

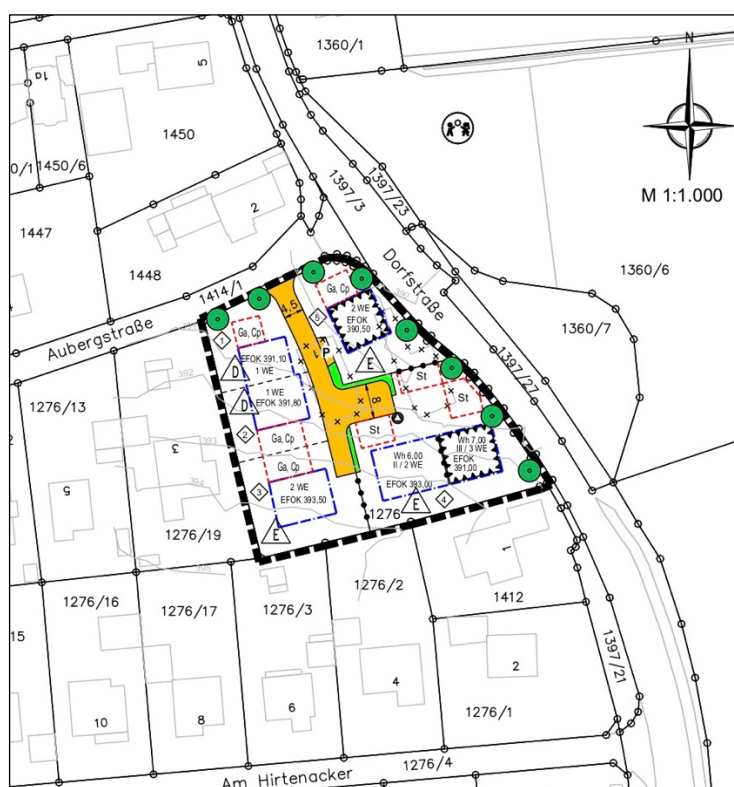


## Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schwetzendorf II“

Verfahren nach § 13a BauGB


### Begründung

04.10.2018 mit redaktionellen Änderungen vom 06.12.2018



PrNr. 266212

Verfasser:

**EBB**  Ingenieurgesellschaft mbH  
Michael Burgau Str. 22a  
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0  
F 0941 / 2004 200

[www.ebb-ingenieure.de](http://www.ebb-ingenieure.de)  
[ebb@ebb-gmbh.de](mailto:ebb@ebb-gmbh.de)

# INHALT

I	Begründung	3
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Anlass	3
1.2	Lage und Bestand	3
1.3	Bestandteile der Planung	3
2	Planungskonzeption	3
2.1	Planungsziele und Bedarf	3
2.2	Geplante Nutzung	4
2.3	Schutzgebiete / geschützte Objekte	4
2.4	Erschließung	5
2.5	Ver- und Entsorgung	5
2.6	Immissionen	5
2.7	Altlasten	6
2.8	Grünordnung	6
3	Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	6
4	Flächenbilanz	7

# I Begründung

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Anlass

Die Gemeinde Pettendorf plant im Ortsteil Schwetzendorf westlich der Dorfstraße (Kreisstraße R39) ein Grundstück eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens zu überplanen und als Wohngebiet auszuweisen. Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet dargestellt.

Das Verfahren wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch) durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt und gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB die festgesetzte Grundfläche eine Größe von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend. Auf die verfahrensbedingte Möglichkeit der Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht wird hingewiesen.

### 1.2 Lage und Bestand

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet (Flurnummer 1276, Gmkg. Pettendorf) liegt westlich der Buskehre in der Dorfstraße an einem leicht geneigten Nordhang. Auf dem Gelände befinden sich ein Wohn- und ein Nebengebäude (ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen) umgeben von altem Baumbestand (Obst- und Walnussbäume).

Das Plangebiet ist umgeben von

- der Dorfstraße (Kreisstraße R39) im Osten,
- Wohngebäuden im Süden und Westen,
- der Aubergstraße im Norden.

### 1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplans sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan;
- Textliche Festsetzungen und Hinweise;
- Begründung;
- Schalltechnische Untersuchung vom 05.03.2018, EBB Ingenieurgesellschaft mbH.

