

# GEMEINDE PETTENDORF

LANDKREIS REGENSBURG

## BEBAUUNGSPLAN UND GRÜNORDNUNGSPLAN

„An der Hauptstraße“

### BEGRÜNDUNG

02.12.2021

GEMEINDE PETTENDORF

vertreten durch:

Eduard Obermeier

ERSTER BÜRGERMEISTER

Gemeinde Pettendorf

Margarethenstr. 4

93186 Pettendorf



---

### PLANVERFASSER



**LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN**

Landschaftsplanung + Bauleitplanung + Freianlagen + Golfanlagen + Geografische Informationssysteme

Ulrich Voerkelius

DIPL.-ING. LANDSCHAFTSARCHITEKT

Nik.-Alex.-Mair-Str. 18

D- 84034 LANDSHUT

info@voerkelius.de www.voerkelius.de

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
2.1	Räumliche Lage	3
2.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	4
2.3	Bedarf	5
2.4	Altlasten	7
2.5	Naturschutz	7
2.6	Wasserschutz	7
2.7	Immissionsschutz	7
2.8	Denkmalschutz	7
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen.....</b>	<b>7</b>
3.1	Ziele übergeordneter Planung	7
3.1.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	7
3.1.2	Regionalplanung	8
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan	10
<b>4</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>10</b>
4.1	Planungsziele	10
4.2	Geltungsbereich	11
4.3	Art und Maß der baulichen Nutzung	11
4.4	Gestaltungsvorschriften	11
4.5	Abstandsflächenvorschriften	12
4.6	Erschließung und Versorgung	12
4.6.1	Verkehrliche Erschließung und Öffentliche Stellplätze	12
4.6.2	Wasserwirtschaft	12
4.6.3	Energie und Telekommunikation	12
4.7	Grünordnung	13
4.8	Flächenbilanz	13
<b>5</b>	<b>Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft .....</b>	<b>13</b>
5.1	Schutzgut Boden	13
5.2	Schutzgut Wasser	13
5.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen	13
5.4	Schutzgut Luft/Klima	14
5.5	Schutzgut Landschaft	14
5.6	Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung)	15

## 1 Anlass und Verfahren

Die Gemeinde Pettendorf beabsichtigt im Südosten des Ortsteils Pettendorf entlang der Hauptstraße planungsrechtliche Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung zur Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit der Erschließung von 15 Wohnbaugrundstücken zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst dabei insgesamt 0,9 ha und soll im Anschluss an das bestehende Dorfgebiet ausgewiesen werden.

Die vorliegende Planung soll das Wohnraumangebot erweitern. Sie dient damit der nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung von Wohnraum in der Gemeinde. Zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hierzu wird im Geltungsbereich dieser Planung die bauleitplanerische Grundlage für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets geschaffen.

Aus diesem Grund hat der Gemeinderat der Gemeinde Pettendorf in seiner Sitzung am 05.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „An der Hauptstraße“ mit integrierter Grünordnung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) beschlossen. Demnach darf im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 eine Grundfläche von mehr 10 000 Quadratmetern nicht überschritten werden. Zudem muss die Planung dem Zweck des Wohnens dienen und muss sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall erfüllt. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO beträgt für den vorliegenden Bebauungsplan  $7.723 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,3 = 2.317 \text{ m}^2$ .

Zudem sind die nach § 13 Abs. 1 BauGB zur Durchführung des vereinfachten Verfahrens erforderlichen Bedingungen erfüllt:

- Das Vorhaben führt zu keiner Durchführungspflicht einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG
- Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ist auszuschließen (Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Damit gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB. Gemäß Abs. 3 entfällt im vereinfachten Verfahren das Erfordernis einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, eines Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie einer Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB) sowie der zusammenfassenden Erklärung (§ 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 BauGB) abgesehen .

Gemäß § 13 Abs. 3 S. 2 wird auf die Nichtanwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und des Verzichts auf einen Umweltbericht hingewiesen.

## 2 Ausgangssituation

### 2.1 Räumliche Lage

Die Gemeinde Pettendorf liegt in der südlichen Oberpfalz im Landkreis Regensburg und grenzt unmittelbar an den nordwestlichen Stadtrand von Regensburg an. Die Grenze bildet dabei die Donau, während die Naab die Grenze zu den Nachbargemeinden Sinzing und Nittendorf darstellt. Landwirtschaftliche Flächen weisen im

Gemeindegebiet einen Anteil von über 57% auf<sup>1</sup>. Zum Vergleich: der Anteil landwirtschaftlicher Flächen in Bayern beträgt 47%<sup>2</sup>.

