

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch zum

Bebauungsplan

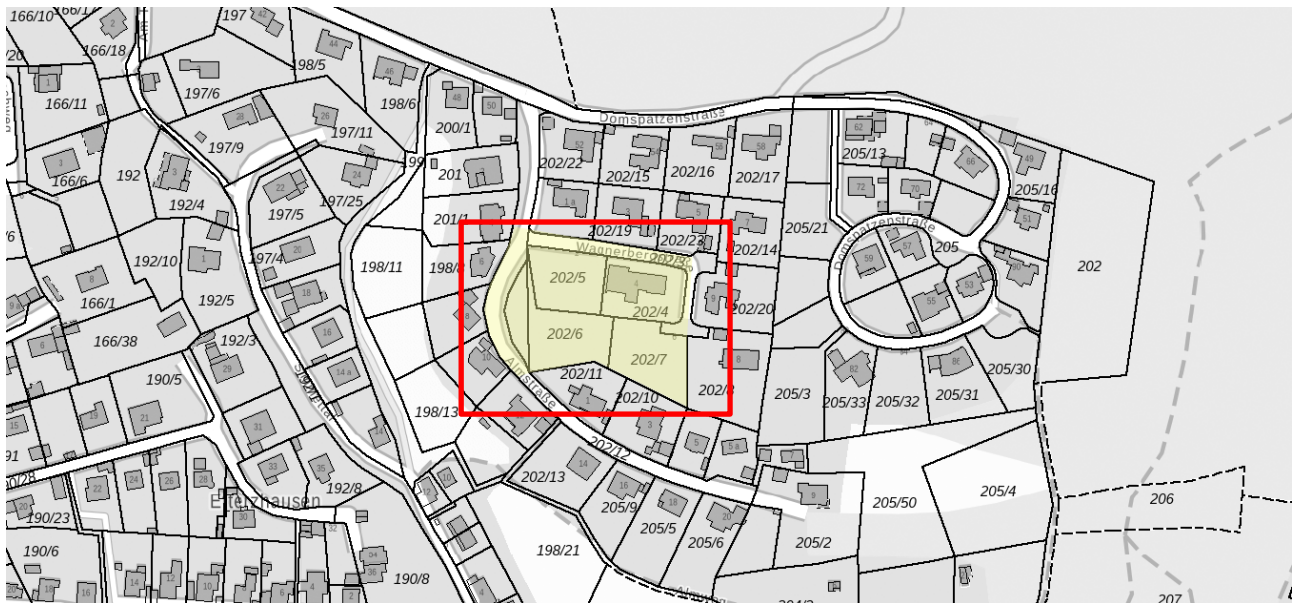
„Wagnerberg II“

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Bestandssituation	2
1.1.	Derzeitige Nutzung	2
1.2.	Baugebietsausweisung	2
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
3.	Erforderlichkeit des Bebauungsplans	5
4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	5
4.1	Städtebauliche Vergleichswerte	5
4.2	Städtebauliche Struktur, Festsetzung und Hinweise	5
4.2.1	Städtebauliche Struktur	5
4.2.2	Art der baulichen Nutzung	6
4.2.3	Maß der baulichen Nutzung	6
4.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	6
4.2.5	Bauweise	6
4.2.6	Abstandsflächen	6
4.2.7	Verkehr / Stellplätze	6
4.2.8	Erschließung	6
4.2.9	Ver- und Entsorgung	7
4.2.10	Grünordnung	7
4.3.	Natur, Landschaft und Umwelt	7
4.3.1	naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
4.3.2	Artenschutzrechtliche Untersuchung	8
4.3.3	Bodenfunde	8
4.3.4	Altlasten	8
4.3.5	Baugrundverhältnisse, Grundwassersituation	8
5.	Umweltbericht	10
6.	Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes	10

1. Lage und Bestandssituation

Der am 15.02.2022 gefasste Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Wagnerberg II“ umfasst das im Ortsgebiet Etterzhausen gelegene Gelände zwischen Wagnerbergstrasse und Almstrasse. Das ca. 7730 m² große Planungsgebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 202/2, 202/3, 202/4, 202/5, 202/6, 202/7 und 202/12 in der Gemarkung Etterzhausen. Es grenzt umlaufend unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung an. Den nördlichen Rand dieses Gebietes bildet die Wagnerbergstrasse, im Süden und Westen bildet die Almstrasse und deren angrenzende Bebauung die Begrenzung.



