

Architekten . Ingenieure
Karl Hanke
Dipl.-Ing. (univ.)
Stadtamhof 11
93059 Regensburg
info@architekturwerkstatt.org
www.architekturwerkstatt.org
Telefon 0941 59 52 1 – 16
Telefax 0941 59 52 1 – 11

Landschaftsarchitekturbüro
Stefanie Holbein
Haugenrieder Straße 24b
93152 Nittendorf/Thumhausen
info@la-holbein.de
Telefon 09404 963 600
Telefax 09404 963 601

1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Bauernfeld II - Schönhofen“ vom 20.09.2016

Marktgemeinde Nittendorf
Landkreis Regensburg
Regierungsbezirk Oberpfalz

BEGRÜNDUNG

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB
mit Umweltbericht nach § 2a Baugesetzbuch
mit Anwendung der Eingriffsregelung nach § 1a BauGB

Stand
19.06.2018

Hinweis

zur 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 20.09.2016 nach dem vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Bauernfeld II“ - Schönhofen wurde gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.06.2016 als Satzung beschlossen und am 20.09.2016 gemäß §10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht und ist somit in Kraft getreten. Mit Ausnahme der Inhalte der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans sind alle bisherigen Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Regelquerschnitte, Hinweise, Begründungen usw. des Ausgangsbauungsplans vom 20.09.2016 weiter in Kraft.

Inhalte

der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplan vom 20.09.2016

1. In der zeichnerischen Darstellung der 1. Änderung des B-Plans wurde zusätzlich ein Regelschnitt 6-6 (Garagen) zur Erläuterung hinzugefügt.
2. In der zeichnerischen Darstellung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde den Regelschnitten 1-1 bis 5-5 die Bauparzellen (1-49) zugewiesen.
3. In der zeichnerischen Darstellung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurden die festgesetzten FOK/EG/Garagenhöhen über NN bei den Parzellen 12/13/28/29/30/37 geändert. Erläuterung im textlichen Teil unter „C. Hinweise“ Punkt 13 „Festgesetzte FOK-EG/Garagen“ (S.13) .
4. In der zeichnerischen Darstellung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde bei Parzelle 12 und 29 die Anzahl der Stellplätze erhöht. Erläuterung im textlichen Teil unter Begründung Punkt 2.10 „Gestalterische Festsetzungen“ (S. 21) im letzten Satz.
5. In den textlichen Festsetzungen nach §9 BauGB wurden Abstandsflächen/ Baufenster/ Wandhöhen bei Grenzgaragen und Nebenanlagen neu formuliert.

Punkt 6: „Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten“:

- Punkt 6.1 geändert Satz 2 (S. 6)
- Punkt 6.3 geändert Satz 2 (S. 7)

Punkt 12: „Abstandsflächen“:
geändert Satz 2 und 3 (S. 7)

6. Im textlichen Teil der Begründung wurde bei Punkt 2.6 der Absatz „Garagen/ Nebenanlagen“ (S. 19) neu formuliert

Planungsträger:

Marktgemeinde Nittendorf
Am Marktplatz 3
93152 Nittendorf

Vorhabenträger

Marktgemeinde Nittendorf
Am Marktplatz 3
93152 Nittendorf

Planung / Entwurfsverfasser:

Bebauungsplanung:

ARCHITEKTEN . INGENIEURE
KARL HANKE
DIPL.-ING. (UNIV.)
STADTAMHOF 11
93059 REGENSBURG
info@architekturwerkstatt.org
www.architekturwerkstatt.org
TELEFON 0941 59 52 1 – 16
TELEFAX 0941 59 52 1 – 11

Bearbeitung:

Karl Hanke
Dipl.-Ing. (univ.) Architekt

Grünordnungsplanung, Umweltbericht,

Eingriffsregelung:

Landschaftsarchitekturbüro Stefanie Holbein
Stefanie Holbein
Haugenrieder Straße 24b
93152 Nittendorf / Thumhausen
Tel.: 09404/ 963 600
Fax: 09404/ 963 601
E-Mail: info@la-holbein.de

Bearbeitung:

Stefanie Holbein
Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis

A.	Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	5
B.	Textliche Festsetzungen	6
C.	Hinweise	12
BEGRÜNDUNG		
1.	Allgemeines	14
1.1	Gemeinde	14
1.2	Bauleitplanung	14
1.3	Vorhaben	14
2.	Städtebauliche Planung	15
2.1	Lage und Dimension des Planungsgebietes	15
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	15
2.3	Planungsrecht, vorbereitende Bauleitplanung	17
2.3.1	Flächennutzungsplan	17
2.3.2	Aufstellungsbeschluss	17
2.4	Erfordernis der Ausweisung	18
2.5	Landschaft und Nutzung des Plangebietes	18
2.6	Konzeption und bauliche Gestaltung	19
2.7	Verkehrskonzept	19
2.8	Versorgungseinrichtungen	20
2.8.1	Wasserversorgung/ Abwasserentsorgung	20
2.8.2	Löschwasserversorgung/ Brandschutz	20
2.8.3	Stromversorgung	20
2.9	Immissionsschutz	20
2.10	Gestalterische Festsetzungen	21
2.11	Denkmalschutz	21
2.12	Schicht-/Hangwasser/Starkniederschläge	22
2.13	Belange des Umweltschutzes	22
2.14	Baugrundgutachten	22
3.	Grünordnung	22
3.1	Rechtliche Grundlagen	23
3.2	Bestandteile der Planung	23
3.3	Fachliche Ziele Naturschutz und Landschaftspflege	23
3.4	Bestandsaufnahme	23
3.4.1	Arten- und Lebensräume	23
3.4.2	Boden	23
3.4.3	Wasser	24
3.4.4	Klima und Luft	24
3.4.5	Landschaftsbild	24
3.5	Bewertung des Bestandes	24
3.5.1	Schutzgut Arten und Lebensräume	24
3.5.2	Schutzgut Boden	24
3.5.3	Schutzgut Wasser	25
3.5.4	Schutzgut Luft/ Klima	25
3.5.5	Schutzgut Landschaftsbild	25
3.5.6	Auswirkungen auf die Schutzgüter	25
3.5.7	Berechnungen der Ausgleichsflächen	27
3.6	Grünordnerische Maßnahmen	28

3.6.1	Arten und Lebensräume	28
3.6.2	Wasserhaushalt	28
3.6.3	Boden	28
3.6.4	Klima/ Luft	28
3.6.5	Landschaftsbild	28
-	Pflanzenliste für grünordnerische Maßnahmen	29
3.7	Maßnahmen zum Ausgleich (innerhalb des Geltungsbereiches)	30
-	Pflanzenliste für Ausgleichsflächen	31
3.8	Maßnahmen zum Ausgleich (außerhalb des Geltungsbereiches)	32
4	Kosten/ Zeitraum	33
5	Einleitung zum Umweltbericht	34
5.1	Anlass und Erfordernis	34
5.2	Planungsrechtliche Situation	34
5.3	Beschreibung des Plangebiets	34
5.4	Städtebauliche Konzeption und Geplante Nutzung	34
5.5	Gestalterische Ziele	35
6.	Umweltbericht	36
6.1	Einleitung	36
6.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung, Bewertung	36
6.3	Prognose	37
6.4	Geplante Maßnahmen	37
6.4.1	Vermeidungsmaßnahmen, verschiedene Schutzgüter	37
	-Schutzgut Boden und Wasser	37
	-Schutzgut Klima/ Luft	37
	-Schutzgut Tiere und Pflanzen	37
	-Schutzgut Mensch (Erholung)	38
	-Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen)	38
	-Schutzgut Landschaft	38
	-Schutzgut Kultur- und Sachgüter	38
6.4.2	Ausgleich	39
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	40
6.6	Beschreibung der Methodik	40
6.7	Maßnahmen zu Überwachung	40
6.8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40
-	Tabelle der Ergebnisse	41
D.	Anhang	42
-	Entwicklungsstudie zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung im Gemeindegebiet des Marktes Nittendorf – Fassung 18.12.2015	
-	Baugrundgutachten – 29.09.2015	
-	Verkehrs- und Schalltechnische Untersuchung – 05.01.2016	
-	Immissionsschutz-Untersuchung hinsichtlich Geruch – 18.02.2016	
-	Wasserrechtliche Genehmigung - 23.04.2004	
-	Ausgleichsfläche und –maßnahmen, Büro EBB	
-	Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche, Büro Machalitzky Bartsch	
-	Abmessungen Wendehammer	
-	Grafische Darstellung eines Sonnendiagramms	

A. Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)

Die Planzeichnung vom 05.06.2018 ist Bestandteil dieser Satzung.

B. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)

Grundlage des Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Planzeichenverordnung und die Bayerische Bauordnung, jeweils in der zur Zeit der Planauslegung nach §3(2) BauGB geltenden Fassung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Ergänzungen der Planzeichen folgende Festsetzungen maßgebend:

1. Art der baulichen Nutzung und sonstigen Nutzungen

Das Plangebiet ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung als allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO ausgewiesen. Im Plangebiet sind Nutzungen nach §4 Abs. 3 Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“, Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“, Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und Nr. 5 „Tankstellen“ BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die in der Planzeichnung angegebenen maximal zulässigen Grundflächen und Geschossflächen und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

3. Bauweise und Stellung der Anlagen

- 3.1 Offene Bauweisen nach §22 Abs. 2 BauNVO. In dem allgemeinem Wohngebiet WA 1-10, 13-28, 30-37 und 44-49 sind Einzelhäuser, in WA 38-43 Doppelhäuser in WA 11, 12 und 29 Geschosswohnungen zulässig.
- 3.2 Die Firstrichtung der Gebäude sind entsprechend der Regelschnitte vorgegeben.
- 3.3 Das Seitenverhältnis der Gebäude muss mindestens 5:4 (L/B) betragen.
- 3.4 Die festgesetzten max. Wandhöhen werden von FOK EG/UG bis zur Traufe (Schnittpunkt Wandaussenseite mit Oberfläche Dachhaut) gemessen (siehe Regelquerschnitte).
- 3.5 Die festgesetzten max. Firsthöhen werden von FOK Erdgeschoss bis zum First (Schnittpunkt Wandaussenseite mit Oberfläche Dachhaut) gemessen (siehe Regelquerschnitte).

4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 4.1 Auf den nicht überbaubare Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlage i.S. des §23 Abs. 5 Satz 2 BauNVO unzulässig, mit Ausnahme des §14 Abs. 2 BauNVO und Stellplätzen auf den hierfür festgesetzten Flächen.
- 4.2 Pergolen und zusätzliche offene Überdachung bis 12,00qm sind bis zu einer Traufhöhe von 2,75m ausnahmsweise zulässig.

5. Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer an den privaten Grundstücksgrenzen

- 5.1 Die in der Planzeichnung für die Hauptgebäude eingetragenen max. Höhen der FOK EG/ Garagen sind grundsätzlich einzuhalten.
- 5.2 Die in der Planzeichnung festgelegte Höhenstaffelung ist durch zusätzliche Aufschüttungen bzw. Abgrabungen herzustellen. Die sich daraus ergebenden Höhenversätze zu den Erschließungsstraßen sind zu den Nachbargrundstücken durch Stützmauern oder Böschungen einzufassen.
- 5.3 Bei den Parzellen 12-20 sowie 38-43 werden Stützmauern an den privaten Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 0,50m Höhe erlaubt. Evtl. Hangwasser zu den unteren Grundstücken können somit abgefangen werden.

6. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

- 6.1 Stellplätze und Garagen sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig. **Das Baufenster für Garagen und Nebenanlagen ist auf eine maximale Länge von 8 Metern begrenzt.**
- 6.2 Stellplätze im Freibereich sind auf den Privatgrundstücken in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen (Pflaster, Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen).

- 6.3 Die Garagen sind mit einem Flachdach auszubilden. **Die festgesetzte maximale Wandhöhe der Garagen wird von der FOK G2 bis zur Oberkante Attika gemessen (siehe Regelquerschnitt 6-6/ 2,75m im Einfahrtsbereich).**

7. Dächer

- 7.1 Die Dachform und Neigung sind im Bereich der Parzellen 1-49 als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° +/- 2° oder mit einem Pultdach bis 18° zulässig.
- 7.2 Dachüberstände sind bis zu 50cm zulässig. Vordächer und Loggien mit einer Ausladung bis zu 3,00m sind zulässig.
- 7.3 Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig. Pro Dachfläche max. 2 Dachgauben mit einer Breite von max. 1,40m. Mindestabstand der Dachgauben zur Giebelseite oder weiterer Dachgaube 2,00m.
- 7.4 Die sonstigen Dachelemente zur Gewinnung der Sonnenenergie (Solaranlagen usw.) sind im gesamten Plangebiet zulässig. Eine Verschattung der benachbarten Gebäude und die Beeinträchtigung des Blickraumes sind durch aufgestellte Kollektoren ins Tal zu vermeiden.

