

Bebauungsplan

Markt Nittendorf „Wagnerberg II“

Anlage zur Begründung
Umweltbericht

Fassung: 22.11.2022

Verfahren nach §§ 3 (2) / 4 (2) BauGB

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

INHALT

1	UMWELTBERICHT – ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG	2
1.1	Einleitung	2
1.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes	2
1.1.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung	3
1.1.3	Ziele der Landesplanung / Regionalplanung	4
1.1.4	Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans	4
1.1.5	Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne	5
1.1.6	Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes	5
1.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	5
1.2.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	5
1.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	6
1.2.3	Schutzgut Fläche und Boden	8
1.2.4	Schutzgut Wasser	8
1.2.5	Schutzgut Klima / Luft	9
1.2.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	9
1.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	10
1.2.8	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	11
1.2.9	NATUR2000-Gebiete	11
1.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung	11
1.4	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung	11
1.4.1	Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit	11
1.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	14
1.4.3	Schutzgut Fläche und Boden	14
1.4.4	Schutzgut Wasser	16
1.4.5	Schutzgut Klima / Luft	16
1.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	16
1.4.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	17
1.4.8	Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten	17
1.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17
1.5	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen	17
1.6	Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung	18
1.7	Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung	18
1.8	Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen	18
1.9	Erhaltung bestmöglicher Luftqualität	18
1.10	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen	18
1.10.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	18
1.10.2	Maßnahmen zur Kompensation	19
1.11	Planungsalternativen	19
1.12	Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind	19
1.13	Zusätzliche Angaben	19
1.13.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren	19
1.13.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen	20
1.13.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt	21
1.14	Zusammenfassung	21
1.15	Quellenangaben	23

1 UMWELTBERICHT – ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

1.1 Einleitung

1.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt inmitten einer bestehenden Siedlung und ist im Geltungsbereich nur zum Teil bebaut. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, für eine Innenentwicklungsfläche entsprechend dem vorliegenden Bedarf an Wohnbauflächen eine zeitgemäße, flächensparende Bebauung zu ermöglichen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient somit dem Ziel der vorrangigen Innenentwicklung gemäß §1 a Abs. 2 BauGB und bayerischem Landesentwicklungsprogramm.

Der Bebauungsplan setzt allgemeines Wohngebiet fest. Inhalt der Planung sind sechs überbaubare Grundstücksflächen sowie die erforderliche (zum Teil bereits vorhandene) Erschließung. In einem Teilbereich besteht bereits ein Wohngebäude innerhalb des festgesetzten Baufensters. In einem Teilbereich ist eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung als städtebaurechtliche Ausgleichfläche und aufgrund artenschutzrechtlicher Rahmenbedingungen festgesetzt.

Der Planungsbereich umfasst ca. 0,63 ha und gliedert sich wie folgt:

	Fläche in m ²
Bestehende Öffentliche Verkehrsflächen	907
Eigentümerweg	375
Allgemeines Wohngebiet	4.401
Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	593
Gesamt:	6.276

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit einer zusätzlichen Überbauung aufgrund der Festsetzungen zu rechnen.