## 2 Planungskonzeption

### 2.1 Planungsziele und Bedarf

Das Gemeindegebiet Pettendorf gehört gemäß Regionalplan<sup>1</sup> raumordnerisch zum Verdichtungsraum des Stadt- und Umlandbereichs Regensburg und ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern<sup>2</sup> als „Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum“ ausgewiesen.

---

<sup>1</sup> Regionalplan Region Regensburg (11), Karte zur Raumstruktur, 26.01.2011

<sup>2</sup> § 2 Abs. 2 LEP Bayern i.V.m. Anhang 2 - Strukturkarte, 01.09.2013

Der vorliegende Bebauungsplan wird aus dem gültigen Flächennutzungsplan entwickelt; es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung zur Deckung des Wohnraumbedarfs.

Im Gemeindegebiet gibt es zurzeit 44 Baulücken, die sich alle in Privateigentum befinden und nicht verfügbar sind. Der Verwaltung liegen zurzeit 50 Bewerbungen für Baugrundstücke vor.

Aus Sicht der Gemeinde eignet sich das Plangebiet neben der Bereitstellung von allgemeinen Baugrundstücken auch zur Verwirklichung von Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Die unmittelbar gegenüberliegende Bushaltestelle mit Schulbusverkehr gewährleistet den Anschluss an den Hauptort. Spielplatz, Anbindung an das Radwegenetz und die nahegelegene Naherholungseinrichtung „Schwetzendorfer Weiher“ sind weitere positive Faktoren.

Der zunehmende Bedarf an sozialem Wohnungsbau führt in Stadt- und Landkreis Regensburg zu einem dringenden Handlungsbedarf, auch bezahlbaren Wohnraum durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Die Stadt Regensburg hat wiederholt die Landkreiskommunen aufgefordert, diese erhöhten Anforderungen an den sozialen Wohnungsbau in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Vor allem auch für junge Familien mit geringerem Einkommen ist bezahlbarer Wohnraum im Großraum Regensburg unzureichend vorhanden. Im Landkreis Regensburg ist ein Bedarf von ca. 1.000 zusätzlichen Sozialwohnungen prognostiziert<sup>1</sup>. Gerade bei den Anrainergemeinden Regensburgs entsteht zudem ein erhöhter Nachfragedruck nach bezahlbarem Wohnraum, da hier die Grundstücks- und Mietpreise sich noch stärker an der (Miet-) Preissituation der Stadt Regensburg orientieren.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans stellt sicher, dass bei einer möglichen Bebauung die zunehmend bedeutenden Aspekte der sozialgerechten Bodennutzung im ausreichenden Umfang gewährleistet werden.

## 2.2 Geplante Nutzung

Auf dem Gelände befinden sich zurzeit ein Wohn- und ein Nebengebäude (ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen) umgeben von altem Baumbestand. Aufgrund der Lage im Ortszentrum nahe der Buskehre in Schwetzendorf beabsichtigt die Gemeinde, das Plangebiet nachzuverdichten und neben Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser (Parzellen 1-3, 5) auch Wohngebäude bereitzustellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können (Parzelle 4).

Folgende baulichen Strukturen sind geplant:

- 2 Einzelhäuser mit jeweils max. 2 Wohneinheiten
- 2 Doppelhaushälften mit max. 1 Wohneinheit
- Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) mit insgesamt max. 5 Wohneinheiten  
(Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.)

## 2.3 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Nach Darstellung des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BayernViewer-Denkmal) befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

Im Plangebiet befindet sich alter Baumbestand (Obst- und Walnussbäume) mit potentiell Lebensraum für Baumhöhlen bewohnende Tierarten.

---

<sup>1</sup> Berichterstattung in der Mittelbayerischen Zeitung vom 22.02.2016

## 2.4 Erschließung

Das geplante Baugebiet ist über die Aubergstraße an die Dorfstraße (Kreisstraße R39) angebunden. Die innere Erschließung erfolgt über eine Erschließungsstraße mit Wendeanlage.

## 2.5 Ver- und Entsorgung

### *Abfallentsorgung*

Die Abfallentsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen auf Landkreisebene.

### *Energieversorgung*

Die Stromversorgung wird über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt. Schwetzendorf ist für die Gasversorgung nicht erschlossen.

### *Telekommunikation*

Die Erschließung des Planungsbereiches mit Lichtwellenleitern ist durch Erweiterung bestehender Netze möglich.

### *Wasserversorgung*

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das örtliche Leitungsnetz.