8. Notwendige Stellplätze

Je Einfamilienhaus/ Doppelhaus sind mindestens 2 Stellplätze/ Garagen/ Carports zu errichten. Im Geschosswohnungsbau müssen pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze nachgewiesen werden.

9. Einfriedungen

Zur Einfriedung der Privatgrundstücke zum öffentlichen bzw. privaten Bereich sind Zäune aus Holz oder Metall ohne Sockel bis max. 1,30m Höhe zulässig. Geschnittene Hecken sind zulässig bis zu einer Höhe von 1,80m. Außerdem sind zum Erhalt der angestrebten Höhensituation der Privatgrundstücke im hängigen Gelände zwischen den Privatgrundstücken Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 0,50m zulässig.

10. Versiegelung

Die Versiegelung des Bodens durch befestigte Flächen auf Privatgrundstücken ist zu minimieren. Für Terrassen, Hauszugänge, private Stellplätze und Stellplatzzufahrten gelten folgende Maximalflächen:

Je Parzelle 80qm (E+ED); je Parzelle 160qm (G)

Bei der Berechnung können für besondere Belagsarten folgende Faktoren angesetzt werden:

Schotter- und Schotterrasendecken, Holz- oder Metallroste

Überwasserdurchlässigem Untergrund: Anrechnung zu 50%

Natursteinpflaster in Splittbettung,
ungebundene Decken, Rasengitterplatten: Anrechnung zu 75%

Alle sonstigen Belagsarten: Anrechnung zu 100%

11. Wasserrückhaltung/ Versickerung

Eine Versickerung ist nach Bodengutachten nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser aus Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen, usw. ist in den im Rahmen der Erschließungsarbeiten hergestellten Retentionsanlagen (Rückhaltezysternen) zu sammeln und über den gedrosselten Ablauf in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal einzuleiten. Das Nutzvolumen der Zisternen beträgt 3m³. Das Rückhaltevolumen (7m³) mit jeweiligem Drosselabfluss ist für die jeweilige Parzelle bemessen. Ein Notüberlauf an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal ist vorgesehen.

12. Abstandsflächen

Grundsätzlich gilt das Abstandsflächenrecht der Bayerischen Bauordnung (BayBo) nach Art. 6. Für Grenzgaragen gilt folgendes:

Soweit sich unter Einhaltung der Festsetzungen, andere mittlere Wandhöhen als die in Art. 6 Abs. 9 BayBo genannten 3m im Mittel ergeben, sind diese nach Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBo zulässig. Die maximale Wandhöhe im Einfahrtsbereich der Garagen und Nebenanlagen ist auf 2,75m begrenzt.

13. Spielflächen

Spielflächen werden gem. DIN 18034 in der neuesten Fassung gestaltet.

14. Immissionen

Es wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In weiten Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans können die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden. Im östlichen Bereich können Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005 und des Immissionsrichtwertes nach der 16. BImSchV auftreten. Für die Parzellen 5 und 6 wird ein aktiver Schallschutz festgesetzt.

Die im Plan gekennzeichneten Fassadenseiten der Parzellen 4 bis 7 an der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind nach DIN 4109 den Lärmpegelbereichen I und II zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w, res (30dB) festgesetzt. Die im Plan gekennzeichnete Fassadenseite der Parzelle 6 an der östlichen Geltungsbereichsgrenze ist nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w, res (35dB) festgesetzt.

Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden. Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719. Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

15. Grünordnung

15.1 Pflanzgebote

15.1.1 Öffentliche Grünflächen

Als straßenbegleitendes Grün sind entlang der Zufahrtsstraßen im Westen, sowie im Norden, Bäume II. Wuchsordnung, aus einer Baumart, gem. Pflanzliste zu bepflanzen. In den öffentlichen Grünflächen setzen sich weitere Baumgruppen aus Bäumen der I. und II. Wuchsordnung, gem. Pflanzliste, zusammen. Öffentlich begrünte Flächen außerhalb der Pflanzungen, in Form von heimischen Sträuchern, werden als extensiver Rasen (Landschaftsrasen) angelegt. Einzige Ausnahme im Nordwesten, hier wird die best. Grünfläche der Sukzession überlassen. Die Pflanzinseln im Straßenzug erhalten eine vorgefertigte Staudenmischung. Im Norden, Süden und teilweise im Osten, erfolgt eine Randeingrünung aus einer zweireihigen, heckenartigen Bepflanzung aus den Straucharten nach Pflanzliste. Zur Abfangung des Hangwassers werden im Norden und Westen naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken, mit gedrosselter Einleitung in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal, angelegt.

15.2. Pflanzverbot

Ein spezielles Pflanzverbot wird nicht festgelegt. Im Bereich von Grundstückseingrünungen sind geschnittene Hecken lediglich bis max. Höhe 1,80m zulässig.

Von Erdkabeln ist beiderseits ein Pflanzabstand von 2,50 m einzuhalten.

15.3. Pflanzenliste für grünordnerische Maßnahmen:

Straßenbäume, Bäume II. Wuchsordnung, wie:

Acer platanoides „Columnare“	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides „Emerald Queen“	Schmalere Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Öffentliche Grünflächen, Bäume I. Wuchsordnung, wie:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche

Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Öffentliche Grünflächen, Bäume II. Wuchsordnung, wie:

Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher als Ortsrandeingrünung und für sonstige öffentliche Grünflächen:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzenqualität der Bäume: I. WU Hochstamm, 3xv, mDb, StU 18/20
II. WU Hochstamm, 3xv, mDb, StU 16/18

Pflanzqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch,
Pflanzabstand 1,00m x 1,20m

16. Ausgleichsflächen

- 16.1. Für den Eingriff durch das Baugebiet sind ca. 21.095m² Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft, also sogenannte "Ausgleichsflächen" nachzuweisen.
- 16.2. Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden 8.092,00m² nachgewiesen. 13.003,00m² Ausgleichsfläche fallen im Marktgemeindebereich an. Für die noch offene Fläche stellt der Markt Nittendorf, eine Teilfläche der Grundstücke der Fl.-Nr. 146/22 und Fl.-Nr. 146/23 (nach Naturbadestrand Naab), Gemarkung Etterzhausen zur Verfügung.
- 16.3 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplan

Ausgleichsfläche 1 (1.280m²):

Im Norden wird im Anschluss an das bestehende Biotop, das momentan bestehende Grünland der Sukzession überlassen. Lediglich knapp 7% dieser Fläche wird, nördlich des naturnah gestalteten Wasserrückhaltebeckens 2, mit heimischen Feldgehölzen, sowie einer kleinen Baumgruppe angelegt.

Ausgleichsfläche 2 (2.690m²):

Als Anschluss zum bestehenden Wald wird im Westen ein Waldmantel errichtet. Dieser besteht aus heimischen Feldgehölzen. Dadurch ergibt sich eine Höhenabstufung vom Wald zur Siedlung.

Ausgleichsfläche 3 (2.815m²):

Das Anlegen einer Streuobstwiese, mit standortgerechter Wiesenansaat, ist im Südwesten des Geltungsbereiches vorgesehen.

Ausgleichsfläche 4 (1.307m²):

Im Anschluss an die bestehende Waldfläche im Südosten, erfolgt eine Anpflanzung aus heimischen Feldgehölzen, mit Baumgruppen.

16.4 Pflanzliste für Ausgleichsflächen, innerhalb des Geltungsbereiches:

Bäume I. Wuchsordnung in Ausgleichsflächen:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Wuchsordnung in Ausgleichsflächen:

Acer campestre	Feldahorn
Pyrus communis	Gemeine Birne
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher als Waldmantel, sowie Feldgehölze:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide

Pflanzenliste Streuobstwiese, wie:

Apfelsorten:

Bohnapfel, Boikenapfel, Brettacher, Danziger Kantapfel, Gewürzluiken, Grahams Jubiläum, Jacob Fischer, Jacob Lebel, Luikenapfel, Reglindis, Roter Boskoop, Schöner von Boskoop, Schöner von Nordhausen, Wiltshire

Birnsorten:

Bartholomäusbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Mollebusch, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Zwetschgensorten:

Bühler, Hauszwetschge Typ Achdorf, Wangenheimer

Pflanzenqualität:	
Bäume I. WU:	Hochstamm, 3xv, mDb, StU 18/20
Bäume II. WU:	Hochstamm, 3xv, mDb, StU 16/18
Obstbäume:	Hochstämme, StU 10/12, Halbstamm StU 6/8, Pflanzabstand 10,00m x 10,00m
Sträucher:	2 x verpflanzt, 60 - 100 cm hoch, Pflanzabstand 1,00m x 1,20m

16.5 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Für die noch offenen 13.003,00 m² wird eine Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 146/22 und Fl.-Nr. 146/23, Gemarkung Etterzhausen, nachgewiesen.

Eine Planung für die gesamten Grundstücke Fl.Nr. 146/22, sowie Fl.Nr. 146/23, Gemarkung Etterzhausen, wurde bereits für das Bauvorhaben „Gewerbegebiet Steinbuchse“ durch die Landschaftsarchitekten Machalitzky Bartsch, bzw. EBB durchgeführt und genehmigt.

Diese Pläne werden als Anlage beigefügt. (Plan EBB: Ausgleichsflächen und -maßnahmen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Steinbuchse“, vom 11.04.2001, geä. 02.07.2001, sowie Plan Machalitzky Bartsch: Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche Badestelle, Plan Nr. 434/3, vom 14.10.2003, erg. 30.10.2003). Ebenso wurde in diesem Zusammenhang eine Wasserrechtliche Genehmigung eingeholt. Genehmigungsbescheid vom 23.04.2004, AZ: S31-3-647/3/4 Nittendorf; S 31-2-641/4 Nittendorf. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde unbefristet erteilt. Der Bescheid liegt ebenfalls als Anlage bei.

Die o.g. Flächen liegen direkt am (flussabwärts) rechten Ufer der Naab, nördlich der Ortschaft Etterzhausen. Das Ufer wird von einem ca. 3-5 (z.T.-12m) breiten Gehölzstreifen entlang der Naab gesäumt. Im Anschluss daran werden die Flächen landwirtschaftlich, intensiv genutzt. Diese Ackerflächen sind zum Ausgleich ohne Einschränkungen verwendbar. Der sogenannte 1. Bauabschnitt wurde bereits durchgeführt. Für den Ausgleich zum Bebauungsplan „Am Bauernfeld II“, soll der 2. Bauabschnitt durchgeführt werden. Es wird geplant, auf dieser Fläche sowohl Retentionsraum bei Hochwasser, als auch neuen Lebensraum für verschiedenste Pflanzen- und Tierarten zu schaffen.

17. Inkrafttreten

Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Die vorstehende 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wird hiermit ausgefertigt.

_____, den _____
Markt Nittendorf

Erster Bürgermeister Helmut Sammüller

C. Hinweise

1. Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei Baumaßnahmen zutage kommen, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht gemäß Art. 8 DSchG und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes Regensburg oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Regensburg, bekannt zu machen.

2. Bodenschutz

Oberboden sollte vor Beginn von baulichen Maßnahmen gesichert werden, um diesen vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Er ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und einer Wiederverwendung zuzuführen. Bei Oberbodenarbeiten sollen die Richtlinien der DIN 18320 „Grundsätze des Landschaftsbaues“, DIN 18915 „Bodenarbeiten für vegetationsstechnische Zwecke“ und DIN 18300 „Erdarbeiten“ beachtet werden.

3. Schicht- /Hang / Starkniederschläge

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf weder zum Nachteil eines tiefer liegenden noch höher liegenden Grundstücks verändert werden (vgl. §37 Abs. 1 WHG).

Das Baugebiet fällt von Westen nach Osten ab. Aufgrund der Hanglage ist je nach örtlich anzutreffenden Durchlässigkeiten des Untergrunds bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze mit dem Auftreten von Hang- bzw. Schichtenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, beim Bau von Unterkellerungen notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen zu treffen.

Ebenso wird zum Schutz gegen Starkniederschläge bei Gebäudeöffnungen (wie Kellerschächte, Eingänge) empfohlen, die Unterkante der Öffnung mit einem Sicherheitsabstand über Geländeoberfläche zu legen. Din 18195 „Bauwerksabdichtung“ ist einzuhalten.