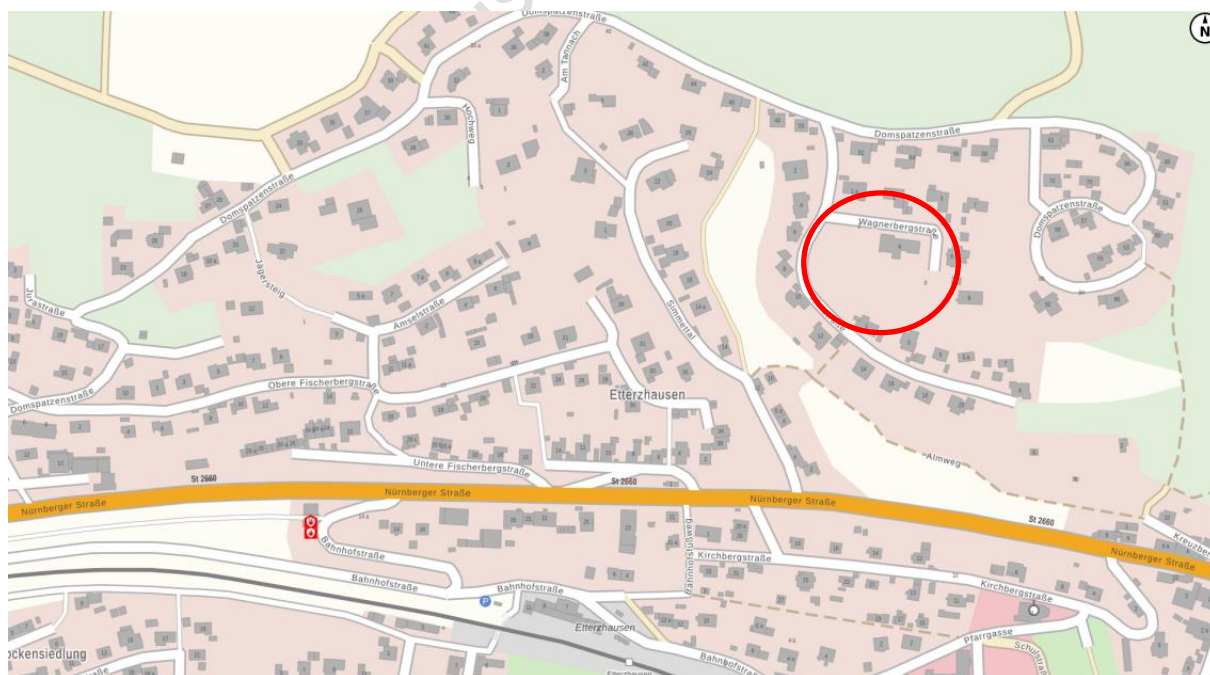


Abb.: Lageplan im Ort Etterzhausen

1.1.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen und deren Berücksichtigung

Nach § 1 a Abs. 2 Baugesetzbuch gilt: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Bei der vorliegenden Planungsfläche handelt es sich um einen weitgehend un bebauten Bereich innerhalb eines Siedlungszusammenhangs. Somit kann den Zielen der vorrangigen Innenentwicklung entsprochen werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Mit der Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern, zur Mindestbegrünung der Grundstücke im Wohngebiet und der zulässigen Grundflächenzahl im Bereich des Orientierungswertes nach BauNVO kann diesen Vorgaben entsprochen werden.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, gemäß § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 5 BauGB, Rechnung getragen werden. Hier ist auch das Erneuerbaren-Energien-Gesetz- EEG 2017 zu erwähnen, welches im Interesse des Klima- und Umweltschutzes eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglichen soll.

Im vorliegenden Plan wird dies dadurch erreicht, dass innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird. Darüber hinaus sind Festsetzungen zur, Mindestbegrünung mit autochthonen Bäumen, zur Dachbegrünung und der Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung von solarer Energie beinhaltet.

Im § 1 Bundesnaturschutz BNatSchG wird als wichtiges Ziel, auch in Verantwortung für künftige Generationen, die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt genannt. Konkretisiert wird diese Aussage im Absatz 3, da für die dauerhafte Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts „wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten“ sind.

Im Bebauungsplan wurden diese Vorgaben durch die Erhebung der Ausgangssituation durch einen fachlich geeigneten Biologen vorbereitet. Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Beurteilung erfolgt durch die Festsetzung von entsprechenden Flächen und Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches. Des Weiteren sichert die Festsetzung einer Mindestbegrünung und der Ausschluss nicht geeigneter Pflanzenarten im allgemeinen Wohngebiets, dass die Mindeststandards für die biologische Vielfalt erreicht werden.

Nach § 1 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG ist durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung das Schutzgut Wasser als Lebensgrundlage von Mensch, Flora und Fauna zu schützen. Vorhandene Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Nach § 55 ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder über eine getrennte Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten. Im Umfeld des Plangebietes besteht keine Vorflut zu einem Oberflächengewässer, innerhalb des Plangebiets wird Niederschlagswasser im Trennsystem in Rückhalteeinrichtung gedrosselt und an das vorhandene Kanalsystem weitergegeben.

