/21;
 - Teilfläche Fl. Nr. 181/2;
- Müller-Thurgau-Weg (Fl. Nr. 181/6):
 - Fl. Nr. 181/9, 181/14, 181/15, 179/2;
 - Teilflächen: Fl. Nr. 181/10, 181/8, 181/16, 179/1, 179/3;
- Fl. Nr. 171/3;
- Teilfläche von Fl. Nr. 168; 177, 175, 174, 172, 171, 171/4;
- Silvanerweg: (Fl. Nr. 165)
 - Fl. Nr. 166/2, 166/1;
 - Teilflächen: Fl. Nr. 163,
- Dornfelderweg (Fl. Nr. 439/12):
 - Fl. Nr. 439/6, 439/5, 439/7, 439/8, 439/9, 439/19, 439/18, 439/16, 439/2, 439/21, 439/17, 439/13;
 - Teilflächen: Fl. Nr. 439/10, 439/1, 439/23;
- Fl. Nr. 440/5, 440/6, 440/7;
- Teilflächen: Fl. Nr. 440, 440/2, 440/3, 441, 441/1;

Alle Flurnummern beziehen sich auf die Gemarkung Winzer. Der Planbereich erstreckt sich über eine Länge von ca. 410 m und einer Tiefe von ca. 40 m bis 65 m. Die Fläche des Geltungsbereiches umfasst ca. 2,33 ha.

1.2 Derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung ist überwiegend bebaut und wird derzeit landwirtschaftlich bzw. mit Wohnen (Einfamilienhausbebauung bzw. Doppelhausbebauung) genutzt. Das Gelände steigt von Süden nach Norden hin leicht an. Nördlich des Gebietes geht das Gelände in die Ausläufer der Winzerer Höhen über. Das Landschaftsschutzgebiet „Donautallandschaft mit den Winzerer Höhen“ schließt unmittelbar an.

Im Regionalplan der Region Regensburg (11) ist der Bereich als landschaftliches Vorbehaltsgebiet mit der Nummer (14), Donautalraum zwischen Kelheim und Regensburg dargestellt. Außerdem ist ein Teilbereich als regionaler Grünzug eingetragen.

1.3 Baugebietsausweisung, geordnete städtebauliche Entwicklung

Das Plangebiet der Entwicklungssatzung ist im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Baufläche „Dorfgebiet MD“ dargestellt.

1.4 Untergrund / Denkmalpflege

Für das betroffene Gelände besteht keine Vermutung auf archäologisch relevante Bodendenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann die Gemeinde über eine sog. Entwicklungssatzung bebaute Bereiche im Außenbereich als „im Zusammenhang bebaute Ortsteile“ festlegen, soweit diese Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind. Dies ist hier der Fall und somit kann durch die geplante Entwicklungssatzung weiteres Baurecht für den örtlichen Bedarf auf einzelnen, im Ortsbereich gelegenen Grundstücken im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung geschaffen werden. Gemäß den Zielsetzungen des Regensburg-Plans 2005 ist die Verdichtung im Innenbereich bzw. am Ortsrand einer städtebaulichen Entwicklung im überwiegend landschaftlich geprägten Außenbereich vorzuziehen. Eine bauliche Verdichtung in diesem Bereich führt auch zur Stärkung des Stadtteils Oberwinzer und zu einer effizienten Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

Mit dieser Entwicklungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) wird ein ca. 410 m langer und ca. 40 m bis 65 m breiter Streifen nördlich der Nürnberger Straße aus dem bisherigen Außenbereich in den (bebauten) Innenbereich einbezogen und damit die Voraussetzung für eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung geschaffen.