4. Baugrundgutachten

Über das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt, dieses Baugrundgutachten wird als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan beigelegt (Baugrundgutachten vom 29.09.2015, BGI Baugrundinstitut Stephan). Hinweis auf Punkt 2.14 Begründung.

5. Entwässerung / Wasserspeicherung / Versickerung

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Trennwasserkanalisation vorgesehen. Regenwasser und häusliches Schmutzwasser werden getrennt in die Kanäle eingeleitet. Eine Versickerung ist nach Bodengutachten nicht möglich. Punkt 11 (Wasserrückhaltung/ Versickerung) der textl. Festsetzungen ist zu beachten.

Hinweis auf die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2001 mit Änderung vom 01.10.2008 und auf die aktualisierte „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) vom 17.12.2008. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

6. Grundwasser

Auf die Anzeigepflicht gemäß § 49 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. Art. 30 Bayerisches Wassergesetz (BayWG) bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG wird hingewiesen.

7. Geothermie

Bei Nutzung von Geothermie zur Wärmegewinnung ist vorher mit dem Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu prüfen ob Geothermie im Planungsbereich genutzt werden kann.

8. Abfallentsorgung

Die Parzellen müssen die Restmüll- und Altpapiertonnen, sowie Sperrmüllgegenstände jeweils rechtzeitig am Abfuhrtag am Straßenrand bereitstellen.

9. Maßentnahme

Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaltigkeit. Bei Vermessungen sind etwaige Differenzen auszugleichen.

10. Immissionen

Die Bauwerber werden ausdrücklich auf die bestehende Zumutbarkeit von Immissionen (Staub, Lärm, Geruch etc.) hingewiesen, die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden Landwirtschaftlichen Flächen entstehen. Die im Rahmen der angrenzenden Landwirtschaft entstehenden Immissionen sind zu dulden.

Die Planungsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Bundesautobahn A3 und der Kreisstraße R31 ausgesetzt. Die in der Verkehrs- und Schalltechnischen Untersuchung festgelegten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten. Die Verkehrs- und Schalltechnischen Untersuchung (Geo.Ver.S.Um vom 05. 01.2016) wird als Anlage zur Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

11. Unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumbepflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

12. Baumfallgrenze

Der Geltungsbereich grenzt an Forstbereiche. Ein Abstand vom 33m ist einzuhalten. Dieser Bereich ist von Hochbauten freizuhalten.

13. Festgesetzte FOK-EG/ Garagen

Die festgesetzten FOK-Höhen können +/- 30 cm von der Vorgabe abweichen.

Nach der Fertigstellung der Straßenbauarbeiten mussten die Höhenquoten über NN bei Parzelle 30/ 37 (FOK-EG/ Garage), bei Parzelle 12/ 29 (FOK-EG) und Parzelle 13/ 28 (FOK-Garage) angepasst werden. Die Höhenkorrekturen über NN erfolgten in der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes.

14. Kommunale Niederschlagswasserentsorgungsanlage

Es ist rechtzeitig ein Antrag auf Erlaubnis zum Versickern von Niederschlagswasser in den Untergrund (Grundwasser) zu stellen.

BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zur 1. Änderung des Bebauungsplan mit integrier-
tem Grünordnungsplan vom 20.09.2016

der Marktgemeinde Nittendorf

„Am Bauernfeld II - Nittendorf“

1. Allgemeines

1.1 Gemeinde

Marktgemeinde Nittendorf
Helmut Sammüller
1. Bürgermeister
Am Marktplatz 3
93152 Nittendorf
Tel. 09404/ 642 0
Fax. 09404/ 642 222

1.2 Bauleitplanung

ARCHITEKTEN . INGENIEURE
KARL HANKE
DIPL.-ING. (UNIV.)
STADTAMHOF 11
93059 REGENSBURG
info@architekturwerkstatt.org
www.architekturwerkstatt.org
TELEFON 0941 59 52 1 – 16
TELEFAX 0941 59 52 1 – 11

Grünordnungsplanung, Umweltbericht,
Eingriffsregelung:

Landschaftsarchitekturbüro Stefanie Holbein
Stefanie Holbein
Haugenrieder Straße 24b
93152 Nittendorf / Thumhausen
Tel.: 09404/ 963 600
Fax: 09404/ 963 601
E-Mail: info@la-holbein.de

Bearbeitung:
Karl Hanke
Dipl.-Ing. (univ.) Architekt

Bearbeitung:
Stefanie Holbein
Landschaftsarchitektin

1.3 Vorhaben

Die Bebauungsplanfläche ist bisher landwirtschaftlich genutzt worden.
Vorgesehen ist nun eine Bebauung von Einzel- oder Doppelhäusern auf den Bauparzellen 1-10,
13-28 und 30-49, Bebauung von Geschosswohnungen auf den Bauparzellen 11, 12 und 29.
Zusätzliche Regelungen über den Bebauungsplan hinaus werden für das Vorhaben gemäß
§ 12 Abs. 3 BauGB nicht getroffen.

2. Städtebauliche Planung

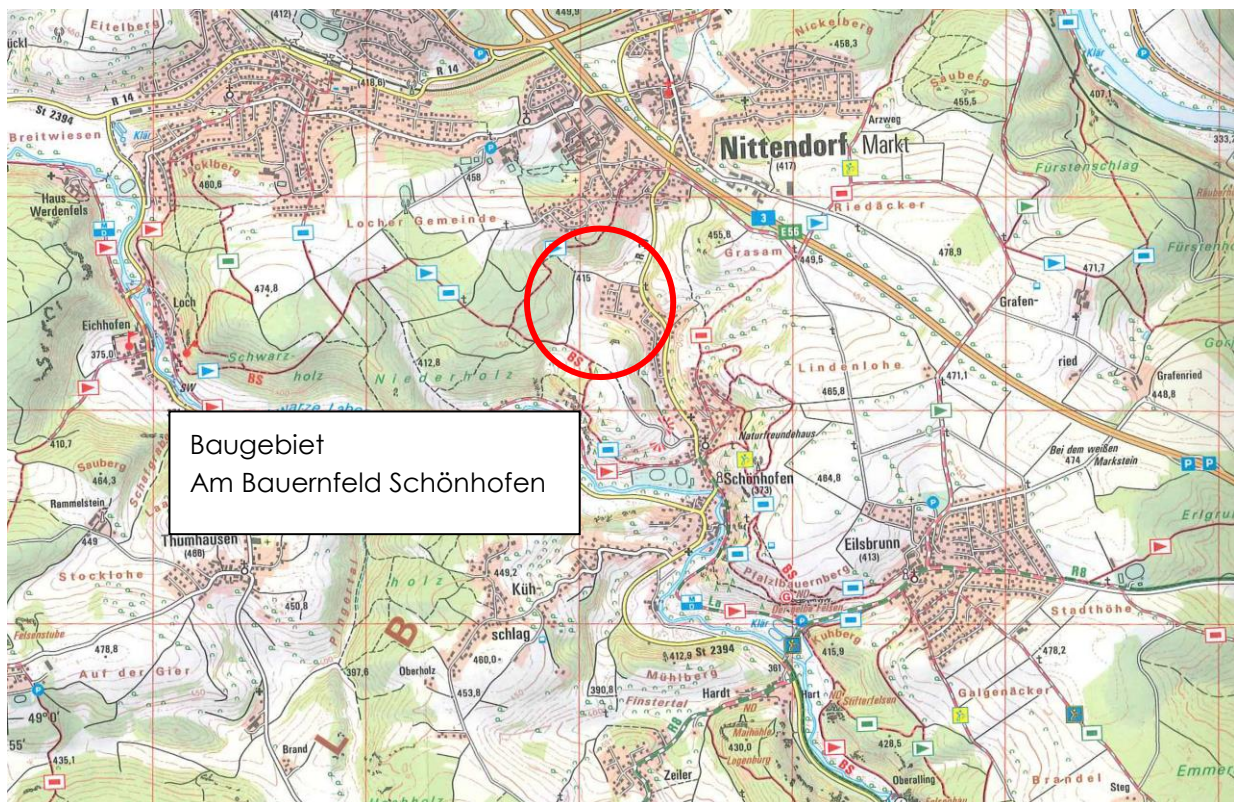
2.1 Lage und Dimension des Planungsgebietes

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Schönhofen, Marktgemeinde Nittendorf.

Es wird im Osten von der Kreisstraße (R31 Nittendorferstraße) und dem Ortsteil Schönhofen, im Norden und Westen vom Forstbereich und im Süden von Landwirtschaftlichen Flächen eingegrenzt.

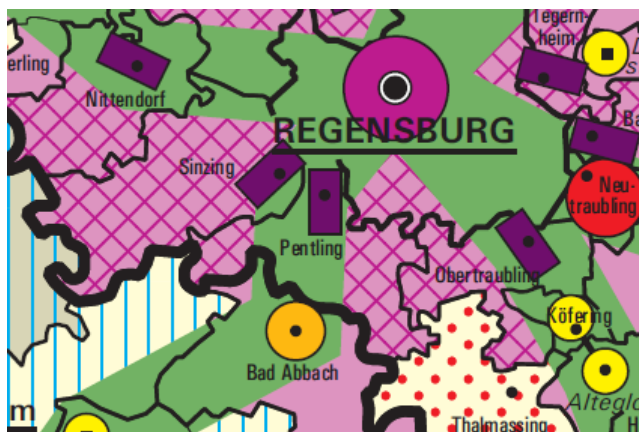
Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 6,206 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan „Am Bauernfeld II“ beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nr. 247, 247/4, 247/5, 248, 250, 257, 258, 386/2 und Teilbereiche von Fl.-Nr. 249 jeweils der Gemarkung Schönhofen.



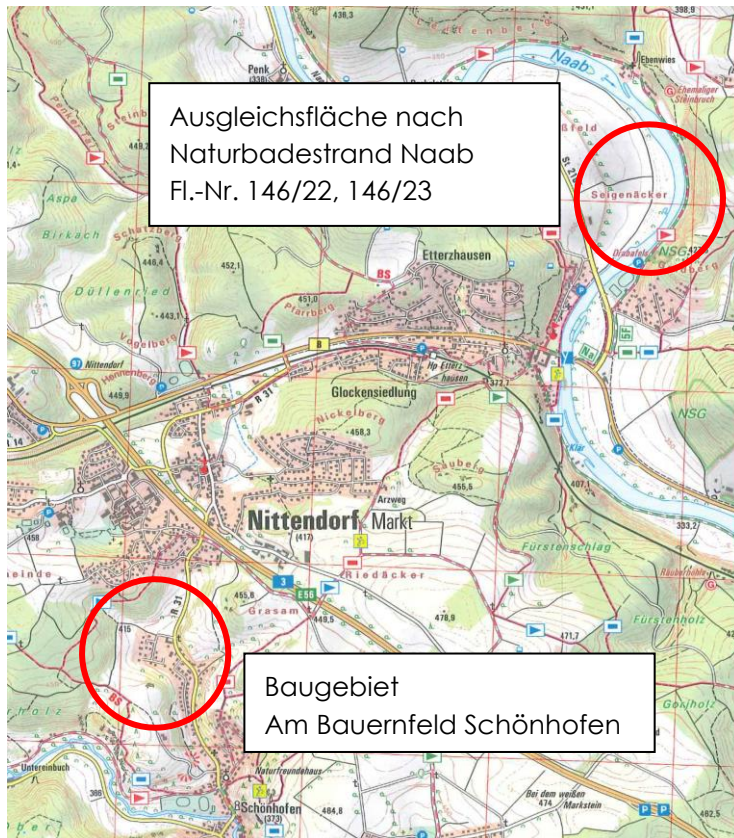
Auszug aus einer amtlichen Topographischen Karte Bayern: ATK 25 J13 Regensburg-Süd unmaßstäblich

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation



Regionalplanerisch ist Nittendorf als Siedlungsschwerpunkt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg eingestuft. Es liegt am Rande der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Regensburg-Nürnberg).

Regionalplan 11, Stand Januar 2011 - Ausschnitt entnommen aus:
http://www.region-regensburg.de/reg_plan/regpl11/r11raums2011.pdf



Auszug aus einer amtlichen Topographischen Karte Bayern: ATK 25 113 Regensburg-Nord unmaßstäblich

Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet und das Landschaftsschutzgebiet liegen außerhalb der bebauten und geplanten Bereiche von Schönhofen.