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand von Pettendorf und umfasst jeweils eine Teilfläche der Flurstücke 115 und 115/1 sowie eine Teilflächen der angrenzenden Verkehrsfläche (Fl.Nr. 153, Hauptstraße) der Gemarkung Pettendorf. Mit der direkten Lage an der Hauptstraße sowie der Anbindung an bestehende Wohnbebauung bietet das Gelände gute Voraussetzungen für die Entwicklung bzw. dessen Erschließung.

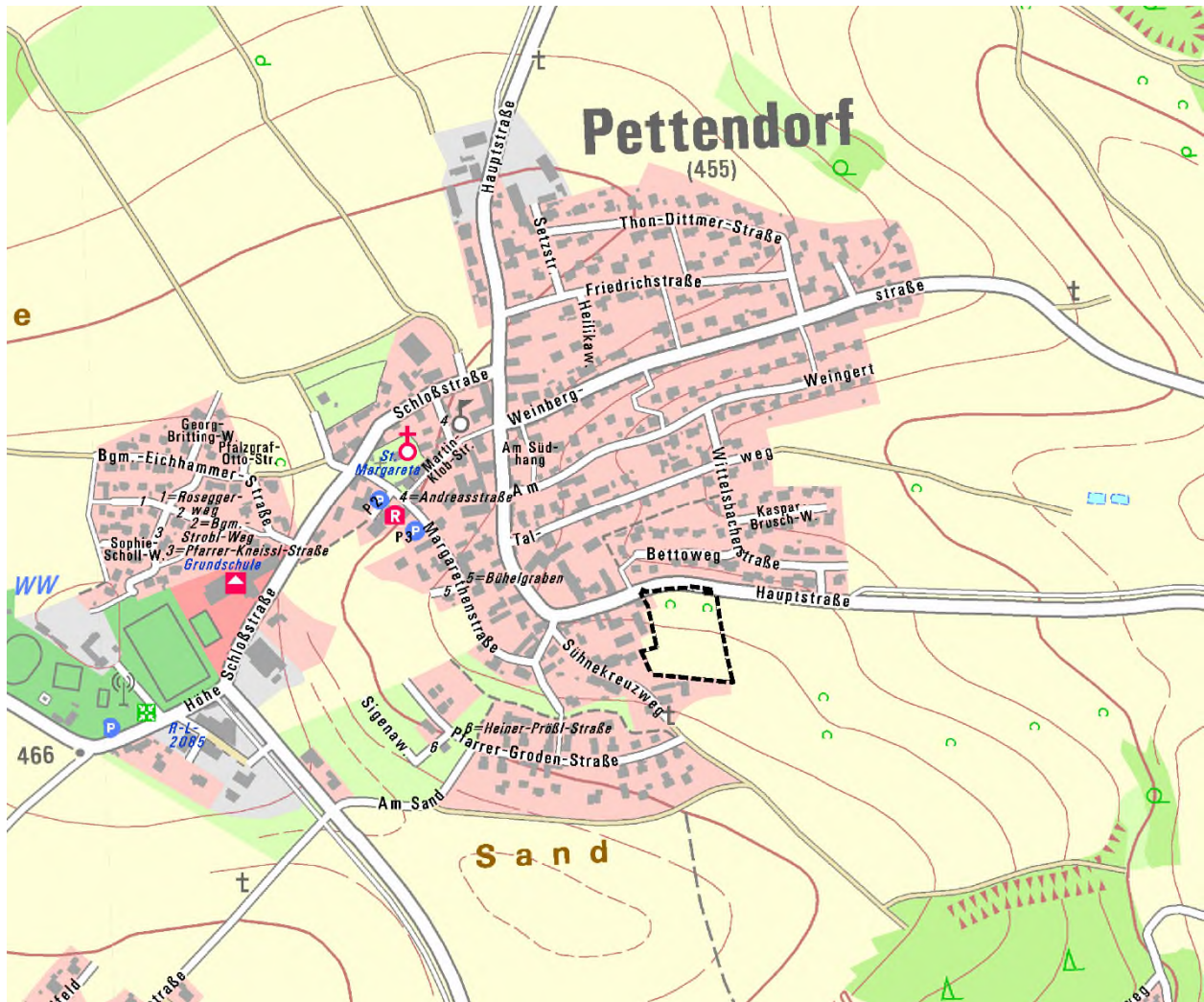


Abbildung 1: Räumliche Lage des Plangebiets

## 2.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

Das Plangebiet selbst befindet sich derzeit überwiegend in ackerbaulicher, zum Teil aufgelassener Nutzung, während westlich und südlich Wohnbauflächen angrenzen. Nördlich der Bauflächen verläuft die Gemeindestraße „Hauptstraße“, die ortsauwärts in Richtung Reifenthal und in westlicher Richtung folgend ins Ortszentrum führt. In westlicher Richtung geht die Nutzung in landwirtschaftliche Flächen über. Das Gelände liegt an der Grenze zur