Folgende Ziele konnten dabei berücksichtigt werden:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung
- Stärkung des Ortsteils Oberwinzer gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes
- Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur in ihrer gebietstypischen Form
- Berücksichtigung der Grenzen sowie der Zielsetzungen des Landschaftsschutzgebietes sowie der topografischen und ortstypischen Gegebenheiten

3. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Entwicklungssatzung

3.1 Städtebauliche Prägung durch die Umgebungsbebauung

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand des Stadtteils Oberwinzer im Bereich des bereits bebauten Dorfgebietes. Die ganze Umgebungsbebauung ist historisch ohne satzungsgebende Regelungen bzw. seit 1979 gemäß der bestehenden Ortsabrundungssatzung und einem Bauungskonzept von 1997 entstanden. Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung wird durch den bereits bebauten Bereich abgesteckt. Außenbereichsgrundstücke außerhalb dieses Bereichs werden nicht miteinbezogen, in den vorgesehenen Grenzen können jedoch auch unbebaute, aber im Grundsatz bebauungsfähige Grundstücke (sog. Baulücken) sowie mit Nebenanlagen bebaute Flächen einbezogen werden.

Die Satzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein. Das heißt, sie muss gewährleisten, dass keine den städtebaulichen Zielen der Gemeinde widersprechende inhomogene Struktur entsteht, die Ziele der Raumordnung eingehalten werden und keine neue bodenrechtliche Konfliktsituation durch die Planung geschaffen wird. Da innerhalb des Satzungsgebietes nur Lücken, die bereits baulich vorgeprägt sind, geschlossen werden und/ oder Ersatzneubauten von Gebäuden innerhalb der gewachsenen Siedlungsstruktur erfolgen, ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben.

Die gegenwärtige Bestandsbebauung im Satzungsgebiet setzt sich größtenteils aus freistehenden Wohngebäuden (Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie Gebäuden mit landwirtschaftlichem Bezug (bspw. Gewächshäuser) zusammen. Trotz der relativ geringen Gebäudeanzahl weist der bebaute Bereich in Umfang und Struktur eine bestimmte Qualität und Quantität auf, aus der sich die Eigenart der näheren Umgebung in hinreichender Weise bestimmen lässt. Somit ist ein erkennbarer

Bebauungszusammenhang vorhanden, der vorhersehbare bauliche Entwicklungen in den Zwischenräumen zulässt, ohne bereits Innenbereichsqualität zu erreichen.

Die neu überbaubaren Flächen ergänzen dabei die vorhandene Bestandsbebauung in einer solchen Art, dass eine abgeschlossene Bebauung entsteht. Insofern ermöglicht die Entwicklungssatzung die Ausbildung eines geschlossenen Ortsrandes nach Norden zum Landschaftsschutzgebiet hin, wodurch das Gesamtbild des Dorfgebietes aufgewertet wird. Die Umsetzung der Entwicklungssatzung führt zur maßvollen Nachverdichtung der vorhandenen Siedlungsstruktur, in dem sie Bauland für den örtlichen Eigenbedarf schafft. Die Entwicklung der Bauflächen widerspricht dabei nicht den Darstellungen im Flächennutzungsplan, da dieser keine parzellenscharfe Abgrenzung vornimmt.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Baufläche „Dorfgebiet MD“ dar. Die Art der baulichen Nutzung richtet sich nach der Umgebungsbebauung im Sinne von § 34 Abs. 1 BauGB und wird als Dorfgebiet MD festgesetzt. Dies sichert die Fortsetzung der bisherigen Bebauung, so dass eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet bleibt.