Das gesamte Gebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Fischerberg“ vom 18.01.1973.

Zur Neuregelung der Erschließungs- und Zufahrtssituation zu den Garagen, Carports und Stellplätzen sind Änderungen im Bereich der angrenzenden Straßen notwendig. Aus diesem Grund werden diese Verkehrsflächen in den Umgriff des neu aufzustellenden Bebauungsplanbereiches einbezogen.

1.1 Derzeitige Nutzung

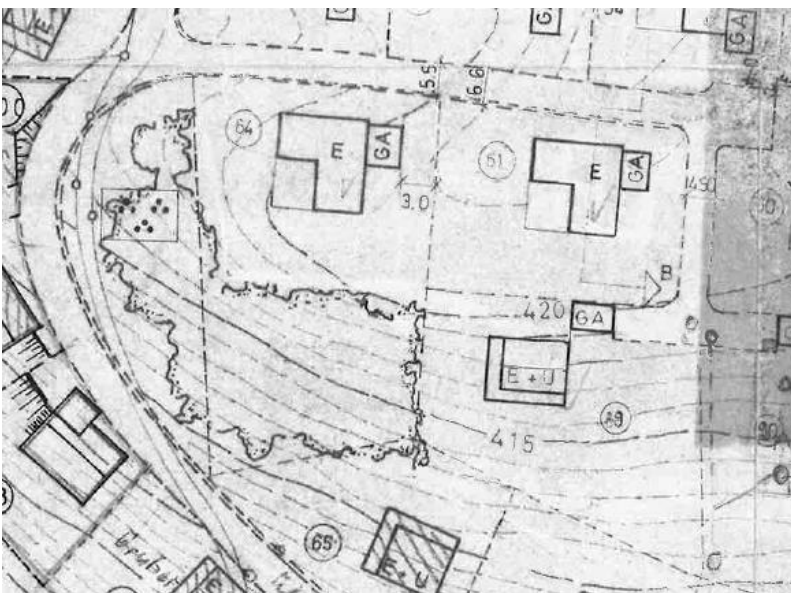
Der Planungsbereich ist mit Ausnahme der Fl.Nr. 202/4 derzeit unbebaut. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 202/4 befindet sich ein Einfamilienhaus, das derzeit leer steht. Das übrige zur Bebauung anstehende Gebiet liegt derzeit als Grünfläche ohne landwirtschaftliche Nutzung brach.