Die vorgesehenen Ausgleichsflächen am Naturbadestrand liegen im

- Regionalen Grünzug Naabtal unterhalb Etterzhausen
- Landschaftsschutzgebiet
- FFH-Gebiet

Landesentwicklungsprogramm (LEP)

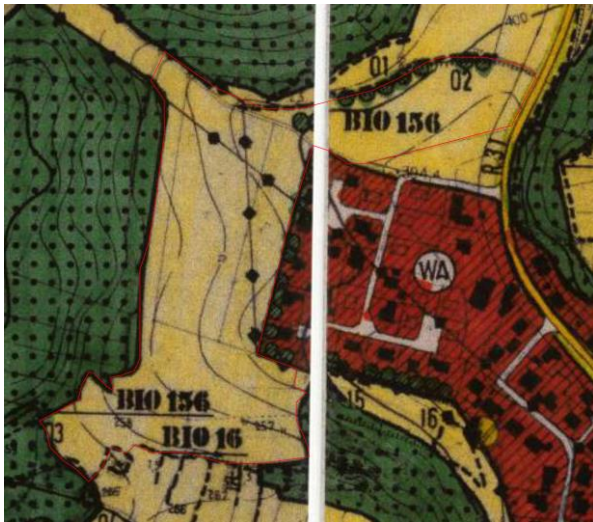
Das Gemeindegebiet Nittendorf ist im LEP als „Äußere Verdichtungszone“ Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraums Regensburg eingestuft.

Das innerstädtische Zentrum von Regensburg mit seinen wirtschaftlichen, touristischen sowie soziokulturellen Einrichtungen ist mit 10 km Luftlinie Richtung Osten entfernt.

2.3 Planungsrecht, vorbereitende Bauleitplanung

2.3.1 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Nittendorf sind die Flächen als Landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen. Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplans werden diese landwirtschaftlichen Flächen im parallel Verfahren in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewidmet.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der
Marktgemeinde Nittendorf
(Nr. 420-4621 R23-1, 29.08.2003)



Auszug aus der 2. Änderung Flächennutzungs-
plan der Marktgemeinde Nittendorf
(21.06.2016)

2.3.2 Aufstellungsbeschluss/ Verfahrensverlauf

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde in der Marktratssitzung vom 15.09.2015 eingeleitet. Die Einleitung des Bauleitverfahrens erfolgte in der Marktratssitzung vom 24.02.2015.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte vom 13.10.2015 bis 13.11.2015. Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte vom 12.10.2015 bis 16.11.2015.

Zu dem Entwurf wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 31.03.2016 bis 09.05.2016 beteiligt. Der Entwurf wurde in der Zeit vom 18.04.2016 bis 20.05.2016 öffentlich ausgelegt. Der Marktrat Nittendorf hat mit Beschluss des Marktrates vom 21.06.2016 den B-Plan „Am Bauernfeld II – Schönhofen“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 21.06.2016 als Satzung beschlossen und den B-Plan ausgefertigt. Der Satzungsbeschluss zu dem B-Plan wurde am 20.09.2016 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan „Am Bauernfeld II-Schönhofen“ ist damit in Kraft getreten. Der B-Plan wird zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 20.03.2018 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans (vom 20.09.2016) „Am Bauernfeld II“ – Schönhofen nach dem vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 18.04.2018 ortsüblich bekannt gegeben. Der Entwurf der 1. Änderung in der Fassung vom 20.03.2018 wurde mit der Begründung gemäß §3 Abs. 1 BauGB vom 26.04.2018 bis 18.05.2018 öffentlich ausgelegt. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Fassung vom 20.03.2018 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.04.2018 bis 21.05.2018 beteiligt. Der Markt Nittendorf hat mit Beschluss des Marktrates vom _____ die eingegangene Stellungnahme abgewogen und die 1. Änderung des Bebauungsplanes gemäß §10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 19.06.2018 als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans „Am Bauernfeld II“ – Schönhofen wurde am _____ gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans ist damit in Kraft getreten.

2.4 Erfordernis der Ausweisung

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Bauernfeld II“ dient dem Ziel, der Schaffung weiterer Flächen für den Wohnungsbau. Aus diesem Grund wird das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Gemäß des Landesentwicklungsprogramm Bayerns (LEP 2003) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer Nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Vorhandene Potenziale in Siedlungsgebieten sind zu berücksichtigen, eine Zersiedlung der Landschaft soll vermieden werden. Deshalb hat die Marktgemeinde Nittendorf eine Entwicklungsstudie für das gesamte Gemeindegebiet als Informelles Gutachten in Auftrag gegeben. Die Entwicklungsstudie zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung, erstellt von Diplom Ingenieur FH Bernhard Bartsch, wurde im Anhang zur Begründung des Bebauungsplanes beigegeben. Für Neuausweisungen von Baugebieten wurde in dieser Entwicklungsstudie ein realistischer Bedarf von 15 bis 30 ha (Seite 24) errechnet. Der Nachweis auf die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Fläche im Bauland ist in der Entwicklungsstudie nachgewiesen. Der Bebauungsplan mit integrierten Grünordnungsplan „Am Bauernfeld II“ dient nun dem Ziel, der Schaffung weiterer Flächen für den Wohnungsbau. Damit wird ein Teil der Forderung aus der Entwicklungsstudie vom 18.12.2015 erfüllt. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Die Flächen des Plangebietes sind für die Erweiterung des Wohngebietes sehr gut geeignet, da sie städtebaulich den Ortsrand ergänzen und stärker definieren.

Wesentlicher Bestandteil der gemeindlichen Zielvorstellung ist der Erhalt der städtebaulichen Grundstruktur, die von Anordnung, Umfang und Gestaltung des vorhandenen Ortsgefüges bestimmt ist. Die Weiterentwicklung der Ortsstruktur soll fortgeführt werden und unter Erhalt der dörflichen Gesamterscheinung erfolgen.

Zur Erreichung der städtebaulichen Zielvorstellung ist es innerhalb des Planbereichs unter Berücksichtigung der Anforderungen nach § 1 Abs. 6 BauGB erforderlich,

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die räumliche Ausgestaltung der Baugrenzen und der zulässigen Bebauung
- die Ausrichtung der Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten
- nachhaltige Erschließung und Sicherung der Flächen für den Gemeinbedarf zu regeln.

Die räumliche Ausprägung des Geltungsbereichs entspricht dem Grundsatz einer quartierbezogenen Planung. Die genannte, städtebaulich begründete Situation erfordert die bauleitplanerische Sicherung und Ordnung. Die langfristigen städtebaulichen Ziele werden durch den verbindlichen Bauleitplan gesichert.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan möchte die Marktgemeinde die bauleitplanerischen Voraussetzungen für das geplante Vorhaben schaffen.

2.5 Landschaft und Nutzung des Plangebietes

Das Gelände des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan steigt von Osten nach Westen an (ca. 35m). Ein Höhennivellement wurde durchgeführt und in den Bebauungsplan eingetragen. Das Gebiet wird derzeit vollständig als landwirtschaftliche Fläche (Acker) genutzt. Nach den Parzellen 6-11 befindet sich ein Biotop. Diese Bereiche werden geschützt durch einen ausreichenden Abstand zu der geplanten Bebauung.

Im Osten schließt das Plangebiet an den rechtskräftigen Bebauungsplan „Am Bauernfeld“ an und im Süden an die landwirtschaftlichen Flächen Fl.-Nr. 263, 264, 266, 267, 268, 269, 270, 270/4 und im Norden und Westen an den Forstbereich mit Fl.-Nr. 246/3, 246/4, 246/5, 246/6, 246/7, 923.

An die offene Bebauung des Ortskerns Schönhofen mit I und II Vollgeschossen für Wohnnutzung orientiert sich der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Bauernfeld II“.

2.6 Konzeption und bauliche Gestaltung

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Strukturen und der Vorgaben des Flächennutzungsplanes wird der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Hierbei werden die gemäß § 4 Abs. 3 1., 3., 4. und 5. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um den umgebenden Gebietscharakter sowie den Wünschen der zukünftigen Bewohner zu entsprechen. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe bleiben ausnahmsweise zulässig, damit wird derartigen Betrieben eine wohnverträgliche Tätigkeit im geprüften Einzelfall ermöglicht.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 in offener Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen festgelegt. Es ist vorwiegend eine Bebauung mit Einzelhäusern vorgesehen, nur auf den ausgewiesenen Parzellen 38-43 des Baugebietes ist eine Bebauung mit Doppelhäusern zulässig. Auf den Parzellen 11,12 und 29 werden Geschosswohnungen zugelassen mit einer Geschossflächenzahl von 0,8.

Dächer und Wandhöhen

Zur Sicherung eines dörflichen Gesamterscheinungsbildes wurden entsprechende zeichnerische Festsetzungen zu Dachausbildung und Wandhöhen getroffen.

Firstrichtung

Nach Beschluss des Marktgemeinderates sollen Satteldächer (DN 30° +/- 2) oder Pultdächer (bis 18°) zugelassen werden.

Garagen/ Nebenanlagen

Begründet durch §9 Abs.1 Nr.2a Baugesetzbuch i.V. mit Art.6 Abs.5 Satz 3 BayBo werden bei Garagen/ Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze, abweichende Wandhöhen, als in Art.6 Abs.9 BayBo vorgegeben, zugelassen.

Notwendig wird dies aufgrund des natürlichen Hanggeländes, das eine Einhaltung der mittleren Wandhöhe von 3 m nicht zulässt. Um große Überschreitungen der mittleren Wandhöhe von 3 m zu vermeiden, wird die Wandhöhe im Einfahrtsbereich der Garagen/ Nebenanlagen auf maximal 2,75 m festgesetzt, die FOK-Höhe (G2) über NN vorgegeben (+/- 30 cm) und das Baufenster für Garagen und Nebenanlagen auf maximal 8 m begrenzt. Ein zusätzlicher Regelschnitt 6-6 wurde in die 1. Änderung des Bebauungsplans mit aufgenommen.

2.7 Verkehrskonzept

Das neue Wohngebiet wird über die Kreisstraße „R31 Nittendorfer Straße“ erschlossen. Die neuen Planstraßen mit integrierten öffentlichen Parkplätzen (Wohnstraße) dienen der Haupterschließung des Baugebietes. Am Ende dieser Planstraßen werden Wendehämmer ausgebildet. Dreiaxlige Müllfahrzeuge und Feuerwehrfahrzeuge können hier wenden. Im östlichen und im südlichen Bereich werden Überläufe (nur für Fußgänger/Radfahrer) zur Kreisstraße bzw. zum bestehenden Wohngebiet Schönhofen geplant.

Die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge ist über die festgesetzten Verkehrsflächen gesichert.

Es wurde eine Verkehrs- und Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bauernfeld II“ durchgeführt. Aufgabe der Verkehrstechnischen Untersuchung war es die erforderlichen Knotenpunktgestaltung des Anschlusses Geltungsbereich des Bebauungsplanes an die Kreisstraße R31 zu ermitteln. Die Ergebnisse zeigen, dass trotz des Ansatzes der Außerortsgeschwindigkeit der Knotenpunkt als Einmündung ohne Lichtsignalanlage oder weitergehende Knotenpunktelemente (Abbiegespuren) Leistungsfähig sein wird. Die Verkehrs- und Schalltechnische Untersuchung ist als Anhang der Begründung beigefügt (GEO.VER.S.UM vom 05.01.2016).

2.8 Versorgungseinrichtungen

Öffentliche Einrichtungen wie Kirche, Kindergarten und Versorgungsläden sowie Dienstleistungen befinden sich unmittelbar an dem Plangebiet und sind fußläufig zu erreichen.

2.8.1 Wasserversorgung / Abwasserentsorgung

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Viehhausen – Bergmattinger Gruppe gesichert.

Das Planungsgebiet wird an die vollbiologische Kläranlage Eilsbrunn über das bestehende Leitungsnetz angeschlossen. Die Baufelder werden über ein neu zu errichtendes Trennsystem an das Baugebiet östlich angeschlossen.

Bei den Grundstücken 13-20 und 38-43 erfolgt die Abwasserentsorgung aus topographischen Gründen über die dahinter liegenden privaten Grundstücken (gesichert durch Grunddienstbarkeit).

Die Rückhaltezysternen mit gedrosseltem Ablauf der Bauparzellen Nr. 1 – 49 werden schon im Zuge der Erschließung der Grundstücke errichtet, so dass die Regenwasserspeicherung bzw. -Rückhaltung sichergestellt ist.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Regensburg.

2.8.2 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Für die geplante Nutzung ist das Wasserleitungsnetz ausreichend bemessen, der Druck ausreichend hoch. Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches geplant. Die Feuerwehr Nittendorf/Schönhofen ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet um den Feuerchutz zu gewährleisten. Die Hilfsfrist ist eingehalten.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht anzunehmen.

2.8.3 Stromversorgung

Die elektrische Versorgung erfolgt durch das Energieversorgungsunternehmen Bayernwerk AG Regionalleitung Ostbayern.