Das Bundesbodenschutzgesetz- BBodSchG verfolgt den Zweck die Bodenfunktionen nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Auch hier sichert die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächenzahl im Bereich der ehemaligen Orientierungswerte sowie die Vorgabe, dass

mindestens 30 % der Grundstücksflächen gärtnerisch zu begrünen sind den Mindeststandard an Bodenfunktionen. Dennoch sind Eingriffe in die natürlichen Bodenfunktionen durch die zulässige Bebauung nicht zu vermeiden, die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung minimiert jedoch diese Eingriffe.

Der Trennungsgrundsatz nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz kann eingehalten werden. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden durch eine lärmtechnische Untersuchung in die Abwägung eingestellt und angemessen berücksichtigt. In der Abwägung wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden. Tags liegt eine geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte vor, die Grenzwerte der 16. BImSchV werden jedoch nicht überschritten. Nachts werden auch die Grenzwerte der 16. BImSchV erheblich überschritten, was zur Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen an 3 Gebäudeseiten führt. In die Abwägung ist einzustellen, dass die Nordseite auf der lärmabgewandten Seite liegt und somit gute Voraussetzungen bestehen, Schlafräume auch mit natürlicher Belüftung an einer geeigneten Fassadenseite zu platzieren. Im Übrigen sind für die verbleibenden drei Seiten entsprechend Schallschutzmaßnahmen der Fassade einzuhalten, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Somit kann durch die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen den Belangen (nach Abwägung noch) ausreichend Rechnung getragen werden.

1.1.3 Ziele der Landesplanung / Regionalplanung

Nach Art 6 Abs. 2 Nr. 3 des bayerischen Landesplanungsgesetz und den Inhalten des Landesentwicklungsprogrammes sollen insbesondere die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen ausgeschöpft werden. Diese Vorgabe entspricht der vorliegende Bebauungsplan.

Der vorliegende Bebauungsplan dient dem vorrangigen Ziel der Innenentwicklung und dem allgemeinen Planungsleitlinien des flächensparenden Bauens, da für eine bisher noch weitgehend unbebaute Baulücken im Innenbereich eine Nachverdichtung erleichtert wird. Dadurch kann die Inanspruchnahme von erforderlichen Flächen für Wohnbaunutzung im bisher unbesiedelten Außenbereich vermieden werden.

Die Zielvorgabe des Landesentwicklungsprogrammes, wonach Neubaugebiete nur im Anschluss an geeignete Baugebiete zulässig sind, wird erfüllt.

1.1.4 Ziele des Landschaftsplans / Grünordnungsplans

Der bisher wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar. Aussagen des Landschaftsplanes beschränken sich auf die Pflegehinweise der vorhandenen Trockenrasen Biotop: Entfernung standortfremde Gehölze sowie Pflegemaßnahmen zum Erhalt der Magerrasen.

Zum vorliegenden Bebauungsplan werden grünordnerische Festsetzungen integriert. Ziele der Grünordnungsplanung ist die Freiraumsicherung von Biotopflächen, die ausreichende Berücksichtigung der Gestaltung des Ortsbildes sowie die Entwicklung einer angemessenen grünen Infrastruktur im Wohngebiet. Mit der Festsetzung einer Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird sichergestellt, dass die ehemals vorhandenen Magerrasenstrukturen, die zwischenzeitlich vollständig durch Gehölze verbuscht waren, längerfristig wiederhergestellt werden können.

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung von nicht überbaubaren Flächen auf den privaten Grundstücksflächen werden die grundsätzlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege innerhalb bebauter Bereiche sichergestellt.

1.1.5 Ziele sonstiger Fachgesetze / Fachpläne

Weitere Fachpläne wie Abfallwirtschaftspläne, Lärminderungspläne oder Pläne zur Vermeidung von Starkregen oder Sturzfluten liegen für den Geltungsbereich nicht vor.

Für das Marktgemeindegebiet Nittendorf liegen Ortssatzungen über Dachgauben, Einfriedungen sowie Werbeanlagen vor.

