

# MARKTGEMEINDE NITTENDORF

## 2. ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN

(VEREINFACHTE ÄNDERUNG  
IM BEREICH DER FLURNUMMER 184/5,  
NACH § 13 BauGB)

„Domspatzenstrasse, Etterzhausen II“



**Landkreis:**  
**Gemarkung:**

**Regensburg**  
**Etterzhausen**

**Verfahrensträger:**

**Markt Nittendorf**  
Am Marktplatz 3  
93152 Nittendorf  
Tel.: 09404/ 642-0  
Fax: 09404/ 642-222  
Mail:

**Planung:**

**Architekturbüro Karl Zissler**  
Ebenpaint 9  
93170 Bernhardswald  
Tel: 09407/90700  
Fax: 09407/3529  
Mail: [info@zissler-architektur.com](mailto:info@zissler-architektur.com)

**Bernhardswald, 09.05.2012**

## Inhaltsverzeichnis

### Verfahrensvermerke

1. Begründung zur vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB
  
2. Festsetzung durch Text für Bebauung
  - 2.1 Einfriedungen
  - 2.2 Wegebeläge
  - 2.3 Erschließung
    - 2.3.1 Wasserversorgung
    - 2.3.2 Telekomm
  - 2.4 Schallschutz
  - 2.5 Hinweise
  
- 3 Festsetzung durch Text für Begrünung
  - 3.1 Bepflanzung der Privatgrundstücke
  - 3.2 Schutz vorhandener Vegetation
  - 3.3 Ausgleichsfläche
  - 3.4 Hinweise
  
4. Eingriffsregelung und Ausgleichsbilanzierung
  - 4.1 Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
  - 4.2 Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung
  - 4.3 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen
  - 4.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen
  - 4.5. Kurzzusammenfassung

### Lage und Maßnahmen der Ausgleichsfläche

**Verfahrensvermerke**

**1. Aufstellungsbeschuß des Gemeinderates über die 2.Änderung:**

Der Marktrat hat in der Sitzung vom 21.11.2011 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.

**2. Öffentliche Auslegung:**

Die öffentliche Darlegung und Anhörung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2011 hat in der Zeit vom 06.02.2012 bis zum 05.03.2012 stattgefunden.

**3. Beteiligung der Fachstellen - Vorentwurf:**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.11.2011 hat in der Zeit vom 30.12.2011 bis zum 29.01.2012 stattgefunden.

**4. Beteiligung der Fachstellen – Entwurf:**

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.05.2012 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.06.2012 bis 18.06.2012 beteiligt.

**5. Öffentliche Auslegung:**

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 09.05.2012 wurde mit der Begründung gemäß §4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 11.06.2012 bis 25.06.2012 öffentlich ausgelegt.

**6. Satzungsbeschluss:**

Der Marktrat hat vorbehaltlich keiner weiteren Einwände mit Beschluss vom 19.06.2012 die 2. Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

**07. Ausfertigung:** .....

**08. Bekanntmachung:** .....

.....  
(Knott, 1. Bürgermeister)

(Siegel)

**1. Begründung zur vereinfachten Änderung gem. § 13 BauGB des  
Bebauungsplanes Domspatzenstrasse, Etterzhausen II der Verwaltungsgemeinschaft Nittendorf im Bereich der Flurnummer 184/5**

Aufgrund der geografischen Lage des Marktes Nittendorf ist die Möglichkeit, Bauland insbesondere für Ortsteilbürger zu erwerben, sehr beschränkt. Dies betrifft auch den Ort Etterzhausen.

Mit dem 2. Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes werden statt 4 nun 5 zusätzliche Parzellen geschaffen, die einen Teilbedarf der Anfragen Bauwilliger decken können. Die Bebauung orientiert sich an der umgebenden Bebauung und schließt den nordwestlichen Rand des Bebauungsgebietes ab.

Der gewählte Bautyp mit eindeutiger Längsorientierung nahezu parallel zum Hang ermöglicht die Neuparzellierung.

Die innere Erschließung erfolgt über die bereits bestehende, private Stichstraße, die Erschließung mit Kanal, Wasser, Strom etc. ist gesichert, insbesondere da sich bereits ein Wohngebäude auf dem Grundstück befindet.

Die Festsetzungen im gültigen Bebauungsplan werden vollinhaltlich übernommen.

Biotopflächen befinden sich nicht auf dem Flurstück.