<sup>1</sup> Bay. Landesamt für Statistik (2019): Statistik kommunal 2018. Gemeinde Pettendorf.

<sup>2</sup> Bayerischer Bauernverband (2018): Steckbrief der bayerischen Land- und Forstwirtschaft

Hauptstraße ca. einen Meter höher als das Straßenniveau und steigt von ca. 426 m ü. NN im Norden auf ca. 434 m ü. NN im Süden des Geltungsbereichs an.



**Abbildung 2: Beschaffenheit des Planungsbereiches**

### **2.3 Bedarf**

Für die städtebauliche Entwicklung ist das Leitbild bzw. die gesetzlich verankerte Zielsetzung des Vorrangs der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 BauGB) und damit verbunden der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) zu berücksichtigen.

Eine Deckung des Bedarfs aus vorhandenen Potenzialen der Innenentwicklung erachtet die Gemeinde Pettendorf nicht als möglich. Entsprechende Flächen stehen hier nicht zur Verfügung. Die Gemeinde ist in einem fortlaufenden Prozess im Austausch mit den Grundeigentümern, um vorhandene Potentiale zu nutzen. Im gesamten Gemeindegebiet gibt es zurzeit 74 Baulücken, die sich alle in Privateigentum befinden und nicht verfügbar sind. Der Verwaltung liegen zurzeit 303 Bewerbungen für Baugrundstücke vor, 146 davon seit Dezember 2019 (Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses).

Nachfolgend wird die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Pettendorf dargestellt. Die Entwicklung der letzten Jahre deckt sich dabei größtenteils mit der Prognose des Demographie-Spiegels, die vom Bayerischen Landesamt für Statistik herausgegeben wurde.

**Tabelle 1: Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Pettendorf**

Quelle: Bay. Landesamt für Statistik

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Einwohner</b>	3 294	3 287	3 284	3 306	3 403	3 489	3 504
<b>Geburten</b>	37	24	32	28	15	30	35
<b>Sterbefälle</b>	20	18	21	27	30	26	25
<b>Zuzüge</b>	205	186	205	201	273	306	188
<b>Fortzüge</b>	212	204	217	185	159	219	181
<b>Wanderung- ssaldo</b>	-7	-12	-12	16	114	87	7
<b>Bevölkerungszunahme/ bzw. -abnahme</b>	10	-12	-1	17	99	91	17

Der Demographiespiegel der Gemeinde Pettendorf geht aktuell von einem Bevölkerungszuwachs von 10,4% bis 2033 aus<sup>3</sup>. Die Entwicklung des Durchschnittsalters folgt dabei dem bayernweiten steigenden Trend mit einer deutlichen Zunahme älterer Personen und einer leichten Zunahme von unter 18-Jährigen und jungen Erwachsenen. Diese Entwicklungen resultieren im Wesentlichen aus der Lage der Gemeinde nahe der Stadt Regensburg, welche ebenfalls eine zunehmende Bevölkerung aufweist. In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird der Landkreis Regensburg mit einem prognostizierten Bevölkerungszuwachs von 6,3 % bis zum Jahre 2039 in die Kategorie (zunehmend) eingestuft<sup>4</sup>. Für die Region Regensburg wird ein Zuwachs von 4,9 % prognostiziert<sup>5</sup>.

Darauf aufbauend kann auf Ebene der Gemeinde mithilfe der Flächenmanagement-Datenbank des Bay. Landesamt für Umwelt der zukünftige Bedarf an Wohnbaufläche ermittelt werden. Grundlage hierfür sind die Daten des Statistischen Landesamtes Bayern von 2019.