1.1.6 Ziele von Schutzgebieten / des Biotopschutzes

Verordnung über Schutzgebiete liegen im Geltungsbereich nicht vor. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches wurde in den neunziger Jahren Reste von Magerrasen im Rahmen der Biotopkartierung festgestellt. Nach Auswertung des Luftbildes ist erkennbar, dass große Teile des Geltungsbereiches, die bisher nicht bebaut waren, mit starker Gehölzsukzession bewachsen und verbuscht waren. Zum Zeitpunkt der Beauftragung des Planverfassers waren diese Gehölzbestände beseitigt, es lag eine Ruderalfläche mit geringem Anteil von Spontanvegetation vor.

Im nordwestlichen Teil bestanden Reste einer nicht eingezäunten, gartenartigen Nutzung.

Ob durch die Gehölzbeseitigung auch nach Naturschutzgesetz geschützte Biotope beseitigt wurden, konnte zum Zeitpunkt der Erhebungen eines gesondert beauftragten Biologen für die Artenschutzrechtliche Überprüfung nicht mehr festgestellt werden. Anhand der Luftbilddauswertungen und der den Planverfasser vorliegenden Fotos ist jedoch nicht davon auszugehen, dass magerrasenartige Teilbereiche in nennenswertem Umfang beseitigt wurden.

1.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

1.2.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Der Geltungsbereich liegt inmitten einer Wohnsiedlung, die sich von der überörtlichen Nürnberger Straße aus Richtung Norden hangaufwärts entwickelt hat.

Die Planungsfläche ist über die bestehende Wagnerbergstraße erschlossen. Im Bereich der Wagnerbergstraße 4 bestand ein Wohngebäude, welches derzeit kernsaniert wird. Für Teilbereiche liegt ein straßenbegleitender Fußweg vor.

Im Wirkungsbereich der Planungsfläche bestehen Wohnnutzungen.

Auch wenn der Planungsbereich durch die Wagnerbergstraße als Stichstraße als ruhige Wohngegend zu bewerten ist, liegt der Planungsbereich dennoch im Einflussbereich der Lärmquellen Staatsstraße 2660 sowie der Bahnlinie Regensburg - Nürnberg.

Die Berechnung des Schallgutachters ergab, dass es am Tag es zu leichten Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 kommt. In der Nacht kommt es zu deutlichen Überschreitungen des Orientierungswertes und auch des Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV.

Die DIN 4109-2:2018 erlaubt die pauschale Reduzierung des Beurteilungspegels bei Schienenverkehrslärm um -5 dB(A), dies wurde bei der Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels angewendet. Nach DIN 4109-1:2016 werden an allen Ost-, West- und Südfassaden entsprechende Schalldämmmaße für Außenbauteile nach Lärmpegelbereich 3 und 4 erforderlich.

Immissions-ort	SW	HR	OW,T	LrT	LrT,diff	OW,N	LrN	LrN,diff	MALP	LPB	R' w, ges in dB von Außenbauteilen		
			dB(A)						dB		Bettenräume	Wohnräume	Büroräume
Parz 1	1.OG	O	55	54,1	---	45	55,2	10,2	63,2	3	40	35	30
Parz 1	EG	S	55	57,5	2,5	45	58,6	13,6	66,6	4	45	40	35
Parz 1	1.OG	W	55	56,1	1,1	45	57,2	12,2	65,2	3	40	35	30
Parz 2	2.OG	O	55	52,5	---	45	53,6	8,6	61,6	3	40	35	30
Parz 2	2.OG	S	55	57,6	2,6	45	58,6	13,6	66,6	4	45	40	35
Parz 2	2.OG	W	55	55,9	0,9	45	57,0	12,0	65,0	3	40	35	30
Parz 3	2.OG	O	55	52,2	---	45	53,4	8,4	61,4	3	40	35	30
Parz 3	2.OG	S	55	57,1	2,1	45	58,2	13,2	66,2	4	45	40	35
Parz 3	2.OG	W	55	55,8	0,8	45	57,0	12,0	65,0	3	40	35	30
Parz 4	2.OG	O	55	53,7	---	45	54,8	9,8	62,8	3	40	35	30
Parz 4	2.OG	S	55	58,0	3,0	45	59,0	14,0	67,0	4	45	40	35
Parz 4	2.OG	W	55	56,3	1,3	45	57,4	12,4	65,4	3	40	35	30
Parz 5	2.OG	O	55	53,5	---	45	54,6	9,6	62,6	3	40	35	30
Parz 5	2.OG	S	55	57,8	2,8	45	58,8	13,8	66,8	4	45	40	35
Parz 5	2.OG	W	55	56,4	1,4	45	57,5	12,5	65,5	3	40	35	30
Parz 6	2.OG	O	55	52,5	---	45	53,6	8,6	61,6	3	40	35	30
Parz 6	2.OG	S	55	57,6	2,6	45	58,7	13,7	66,7	4	45	40	35
Parz 6	2.OG	W	55	55,9	0,9	45	57,0	12,0	65,0	3	40	35	30