Die momentan vorhandene unterirdische Starkstromleitung wird neu verlegt.

2.9 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist Verkehrslärm von der östlich vorbeiführenden Kreisstraße „R31 Nittendorferstraße“ und der Bundesautobahn A3 ausgesetzt.

Die Verkehrs- und Schalltechnische Untersuchung weist für die Parzellen 4 – 7 passive und aktive Schallschutzmaßnahmen aus. Im restlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 und des Immissionsrichtwertes nach der 6. BImSchV eingehalten. Die Verkehrs- und Schalltechnische Untersuchung ist als Anhang zur Begründung beigelegt.

Von Seiten der Anwohner gab es Bedenken, dass es durch zukünftige Biomasse- bzw. Holzfeuerungen im Bebauungsplan zu Geruchsbelästigung an der bestehenden Bebauung „Am Bauernfeld“ kommen könnte. Die Immissionsprognose / Gutachterliche Stellungnahme widerlegte diese Bedenken (S. 22/23). Die Immissionsschutz- Untersuchung hinsichtlich Geruch (TÜV-Süd vom 18.02.2016) liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anhang bei.

2.10 Gestalterische Festsetzungen

Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch sind in dem Bebauungsplan aufgeführt. Die bekannten Wünsche der Bauinteressenten werden berücksichtigt. Bauökologisch günstige Bauvorhaben werden durch möglichst offene Gestaltungsvorgaben begünstigt. Zusammenfassendes, städtebauliches Ziel ist es, ein harmonisches Siedlungsbild bei einer gestalteten Vielfalt der Einzelbauvorhaben vorzubereiten.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- maximale Höhenlage der Gebäude (Vermeidung von Verschattungen im Hang) – laut Bebauungsplan
- maximale Wandhöhen – laut Bebauungsplan
- die Form und die Neigung der Dachflächen der Wohngebäude wird auf Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° +/-2° bzw. Pultdächer bis 18° beschränkt – laut Bebauungsplan
- die Traufhöhe und Neigung von Dächer von aneinandergrenzenden Gebäuden sind identisch zu gestalten (für eine gestalterische Einheit der Doppelhäuser)
- Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind beschränkt zulässig – laut Bebauungsplan
- die Hauptfirstrichtungen (zur Gestaltung des Siedlungsbildes und energetischen Belange – Passivhäuser sollen ermöglicht werden – Sonnenenergieeintrag) – laut Bebauungsplan
- Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie z.B. Pflaster, Rasenfugenpflaster, Kiessplittdecke, Schotterrassen oder Rasengittersteine auszuführen (u.a. zur Gestaltung des Straßenbildes, der Vorgartenbereiche und Vermeidung von versiegelten Flächen).
- In der 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplans wurde die Anzahl der Stellplätze bei Parzelle 12 und 29 erhöht, um den Stellplatzschlüssel 1,5 /WE zu erreichen.

2.11 Denkmalschutz

Bei Auffinden von Bodendenkmälern ist gemäß Art. 8 Abs. 1 – 2 DSchG das bayerische Landesamt für Denkmalpflege bzw. das Landratsamt Regensburg zu beteiligen.

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist nach Art. 8 Abs. 1 DSchG verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und des Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind nach Art. 8 Abs. 2 DSchG bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Angaben über Bodendenkmäler liegen nicht vor.

2.12 Schicht-/ Hangwasser/ Starkniederschläge

Aufgrund der geologischen Ausgangssituation ist insbesondere nach Niederschlagsereignissen über den im Untergrund befindlichen bindigen Schichten mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen (Baugrundgutachten vom 29.09.2015).

Der natürliche Ablauf wild abfließenden Hangwassers wird zum Schutz der Wohnbebauung in Gräben (Rückhalteflächen 1-8) aufgefangen und nicht versickerte Wässer werden kontrolliert an das öffentliche Niederschlagswasserkanalsystem weitergeleitet.

2.13 Belange des Umweltschutzes

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannt und prognostizierte Umweltauswirkungen. Die Festsetzungen einer naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche dienen der Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan.

Die Schutzbelange gesetzlich besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten nach §44 und §45 BNatSchG wurden als artenschutzrechtlicher Fachbeitrag im Rahmen des Umweltberichts überprüft. Im Planungsraum konnten keine planungsrelevanten Arten festgestellt werden.

2.14 Baugrundgutachten

Über das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten beauftragt. Das Baugrundgutachten liegt der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage bei (Baugrundgutachten vom 29.09.2015, BGI Baugrundinstitut Stephan – Auf Punkt 4.3, Hinweis für die Gründung von Wohngebäuden – Seite 18 – wird hingewiesen).

3. Grünordnung

3.1 Rechtliche Grundlagen

Die bauliche Nutzung von Freiflächen führt durch ihren Flächenverbrauch, durch die Veränderung von Oberflächengestalt und Bodenstruktur, sowie durch Versiegelung und Änderung des Kleinklimas im geplanten Baugebiet, zu einer nachhaltigen Veränderung des derzeitigen Naturhaushaltes, und des Landschaftsbildes im Sinne des § 6 BayNatSchG.

Das Planungsgebiet besteht derzeit aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. Der Markt Nittendorf ist bestrebt, auf dieser Fläche Wohnbebauung zu entwickeln. Deshalb wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Da seit dem 01.01.2001 die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung abzuhandeln ist, muss für diese Fläche der Eingriff bewertet, und ein eventuell erforderlicher Ausgleich geschaffen werden.

3.2 Bestandteile der Planung

Der Grünordnungsplan wurde parallel zum Bebauungsplan erarbeitet und inhaltlich in diesen integriert. Die planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden in denjenigen Bebauungsplan eingearbeitet. Weiterer Bestandteil der Planung ist der erforderliche Plan der Ausgleichsmaßnahme, mit der Darstellung der Fläche, und den entsprechenden textlichen Festsetzungen, der diesem Bebauungsplan zugeordnet wird. Dieser Ausgleichsmaßnahmenplan trifft die erforderlichen Festsetzungen nach den Zielen des Naturschutzes, und der Landschaftspflege, und besitzt gem. Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

3.3 Fachliche Ziele Naturschutz und Landschaftspflege

Die fachlichen Ziele leiten sich als Erfordernisse aus den vorhandenen landschaftlichen Werten, den geplanten Eingriffen, sowie aus den gesetzlichen Oberzielen gem. § 1 BNatSchG ab.

Die Eingriffe in den Landschafts- und Naturhaushalt sind, angelehnt an den Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“ (herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen) bewertet worden. Die Erfordernisse, die sich daraus ergeben, sind im Grünordnungsplan, und im Ausgleichsbauungsplan berücksichtigt.

3.4 Bestandsaufnahme

3.4.1 Arten- und Lebensräume

Biotop- und geschützte Flächen nach Art. 19 BayNatSchG, in Form von Biotopen aus Hecken, Altgrasbestand und Magerrasenreste, Altgrassenken am Waldrand, Böschungen mit Altgrasrassen, sowie Altgrasbestand, sind in Teilbereichen, an der Grenze zum Geltungsbereich, vorhanden. Lediglich im Norden grenzt zudem ein Biotop an die geplante Bebauung an. Dies, sowie die am Geltungsbereich befindlichen Biotop- sind während der Erschließung besonders zu schützen und bleiben unberührt. Momentan wird die überplante Fläche landwirtschaftlich genutzt.

3.4.2 Boden

Es handelt sich hier um einen anthropogen überprägten Boden.

Nach Erstellung eines Bodengutachtens, vom 29.09.15, des Baugrundinstitutes Stephan, Bad Abbach, handelt es sich überwiegend um Mutterboden, Dicke i.M. 40cm, mit Übergang zu Schlufflagen. Eine labortechnische Analyse zu toxischen Kontaminationen wurde nicht beauftragt. Bei den Bodenuntersuchungen kam es zu keinen Auffälligkeiten auf Altlasten.

3.4.3 Wasser

Das Gebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebietes. Es sind keine offenen Gewässer vorhanden. Das Gelände ist unversiegelt und trägt somit zur örtlichen Grundwasserneubildung bei. Durch eine Bodenuntersuchung wurden bei zwei Bohrungen Grundwasser / Schichtenwasser in einer Tiefe von 2,55m, bzw. 4,73m erkundet. (Siehe hierzu auch Bodengutachten der BGI Stephan)

3.4.4 Klima und Luft

Weitreichende Auswirkungen sind durch den dargestellten Eingriff nicht zu erwarten. Eine Immissionsschutz-Untersuchung hinsichtlich Geruchsimmissionen, wurde durch den TÜV SÜD durchgeführt. Dieses Gutachten liegt im Anhang bei.

3.4.5 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die neue Wohnbebauung, Straßen, Wege, Parkplätze, Zufahrten und Einfriedungen verändert. Die baulichen Anlagen werden durch pflanzliche Maßnahmen wie Gehölzstreifen zur Ortsabrundung im Norden, Süden und teilweise Osten, straßenbegleitendes Grün, intensiv genutzte Freiflächen, etc. abgeschirmt.

Das Wohngebiet grenzt im Norden, Süden und Osten an eine bereits vorhandene Bebauung an. Der vorhandene Wald im erweiterten Norden und Westen bleibt erhalten und rahmt somit das geplante Baugebiet weitgehend ein. Das Landschaftsbild bleibt erhalten und wird gering beeinträchtigt.

3.5 **Bewertung des Bestandes**

Für diese Erweiterung muss für die Berechnung der Ausgleichsflächen das Regelverfahren nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG angewandt werden. Als Grundlage dient der Leitfaden für „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – (herausgegeben vom Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen).

Die notwendige Fläche für das Bauvorhaben wurde anhand der Listen 1a – 1c, bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter, in die 3 möglichen Kategorien eingeteilt.

Die einzelnen 5 Schutzgüter wurden wie folgt bewertet:

3.5.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

Durch die intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche, kann hier vom unteren mittleren Wert der Kat. I, also 0,4, als Kompensationsfaktor ausgegangen werden. Die Bebauung zieht einen dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Flächen nach sich.

Besonders der Erhalt und Sicherung der schutzwürdigen Biotope im Anschlussbereich, sowie die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft, werden hier angestrebt. Ebenso wird eine Bündelung von Versorgungsleitungen geplant. Zudem ist ein Verbot tiergruppenschädlicher Anlagen oder Bauteile, wie Sockelmauern bei Zäunen, angesetzt.

3.5.2 Schutzgut Boden

Die für die Erschließung, und die baulichen Anlagen erforderlichen Flächen, sind unausweichlich mit Leistungseinbußen für den Naturhaushalt verbunden. Durch die festgelegte GRZ von 0,4, entspricht 40% der möglichen Versiegelung im Wohngebiet, wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens beeinträchtigt.

Hier wird gem. seiner Bedeutung für den Naturhaushalt ein Kompensationsfaktor von Kat. I, unterer mittlerer Wert von 0,4, in Anwendung gebracht, da Vermeidungsmaßnahmen wie sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Planung von versickerungsfähigen Flächen, schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens, vorgesehen sind.

3.5.3 Schutzgut Wasser

Ein Bodengutachten für dieses Gebiet wurde erstellt. Mit anstehendem Grundwasser / Schichtenwasser muss im Bereich Nordosten, sowie Nordwesten, gem. BGI Stephan, RKS 4 / RKS 5, gerechnet werden. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist der Standort grundsätzlich geeignet. Der Kompensationsfaktor wird demzufolge auf 0,4 der Kat. I, unterer mittlerer Wert, festgelegt. Begründet durch die Minderung, durch den Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit, durch versickerungsfähige Beläge, sowie keine Einleitung von belastetem Wasser. Das Niederschlagswassers der zukünftigen Freiflächen versickert vor Ort. Das anfallende Niederschlagswasser aus Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen, usw. ist in Rückhaltezysternen zu sammeln und über den gedrosselten Ablauf in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal einzuleiten. Das anfallende Hangwasser wird über naturnah gestaltete Wasserrückhaltebecken abgefangen, bevor dies, ebenfalls gedrosselt, in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal eingeleitet wird.

3.5.4 Schutzgut Luft/ Klima

Das Gebiet befindet sich in einer Anhöhe im Nordwesten von Schönhofen. Durch die baubedingte Zunahme des Verkehrs, ist auch mit einer Steigerung des Feinstaubes zu rechnen. Hier findet ein Kompensationsfaktor von 0,4, Kat. I, unterer mittlerer Wert Anwendung. Als Minderung des Eingriffs erfolgt die Anpflanzung von größeren, zusammenhängenden Grünflächen mit heimischen Sträuchern (Ortsrandeingrünung), einzelnen Baumgruppen, Strauchpflanzungen innerhalb der Eingriffsfläche, sowie die Anlegung von großflächigen, extensiven Rasenflächen, als Landschaftsrasen. Saisonbedingt tragen die Wasserrückhaltebecken durch die Verdunstung von angestautem Niederschlagswasser zum besseren Klima bei.