Ausgehend von der gegenwärtigen Belegungsdichte von ca. 2,193 Einwohner je Wohnung ergibt sich aus der Bevölkerungsentwicklung (Zuwachs von 9,5% bis 2039) ein Bedarf von 216 Wohnungen bis in das Jahr 2039. Darüber hinaus ist von einem Auflockerungsbedarf – d.h. einem statistischen Anwachsen der Wohnfläche pro Kopf – auszugehen, der in der Regel mit 0,3% pro Jahr angesetzt wird. Daraus ergibt sich ein weiterer Bedarf von 102 Wohnungen im gleichen Zeitraum. Insgesamt beläuft sich der Bedarf somit auf 318 Wohnungen und umgerechnet 22,6 ha Wohnbauland bis zum Jahr 2039.

Die Planung ist dabei vor dem Hintergrund der wachsenden Bevölkerung und der steigenden Nachfrage nach Wohnraum zu sehen.

<sup>3</sup> Bay. Landesamt für Statistik (2021): Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Pettendorf – Berechnungen bis 2033.

<sup>4</sup> Bay. Landesamt für Statistik (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039. Demographisches Profil für den Landkreis Regensburg.

<sup>5</sup> Bay. Landesamt für Statistik (2020): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039. Demographisches Profil für die Region Regensburg.

## **2.4 Altlasten**

Der Gemeinde Pettendorf sind in diesem Bereich keine Altlasten in Form ehemaliger Deponien bekannt. Sollten im Verlauf der Bauarbeiten Auffälligkeiten bzgl. Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Regensburg und das Wasserwirtschaftsamt zu benachrichtigen. Es wird empfohlen, den Boden auf möglicherweise vorhandene Kampfmittel zu untersuchen.

## **2.5 Naturschutz**

Schutzgebiete und Flächen der Biotopkartierung sind nicht betroffen.

## **2.6 Wasserschutz**

Oberflächengewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

## **2.7 Immissionsschutz**

Das Plangebiet steht unter dem Einfluss der angrenzenden Gemeindestraße sowie der landwirtschaftlichen Nutzung der westlich angrenzenden Flächen.

## **2.8 Denkmalschutz**

Gemäß Bayerischem-Denkmal-Atlas fehlen Baudenkmäler, landschaftsprägende Denkmäler sowie Bodendenkmäler im Planungsgebiet. Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG wird hingewiesen.

# **3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

## **3.1 Ziele übergeordneter Planung**

### **3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

Die Gemeinde Pettendorf liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im allgemein ländlichen Raum. Gemäß 2.2.5 LEP soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im Hinblick auf die vorliegende Planung sind zudem folgende Ziele und Grundsätze des LEP von Bedeutung:

Bei allen raumbedeutsamen Planungen ist der demographische Wandel zu beachten (Z 1.2.1 LEP) und bei der Ausweisung im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (G 3.1 LEP). Weiter sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1 LEP). In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der

Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Z 3.2 LEP). Zur Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft sollen neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (Z 3.3 LEP).

#### Berücksichtigung

Im Hinblick auf das Innenentwicklungspotenzial ist für den Flächenbedarf der anhaltenden Nachfrage nach Bauplätzen kein ausreichender Umfang an Flächen im Innenbereich verfügbar, weshalb eine Ausweisung am südöstlichen Ortsrand erfolgen soll. Die Planung ist dabei insbesondere auch vor den prognostizierten demographischen Entwicklungen für die Gemeinde Pettendorf zu sehen. Das Gebiet stellt sich aufgrund der direkten Anbindung an bestehende Bebauung (Dorfgebiet) als städtebaulich geeignet dar. Eine Zersiedelung der Landschaft ist demnach nicht gegeben. Vielmehr kann aufgrund der günstigen Lage an der Hauptstraße eine Reduktion des Versiegelungsgrades durch entfallende Erschließungswege bewirkt werden.

Mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets für insgesamt 15 Wohnbaugrundstücken zwischen knapp 450 und 725 m<sup>2</sup> handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan insgesamt um eine maßvolle und bedarfsgerechte Planung zur nachhaltigen Sicherung und Weiterentwicklung von Wohnraum im ländlichen Raum. Innerhalb des Baugebietes wird durch entsprechende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise auf eine flächen- und ressourcenschonende Entwicklung geachtet.

#### **3.1.2 Regionalplanung**

Nach der Regionalplanung der Region 11 (Regensburg) liegt die Gemeinde im ländlichen Raum außerhalb von Vorranggebieten und regionalen Grünzügen. Der Regionalplan stuft Pettendorf als Grundzentrum ein, demnach kommt dem Ort eine besondere Bedeutung zur wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung zu. Des Weiteren weist die Gemeinde gemäß den Ausführungen im Regionalplan bereits erkennbare Verdichtungsansätze im unmittelbaren Umland des Verdichtungsraumes Regensburg auf.