MALP: Maßgeblicher Außenlärmpegel. Wegen dominierendem Schienenverkehrslärm gem. DIN 4109-2:2018 um 5 dB(A) reduziert.
MALP = LrN - 5 dB(A) + 3 dB(A) + 10 dB(A) nach DIN 4109-1:2016

Abb.: GEO.VER.S.UM (22.11.2022), Schalltechnische Berechnung zum Bebauungsplan Wagnerberg II

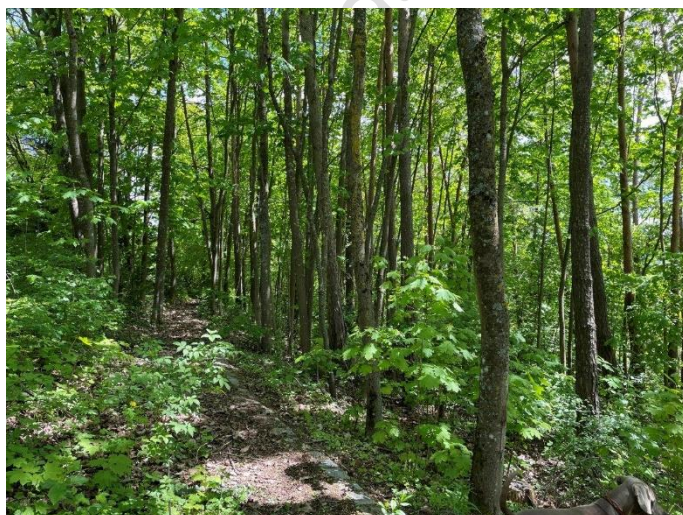
Messwerte über Luftschadstoffe, radioaktive Strahlen oder sonstige elektromagnetische Strahlen liegen nicht vor.

Innerhalb des Planungsbereiches und des Wegbereiches liegen keine Einrichtungen für die Erholungsnutzung vor.

Landwirtschaftliche Betriebe oder immissionsschutzrechtlich zu genehmigen Betriebe liegen im Wirkbereich nicht vor.

1.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Planungsfläche liegt inmitten eines Siedlungsgebietes. Eine Teilfläche war bisher wohnbaulich mit Gartenflächen genutzt. Der größere Anteil war bisher ungenutzt und durch eine Gehölzsukzession im südlichen Bereich vollständig verbuscht, im nordwestlichen Bereich bestand eine wenig intensiv genutzte, gartenartige Grünfläche.



Gehölzsukzession vor Gehölzbeseitigung



Gartenartige Wiese im nordwestlichen Teilbereich



Ruderalflur mit Spontanvegetation nach Gehölzbeseitigung

Entwurf i. d. Fassung vom 22.11.2022

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren der Gehölzaufwuchs entfernt. Die Ausgangssituation war somit als arten- und vegetationsarme Ruderalfläche einzustufen.

In einem schmalen Streifen des westlichen Teils im Geltungsbereich und der angrenzenden segmentartigen Grundstücksfläche wurde 1992 ein Magerrasenrest mit Gebüsch im Rahmen der Biotopkartierung festgestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches dürften diese Biotopflächen durch die starke Verbuschung kaum mehr vorgelegen haben.

In Randbereichen wurden einzelne Magerrasenpflanzen durch die Bestandserhebungen festgestellt. Die Bestandserhebungen zeigten auch, dass hinsichtlich artenschutzrechtlich relevanter Vogelarten vor allem Allerweltsarten. Bemerkenswert war nur das Vorkommen von Bluthänfling, Klappergrasmücke und Stieglitz als Zeigerarten für wärmeliebende Säume und die Gebüschrandflächen.