## **2. Festsetzung durch Text für Bebauung**

### **2.1. Einfriedungen**

Die Einfriedung am westlichen Rand der Fläche mit der Flurnr. 184/5 ist mit einem Maschendrahtzaun (neuer oder vorhandener Zaun) mit einer Maximalhöhe von 1,2 m vorzunehmen.

Auf Einfriedungen durch Zäune unter den Parzellen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Gestattet sind Maschendrahtzäune und Holzzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m. Entlang der Erschließungsstraße sind Metallzäune gestattet.

Zaunsockel soweit notwendig sind zwischen den Grundstückspartellen parallel zum Gelände zu führen. Zwischen den Grundstückspartellen und entlang der Erschließungsstraße ist eine Sockelhöhe von max. 25 cm gegenüber dem natürlichen Gelände bzw. bezogen auf das Straßenniveau zulässig.

Im Bereich der Wendefläche ist im Abstand zur radialen Verkehrsfläche die Einzäunung 0,5 m von der Belagsfläche entfernt zu erstellen.

### **2.2. Wegebeläge**

Für private PKW-Stellflächen, Garagenzufahrten und Hauszugänge sind vorrangig wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

Hierzu sind korngestufte wassergebundene Decken, Schotterrassen, Pflasterbeläge mit Splitt- oder Rasenfugen oder wasserdurchlässige Pflastersysteme (haufwerksporige Betonsteine oder konventionelle Pflastersteine mit Versickerung über die Fugen) möglich.

Im Bereich von wasserundurchlässigen Belägen ist das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser auf andere Weise in den Untergrund zu versickern.

Für die private Erschließungsstraße und den Wendeplatz ist aufgrund der starken Geländeneigung eine Befestigung der Wegeoberfläche mit Asphalt zulässig.

### **2.3. Erschließung**

Die private Erschließungsstraße ist durch den Grundstückseigentümer auf eigene Kosten zu erstellen. Mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsanlagen (Strom, Telekommunikation, Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung) ist der Beginn der Arbeiten rechtzeitig abzusprechen.

### **2.3.1 Wasserversorgung**

Mit dem Zweckverband Laaber-Naab ist ein Erschließungsvertrag über die Wasserversorgung abzuschließen. Die Wasserversorgung ist durch die in der Domspatzenstraße verlaufende Versorgungsleitung gesichert.

### **2.3.2 Telekom**

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist auf dem Privatweg (Erschließungsstraße) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland einzuräumen.

### **2.4. Schallschutz**

Es sind in allen Schlafräumen Fenster der Schallschutzklasse III einzubauen.

### **2.5. Hinweise**

Aufgrund des hangigen Geländes ist bei Starkregen, langen Nässeperioden oder Schneeschmelze oberflächennah mit Schichtenwasser bzw. wild ablaufendem Oberflächenwasser zu rechnen. Es wird empfohlen, beim Bau notwendige Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche bzw. Vernässungen des Mauerwerks zu treffen.

Auf den jeweiligen Grundstückspartellen sollen geeignete Maßnahmen (Rigolen, Flächendrainagen, usw.) zur Versickerung des Oberflächenwassers (Niederschlagswasser) getroffen werden.

Abfallbehälter der Parzellen 1 - 6 müssen am Tag der Entleerung am Wendepunkt an der Nordwestecke der Parzelle 6 bereitgestellt werden.

Eine Haftungsfreistellung der Eigentümer gegenüber dem Landkreis hinsichtlich möglicher Schäden bei ordnungsgemäßem Befahren wird vereinbart, sofern sie zivilrechtlich zulässig ist.

Mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsanlagen müssen vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen entsprechende Absprachen getroffen werden.

Die textlichen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Domspatzenstrasse“ behalten vollinhaltlich ihre Gültigkeit. Gleiches gilt für die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes zum Bebauungsplan „Domspatzenstrasse“.

### **3. Festsetzung durch Text für Grünordnung**

Nachfolgende Festsetzungen dienen zur Minimierung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild:

#### **3.1. Bepflanzung der Privatgrundstücke**

Pro 200 m<sup>2</sup> Gartenfläche ist mindestens 1 Laubbaum (vorwiegend Obstbaum) als Hochstamm zu pflanzen. Werden hierfür keine Obstbäume verwendet, so sind zwingend nur standortheimische Laubbäume zu verwenden. Vorhandene erhaltene Laubbäume werden hierauf angerechnet.