Maßstabsbildend im Sinne des § 34 BauGB ist die Umgebung, insoweit sich die Ausführung eines Vorhabens auf sie auswirken kann und insoweit, als die Umgebung ihrerseits den bodenrechtlichen Charakter des Baugrundstückes prägt oder doch beeinflusst. Bei den Kriterien Nutzungsmaß und überbaubare Grundstücksfläche ist der maßgebliche Bereich in der Regel enger zu begrenzen als bei der Nutzungsart. Die Umgebung fordert zur Erfüllung des Einfügekriteriums grundsätzlich eine GRZ von maximal 0,35. Die Grundstücke Müller-Thurgau-Weg 13 sowie Müller-Thurgau Weg 11 weisen eine GRZ im Schnitt von maximal 0,31 auf. Als Höhenentwicklung ist im Geltungsbereich der Satzung maximal eine Bebauung mit einem Erd- und Dachgeschoss mit Kniestock vorstellbar, bei geländebedingter Hanglage ist ein Untergeschoss möglich. Somit kann eine zukünftig geplante Bebauung eine geordnete Eingliederung in das städtebauliche Umfeld erreichen. Neben der Zahl der Vollgeschosse werden in den Hinweisen zur Satzung auch Wandhöhen mit Bezug auf das natürliche Gelände sowie die Dachneigungen genannt, um eine geordnete Eingliederung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld zu erreichen. Die abschließende Prüfung erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren, soweit ein solches erforderlich ist.

3.3 Gesamtkonzeption, Gestaltungsvorschriften, Grünordnung

Städtebauliche Gesamtkonzeption

Die Entwicklungssatzung geht von einer offenen Bauweise mit Einzelhäusern aus, die über private/öffentliche Erschließungsstraßen erschlossen werden sollen. Für die Abstandsflächen sind die Regelungen des Art. 6 BayBO zu Grunde zu legen, um die Belichtung und Belüftung ausreichend zu gewährleisten.

Gestaltungsvorschriften

Die besonderen Anforderungen, die an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gestellt werden, sind gemäß Art. 81 Abs. 1 BayBO zulässig und sollen im Hinblick auf die Eigenart des Orts- und Straßenbildes eine Anknüpfung an den vorhandenen Bestand herstellen. Dies betrifft insbesondere die Dachform, welche bei künftigen Neubauvorhaben als symmetrisches Satteldach ausgebildet werden soll. Im Ortsteil Oberwinzer ist diese Dachform ortsbildprägend. Im Hinblick auf Dachaufbauten, Nebengebäude, Einfügung ins Gelände usw. sind in der Planzeichnung Hinweise enthalten.

Artenschutz / Eingriff / Ausgleich / Grünordnung

Die vorliegende Erweiterung des Innenbereichs erfolgt nach § 34 Abs. 4 Nummer 2 BauGB (sogenannte Entwicklungssatzung).

Die Paragraphen § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB, die eine Eingriffsregelung betreffen, sind nur anzuwenden, wenn die Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 i.V.m. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB erfolgt. Die Entwicklung der Baufläche in Oberwinzer entwickelt sich jedoch aus dem Flächennutzungsplan. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind somit erfüllt.

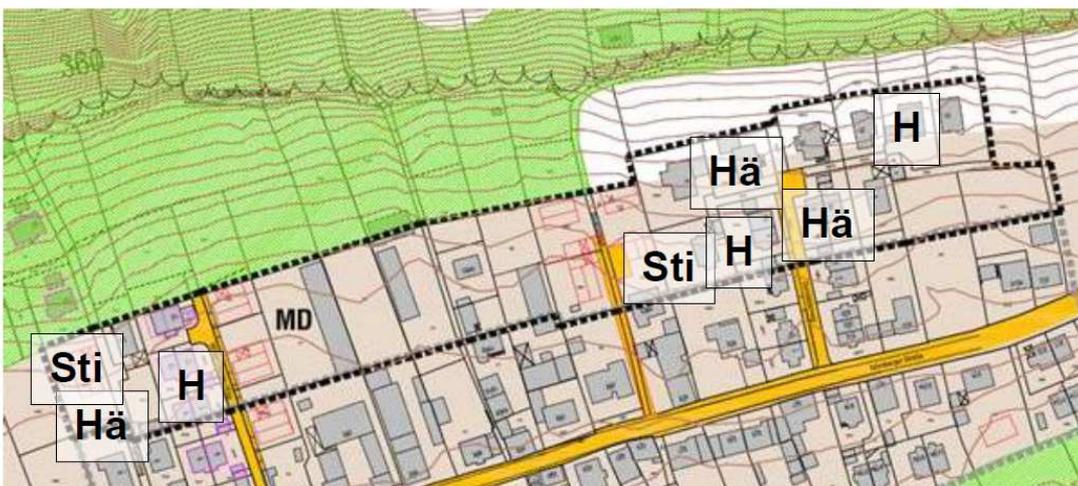
Eine Bilanzierung eventueller Eingriffe in Natur und Landschaft bzw. die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen ist daher im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erforderlich.