Durch die Erhebungen fanden sich keine Hinweise auf das Vorkommen von Haselmäusen oder Reptilien.

Vorkommen von Hirschkäfern konnten nicht festgestellt werden. Aufgrund der vorhandenen Strukturen konnte das Vorkommen von Wochenstuben von Fledermäusen ausgeschlossen werden.

1.2.3 Schutzgut Fläche und Boden

Die bisherige Flurnummer 202/4 war bereits bisher durch ein Wohngebäude bebaut. Zudem besteht die im Bebauungsplan festgesetzte Wagnerbergstraße als öffentliche Verkehrsfläche bisher. Die weiteren Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind derzeit unbebaut und mit natürlicher Bodenfunktionen.

Angaben zu Altlasten oder Schadstoffbelastungen liegen nicht vor. Aufgrund der geologischen Ausgangssituation ist von wenig wasserdurchlässigen, dichten Boden auszugehen.

Das Baugrundgutachten¹ nennt als Ausgangsmaterial Riffdolomit. Aufgrund des stellenweise intensiven Dolomitierungsgrad hinterlassen die Gesteine im Verwitterungshorizont oftmals ein sandigen bis kiesigen Eindruck. Oberflächlich liegen quartären Löss- und Lösslehmdecken sowie Verwitterungslehm (sog. Alblehm) mit unterschiedlichen Mächtigkeiten vor.

Die Bodenschätzungskarte gibt im Planbereich lehmigen Sand an.

1.2.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer liegen im Planbereich nicht vor.

Großräumig werden die Grund- bzw. Karstwässer über den rund 0,5 km östlich gelegenen Naab zum Hauptvorfluter Donau hin abgeführt.²

Im Wirkungsbereich bestehen keine Wasserschutzgebiete. Wassersensible Bereiche werden im Planbereich im BayernAtlasPlus nicht dargestellt.

Durch die Hanglage liegt die Planungsfläche außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Durch die Hanglage ist lediglich mit räumlich begrenzten, örtlich auftretenden Niederschlagswasserabfluss abhängig von der Bodenbedeckung zu rechnen.

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. Der vorhandenen Bodenaufbau wird als schwach bisher schwachdurchlässig eingestuft. Eine Versickerung ist aufgrund der Hanglage und des hoch anstehenden Felshorizontes nicht praktikabel bzw. über die Klüfte im Fels aus wasserwirtschaftlicher Sicht auch nicht genehmigungsfähig.³

¹ KARGL GEOTECHNIK (21.9.2021), Baugrundgutachten

² (wie vor)

³ (wie vor)

Angaben zum Grundwasserflurabstand liegen nicht vor, es dürfte jedoch von einem größeren Grundwasserflurabstand aufgrund der geologischen Situation auszugehen sein. Das Auftreten von wasserführenden Schichten ist nicht auszuschließen. Angaben über die Durchlässigkeit oder Sickerfähigkeit des Bodens liegen nicht vor. Aufgrund des kalkhaltigen Ausgangsgesteins und der darüberliegenden Verwitterungsschichten dürfte der oberflächennahe Boden nur geringfügig sickerfähig sein, was auch vom beauftragten Ingenieurbüro für die Erschließungsplanung bestätigt wurde.

1.2.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet ist durch die Wagnerbergstraße erschlossen. Bisher wurde nur eines der drei möglichen Wohngebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus den siebziger Jahren bebaut. Das Gebäude wird derzeit saniert. Die restlichen Teilflächen waren nach Bebauungsplan für drei weitere Wohngebäude zu Bebauung vorgesehen. Diese Bebauung wurde jedoch über viele Jahrzehnte nicht umgesetzt. Dementsprechend hat sich auf der Planungsfläche eine Gehölzsukzession eingestellt. Zwischenzeitlich wurden die aufgekommenen Gehölze beseitigt. Wesentliche Luftaustauschbahnen liegen nicht vor.

Durch die Teilbereiche mit Gehölzsukzession lag durch die Bäume örtlich eine Klimaausgleichsfunktion vor. Durch die umliegende Bebauung im Wirkungsbereich liegen keine Luftaustauschbahnen mit der freien Landschaft vor.