Ergänzend zum Grünordnungsplan vom 26.08.1988 wird die Verwendung von Gehölzen wie folgt festgelegt:

##### Größen der Gehölze:

Großbäume H., 3xv, StU 18-20, oder Solitär 3xv, 200-250

Kleinbäume: H, 3xv StU 12-14 oder Solitär 3xv, 150 – 200

Sträucher: 2xv, 60-100

#### **3.2. Schutz vorhandener Vegetation**

Die vorhandene Hecke am westlichen Rand der Fläche mit der jetzigen Flurnummer 184/5 ist im Wesentlichen als Ortsrandeingrünung zu erhalten. Es ist zulässig die Hecke so auf Stock zu setzen. Das Wurzelwerk muss erhalten bleiben, um einen erneuten Stockausschlag zu ermöglichen.

Sollten in der Hecke Ergänzungen vorgenommen werden, müssen diese mindestens zu 50 % aus folgenden Arten bestehen:

Liguster, Heckenkirsche, Hasel, Schlehen, Wildflieder, Hundrose, Kornelkirsche.

Insbesondere dürfen Grab-, Schnitt- und Fundamentierungsarbeiten in diesem Bereich und auch im Bereich zu erhaltender Bäume in den Gärten nur unter Schutzvorkehrungen des Stamm- und Wurzelbereiches stattfinden.

#### **3.3. Ausgleichsfläche**

Die Ausgleichsfläche aus Punkt 4.4 ist an das Ökoflächenkataster zu melden.

### **3.4. Hinweise**

Die Ziele für Landschaft und Freiflächen entsprechen denen des rechtskräftigen Grünordnungsplanes vom 26.08.1988.

Den Anforderungen des speziellen Artenschutzrechtes gem. § 44 und 45 BNatSchG wird wie folgt Rechnung getragen.

Auf der Fläche, die seit jeher als private Grünfläche genutzt und bewirtschaftet wurde, sind keine geschützten Arten der Flora und Fauna gesichtet worden. Die Fläche wurde bis vor einem Jahr noch gärtnerisch intensiv genutzt. Die naturnahe angrenzende Umgebung des Baugebietes bietet eine Ausweichmöglichkeit von vorkommenden Arten.



#### **4. Eingriffsregelung und Ausgleichsbilanzierung**

(Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gem. Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen vom Januar 2003)

Nach Prüfung der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise gem. Leitfaden scheidet diese Möglichkeit aus, da es sich zwar um ein allgemeines Wohngebiet handelt, jedoch die festgesetzte GRZ im Baugebiet mit dem Wert von 0,4 über dem dafür einzuhaltenden Grenzwert von 0,35 liegt.

Es ist daher das Regelverfahren nach Punkt 3.2 des Leitfadens anzuwenden.

##### **4.1. Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)**

Das Plangebiet besteht aus überwiegend strukturarmen Zier- und Nutzgärten mit hohem Anteil an Nadelgehölzen.

Dies entspricht einem Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild und wird gemäß Liste 1a als **Flächenkategorie I, oberer Wert** eingestuft.

###### Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung)

Fläche Ortsrandbebauung I	Flächengröße	Bewertung
Gartenland aus strukturarmen Zier- und Nutzgärten mit hohem Anteil an Nadelgehölzen	2.970,00 m <sup>2</sup>	oberer Wert

Summe der Eingriffsfläche gesamt ca. 2.970,00 m<sup>2</sup>

###### Kategorie II (Gebiete mit mittlerer Bedeutung) und Kategorie III (Gebiete mit hoher Bedeutung)

nicht vorhanden

#### **4.2. Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung**

Die Bebauung verändert die vor genannten Flächen in Wohnbauflächen in Form von Gebäudegrundflächen, Straßen, öffentlichen Grünflächen und Gärten.

Die Grundflächenzahl des Bebauungsplanes beträgt 0,4. Es ist daher von einem hohen Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad auszugehen. Dieser Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad gilt gem. Leitfaden auch für die privaten Grünflächen im Baugebiet.

#### **4.3. Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen**

Mit der Einstufung des Baugebietes in Typ A mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (GRZ größer 0,35) der Eingriffsschwere wird folgende Zuordnung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7 des Leitfadens Matrix) angesetzt:

In Gebietskategorie I bietet die Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren eine Spanne von 0,3 – 0,6.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich ein Teil der westlichen Hecke außerhalb des Geltungsbereiches befindet, und der restliche Teil der Hecke innerhalb des Geltungsbereich zum Wiederaustrieb auf Stock gesetzt wird, wird dies zur Minimierung des Eingriff herangezogen.

Die Realisierung ökologischer und gestalterischer Möglichkeiten durch die grünordnerischen Festsetzungen gewährleisten damit einen Wertansatz von 0,4.