### *Schmutz- und Niederschlagswasser*

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Die Einleitung des Schmutzwassers sowie des Niederschlagswassers erfolgt in den Mischwasserkanal in der Dorfstraße. Die Ist- und Prognosezustände des Mischwasserkanals sind nach Angaben der Gemeinde nachweislich ausreichend.

Zur Begrenzung der abzuleitenden Niederschlagswassermenge werden Stellplätze und Zugänge im nicht unterbauten Bereich mit versickerungsfähigen Belägen ausgestattet. Zur Entlastung der bestehenden Kanäle und zur Minderung der Abflussspitzen wird das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken in Rückhaltezysternen (mit mind. 4 m<sup>3</sup> Retentionsraum; auf Parzelle 4 mit mind. 7 m<sup>3</sup> Retentionsraum) zurückzuhalten und verzögert in den Regenwasserkanal einzuleiten. Eine Nutzung des Niederschlagswassers ist möglich und ausdrücklich erwünscht.

## 2.6 Immissionen

Im Rahmen einer auf das Bauvorhaben bezogenen schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass durch die Geräuschbelastungen der Dorfstraße (Kreisstraße R39) auf den Parzellen 4 und 5 an den Ostseiten der Gebäude die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau um bis zu 5 dB (A) nachts überschritten werden<sup>1</sup>.

Zum Erreichen gesunder Wohnverhältnisse werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungen Ziff. 7):

- Die Grundrisse der Wohngebäude der Parzellen 4 (östlicher Gebäudeteil) und der Parzelle 5 sind so zu gestalten, dass die Schlafräume auf der lärmabgewandten Seite (Westseite) liegen. Darüber hinaus ist ein bewertetes Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  der Außenbauteile gemäß

---

<sup>1</sup> Schalltechnische Untersuchung vom 05.03.2018, EBB Ingenieurgesellschaft mbH

DIN 4109-1 anzustreben. In den Räumen ist eine ausreichende Belüftung rechnerisch nachzuweisen, die bei ausreichender Raumbelüftung die Einhaltung der erforderlichen Innenpegel gewährleistet.

- Zur Gewährleistung des Schallschutzes des westlichen Gebäudeteils auf Parzelle 4 ist die Errichtung des östlichen Gebäudeteils erforderlich. Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die bauliche Nutzung des westlichen Gebäudeteils erst zulässig ist, sofern die lärmabschirmende Wirkung des östlichen Gebäudeteils hergestellt ist.

## 2.7 Altlasten

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu benachrichtigen.

## 2.8 Grünordnung

Ziel der grünordnerischen Maßnahmen ist die Einbindung des Vorhabens in das Ortsbild. Aufgrund der mit der geplanten Nachverdichtung verbundenen Bebauung und Geländeänderung kann der bestehende Baumbestand nicht erhalten werden. Soweit möglich werden wertvolle Bäume im Randbereich des Grundstücks erhalten, soweit dies mit der Besonnung der Gartenflächen vereinbar erscheint.

Zur Verwirklichung dieser Ziele sind im Bebauungsplan folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Pflanzung von einheimischen Laubbäumen bzw. Sträuchern entlang der Dorfstraße und Aubergstraße;
- Festsetzung einer Pflanzung von 1 einheimischen Laubbaum je angefangene 300 m<sup>2</sup> Freifläche.

## 3 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Im Plangebiet befindet sich alter Baumbestand (Obst- und Walnussbäume) mit potentiell Lebensraum für Baumhöhlen bewohnende Tierarten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Arten werden folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt (vgl. Ziff. 10.4):

- Vor Beginn der Rodung ist der Gehölzbestand hinsichtlich möglicher Höhlenbäume zu untersuchen. Höhlenbäume dürfen ausschließlich unter Beteiligung einer ökologischen Baubegleitung entfernt werden.
- Die Baufeldfreimachung im Bereich von Gehölzbeständen ist ausschließlich im Winterhalbjahr (1.10.-28.02.) zulässig.

Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen ist durch das Vorhaben keine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

#### 4 Flächenbilanz

<b>Flächenbilanz (gerundet)</b>	<b>[m<sup>2</sup>]</b>
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	3.150
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	2.791
Öffentliche Verkehrsflächen (einschl. öffentliche Parkplätze)	321
Öffentliche Grünfläche	38