Im Rahmen der beiliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 29.07.2019 konnten viele Artengruppen von vornherein von der Prüfung ausgenommen werden. Im Gelände untersucht wurden Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Höhlenbäume. Bei den Fledermäusen wurden nur zwei Arten, die Rauhhaut- und die Zwergfledermaus nachgewiesen. Beide Arten nutzen den Planungsraum zur Nahrungssuche. Signifikant negative Auswirkungen auf die lokalen Fledermauspopulationen sind durch eine zusätzliche Bebauung nicht zu

erwarten, da im nahen Umfeld großflächige Jagdreviere für Fledermäuse vorhanden sind. Bei den Reptilien konnten einzelne Zauneidechsen nachgewiesen werden. Der Hauptlebensraum der Population liegt in den nördlich angrenzenden Hängen der Winzener Höhen. Hier bestehen sehr gute Lebensräume mit Magerwiesen, Saumgesellschaften und unterschiedlich dichten und großen Gehölzbeständen. Die strukturreichen, teils brach liegenden Gemüsebauflächen stellen zeitweise, möglicherweise auch dauerhaft besiedelte Habitats für Zauneidechsen dar. Hierbei ist die räumliche Nähe zu den nördlich angrenzenden Südhängen wichtig.

Von insgesamt 21 nachgewiesenen Vogelarten handelt es sich bei Neun um häufige und weit verbreitete Arten, sogenannte „Allerweltsarten“. Deren Wirkungsempfindlichkeit ist projektspezifisch so gering, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass die Maßnahme sich nicht negativ auf den Erhaltungszustand der Vogelarten auswirkt. Mit dem Bluthänfling und dem Stieglitz wurden zwei Vogelarten nachgewiesen, die auf der Roten Liste von Bayern oder Deutschland aufgeführt sind. Für den Bluthänfling stellt Oberwinzer den wichtigsten Lebensraum in Regensburg dar. Hier und in Kager konnte in den Jahren 2008/2009 fast ein Sechstel des Bestandes (8 von 50 Brutpaaren) von ganz Regensburg nachgewiesen werden. Vor allem die Bestände des Bluthänflings gehen bayernweit stark zurück. Die Art gilt deshalb in Bayern als stark gefährdet. Die Prüfung ergab, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch die Verdichtung der Bebauung nicht erfüllt sind, wenn die in Kapitel 4 der saP aufgeführten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von geeigneten Nahrungsflächen für die körnerfressenden Vogelarten Bluthänfling und Stieglitz) durchgeführt werden.

Naturschutzfachlich bedeutsame Brutvogelarten



Beide Arten ernähren sich von Sämereien, die in Winzer aufgrund der teilweise extensiv betriebenen, teils brachgefallenen Gartenbauflächen und der angrenzenden Magerrasen nördlich der Siedlung reichlich vorhanden sind.

Um den Bestand von Bluthänfling und Stieglitz zu erhalten ist die Neuschaffung einer geeigneten Nahrungsfläche nötig, die ganzjährig ein reiches Angebot an Nahrung für körnerfressende Kleinvögel bietet. Das kann durch eine artenreiche Ruderalflur oder Blühflächen gewährleistet werden, deren Nachweis im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren erfolgt. Hierbei können auch Blühstreifen mit einer Mindestbreite von ca. 5 m Breite anteilig auf den Baugrundstücken angelegt werden. Die Entfernung zu den Brutplätzen in Oberwinzer sollte möglichst nicht mehr als einige hundert Meter betragen. Die herzustellende Nahrungsfläche ist im Zusammenhang mit Neubaumaßnahmen nachzuweisen.