1.2 Baugebietsausweisung

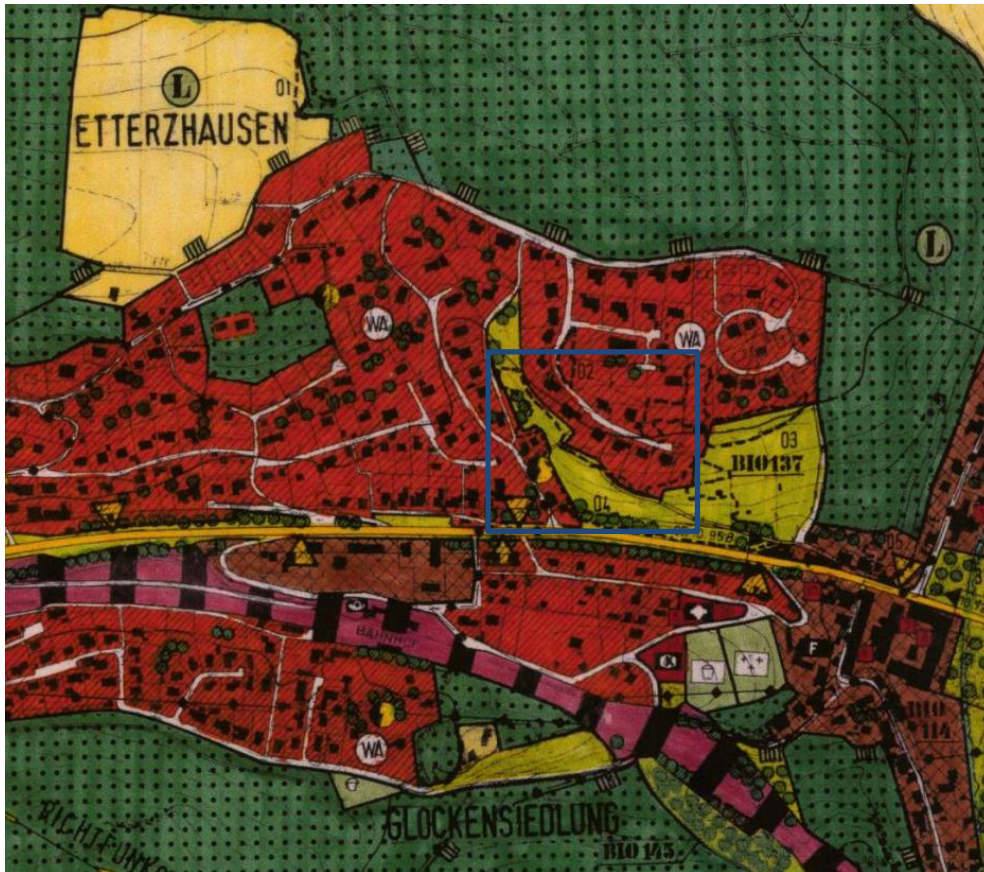
Die betreffenden Grundstücke liegen derzeit im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Fischerberg“ vom 18.01.1973.



Die Festlegungen des bisherigen Bebauungsplanes sehen in dem nun überplanten Bereich die Errichtung von 3 Wohnhäusern gem. folgendem Planausschnitt vor:



Das Planungsgebiet ist sowohl im aktuell gültigen Flächennutzungsplan als auch in der aktuell in der Auslegung befindlichen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes des Marktes Nittendorf als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt



Mit der Aufstellung der Bebauungsplanänderung wird für den betreffenden Bereich keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Der Planung stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen öffentlichen Belange oder übergeordneten Planungen entgegen.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Gemäß den Zielsetzungen des Bayerischen Staatministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ist die Verdichtung im Innenbereich bzw. am Ortsrand einer städtebaulichen Entwicklung im überwiegend landschaftlich geprägten Außenbereich vorzuziehen. Die Bebauung dieses ca. 122 m langen und ca. 76 m breiten Grundstücksstreifens innerhalb des Wohngebietes stellt eine Arrondierung der bereits vorhandenen Bebauung dar. Mit der baulichen Entwicklung dieser noch zum Großteil unbebauten privaten Grundstücksfläche wird ein Beitrag zur Deckung des steigenden Bedarfes an Wohnraum im Landkreis Regensburg geleistet. Gleichzeitig wird dem Gebot der Innenentwicklung entsprochen (LEP 2020). Der Planungsbereich zeichnet sich insbesondere durch seine Lage im bereits bebauten Ortsbereich (unmittelbare Nähe zu den bestehenden Wohngebieten), seine ruhige Lage und durch seine günstige Verkehrsanbindung aus.

3. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Ziel ist es, wie oben näher beschrieben, eine Nachverdichtung im Bereich des Plangebietes und damit die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum zu ermöglichen. Um im

Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung und unter Wahrung öffentlicher und privater Belange für die o.g. Nutzungsabsichten zusätzliches Wohnbaurecht für fünf Wohngebäude zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser Bebauungsplan ist geeignet, für die bauliche und grünordnerische Gestaltung die erforderlichen Festsetzungen zu treffen, die als Voraussetzung zur Verwirklichung der städtebaulichen Zielsetzungen dienen.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes	ca.	7.730 m ²	=	100,00 %
Nettobauland Allg. Wohngebiet	ca.	4.387 m ²	=	ca. 56,75 %
Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)	ca.	58 m ²	=	ca. 00,75 %
Verkehrsfläche	ca.	1.893 m ²	=	ca. 24,50 %
Wohneinheiten (mit Bestandsgebäude)				6 WE

4.2 Städtebauliche Struktur, Festsetzungen und Hinweise

4.2.1 Städtebauliche Struktur

Die geplante Neubebauung mit gesamt 3 zusätzlichen WE (auf den Parzellen 202/4 und 202/7 sieht der bestehende Bebauungsplan bereits je ein Gebäude vor) stellt für die entsprechende Lage im Ortsgebiet eine angemessene Verdichtung dar. Um die Realisierung des im Bebauungsplan vorgesehenen räumlichen Konzeptes unter Berücksichtigung der bestehenden Topografie zu gewährleisten, werden Vorgaben bezüglich Lage, Bebauungsdichte und Höhenentwicklung der Baukörper festgesetzt, um auch ein angemessenes Maß an individuellem Spielraum für die jeweiligen Einzelbaumaßnahmen ermöglichen.

Bei der Gestaltung der Freiflächen innerhalb des Wohnquartiers wurde insbesondere die topographische Gegebenheit der Lage berücksichtigt. Die geplante Bebauung folgt mit ihrer Höhenentwicklung dem natürlichen Gelände des Süd- Westhanges. Damit kann ein harmonischer Übergang zur umgebenden Bebauung gewährleistet werden.

Unter Berücksichtigung der topografischen Vorgaben sieht der Bebauungsplan eine - entsprechend der Hangneigung - abgestufte Bebauung vor.

Das Planungsgebiet ist in zwei Gebäudegruppen und durchgängige Freibereiche mit der Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung gegliedert.

Im Vordergrund steht eine optimale Belichtung und Besonnung der einzelnen Gebäude innerhalb eines überzeugenden städtebaulichen Gesamtkonzeptes unter besonderer Berücksichtigung der Topographie.

Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich grundsätzlich an der umgebend an das Planungsgebiet angrenzenden Wohnbebauung.

4.2.2. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

4.2.3. Maß der baulichen Nutzung

Bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung über das gesamte Baugebiet werden die Orientierungswerte für Obergrenzen der BauNVO eingehalten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl und durch Festsetzung maximal zulässiger Höhen baulicher Anlagen in Metern über NN bestimmt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind berücksichtigt.

4.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksfläche werden durch Festsetzung von Bauräumen definiert. Für die Anordnung der privaten Stellplätze, Carports und Garagen werden gesonderte Flächen ausgewiesen.

4.2.5. Bauweise

Die Festsetzung zur Bauweise richtet sich nach der umgebend an das Planungsgebiet angrenzenden Bebauung und wird als offene Bauweise festgesetzt.

4.2.6 Abstandsflächen

Mit diesem Bebauungsplan wird kein abweichendes Maß der Abstandsflächentiefen zugelassen oder vorgeschrieben. Die gem. BayBO oder kommunaler Abstandsflächensatzung erforderlichen Abstandsflächen sind einzuhalten.

4.2.7 Verkehr/ Stellplätze

Das Quartier soll über offene bzw. in Carports oder Garagen untergebrachte private Stellplätze verfügen, deren Verortung jeweils auf den Parzellen festgesetzt ist. Stellplätze sind entsprechend den Anforderungen der Garagen- und Stellplatzsatzung des Marktes Nittendorf vom 20.09.2016 in ausreichender Anzahl berücksichtigt.

4.2.8 Erschliessung

Die Erschließung der Parzellen auf der Nordseite erfolgt über die Wagnerbergstraße. Mit der Erweiterung des öffentlichen Straßenraums durch die Ost–West ausgerichtete öffentliche Verkehrsfläche (Eigentümerweg) sind die 3 südlich gelegenen Parzellen künftig erschlossen und an das öffentliche Straßennetz angebunden. Der Eigentümerweg bleibt in Privateigentum und wird beschränkt öffentlich gewidmet. Die Zustimmung zur Widmung und die Pflicht zur Herstellung der Erschließungsanlagen werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer geregelt.