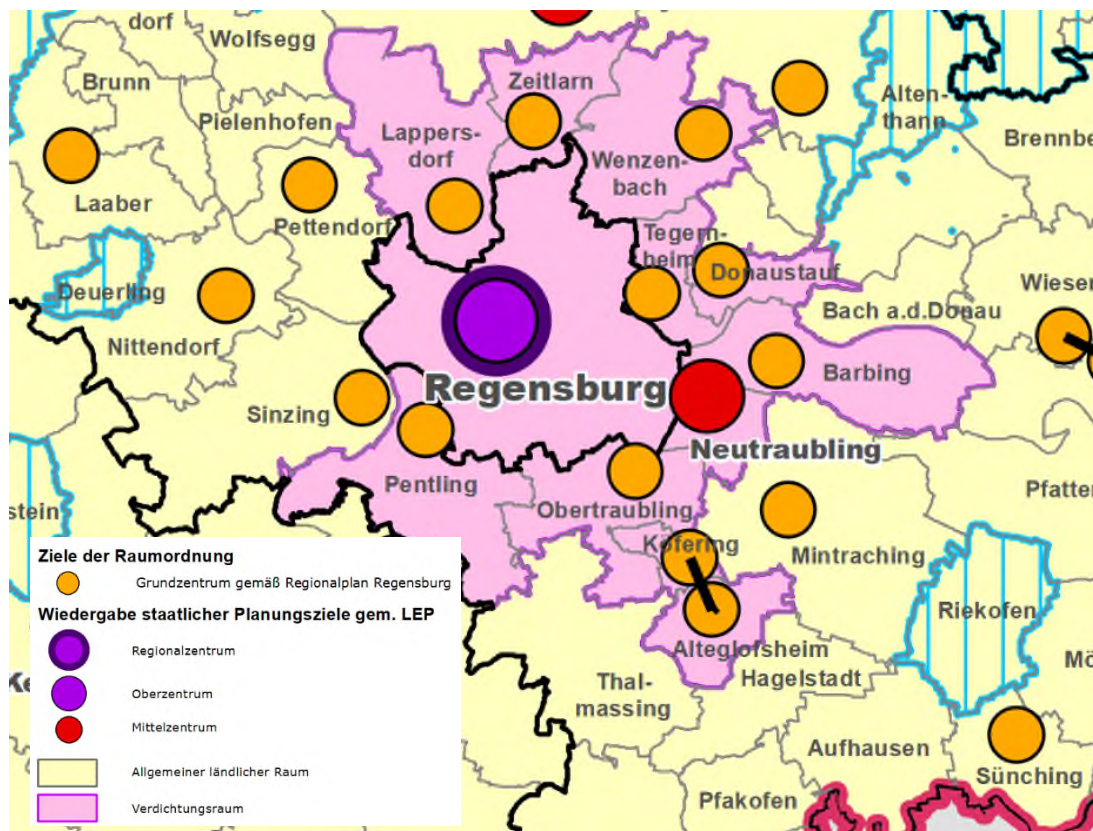


Abbildung 3: Regionalplan Region Regensburg (11), Strukturkarte mit Grundzentren (2019)

In Richtung Osten grenzt zudem das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 10 „Naab-, Vils- und Nebentäler“ an. Dabei handelt es sich um ein Gebiet, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.

Würdigung:

Zur landschaftlichen Einbindung erfolgte auf Ebene des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit der weiteren Wohnbauentwicklung die Festsetzung einer Ortsrandeingrünung, die dann im Rahmen der weiteren verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen sind.



Abbildung 4: Darstellung des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 10

Quelle: RISBY

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist einem Planausschnitt des FNP (Maßstab 1:5.000) im Planteil des vorliegenden Bebauungsplans zu entnehmen. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Pettendorf (2011) ist das Planungsgebiet bereits als Wohngebiet dargestellt. Demnach erfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Entwicklung aus den Zielen des FNP.

## 4 Planinhalt

### 4.1 Planungsziele

Ziel der Planung ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets mit der Erschließung von 15 Wohnbaugrundstücken unterschiedlicher Größenordnungen (von ca. 445 m<sup>2</sup> bis 725 m<sup>2</sup>). Mit der Ausweisung wird der Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Pettendorf und der Nachfrage nach Wohnbauland in der Gemeinde Rechnung getragen. Der Geltungsbereich eignet sich durch seine angrenzende Lage zum bestehenden Dorfgebiet und der Hauptstraße.