Die zugrundeliegende saP ergab, dass insgesamt eine Fläche von 1000 m² für CEF-Maßnahmen benötigt wird, wenn alle Parzellen bebaut werden. Die Gesamtfläche aller bebaubaren Grundstücke im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung beträgt ca. 10.000 m². Insofern muss für jedes Einzelbauvorhaben als erforderlicher Nachweis ein Anteil von 10 % der jeweiligen Fläche des Baugrundstücks auf dem Baugrundstück selbst oder einer geeigneten benachbarten Fläche erbracht werden. Dadurch wird für künftige Bauvorhaben eine eindeutige Vorgabe gegeben, wie groß der Flächenanteil der herzustellenden CEF-Maßnahme sein muss. Die zu schaffenden Nahrungsflächen sind dabei dinglich zu Gunsten der Stadt Regensburg zu sichern. Dies erfolgt über eine auflösende Bedingung.

Zur Sicherung der Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen gilt für den Bereich der Entwicklungssatzung die vom Stadtrat am 28.01.2020 beschlossene Freiflächengestaltungssatzung (im Rahmen des Beschlusses zum Freiraumentwicklungskonzept). Diese soll einerseits die ökologischen Bodenfunktionen aufrechterhalten, sowie den durchgrünten Charakter der örtlichen Dorfstruktur weiterhin gewährleisten. Ziel ist vor allem, aufgekieste oder geschotterte Vorgartenflächen zu vermeiden. Auf diese Weise sollen weiterhin strukturreiche Gärten gewährleistet werden, die wiederum für die lokale Tierpopulation ein wichtiges Nahrungshabitat darstellen.

3.4 Altlasten und Bodendenkmäler

Es bestehen derzeit keine Anhaltspunkte für einen Verdacht auf Altlasten innerhalb des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung und der näheren Umgebung. Es ist

allerdings nicht ausgeschlossen, im Planungsgebiet auf Altlasten bzw. Munitionsrückstände zu stoßen. Bei Erdarbeiten usw. sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen bzw. vorab Erkundungen durchzuführen.

Auch sind keine Bodendenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches der Entwicklungssatzung kartiert. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen jedoch der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1- 2 BayDSchG. Das Baudenkmal Nürnberger Straße 334, ein zweigeschossiger und traufständiger Satteldachbau des 17./18. Jahrhunderts, liegt nicht im Geltungsbereich der Entwicklungssatzung Oberwinzer.

3.5 Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die Erschließung der einbezogenen Flächen ist über neue Erschließungsstraßen vorgesehen, welche von der Nürnberger Straße abzweigen. Planung, Bau und Kostentragung der Straßen obliegt den Eigentümern der Anliegergrundstücke, welche über diese Straßen erschlossen werden, im Benehmen mit der Stadt. Die Erschließungsstraßen werden nach Fertigstellung in der Regel von der Stadt übernommen und zu öffentlichen Ortsstraßen gewidmet. Voraussetzung dafür und für die Erteilung der Baugenehmigungen ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen einem Erschließungsträger (in der Regel einer oder mehrere Eigentümer der über die Anliegerstraße neu erschlossenen Grundstücke) und der Stadt, die schriftliche Zustimmung der Eigentümer zur Widmung und die Übereignung der erforderlichen Grundstücksflächen an die Stadt.

Dies setzt allerdings die Einigung der jeweils anliegenden Grundstückseigentümer voraus. Für die neuen Straßen wird der Ausbau als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche mit einer Breite von mind. 4,75 m bis 5,00 m empfohlen. Dabei ist die topografische Situation besonders zu berücksichtigen. Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch die REWAG gesichert. Die Müllentsorgung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr in den Anliegerstraßen nur dann, wenn eine ausreichend große Wendemöglichkeit geschaffen wird.

Bei der genannten Erschließung ist auch die entsprechende Abwasserableitung sicherzustellen. Hierzu sind neben Planung, Bau und Kostentragung der Straßen, die von der Stadt übernommen werden sollen, in den Erschließungsverträgen auch die erforderlichen Kanäle zu berücksichtigen.