Somit entsteht folgender Ausgleichsbedarf:

<u>Bestandskategorie I</u> Größe	Wertung Faktor	Ausgleichsflächen- bedarf
Gartenland aus strukturarmen Zier- und Nutzgärten mit hohem Anteil an Nadelgehölzen 2.970,00 m <sup>2</sup>	0,4	1.188,00 m <sup>2</sup>
Ausgleichsflächen- bedarf		1.188,00 m <sup>2</sup> =====

#### **4.4. Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlicher Ausgleichsmaßnahmen**

Der Ausgleich wird auf der Fläche mit der Fl.Nr. 166/3 Gemarkung Etterzhausen auf einer Teilfläche von 1.188,00 m<sup>2</sup> durchgeführt.

Es handelt sich um ein nach Süden geneigtes langgezogenes Grundstück, das im Norden als Grünland, im Süden als Acker genutzt wird. Der als Ausgleichsfläche vorgesehene nördliche Grünland-Teilbereich des Grundstücks liegt südlich im Anschluss an den Waldmantel eines Laubmischwaldes.

Es ist vorgesehen, den Waldmantel zu verbreitern und einen vorgelagerten wärmeliebenden Waldsaum aufzubauen.

Hierzu wird eine Pflanzung aus folgenden Gehölzen vorgenommen:

- 10 % *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- 5 % *Corylus avellana* (Hasel)
- 10 % *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- 5 % *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- 10 % *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- 5 % *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- 25 % *Prunus spinosa* (Schlehe)
- 5 % *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn)
- 5 % *Rhamnus frangula* (Faulbaum)
- 10 % *Viburnum opulus* ( Gemeiner Schneeball)
- 10 % *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

Die Pflanzung wird nach Süden in ausgebuchteter Form ausgeführt. Zum südlich benachbarten Grünland werden mindestens 5 m Abstand eingehalten. Um die Entwicklung eines standortgerechten Waldsaums am Südrand des Waldmantels zu erreichen, wird der Einbau von großen Kalkfelsen am Rand der Ausgleichsfläche vorgenommen, die eine maschinelle Bewirtschaftung (i.S. v. Beackern) dieser Entwicklungsflächen verhindern soll. Die Waldsaumfläche wird mit standortgerechten Arten des „wärmeliebenden Waldsaums“ angesät.

Die beschriebene Maßnahme verwandelt Grünland von einem Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I) in einen standortgerechten Waldrand. Es entsteht eine Aufwertung um eine Wertstufe in ein Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie II).

Für die Ausgleichsmaßnahme wird in das Grundbuch eine Grunddienstbarkeit mit dem Verwendungszweck „Ausgleichsmaßnahme für Eingriff auf Fläche Fl.Nr. 184/5 Gemarkung Etterzhausen eingetragen.

**Anerkannte Ausgleichsfläche** 1.188,00 m<sup>2</sup>

**Ausgleichsflächenbedarf** 1.188,00 m<sup>2</sup>

Die Kompensation des Eingriffs ist durch die dargestellten Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen gegeben. Der Eingriff ist dadurch im Sinne des Leitfadens ausgeglichen.