## **4.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung räumlich festgesetzt und umfasst jeweils eine Teilfläche der Flurstücke 115 und 115/1 sowie eine Teilfläche der angrenzenden Verkehrsfläche (Fl.Nr. 153, Hauptstraße).

Die räumliche Lage des Planungsgebietes ist im Plan in einer Übersichtskarte (Digitale Ortskarte im Maßstab 1:5.000) zu entnehmen, während die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches als Planzeichen dargestellt ist.

## **4.3 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der gewünschten Nutzung des Gebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Nicht zulässig sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO.

Die überbaubaren Flächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt und über die Grund- und Geschossflächenzahl begrenzt. Die zulässige Grundfläche darf von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung setzen den Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Bebauung. Die GRZ wird auf 0,3, die GFZ auf 0,6 begrenzt und liegen damit unter dem nach § 17 BauNVO vorgebenden Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 0,4.

Eine Begrenzung der Wandhöhen sorgt für eine Begrenzung der Baukörper, so dass sowohl auf das Landschaftsbild als auch auf die Belange der angrenzenden Gebiete Rücksicht genommen wird. Die Höhe der baulichen Anlagen richtet sich nach dem Bautyp, dabei gilt für E+D eine maximale Wandhöhe von 4,5 m, für E+1 eine maximale Wandhöhe von 6,3 m. Sie bemisst sich an der Fertigfußbodenoberkante des Erdgeschosses und dem Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut an der Wandseite.

Es sind ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig, die als Höchstgrenze zwei Vollgeschosse (E+1 oder E+D) aufweisen können.

## **4.4 Gestaltungsvorschriften**

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die Mindestanforderungen an die Gestaltung der Baukörper und Nebenflächen stellen. Diese sichern eine in sich stimmige Gestaltung, die jedoch genügend Raum lässt für individuelle architektonische Lösungen. Durch die Festlegung der Grundstückszufahrten und der Ausweisung von Flächen für Garagen ist ein städtebauliches Gestaltungskonzept gegeben. Gleichzeitig gewährleisten die Baugrenzen eine gewisse Flexibilität bei der Gebäudepositionierung.

So sind innerhalb des Wohngebiets ausschließlich die für die Region typischen Satteldächer mit einer Mindestneigung von 15° zulässig. Für den Bautyp E+D ist eine maximale Dachneigung von 42° zulässig, zur Begrenzung der Gebäudehöhen gilt für E+1 eine maximale Dachneigung von 30°. Die textlichen Festsetzungen enthalten zudem Vorschriften für die Dacheindeckung (Ziegel oder Beton in Rot, Braun, Grau oder Anthrazit oder nicht reflektierendes Blech). Um die Landschaft nicht zu überprägen sind PV-Anlagen nur ohne Aufständigung zulässig.

Des Weiteren werden Stützwände und Einfriedungen in ihrer Höhe begrenzt, letztere dürfen nicht blickdicht gestaltet werden. Auch für die Garagen sind Gestaltungsvorschriften festgesetzt, so unterliegen diese dem Anpassungsgebot. Als Dachform kann zwischen Sattel-, Flach- und Pultdach gewählt werden. Fassaden- und Dachbegrünungen werden empfohlen.

#### **4.5 Abstandsflächenvorschriften**

Die Tiefe der Abstandsflächen richtet sich nach Art. 6 BayBO. Bemessungsgrundlage ist damit das ursprüngliche Gelände, hierzu ist ein Vermessungslageplan der Urgeländes als Anlage beigefügt. Hinsichtlich der Garagen wird von der Abstandsflächenregelung abgewichen. In den Abstandsflächen sowie ohne eigene Abstandsflächen, auch wenn sie nicht an der Grundstücksgrenze errichtet werden, sind abweichend von Art. 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 BayBO Garagen bis zu einer mittleren Wandhöhe von 3,25 m zulässig. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Anforderungen an Garagen, auch aufgrund der Entwicklungen der Dimensionen der Kraftfahrzeuge zu sehen und wird mit einer geringfügigen Überschreitung von 0,25 m als hinnehmbar erachtet. Die sonstigen in Art. 6 Abs. 7 S. 1 Nr. 1 BayBO genannten Anlagen sind entsprechend der gesetzlichen Regelung der BayBO zu behandeln.