4.2.9 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser ist durch die regionalen Versorger gesichert. Im Bebauungsplangebiet wird ein neues Kanalsystem angelegt, das an den bestehenden öffentlichen Kanal in der Wagnerbergstraße angeschlossen wird.

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Müllabfuhr des Landkreises Regensburg. Entsprechende Müllentsorgungsstationen sind in angemessener Entfernung zu den Gebäuden auf Privatgrund herzustellen.

4.2.10 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen werden nicht getroffen.

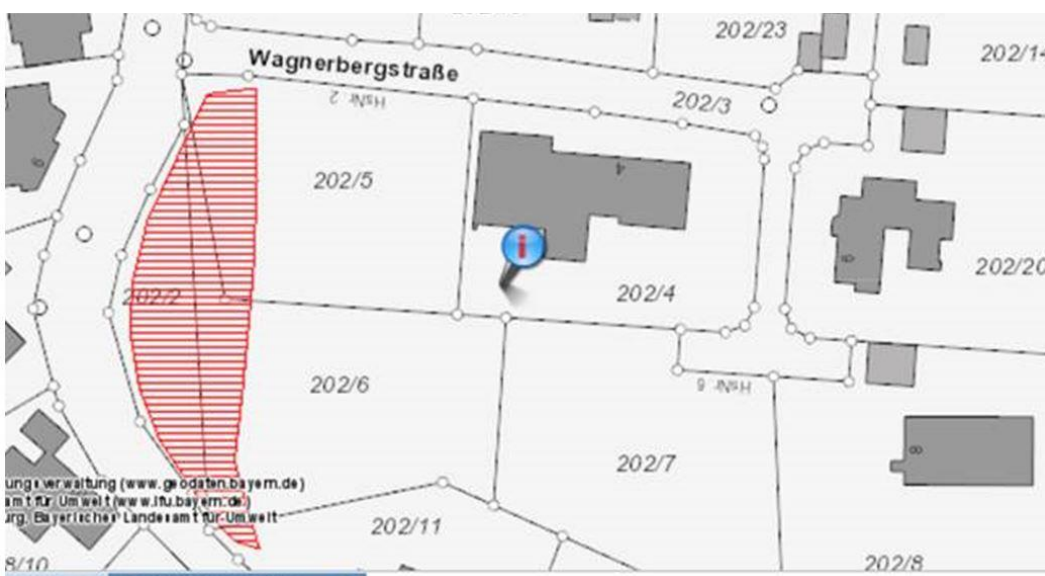
4.3. Natur, Landschaft und Umwelt

Gemäß §1 (6) 7a BauGB sind im Zuge der Aufstellung der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes, insbesondere „die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen...“ zu berücksichtigen.

4.3.1 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Das Bundesnaturschutzgesetz sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieses Verfahrens Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten sind. Eingriffe im Sinne dieses Gesetzes entstehen bei der Umsetzung der Festsetzungen dieses Bebauungsplans voraussichtlich nicht. Nach § 1a Abs. 3 BauGB wäre die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Ausgleich im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach §1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Die Prüfung der Erfordernis sowie deren Auswirkungen hat daher im Zuge des Verfahrens zu erfolgen. Hier ist insbesondere die Aktualität des im Bereich des Plangebietes vorhandenen kartierten Biotops zu untersuchen:



4.3.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung

Im Vorfeld des Verfahrens erfolgte eine Potentialabschätzung der Artenschutzrechtlichen Beurteilung und deren Untersuchung durch das Büro Flora+Fauna (Regensburg).