Belastungen durch Gewerbebetriebe oder im unmittelbaren Wirkungsbereich stark befahrenen Straßen liegen nicht vor. Die Staatsstraße befindet sich gut 150 m südlich und gegenüber dem Planungsbereich aufgrund der Hanglage tiefer gelegen.

1.2.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Im Wirkungsbereich dominiert das Ortsbild eine locker bebaute Besiedlung mit weitgehend Ein- und Zweifamilienhäusern. Im direkten Änderungsbereich bestand bisher nur ein Wohngebäude, die weiteren Flächen waren nicht bebaut und über die Jahre mit Gehölzen weitgehend bewachsen.

Der Planungsbereich ist von außerhalb nur im Zusammenhang mit der bestehenden Siedlung wahrnehmbar. Durch die Hanglage besteht vom Planungsbereich Ausrichtung Naabtal eine attraktive Sichtbeziehung.

Der Planbereich hat aufgrund der Lage inmitten einer Siedlung keine erhöhte Bedeutung für das Landschaftsbild.



Abb.: Blick über die von Gehölzauswuchs beseitigte Planungsfläche Richtung Süden



Abb.: Blick über die von Gehölzsukzession beseitigte Planungsfläche Richtung Südosten in das Naabtal

1.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Planungsbereich liegen keine Baudenkmäler oder sonstigen, nennenswerten Kulturgüter vor. Die nächstgelegenen Baudenkmäler liegen mit dem ehemaligen Schloss und den zugehörigen Gebäuden und dem Schlosspark am Ufer der Naab ab im Bereich des Brückenbauwerks der ST 2660.

Eine das Baudenkmal prägende Blickbeziehung oder sonstige nennenswerte Wirkungen zwischen dem Baudenkmal und der Planungsfläche bestehen nicht.

1.2.8 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht bekannt.

Luftreinhaltepläne sind nicht bekannt.

1.2.9 NATUR2000-Gebiete

Das Tal der Naab mit den zugehörigen Hangwäldern ist teilweise als Flora-Fauna-Habitat geschützt.

Die Entfernung zum Plangebiet beträgt gut 300-400 m. Direkte Wirkzusammenhänge sind nicht erkennbar, Oberflächengewässer oder Abflussgräben Richtung Naabtal bestehen nicht.

1.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes (Basisszenario) bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, kein neuer Bebauungsplan) verbliebe das bisherige Baurecht entsprechend dem bisherigen Bebauungsplan für drei Wohngebäude, jedenfalls zumindest entsprechend dem Einfügegebot nach § 34 BauGB.

Aufgrund der derzeit vorhandenen Wohnraumnachfrage wäre damit zu rechnen, dass trotz unwirtschaftlicher Nutzung dieser Innenentwicklungsfläche mittelfristig Wohngebäude entstehen würden. Durch den Eigentümerwechsel wurde die Bebauung durch die Gehölzbeseitigung bereits vorbereitet.

Ohne Bebauung verbliebe die Fläche ohne Nutzung wieder für die natürliche Sukzession, mittelfristig würden sich Gehölze einstellen.

1.4 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen der Planung

1.4.1 Schutzgut Mensch, Bevölkerung, Gesundheit

Auswirkungen können sich für die direkt angrenzenden Nutzer durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten ergeben.

Erhebliche Auswirkungen durch Verkehrslärm, Lärmentwicklung und Luftverunreinigungen durch die zusätzliche Wohnnutzung sind nicht zu erwarten, da die Quantität der zu erwartenden Immissionen unter Berücksichtigung des gesamten städtebaulichen Umfelds als nicht erheblich und im Rahmen der Abwägung hinnehmbar angesehen werden können.

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Auswirkungen auf den Geltungsbereich wurde ein Schallgutachter im Planaufstellungsverfahren eingebunden. Die Ergebnisse fließen in die Abwägung und in die textlichen Festsetzungen ein.