3.5.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die geplante Wohnbebauung befindet sich im Anschluss an die bereits bestehende Bebauung „Am Bauernfeld“. Ein zusätzlicher Grüngürtel mit heimischen Sträuchern, sowie einzelne Baumgruppen und Strauchpflanzungen im Baugebiet, werden vorgesehen. Im Westen Schaffung von größeren Freiflächen in Form von Landschaftsrasen, in dem naturnah gestalteten Wasserrückhaltebecken integriert werden. Ebenso erfolgt im Norden eine Geländemodellierung für naturnahe Wasserrückhaltebecken. Diese Becken werden mit Strauchpflanzungen und Einzelbäumen eingegrünt, bzw. die anschließenden Flächen der Sukzession überlassen. Der Kompensationsfaktor liegt hier bei 0,4, unterer mittlerer Wert der Kat. I. Minimiert durch die bereits bestehende Siedlung, sowie Begrünungsmaßnahmen.

3.5.6 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Arten von Lebensräumen:

Der Bebauungsplan ermöglicht die nachhaltige Umgestaltung und Nutzungsänderung, die unmittelbare und mittelbare Auswirkungen auf Arten und Lebensräume haben. Die Wohnbebauung, sowie die Anlage von Zufahrtswegen, zieht Verluste von Lebensräumen nach sich. Eine Sicherung, sowie Erhaltung der best. Biotope während und nach der Bauzeit sind angestrebt.

Boden:

Gewachsener und belebter Boden ist in seiner Funktion als Pflanzen- und Tierlebensraum, Filter für Wasserversickerung und –Verdunstung, sowie Klimaregulierung nicht ersetzbar.

Die für die Erschließung und die erforderlichen Flächen der Wohnbebauung, sind unausweichlich mit Leistungseinbußen für den Naturhaushalt verbunden. Eine Minderung wird durch mögliche Wiederverwendung des im Baugebiet anfallenden Mutterbodens erbracht. Der anfallende Mutterboden sollte möglichst getrennt zwischengelagert und nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder im Gelände verwendet werden.

Wasser:

Auswirkungen, generell auf den Wasserhaushalt, sind durch die Bebauung und Erschließung nicht zu erwarten. Minderung des Eingriffs durch den Einbau von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der Zufahrten und Stellplätze, sowie der Versickerung des Niederschlagswassers der zukünftigen Freiflächen vor Ort.

Abfangung und Sammlung des anfallende Niederschlagswasser aus Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen, usw. in Rückhaltezysternen, mit gedrosselten Ablauf in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal. Das anfallende Hangwasser wird über naturnah gestaltete Wasserrückhaltebecken abgefangen, bevor dies, ebenfalls gedrosselt, in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal eingeleitet wird. Saisonbedingt kann es durch die Wasserrückhaltebecken auch zu Verdunstungen kommen.

Luft-Klima:

Weitreichende Auswirkungen sind durch den dargestellten Eingriff nicht zu erwarten. Eine Immissionsschutz-Untersuchung hinsichtlich Geruchsimmissionen, wurde durch den TÜV SÜD durchgeführt. Dieses Gutachten liegt im Anhang bei. Zusammenfassend kann erwähnt werden, dass die im bestehenden Wohngebiet „Am Bauernfeld“ ermittelten Geruchsimmissionen aus dem Biomassefeuerungen des geplanten Wohngebiets den für Wohn-/Mischgebiete zulässigen Immissionswert im gesamten bestehenden Wohngebiet unterschreiten.

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild wird durch die Bebauung deutlich verändert. Die Minderung des Eingriffs erfolgt durch die Schaffung von Gehölzstreifen zur Ortsabrundung, straßenbegleitendes Grün, Baumgruppen und Strauchpflanzungen, größere, extensive Rasenflächen als Landschaftsrassen, sowie Sukzessionsflächen.

3.5.7 Berechnungen der Ausgleichsfläche

Schutzgut Arten und Lebensraum	Faktor 0,4
Schutzgut Boden	Faktor 0,4
Schutzgut Wasser	Faktor 0,4
Schutzgut Klima und Luft	Faktor 0,4
Schutzgut Landschaftsbild	Faktor 0,4

Berechnung des Durchschnittlichen Faktors:

$$0,4 + 0,4 + 0,4 + 0,4 + 0,4 = 2,00$$

$$2,00 : 5 = 0,40$$

Geltungsbereich Am Bauernfeld II gesamt: 62.065,00 m²

Abzügl. Ackerflächen und Grünland, in die als zukünft. Sukzessionsfläche, Waldmantel, Obstwiese, und Feldgehölzfläche mit Baumgruppen, nicht eingegriffen werden (Entspricht Ausgleichsflächen 1, 2, 3 und 4): 8.092,00 m²

Abzügl. Biotope innerhalb Geltungsbereich, die unangetastet bleiben: 1.240,00 m²

 Ergibt eine Eingriffsfläche von: 52.733,00 m²

Ausgleichsfläche:

$$52.733,00 \text{ m}^2 \times 0,4 = 21.093,20 \text{ m}^2$$

Ausgleichsfläche gesamt: 21.093,20m², gerundet 21.095,00m²

Ein Teil des geforderten Ausgleichs kann durch nachfolgend aufgeführte Flächen direkt im Geltungsbereich erbracht werden:

Ausgleichsfläche 1, Sukzessionsfläche:	1.280,00 m ²
Ausgleichsfläche 2, Waldmantel:	2.690,00 m ²
Ausgleichsfläche 3, Obstwiese:	2.815,00 m ²
Ausgleichsfläche 4, Feldgehölzfläche mit Baumgruppen:	1.307,00 m ²

Ausgleich im Geltungsbereich des Baugebietes	8.092,00 m ²

Geforderte Ausgleichsfläche gesamt	21.095,00	m ²
Abzgl. vor Ort geleisteter Ausgleich	8.092,00	m ²

Noch offene Ausgleichsfläche	13.003,00	m ²

Die Fläche von 13.003,00 m² ist an anderer Stelle, außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, im Rahmen eines bereits vorhandenen „Ausgleichsflächen und –maßnahmenplanes“, bzw. Plan „Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche Badestelle“, zum Bauvorhaben „Gewerbegbiet Steinbuchse“ durch das Büro EBB, sowie Machalitzky Bartsch, zu erbringen.

3.6 Grünordnerische Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs in den Naturhaushalt

3.6.1 Maßnahmen Schutzgut Arten und Lebensräume

- Möglichst geringer Straßenquerschnitt
- Bündelung der Versorgungsleitungen
- Festlegung von Baumpflanzungen
- Intensiv genutzte Freiflächen in Form von Strauchpflanzungen
- Größere Freiflächen als extensiven Rasen (Landschaftsrasen), sowie Sukzessionsfläche
- Grüngürtel aus heimischen Gehölzen zur Ortsabrundung
- Erhalt der bestehenden Biotope
- Schutz der bestehenden Biotope (gem. RAS-LG 4, bzw. 18920) während der Bauzeit
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen

3.6.2 Wasserhaushalt

- Offene Bauweise der Stellplätze im Freibereich (versickerungsfähige Beläge)
- Versickerung des Niederschlagswassers der zukünftigen Freiflächen
- Vorgabe der max. Versiegelung von befestigten Flächen im Privatgrundstücken
- Einbau von Drosselzisternen zur Sammlung des Niederschlagswasser aus Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen, usw.
- Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer
- Abfangung des anfallenden Hangwasser in naturnah gestaltete Wasserrückhaltebecken, mit gedrosselter Einleitung in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal

3.6.3 Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Planung von versickerungsfähigen Flächen
- Schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens

3.6.4 Klima / Luft

- Anpflanzung von größeren, zusammenhängenden Grünflächen (u.a. Ortsrandein- grünung, Strauchpflanzungen)
- Schaffung von einzelnen Baumgruppen
- Schaffung von größeren Freiflächen als Landschaftsrasen und Sukzessionsflächen
- Vorgabe der max. Versiegelung von befestigten Flächen im Privatgrundstücken

3.6.5 Schutzgut Landschaftsbild

- Schaffung Grüngürtel mit heimischen Sträuchern
- Im Westen Schaffung von größeren Freiflächen als Landschaftsrasen, mit integrier- ten, naturnah gestalteten Wasserrückhaltebecken
- Im Norden Schaffung von Sukzessionsflächen, sowie Strauchpflanzung mit Einzel- bäumen, um naturnah gestaltete Wasserrückhaltebecken.
- Anpflanzung von größeren, zusammenhängenden Grünflächen
- Schaffung von einzelnen Baumgruppen
- Vorgabe der max. Versiegelung von befestigten Flächen im Privatgrundstücken

Pflanzenliste für grünordnerische Maßnahmen:

Straßenbäume, Bäume II. Wuchsordnung, wie:

Acer platanoides „Columnare“	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides „Emerald Queen“	Schmaler Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Säulenhainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus avium „Plena“	Gefülltblühende Vogelkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Öffentliche Grünflächen, Bäume I. Wuchsordnung, wie:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Öffentliche Grünflächen, Bäume II. Wuchsordnung, wie:

Acer campestre	Feldahorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher als Ortsrandeingrünung und für sonstige öffentliche Grünflächen:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzenqualität der Bäume: I. WU Hochstamm, 3xv, mDb, StU 18/20
II. WU Hochstamm, 3xv, mDb, StU 16/18

Pflanzqualität der Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch,
Pflanzabstand 1,00m x 1,20m

3.7 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt Innerhalb des Geltungsbereiches Bebauungsplan

Laut Bilanzierung sind zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt rund 21.095,00 m² zu erbringen. Hiervon können gesamt 8.092,00 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erbracht werden. Diese vier Einzelflächen werden anschließend vom Markt Nittendorf neu vermessen, und ins bayerische Ökoflächenkataster mit aufgenommen.

Für die noch offenen 13.003,00 m² wird eine Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 146/22 und Fl.-Nr. 146/23, Gemarkung Etterzhausen, nachgewiesen. (siehe Punkt 3.8)

Die Größe des Plangebietes ermöglicht, einen Teil der Ausgleichsmaßnahme, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, zu erbringen. Diese Ausgleichsflächen bestehen aus vier Einzelflächen und sollen wie folgt erstellt werden.

Ausgleichsfläche 1 (1.280m²):

Im Norden wird im Anschluss an das bestehende Biotop, das momentan bestehende Grünland der Sukzession überlassen. Lediglich knapp 7% dieser Fläche wird, nördlich des naturnah gestalteten Wasserrückhaltebeckens 2, mit heimischen Feldgehölzen, sowie einer kleinen Baumgruppe angelegt.

Ausgleichsfläche 2 (2.690m²):

Als Anschluss zum bestehenden Wald wird im Westen ein Waldmantel errichtet. Dieser besteht aus heimischen Feldgehölzen. Dadurch ergibt sich eine Höhenabstufung vom Wald zur Siedlung.

Ausgleichsfläche 3 (2.815m²):

Das Anlegen einer Streuobstwiese, mit standortgerechter Wiesenansaat, ist im Südwesten des Geltungsbereiches vorgesehen.

Ausgleichsfläche 4 (1.307m²):

Im Anschluss an die bestehende Waldfläche im Südosten, erfolgt eine Anpflanzung aus heimischen Feldgehölzen, mit Baumgruppen.