Die Untersuchungen sollen mögliche Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tiere und Pflanzen aufzeigen. Insbesondere sind potentielle Brutbäume von Totholzkäfern zu erheben. Im Speziellen ist das Vorkommen Hirschkäfern zu untersuchen, die im Bereich des Vorhabens vorkommen könnten. Auch mögliche Auswirkungen von Bauvorhaben hinsichtlich der Brutvögel, Fledermäuse und Haselmäuse über die Baugrenzen hinaus sind zu untersuchen, eine Erhebung dieser Tiergruppen ist deshalb ebenfalls erforderlich und in Arbeit.

4.3.3 Bodenfunde

Archäologische Funde sind im Planungsgebiet nicht auszuschließen, es liegen jedoch keine Verdachtsmomente vor.

4.3.4 Altlasten

Es gibt keine Verdachtsmomente bezüglich Altlasten im Planungsbereich.

4.3.5 Baugrundverhältnisse, Grundwassersituation

Für das Baugebiet wurde ein Baugrundgutachten erstellt (Ingenieurbüro Kargl Geotechnik, 93055 Regensburg, Bericht Nr. 21.01.230, 21.09.2021).

Geologie

Einen geologischen Überblick über das Untersuchungsgebiet geben die Geologische Übersichtskarte von Bayern 1 : 500.000, die Geologische Karte von Bayern 1 : 25.000, Blatt 6937 Laaber.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich im Verbreitungsgebiet der jurassischen Karbonatplattform der Frankenalb. Großräumig betrachtet werden die überwiegend sandig bis tonig beeinflussten Serien des Mittleren Juras durch die bis zu 300 m mächtigen, unterschiedlich ausgebildeten Kalkgesteine des Oberjura (Malm) überlagert.

Die Karbonate des Malms sind in unterschiedlichem Ausmaß verkarstet, so dass im Untergrund mit durch Karst erweiterten Klüften und Karsthohlräumen zu rechnen ist. Über die Größe und Anordnung von Karsthohlräumen können keine allgemeinen Vorhersagen gemacht werden. Vor Ort wurde Riffdolomit des Malm Epsilon bis Zeta 6 aufgeschlossen. Aufgrund des stellenweise intensiven Dolomitisierungsgrades hinterlassen die Gesteine, vor allem im Verwitterungshorizont, oftmals einen sandigen bis kiesigen Eindruck, der durch eine zuckerkörnige Kristallstruktur bedingt ist und durch eine mäßige Kornbindung zusätzlich unterstützt wird.

Auf der Oberfläche der Karbonatplattform der Frankenalb befinden sich zum Teil kleinräumige, erosionsbedingte Rinnen und Wannen, in denen sich bereits in der Kreidezeit lokaler Verwitterungsschutt und Feinmaterial sammelte. Diese sog. „Schutzfelsschichten“ bestehen daher aus unterschiedlichem Material, das in seiner Zusammensetzung von Tonen bis zu darin eingelagerten Blöcken reichen kann.

Oberflächlich wird das Gebiet der Frankenalb von quartären Löss- und Lösslehmdecken sowie Verwitterungslehm (sog. Alblehm) mit unterschiedlichen Mächtigkeiten überlagert. Hydrogeologisch zählt der Bereich um die Ortschaft Etterzhausen zur Schicht- und Massenfazies des Malms. Der wasserwirtschaftlich regional bedeutende Kluft-Karst-Grundwasserleiter weist je nach Verkarstung örtlich stark wechselnde Gebirgsdurchlässigkeiten und Ergiebigkeiten auf.

Großräumig werden die Grund- bzw. Karstwässer über die rund 0,5 km östlich gelegenen Naab zum Hauptvorfluter Donau hin abgeführt.

Erdbebenzone

Die Baumaßnahme liegt gemäß DIN EN 1998-1/NA2011-01 in keiner Erdbebenzone.

Grundwasserverhältnisse

Bei den Baugrundaufschlüssen im September 2021 wurde weder Schichten- noch Grundwasser angetroffen. Insbesondere nach längeren Regenereignissen ist auf dem Felshorizont mit Stau- und Schichtenwasser zu rechnen.