#### **4.5. Kurzzusammenfassung**

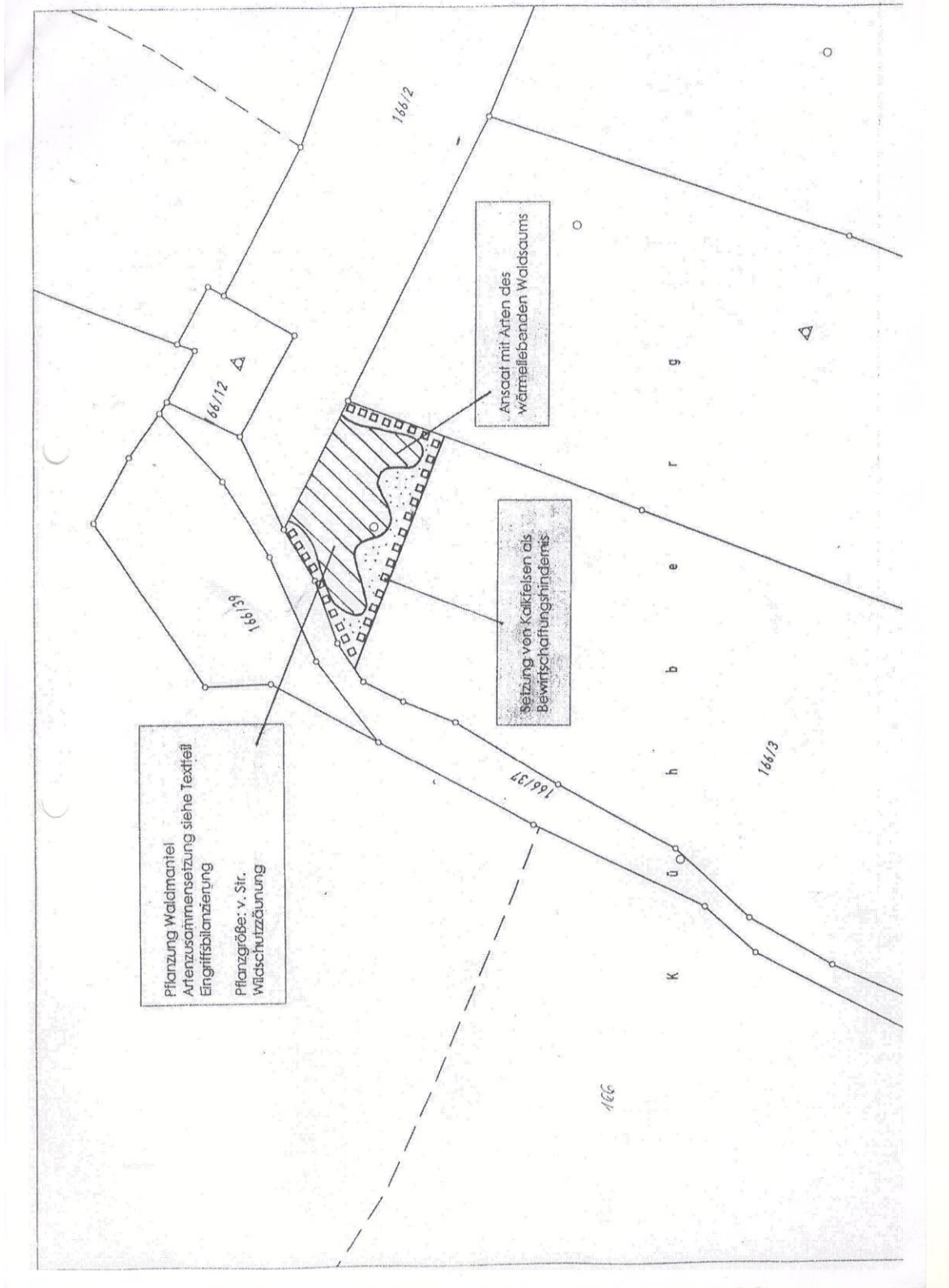
Im Zuge der sich ständig verändernden Anforderungen an Bauland wird durch die Verkleinerung der Parzellen diesen Belangen Rechnung getragen.

Die Baugrenzen und Baulinien im 2. Entwurf bewirken durch die eindeutig längsorientierte Ausrichtung der Hauptbaukörper und den zugeordneten vorgesetzten Flachbauten eine Feingliedrigkeit des Baugebietes.

Einem Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft kann aus naturschutzfachlicher Sicht nachgekommen werden.

### Lage und Maßnahmen der Ausgleichsfläche

(nachrichtl. übernommen aus Lageplan der Ausgleichsfläche von Entwurf Richard Weidmüller 2006)





**Auszug aus dem Katasterkartenwerk im Maßstab 1:1000**

Vermessungsamt Regensburg, 16.05.2006

Gemarkung: Etterzhausen

Die Erstellung von Auszügen aus dem Katasterkartenwerk ist der das Kataster führenden Behörde vorbehalten.

Vervielfältigungen (kopiert bzw. digitalisiert und EDV-gespeichert) sind nur für den eigenen Bedarf gestattet.

Die Weitergabe an Dritte ist nicht erlaubt.

Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet; insbesondere bei lang gestrichelt dargestellten Grenzen kann es zu größeren Ungenauigkeiten kommen.

In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind.

Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

**Vereinfachte Änderung Bebauungsplan / Grünordnungsplan  
 „Etterzhausen Domspatzenstraße II“**

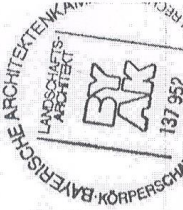
**Lageplan Ausgleichsmaßnahme für Eingriff  
 auf Fl.Nr. 184/5 Gemarkung Etterzhausen**

Entwurfsverfasser:

Dipl.-Ing. Richard Weidmüller

Landschaftsarchitekt

Wöhrdstraße 7



*[Handwritten signature]*