Naturschutzfachliche Maßnahmen für die Planung der Ausgleichsfläche im Geltungsbereich:

- Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung
- Wandlung von Grünland in Sukzessionsfläche, Mahd alle 2-3 Jahre, ab 1. September, oder März/April, Schnitthöhe 12-15cm. Zum Schutz von Kleintieren darf kein Häcksler eingesetzt werden. Das Mähgut muss entfernt werden.
- Schaffung eines Waldmantels aus heimischen Gehölzen
- Anpflanzung von Obstbäumen, als Halb- und Hochstämme
- Ansaat einer standortgerechten Wiesenmischung mit Saatgut. In der Ansaat folgendem Jahr, min. 2-3malige Mahd zur Ausmagerung. Anschließende Mahd der Wiese 2-3mal pro Jahr, nicht vor dem 15. Juli, Schnitthöhe 12-15cm. Entfernung des Mähgutes. Zum Schutz von Kleintieren darf kein Häcksler eingesetzt werden. Keine Düngung, kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Schaffung einer größer, zusammenhängenden Gehölzfläche aus heimischen Feldgehölzen mit Baumgruppen
- Anwachspflege für drei Jahre

Pflanzliste für Ausgleichsflächen, innerhalb des Geltungsbereiches:

Bäume I. Wuchsordnung in Ausgleichsflächen:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Silberweide
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Wuchsordnung in Ausgleichsflächen:

Acer campestre	Feldahorn
Pyrus communis	Gemeine Birne
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher als Waldmantel, sowie Feldgehölze:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide

Pflanzenliste Streuobstwiese, wie:

Apfelsorten: Bohnapfel, Boikenapfel, Brettacher, Danziger Kantapfel, Gewürzluiken, Grahams Jubiläum, Jacob Fischer, Jacob Lebel, Luikenapfel, Reglindis, Roter Boskoop, Schöner von Boskoop, Schöner von Nordhausen, Wiltshire

Birnsorten: Bartholomäusbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Mollebusch, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne

Zwetschgensorten: Bühler, Hauszwetschge Typ Achdorf, Wangenheimer

Pflanzenqualität:

Bäume I. WU:	Hochstamm, 3xv, mDb, StU 18/20
Bäume II. WU:	Hochstamm, 3xv, mDb, StU 16/18
Obstbäume:	Hochstämme, StU 10/12, Halbstamm StU 6/8 Pflanzabstand 10,00m x 10,00m
Sträucher:	2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch, Pflanzabstand 1,00m x 1,20m

3.8 Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Für die noch offenen 13.003,00 m² wird eine Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 146/22 und Fl.-Nr. 146/23, Gemarkung Etterzhausen, nachgewiesen.

Eine Planung für die gesamten Grundstücke Fl.Nr. 146/22, sowie Fl.Nr. 146/23, Gemarkung Etterzhausen, wurde bereits für das Bauvorhaben „Gewerbegebiet Steinbuchse“ durch die Landschaftsarchitekten Machalitzky Bartsch, bzw. EBB durchgeführt und genehmigt.

Diese Pläne werden als Anlage beigefügt. (Plan EBB: Ausgleichsflächen und -maßnahmen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Steinbuchse“, vom 11.04.2001, geä. 02.07.2001, sowie Plan Machalitzky Bartsch: Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche Badestelle, Plan Nr. 434/3, vom 14.10.2003, erg. 30.10.2003). Ebenso wurde in diesem Zusammenhang eine Wasserrechtliche Genehmigung eingeholt. Genehmigungsbescheid vom 23.04.2004, AZ: S31-3-647/3/4 Nittendorf; S 31-2-641/4 Nittendorf. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde unbefristet erteilt. Der Bescheid liegt ebenfalls als Anlage bei.

Die o.g. Flächen liegen direkt am (flussabwärts) rechten Ufer der Naab, nördlich der Ortschaft Etterzhausen. Das Ufer wird von einem ca. 3-5 (z.T.-12m) breiten Gehölzstreifen entlang der Naab gesäumt. Im Anschluss daran werden die Flächen landwirtschaftlich, intensiv genutzt. Diese Ackerflächen sind zum Ausgleich ohne Einschränkungen verwendbar. Der sogenannte 1. Bauabschnitt wurde bereits durchgeführt. Für den Ausgleich zum Bebauungsplan „Am Bauernfeld II“, soll der 2. Bauabschnitt durchgeführt werden. Da lt. Berechnung des Kompensationsumfanges die ermittelte Ausgleichsfläche bei 13.003,00 m² liegt, die Fläche des 2. Bauabschnittes, aber ca. 36.000,00 m² umfasst, wird der Markt Nittendorf für die restliche Fläche von ca. 22.997,00m² ein Ökokonto erstellen.

Es wird geplant, auf dieser Fläche sowohl Retentionsraum bei Hochwasser, als auch neuen Lebensraum für verschiedenste Pflanzen- und Tierarten zu schaffen. Folgende Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung werden in den Plänen festgesetzt.

Naturschutzfachliche Maßnahmen für die Planung der Ausgleichsfläche

außerhalb Geltungsbereich:

- Erhaltung des bestehenden Gehölzsaumes
- Herausnahme eines bis zu ca. 55m breiten Streifens aus der derzeitigen Nutzung
- Abtrag des Oberbodens und Wiedereinbau auf benachbarten Flächen, außerhalb des Überschwemmungsbereiches der Naab
- Abtragung des Uferdammes der Naab an mehreren geeigneten Stellen, um einen Anschluss der Ausgleichsfläche an den Wasserhaushalt der Naab zu gewährleisten
- Gestaltung der Ausgleichsfläche durch einen Anstich an die Naab („Altarm“), sowie

- durch weitere, unterschiedliche Vertiefungen (Tümpel) mit verschiedenen Böschungsneigungen
- Pflanzungen standorttypischer Gehölzen entlang der Tümpel und es Altarms, auenwaldartige Bepflanzung größerer Flächen und Anlagen eines Gehölzstreifens an der neu entstehenden Geländekante zur landwirtschaftlich genutzten Flächen hin
 - Natürliche Sukzession für die übrigen Flächen

Um einen Eintrag von Düngern und / oder zu vermeiden, wird vorgeschlagen, die Restfläche bis zum begleitenden Feldweg in Dauergrünland umzuwandeln.

Durch das Aufstellen eines Grünordnungsplanes mit den entsprechenden Maßnahmen (siehe Punkt 3.6) und der Ausweisung von Ausgleichsfläche im, sowie außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Fl.-Nr. 146/22 und Fl.-Nr. 146/23, Gemarkung Etterzhausen), mit den entsprechenden Gestaltungsmaßnahmen, wird den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ausreichend Rechnung getragen.

4 Kosten/ Zeitraum

Die Kosten des Bauleitverfahrens trägt die Marktgemeinde Nittendorf. Die Umsetzung und Erschließung des geplanten Bauvorhabens wird durch die Marktgemeinde Nittendorf übernommen und auf die Grundstücke vor Verkauf umgelegt.

Mit dem Marktratsbeschluss vom 15.09.2015 wurde ein Bauzwang innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb des Grundstückes festgelegt.

5 Einleitung zum Umweltbericht

5.1 Anlass und Erfordernis der Planung

Anlass der vorliegenden Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnung.

5.2 Planungsrechtliche Situation

Der Markt Nittendorf erfasst

- gemäß Aufstellungsbeschluss vom 15.09.2015 die Änderung des Flächennutzungsplans. Die Fläche wird als Wohngebiet (WA) ausgewiesen,
- auf Grund der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 i.V.m. den §§ 9 und 10 des BauGB in der aktuellen Fassung,
- auf Grund des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der aktuellen Fassung,
- sowie auf Grund des Art. 23 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- den o.g. Bebauungsplan „Am Bauernfeld II“ in Schönhofen, Wohngebiet mit allen Festsetzungen, Hinweisen und Erklärungen als Satzung.

5.3 Beschreibung des Plangebiets

Das Baugebiet „Am Bauernfeld II“ liegt in einer Anhöhe im Nordwesten des Ortsausganges von Schönhofen und umfasst einen Geltungsbereich von gesamt 62.065,00 m². Die tatsächliche Eingriffsfläche liegt bei 52.733,00 m², da im Geltungsbereich vorh. Biotope von gesamt 1.240,00 m² unangetastet bleiben, sowie 8.092,00 m² als Ausgleichsflächen ausgewiesen werden. Gemäß des Kartendienstes BfN (Bund für Naturschutz) Schutzgebiete in Deutschland (Natura 2000), liegt das Planungsgebiet außerhalb sämtlicher Schutzgebiete, wie z.B. FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet, Wasserschutzgebiet, etc. Eine *Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)* wird daher nicht durchgeführt, zumal es sich bei den Eingriffsflächen um reine landwirtschaftliche Flächen handelt. Im Norden, Süden und Westen grenzt das geplante Wohngebiet an eine bereits vorhandene Bebauung an. Im erweiterten Norden und Westen rahmt ein bestehender Wald das Baugebiet ein. Zum Süden hin befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten die innerörtliche Bebauung. Das zukünftige Baugebiet besteht derzeit aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche. An der Grenze zum Geltungsbereich sind vereinzelt Biotope wie Altgrasbestand und Magerrasenreste, Altgrassenken am Waldrand, Böschungen mit Altgrasranken, Altgrasbestand, sowie Biotopen aus Hecken vorhanden. Lediglich im Norden grenzt zudem ein Biotop an die geplante Bebauung an. Dies, sowie die am Geltungsbereich befindlichen Biotope sind während der Erschließung besonders zu schützen und bleiben unberührt.

5.4 Städtebauliche Konzeption und Geplante bauliche Nutzung

Die Fläche wird als Allgemeine Wohnfläche (WA) vorgesehen. Es handelt sich überwiegend um freistehende Einfamilienhausbebauungen. Es wird eine Unterteilung in 49 Parzellen geplant. Die Parzellen sollen über das bereits bestehende Baugebiet „Am Bauernfeld“ erschlossen werden. Von dort aus führen im geplanten Baugebiet drei Stichstraßen, je nach Norden, Süden und Westen ab.

Erschließung

Das Baugebiet bindet an das vorhandenen Baugebiet „Am Bauernfeld“ an. Von dort aus grenzt eine Straße nach Norden und Westen an.

Diese Erschließungsstraßen werden mit einer Fahrbahnbreite von 6,00 m, einschließlich Multifunktionsstreifen, Breite von 1,50m, ausgeführt. Die Wohnstraße wird mit teilweisen Unterbrechungen, in Form von Bauminseln, Breite 2,00m, im Westen und im Norden des Planungsgebietes, ausgeführt. Am Ende jeder Stichstraße befindet sich ein Wendehammer für ein 3-achsiges Müllfahrzeug. An den neuen Erschließungsstraßen werden im Norden, Westen und Osten gesamt 24 öffentliche Parkplätze errichtet. Diese Parkplätze werden auf 7 Bereiche im Baugebiet verteilt. Eine Ausweichstelle für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge ist im Westen, auf Höhe der Parzelle 16/17, mit eingeplant. Fußläufige Verbindungswege zwischen den einzelnen Stichstraßen, sowie zum bestehenden Wohngebiet sind im Süden vorgesehen. Ebenso ist eine fußläufige Anbindung im Norden, zum best. Gehweg Nittendorf-Schönhofen, angedacht.

5.5 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die gestalterischen Ziele der Grünordnung sind im Bereich Allgemeines Wohngebiet (WA) folgende Maßnahmen:

Als straßenbegleitendes Grün sind entlang der Zufahrtsstraßen im Westen, sowie im Norden, Bäume II. Wuchsordnung, aus einer Baumart zu bepflanzen. In den öffentlichen Grünflächen setzen sich weitere Baumgruppen aus Bäumen der I. und II. Wuchsordnung zusammen. Öffentlich begrünte Flächen außerhalb der Pflanzungen, in Form von heimischen Sträuchern, werden als extensiver Rasen (Landschaftsrasen) angelegt. Einzige Ausnahme im Nordwesten, hier wird die best. Grünfläche der Sukzession überlassen. Die Pflanzinseln im Straßenzug erhalten eine vorgefertigte Staudenmischung. Im Norden, Süden und teilweise im Osten, erfolgt eine Randeingrünung aus einer zweireihigen, heckenartigen Bepflanzung aus heimischen Sträuchern. Zur Abfangung des Hangwassers werden im Norden und Westen naturnah gestaltete Regenrückhaltebecken, mit gedrosselter Einleitung in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal, angelegt. Der Kinderspielplatz wird naturnah gestaltet.

6 Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Die verstärkte Nachfrage nach Wohneigentum im Markt Nittendorf, veranlasste die Ausweisung eines Allgemein Wohngebiet den Grundstücken mit Fl.-Nr. 247, 248, 274//4, 247/5, 250, 257, 258, 286/2 und 249 (Teilfläche) im Bebauungsplan „Am Bauernfeld II“.

Das Gebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA nach § 4 BauNVO).

Berücksichtigt wurden die gesetzl. Grundlagen wie Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und der Immissionsschutz-Gesetzgebung.