Baugrundbeurteilung

Entsprechend der bei den Baugrundaufschlüssen angetroffenen Bodenschichtungen werden nachfolgend auf Grund aller vorliegenden Untersuchungen und der örtlichen Erfahrungen die einzelnen zu erwartenden Bodenarten und ihre Eigenschaften beschrieben.

Schicht 1: Mutterboden

Im Untersuchungsgebiet steht Mutterboden in einer Mächtigkeit von 0,3 m an.

Schicht 2: Auffüllungen

Oberflächennah wurde bei Schurf 1 eine 0,9 m mächtige Schicht aus heterogen zusammengesetzten Auffüllungen in Form von Kies-Sand-Mutterbodengemischen mit Ziegelresten erkundet.

Schicht 3: Quartäre Decklehme

Unterhalb der Auffüllungen wurden durchwurzelt quartäre Deckschichten in Form von sandigem

Schluff in überwiegend steifer Konsistenz erbohrt.

Schicht 4: Kiese und Sande (Verwitterungsprodukt des Felses)

Zersetzter Fels wurde bei Schurf 6 in einer Tiefe von 0,8 m und 0,6 m Mächtigkeit aufgeschlossen.

Die Sande mit kiesigen und steinigen Anteilen weisen als Verwitterungsprodukte des Felses noch teils reliktilsch erhaltene Kornbindungen auf.

Schicht 5 Fels (Karbonatgesteine des Jura)

Der verwitterte Fels (Karbonatgesteine des Jura) des Homogenbereichs F1 konnte noch bis in eine Tiefe von 0,2 m – 0,7 m unter dessen Oberkante mit der Baggerschaufel gelöst werden. Darunter steht schwer lösbarer Fels (Homogenbereich F2) an. Zum Lösen muss ein Felsmeißel oder eine Felsfräse eingesetzt werden.

Die Karbonatgesteine des Juras können verkarstet sein und Hohlräume aufweisen.

Gründungsempfehlung

Zur Setzungsvergleichmäßigung wird unterhalb der Bodenplatte der Einbau einer mindestens 30 cm starken Schottertragschicht 0/32 oder 0/45 empfohlen. Potenziell anstehende Lockerböden sollten bis zur Verwitterungszone des Felses ausgetauscht werden. Hierfür gelten folgende Verdichtungsanforderungen: $EV2 \geq 80 \text{ MN/m}^2$, $EV2/EV1 < 2,3$ Zur Vermeidung von bauwerksunverträglichen Bettungs- und Setzungsunterschieden werden unter der Tragschicht kleinräumig Bodenaustauschmaßnahmen (mit einem Verdichtungsgrad $DPr \geq 100 \%$) bis zum Verwitterungshorizont des Felses erforderlich. Aufgelockerte Partien und verlehnte Bereiche sind mittels gut verdichtbarer Kies-Sand-Gemische auszutauschen. Kleinere Klüfte und Spalten bis etwa 10 cm – 20 cm können ggf. mit einem Geogewebe überbrückt werden. Bei Beachtung dieser Empfehlungen darf die Bodenplatte auf einen Bettungsmodul $k_s = 30 \text{ MN/m}^3$ vorbemessen werden. In Anbetracht der unterschiedlich mächtigen Bodenaustauschmaßnahmen bzw. Felsüberlagerung empfehlen wir, die Spannungsspitzen auf maximal $\sigma_{R,D} = 360 \text{ kN/m}^2$ zu begrenzen.

5. Umweltbericht

Die Erfordernis zur Aufstellung und Ausformulierung eines Umweltberichtes ist im Zuge des Verfahrens zu prüfen.

6. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Die Übernahme der Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen auf eigene Kosten und die Vereinbarungen zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden durch einen Erschließungsvertrag mit den Eigentümern geregelt.

Aufgestellt, 15.02.2022

Markt Nittendorf

gez.

Sammüller

1. Bürgermeister

Der Marktrat hat am 15.02.2022 die obige Begründung vom 15.02.2022 zum Bebauungsplan „Wagnerberg II“ vom 15.02.2022 beschlossen.

Nittendorf, 15.02.2022

gez.

Sammüller

1. Bürgermeister