Bei der Planung sind Maßnahmen zur Minimierung der Ableitung von Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal zu berücksichtigen. Die zulässige Einleitmenge wird von der Stadtentwässerung vorgegeben.

Hierbei ist der Platzbedarf für private und öffentliche Entwässerungsanlagen zu berücksichtigen. Für alle öffentlichen Entwässerungsanlagen gilt für den Endzustand ein lichter Abstand von mindestens 1,50 m zu Versorgungsleitungen und Grundstücksgrenzen und 3,50 m zu Bäumen und baulichen Anlagen. Dabei ist sicherzustellen, dass bei jedem Anschlusskanal ein Kontrollschacht gemäß Entwässerungssatzung (bis max. 2 m hinter der Grundstücksgrenze) errichtet werden kann.

Auf Grund der nördlich angrenzenden Hanglage kann es zu wild abfließendem Wasser in Richtung der Bebauung kommen, welches grundsätzlich nicht auf die öffentlichen Straßenflächen geleitet oder in die Kanalisation eingeleitet werden darf (Fremdwasser). Daher sind geeignete Maßnahmen zur anderweitigen schadlosen Ableitung von wild abfließendem Wasser zu treffen. Alle Baumaßnahmen sind auch auf ihren Einfluss auf eventuell vorhandenes Grundwasser (Schichtenwasser) zu prüfen und gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen umzusetzen, um nachteilige Auswirkungen zu vermeiden. Insofern sind entsprechende Baugrundgutachten erforderlich. Auch Grundwasser darf nicht in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Im Hinblick auf die Starkregenvorsorge ist davon auszugehen, dass seltene und außergewöhnliche Starkregenereignisse in der Regel nicht von den Entwässerungsanlagen aufgenommen werden können. Daher sind für solch Regenereignisse gegebenenfalls besondere Schutzmaßnahmen vorzusehen.

4. Umweltprüfung §2(4), Umweltbericht §2a BauGB

Für die vorliegende Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 keine Umweltprüfung erforderlich unter Berücksichtigung der unter Punkt 2 genannten Ziele. Der zu überplanende Bereich liegt im Dorfgebiet und wird grünlandwirtschaftlich genutzt. Eine Ortsrandeingrünung ist vorhanden, aber teilweise verbesserungsfähig. Nördlich an den Geltungsbereich schließt unmittelbar das Landschaftsschutzgebiet „Donautallandschaft mit den Winzerer Höhen“ an. Wegen der hochsensiblen Lage mit weiträumigen Wirkungen wurde im Vorfeld der Planungen für das Planungsgebiet eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (siehe Anlage zur Begründung) durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der Entwicklungssatzung berücksichtigt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht. Bei der Beteiligung nach § 13 Abs. 2 (Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange) wird darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

5. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung der Entwicklungssatzung

Die vorliegende Entwicklungssatzung wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und dabei die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sowie die topografischen und ortstypischen Gegebenheiten berücksichtigt.

Nach der Rechtswirksamkeit der Entwicklungssatzung kann bei Einigung der Grundstückseigentümer hinsichtlich der Erschließung kurzfristig mit der Realisierung weiterer Baulücken begonnen werden.

Zur Sicherung der Erschließung und Finanzierung der erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen sind mit den beteiligten Grundstückseigentümern entsprechende Erschließungsverträge abzuschließen.

Aufgestellt, 03.03.2020

ergänzt am 21.07.2020

Planungs- und Baureferat

Stadtplanungsamt

Schimpfermann

Burr

Planungs- und Baureferentin

Baudirektor

Der Stadtrat hat am die obige Begründung vom in der Fassung vom zur Entwicklungssatzung vom beschlossen.

Regensburg,

STADT REGENSBURG

Maltz-Schwarzfischer

Oberbürgermeisterin

Anlage: Spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 29.07.2019;