Umfang und Art der Bebauung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

6.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

- SCHUTZGUT BODEN
- siehe Ausführungen der Eingriff- Ausgleichdarstellung im Anhang
- SCHUTZGUT WASSER
- siehe Ausführungen der Eingriff- Ausgleichdarstellung im Anhang
- SCHUTZGUT KLIMA / LUFT
- siehe Ausführungen der Eingriff- Ausgleichdarstellung im Anhang
- SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN
• - siehe Ausführungen der Eingriff- Ausgleichdarstellung im Anhang
- SCHUTZGUT MENSCH (Erholung)
- siehe Ausführungen der Eingriff- Ausgleichdarstellung im Anhang
- SCHUTZGUT MENSCH (Lärmimmissionen)
- siehe Ausführungen der Eingriff- Ausgleichdarstellung im Anhang
- SCHUTZGUT LANDSCHAFT
- siehe Ausführungen der Eingriff- Ausgleichdarstellung im Anhang
- SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER
- siehe Ausführungen der Eingriff- Ausgleichdarstellung im Anhang

6.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden bei *Nichtdurchführung* weiter als landwirtschaftlich genutzte Fläche bestehen bleiben. Dringend benötigte Wohnflächen im Markt Nittendorf können somit nicht umgesetzt werden.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf verschiedene Schutzgüter

- SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

Der Boden ist in seiner Funktion als Filter für Wasserversickerung und –verdunstung, sowie Klimaregulierung nicht ersetzbar. Unter Berücksichtigung des jetzigen „Ist Zustandes“, wird der Versiegelungsgrad somit deutlich ansteigen. Eine Minderung des Eingriffs erfolgt durch den Einbau von versickerungsfähigen Belägen im Bereich der Zufahrten und Stellplätze, sowie der Versickerung des Niederschlagswassers der zukünftigen Freiflächen vor Ort. Abfangung und Sammlung des anfallende Niederschlagswasser aus Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen, usw. in Rückhaltezysternen, mit gedrosselten Ablauf in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal. Das anfallende Hangwasser wird über naturnah gestaltete Wasserrückhaltebecken abgefangen, bevor dies, ebenfalls gedrosselt, in den öffentlichen Niederschlagswasserkanal eingeleitet wird. Saisonbedingt kann es durch die Wasserrückhaltebecken auch zu Verdunstungen kommen. Der im Baugebiet anfallende Mutterboden sollte möglichst getrennt zwischengelagert und nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder im Gelände verwendet werden.

- SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Weitreichende Auswirkungen sind durch den dargestellten Eingriff nicht zu erwarten. Eine Immissionsschutz-Untersuchung hinsichtlich Geruchsimmissionen, wurde durch den TÜV SÜD durchgeführt. Dieses Gutachten liegt im Anhang bei. Zusammenfassend kann erwähnt werden, dass die im bestehenden Wohngebiet „Am Bauernfeld“ ermittelten Geruchsimmissionen aus den Biomassefeuerungen des geplanten Wohngebietes den für Wohn-/Mischgebiete zulässigen Immissionswert der GIRL von 0,10, bzw. 10% der Häufigkeiten der Geruchsstunden im gesamten bestehenden Wohngebiet unterschreiten.

- SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN

Das Planungsgebiet besteht derzeit aus einer landwirtschaftlich genutzten Fläche, das bis auf einzelne Biotope an der Grenze Geltungsbereich, bzw. außerhalb der geplanten Bebauung im Norden, ohne besondere pflanzen- oder tierökologische Bedeutung ist. Eine Minimierung des Eingriffs erfolgt durch die Eingrünungsmaßnahmen als Randbepflanzungen, mit heimischen Sträuchern, im Norden, Süden und teilweise Osten des Wohngebietes. Die bestehenden Biotope erhalten dadurch einen zusätzlichen Schutz. In den öffentlichen Grünflächen setzen sich Baumgruppen aus Bäumen der I. und II. Wuchsordnung, zusammen. Öffentlich begrünte Flächen außerhalb der Pflanzungen, in Form von heimischen Sträuchern, werden als extensiver Rasen (Landschaftsrasen) angelegt. Einzige Ausnahme im Nordwesten, hier wird die best. Grünfläche der Sukzession überlassen. Die Pflanzinseln im nördlichen und westlichen Straßenzug erhalten eine vorgefertigte Staudenmischung und werden mit einem Baum II. Wuchsordnung bepflanzt.

- SCHUTZGUT MENSCH (Erholung)

Das Wohngebiet grenzt im Norden, Süden und Westen an eine bereits vorhandene Bebauung an. Der vorhandene Wald im erweiterten Norden und Westen bleibt erhalten und rahmt somit das geplante Baugebiet weitgehend ein. Im erweiterten Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Da das Baugebiet am Ortsausgang von Schönhofen, eingebettet von Wald- und landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt, trägt dies wesentlich zum Erhalt der Lebensqualität in diesem beabsichtigten Baugebiet bei.

- SCHUTZGUT MENSCH (Lärmimmissionen)

Gem. Verkehrs- und Schalltechnische Untersuchung durch das Büro GEO.VER.S.UM. (Gutachten in Anlage beigefügt), können in weiten Teilen des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes die Orientierungswerte nach DIN 18005 eingehalten werden. Im östlichen Bereich können Überschreitungen des Orientierungswertes nach DIN 18005 und des Immissionsrichtwertes nach der 16. BImSchV auftreten. Für die Parzellen 5 und 6 wird ein aktiver Schallschutz festgesetzt (Schallschutzwand). Für die Parzellen 4 und 7 werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Herkömmliche Wärmeschutzverglasung kann im Regelfall die Anforderungen an den erforderlichen Schallschutz erfüllen.

HINWEIS: Die Planungsflächen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Verkehrslärm von der Bundesautobahn A3, und der Kreisstraße R31, ausgesetzt. Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.

- SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Das visuelle Bild des Planungsgebietes wirkt durch die im Norden, Westen und Südosten gelegenen Waldbestände keine vergleichsweise hohe landschaftliche Qualität auf. Durch die neue Wohnbebauung bekommt der bestehende Wald eine neue Bedeutung, als Abschirmung des Planungsraums. Das geplante Gebiet ist so weitgehend nur vom Nordosten, in Verbindung mit dem bereits bestehenden Baugebiet, einsehbar. Für den Betrachter wird dies, in Verbindung mit dem Waldbestand, als eine Einheit wahrgenommen.

- SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Gemäß der Übersichtskarte „Bayernviewer-Denkmal“ vom Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Ebenso gibt es im Planungsgebiet keine Kulturgüter wie Kapellen, oder Feldkreuze.

6.4.2 Ausgleich

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Vorgehens (entspr. dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Die Berechnung der Ausgleichsflächen ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Für den Eingriff durch das Baugebiet sind ca. 21.095m² Flächen für Schutz, Pflege und Entwicklung der Landschaft, also sogenannte "Ausgleichsflächen" nachzuweisen.

Im Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes werden 8.092,00m² nachgewiesen. Diese Ausgleichsflächen bestehen aus vier Einzelflächen, und sollen, wie nachfolgend aufgeführt, ausgeführt werden. Zudem werden diese vier Einzelflächen anschließend vom Markt Nittendorf neu vermessen, und ins bayerische Ökoflächenkataster mit aufgenommen.

Ausgleichsfläche 1 (1.280m²):

Umwandlung einer momentan bestehenden Grünlandfläche zur Sukzessionsfläche. Hiervon knapp 7% als Anpflanzung aus heimischen Feldgehölzen, mit Baumgruppe.

Ausgleichsfläche 2 (2.690m²):

Waldmantel aus heimischen Feldgehölzen im Anschluss an den best. Wald im Westen.

Ausgleichsfläche 3 (2.815m²):

Streuobstwiese, mit standortgerechter Wiesenansaat, ist im Südwesten.

Ausgleichsfläche 4 (1.307m²):

Anpflanzung heimischer Feldgehölzen, mit Baumgruppen, im Anschluss an die bestehende Waldfläche im Südosten.

Außerhalb Geltungsbereich:

Für die noch offenen 13.003,00 m² wird eine Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 146/22 und Fl.-Nr. 146/23, Gemarkung Etterzhausen, nachgewiesen.

Eine Planung für die gesamten Grundstücke Fl.Nr. 146/22, sowie Fl.Nr. 146/23, Gemarkung Etterzhausen, wurde bereits für das Bauvorhaben „Gewerbegebiet Steinbuches“ durch die Landschaftsarchitekten Machalitzky Bartsch, bzw. EBB durchgeführt und genehmigt.

Diese Pläne werden als Anlage beigefügt. (Plan EBB: Ausgleichsflächen und -maßnahmen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Steinbuchse“, vom 11.04.2001, geä. 02.07.2001, sowie Plan Machalitzky Bartsch: Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche Badestelle, Plan Nr. 434/3, vom 14.10.2003, erg. 30.10.2003). Ebenso wurde in diesem Zusammenhang eine Wasserrechtliche Genehmigung eingeholt. Genehmigungsbescheid vom 23.04.2004, AZ: S31-3-647/3/4 Nittendorf; S 31-2-641/4 Nittendorf. Die wasserrechtliche Genehmigung wurde unbefristet erteilt. Der Bescheid liegt ebenfalls als Anlage bei.

Die o.g. Flächen liegen direkt am (flussabwärts) rechten Ufer der Naab, nördlich der Ortschaft Etterzhausen. Das Ufer wird von einem ca. 3-5 (z.T.-12m) breiten Gehölzstreifen entlang der Naab gesäumt. Im Anschluss daran werden die Flächen landwirtschaftlich, intensiv genutzt. Diese Ackerflächen sind zum Ausgleich ohne Einschränkungen verwendbar. Der sogenannte 1. Bauabschnitt wurde bereits durchgeführt. Für den Ausgleich zum Bebauungsplan „Am Bauernfeld II“, soll der 2. Bauabschnitt durchgeführt werden. Es wird geplant, auf dieser Fläche sowohl Retentionsraum bei Hochwasser, als auch neuen Lebensraum für verschiedenste Pflanzen- und Tierarten zu schaffen.

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Vom Markt Nittendorf wurde ein Bauflächen-Entwicklungskonzept beauftragt. Dies ist in Anlage beigefügt. Alternativen zum vorliegenden Baubauungsplan bieten sich nicht an.

6.6 Beschreibung der Methodik

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung, wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Ein ergänzendes Gutachten über die Verhältnisse zu Boden und Versickerungsfähigkeit wurden durch das Baugrundinstitut Stephan, Bad Abbach durchgeführt. Eine Immissionsschutz-Untersuchung hinsichtlich Geruchsmissionen, wurde durch den TÜV SÜD durchgeführt. Ebenso wurde ein Gutachten bezügl. Immissionsschutz-Lärm (Verkehrs- und Schalltechnische Untersuchung) eingeholt. Dies wurde vom Büro GEO.VER.S.UM, Planungsgemeinschaft Pressler & Geiler, Cham ausgearbeitet. Diese Gutachten werden als Anlage beigefügt.

6.7 Maßnahmen zur Überwachung

Auf Grund der Hanglage, sollte die Funktionsfähigkeit der Wasserrückhaltebecken alle zwei Jahre überprüft werden und durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Grabenräumung, gewährleistet sein. Die Überprüfung der Ausführungsqualität der Grünordnerische Belange, geschieht durch den Markt Nittendorf.

Planung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen für die Grundstücke Fl.-Nr. 146/22 und Fl.-Nr. 146/23, Gemarkung Etterzhausen, haben in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt und der Unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

6.8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Vorhaben erhöht die Integration junger Familien und nachfolgender Generationen der Anwohner des Marktes Nittendorf. Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Anschluss des bereits bestehenden Baugebietes „Am Bauernfeld“. Wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Durch die Schaffung von intensiv genutzten Grünflächen, einen Grüngürtel zur Ortsabrundung, größere zusammenhängende Freiflächen als Landschaftsrasen, sowie der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Einbau von Drosselzisternen zur Sammlung von Niederschlagswasser, sowie Wasserrückhaltebecken, werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse, der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, zusammen:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis Auswirkungen
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Wasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Lärm- immissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

D. Anhang

1. Anlage 1: Entwicklungsstudie zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung im Gemeindegebiet des Marktes Nittendorf – Fassung vom 18.12.2015
2. Anlage 2: Baugrundgutachten – 29.09.2015
3. Anlage 3: Verkehrs- und Schalltechnische Untersuchung – 05.01.2016
4. Anlage 4: Immissionsschutz-Untersuchung hinsichtlich Geruch – 08.02.2016
5. Anlage 5: Wasserrechtliche Genehmigung – 23.04.2004
6. Anlage 6: Ausgleichsflächen und –maßnahmen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Gewerbegebiet Steinbuchse“, vom 11.04.2001, geä. 02.07.2001, Büro EBB
7. Anlage 7: Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche Badestelle, Plan Nr. 434/3, vom 14.10.2003, erg. 30.10.2003, des Büros Machalitzky Bartsch
8. Anlage 8: Abmessungen Wendehammer
9. Anlage 9: Grafische Darstellung eines Sonnenhöhenwinkeldiagramms