#### **4.6 Erschließung und Versorgung**

##### **4.6.1 Verkehrliche Erschließung und Öffentliche Stellplätze**

Die Erschließung erfolgt durch einen Anschluss an die Hauptstraße. Der geplante Wohnstandort kann als verkehrsmäßig gut erschlossen angesehen werden. Die interne Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die neu geplante Erschließungsstraße. In Richtung Ortszentrum verläuft entlang der Hauptstraße ein Fuß- und Radweg. Damit ist die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zur Umgebung gegeben. Zwischen den Parzellen 6 und 7 ist zudem ein Fußweg vorgesehen, um eine Verbindung zu einem zukünftig möglichen angrenzenden Baugebiet zu schaffen.

##### **4.6.2 Wasserwirtschaft**

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen Anschluss an die kommunale Wasserversorgung (Wasserzweckverband Naab-Donau-Regen).

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist entsprechend der Festsetzungen auf dem Grundstück breitflächig zu versickern. Hierzu wurden am 13.07.2021 Sickerversuche durchgeführt. Aufgrund von sowohl sandigen Schichten als auch felsig, kluftige Schichten, welche auf ein Karstgebiet hinweisen sollte das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken breitflächig oberflächlich versickert werden oder alternativ über Rigolensysteme. Es muss jedoch bei Rigolen darauf geachtet werden, dass zwischen den Rigolen und der kluftigen Schicht noch eine Bodenschicht eingebaut wird, die zur Reinigung des Niederschlagswassers dient, da die Felsen keine Reinigungswirkung haben. Sickerschächte sind nicht zulässig.

Neben der Schmutzwasserentsorgung der Baugrundstücke soll lediglich das Niederschlagswasser der Straßenflächen über die Mischwasserkanalisation entsorgt werden. Letzteres ist erforderlich, da relativ nah (2m) unter GOK Felsschichten beginnen, welche für den Einbau von Rigolen durchbrochen werden müssten. Der Anschluss erfolgt an das hierfür ausreichend dimensionierte kommunale Kanalnetz. Die Gemeinde konnte diese Flächen im Rahmen eines Generalentwässerungsplans (2009) bereits berücksichtigen, da diese zum Zeitpunkt der Erstellung bereits im Flächennutzungsplan vorgesehen waren.

##### **4.6.3 Energie und Telekommunikation**

Die Stromversorgung ist durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayerwerk GmbH vorgesehen. Bei der Erschließung des Plangebiets ist zudem die Verlegung von Glasfaserkabeln beabsichtigt.

#### 4.7 Grünordnung

Die grünordnerischen Gestaltungsziele umfassen im Wesentlichen folgende Schwerpunkte:

- Durchgrünung des Baugebiets mit Einzelbäumen im Bereich der privaten Grundstücksflächen. Die Lage der Bäume ist wählbar.

#### 4.8 Flächenbilanz

Flächennutzung	Fläche
Wohngebiet (15 Parzellen)	7.723 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen (inkl. Fuß-/Radweg)	1.423 m <sup>2</sup>
<b>Fläche gesamt (Geltungsbereich)</b>	<b>9.146 m<sup>2</sup></b>

### 5 Auswirkungen auf die Belange von Natur und Landschaft

Beim Plangebiet handelt es sich um eine landwirtschaftliche Fläche, die sich derzeit in einem jungen Brachestadium befindet. Nördlich verläuft die Hauptstraße, westlich und südlich grenzt die Fläche an weitere sowie zukünftige Wohnbebauung an. In östliche Richtung geht die Fläche in intensive Ackernutzung über.

#### 5.1 Schutzgut Boden

Das geplante Vorhaben führt in Teilbereichen zu einer Vollversiegelung des Bodens und damit zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Dieser verliert dadurch seine Funktionen im Naturhaushalt als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen sowie seine Filter- und Pufferfunktion.

Durch die Anlage der Erschließungsstraßen und der Gebäude mit Garagen können innerhalb der Nettobaufläche in den bisher nicht baulich genutzten Bereichen knapp 0,5 ha dauerhaft versiegelt werden. Davon dürfen jedoch einige Flächen wie etwa Stellplatzflächen nur teilversiegelt werden. Vermeidungsmaßnahmen, wie etwa auch eine Begrenzung der versiegelten Flächen durch die Grundflächenzahl (GRZ), können die Auswirkungen reduzieren.

#### 5.2 Schutzgut Wasser

Es kann davon ausgegangen werden, dass die geplante Bebauung keinen erheblichen Einfluss auf die Grundwassersituation haben wird. Ebenso ist mit einer Gefährdung des Grundwassers durch die beschriebene Nutzung nicht zu rechnen. Die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebiets führt jedoch dazu, dass diese Flächen künftig für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung stehen. Mit der erforderlichen Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser innerhalb der Baugrundstücke sowie der Verwendung von wasserdurchlässigen Belagsarten kann die Grundwasserneubildung unterstützt werden.

#### 5.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich keine Flächen der Amtlichen Biotopkartierung. Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm gibt keine Hinweise auf schützenswerte Lebensräume, Pflanzen oder Tiere. Besondere Pflanzenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt und auch aufgrund der Nutzung als Acker nicht zu erwarten. Dieses Bild wurde durch die Ortsbegehung am 14.05.2021 bestätigt.

Im Rahmen der Bauleitplanung sind Verstöße gegen die sogenannten Zugriffsverbote (BNatschG § 44 Abs. 1 Nr. 1–4) zu behandeln. Dies betrifft bei Tieren das Störungs- und Tötungsverbot (Nr. 1), das Störungsverbot während bestimmter Zeiten (Nr. 2), das Beschädigungsverbot bestimmter Lebensstätten (Nr. 3) und bei Pflanzen das Verbot der Beschädigung von Pflanzen und ihrer Standorte (Nr. 4).

Um bei Durchführung der Planung die genannten artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, sind die wenigen, im Bereich der geplanten Zufahrt zu rodenden Bäume ausschließlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zu beseitigen. Nach Begutachtung am 14.05.2021 können Höhlen in diesen Bäumen ausgeschlossen werden und somit auch mögliche Winterquartiere für Fledermäuse.

Die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die durch den Straßenverkehr einhergehenden Lärmemissionen wirken sich beeinträchtigend auf das Plangebiet als Lebensraum aus. Aufgrund der Kulissenwirkung der bestehenden Bebauung sowie des Brachestadiums der Fläche ist davon auszugehen, dass keine Reviere von bodenbrütenden Vogelarten im Geltungsbereich anzutreffen sind. Diese Annahmen wurden durch die Ortsbegehung am 14.05.2021 bestätigt. Aufgrund fehlender Strukturen ist auch die Zauneidechse nicht zu erwarten und konnte auch nicht gesichtet werden.

Somit kann festgehalten werden, dass der Verstoß gegen Zugriffsverbote so gut wie ausgeschlossen werden kann.

Insgesamt handelt es sich um ein Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Gehölzpflanzungen sind im Rahmen des Grünordnungsplans vorgesehen und dienen der Durchgrünung, wodurch sich die Strukturvielfalt erhöht. Zudem sind Zäune weitgehend ohne Sockel mit Punktfundamenten zu errichten, um die Wanderwege von Kleinsäugetieren zu gewährleisten.

#### **5.4 Schutzgut Luft/Klima**

Mit der Versiegelung können kleinflächige Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten einhergehen. Im Bereich versiegelter Flächen kommt es zur Erhöhung der Lufttemperatur in Bodennähe und damit einhergehend zu einem Aufheizungseffekt im Siedlungsbereich. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts sind nicht zu erwarten.

#### **5.5 Schutzgut Landschaft**

Die Planungsgebietsfläche liegt am südöstlichen Rand des Ortes Pettendorf und schließt an die bestehende Bebauung an. Die nähere Umgebung des Planungsgebiets ist geprägt durch die relativ strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen und ohne besondere Bedeutung zur charakterisieren. Das Planungsgebiet ist derzeit als landwirtschaftliche Ackerbrache anzusprechen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung und der geplanten Durchgrünung innerhalb des Wohngebiets wird von einer geringen Beeinträchtigung bezüglich des Landschaftsbilds ausgegangen. Die Planung führt insgesamt zu einer Erweiterung des Ortes Pettendorf, dessen Ortsbild die Landschaft mitprägt. Mit der Begrenzung der Wandhöhen sowie Festsetzungen zur Gestaltung wird sichergestellt, dass sich das Wohngebiet in die Umgebung einfügt und diese nicht überprägen.



**Abbildung 5: Blick auf Pettendorf aus östlicher Richtung**

### **5.6 Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen/Verkehr, Erholung)**

Das Planungsgebiet hat derzeit für die Naherholung keine Bedeutung. Durch die Ziele des Bebauungsplans sind daher keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Durch das Vorhaben und der damit verbundenen Nutzung werden sich der Individualverkehr und damit verbundene Lärmimmissionen erhöhen.