Durch die auf der gegenüberliegenden Talseite vorhandene Bahnlinie Regensburg-Nürnberg besteht eine Lärmquelle, die auf das Plangebiet einwirkt. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten werden. Tagsüber bestehen Überschreitungen bis ca. 3 dB(A). Nachts liegen die Überschreitungen zwischen 8,6 und 14 dB(A). Im Bebauungsplan sind somit die Südfassaden dem Lärmpegelbereich 4, die Ost- und Westfassaden dem Lärmpegelbereich 3 nach DIN 4109 zugeordnet.

Im Planungsfall ist individuell zu ermitteln, welches Gewicht dem Belang des Lärmschutzes im Verhältnis zu den anderen berührten Belangen zukommt. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist Lärmschutz ein wichtiger Belang. Aufgabe der Abwägungsentscheidung der Gemeinde ist es, zu einem Interessenausgleich zu kommen und dabei Lärmkonflikte möglichst zu vermeiden und künftigen Lärmkonflikten vorzubeugen.

Dabei steht der Gemeinde ein weiter Gestaltungsspielraum zu; die Grenze liegt dort, wo das Gebot einer gerechten Abwägung oder sonstige Rechtsvorschriften verletzt werden.

In der Regel sind bei Konflikten die aktiven Schutzmaßnahmen zu Lasten der Emittenten den passiven Schutzmaßnahmen zu Lasten der Betroffenen vorzuziehen. Im vorliegenden Fall ist das kaum möglich, da die Lärmquelle auf der gegenüberliegenden Talseite in topographisch schwierigem Gelände liegt und somit eine aktive Schallschutzmaßnahmen über einen längeren Abschnitt entlang der Bahnlinie zumindest für die Gemeinde nicht realisierbar ist. Zum anderen werden nach den Berechnungen bereits für den Bestand die Lärmsanierungswerte erreicht.

Ein Lärmaktionsplan liegt nach Kenntnis des Planverfassers nicht vor.

Nachdem es sich beim vorliegen Plangebiet um eine Baulücke innerhalb des älteren Bebauungsplanes Fischerberg handelt, dürfte eine Abwägung mit Verzicht auf die Schaffung von Baurecht für ein allgemeines Wohngebiet nicht angemessen sein.

Das Abwägungsgebot hat für diese einzubeziehenden privaten Belange drittschützenden Charakter und begründet daher insoweit einen Anspruch auf fehlerfreie Abwägung. Nicht jedem Belang kann Rechnung getragen werden. Für die Abwägung von wesentlicher Bedeutung ist daher der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit, wonach eine Gesamtabwägung zwischen der Schwere des Eingriffs und dem Gewicht und der Dringlichkeit der ihn rechtfertigenden Gründe vorgenommen wird.

Von der Planung hervorgerufene Lärmschutzkonflikte müssen im Grundsatz durch die Planung selbst gelöst werden (Gebot der planerischen Konfliktbewältigung) und dürfen insoweit nicht auf ein nachfolgendes Verfahren verlagert werden. Mit diesem Gebot korrespondiert allerdings das Gebot der planerischen Zurückhaltung: Lärmkonflikte, die sachgerecht auf der Vollzugsebene gelöst werden können, brauchen danach nicht schon auf der planerischen Ebene einer abschließenden Lösung zugeführt werden (Beispiel: Festsetzung von konkreten passiven Schallschutzmaßnahmen im Baugenehmigungsverfahren).⁴

Sollte die Gemeinde in der Abwägung zu Überzeugung kommen den erkennbaren Lärmschutzkonflikt bereits auf Ebene des Bebauungsplanes zu lösen, kommt insbesondere die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nummer 24 BauGB in Betracht. Hierzu hat der Schallgutachter entsprechende Festsetzungsvorschläge erarbeitet, da bereits die Tagwerte der DIN 18005 überschritten werden.

Mit dem Gebot gerechter Abwägung kann es (noch) vereinbar sein, Wohngebäude an der dem lärmzugewandten Seite des Baugebiets Außenpegeln auszusetzen, die deutlich über den Orientierungswerten der DIN 18005 liegen, wenn durch eine entsprechende Anordnung der Räume und die Verwendung schallschützender Außenteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenerer Lärmschutz gewährleistet ist und außerdem darauf geachtet worden ist, dass auf der lärmabgewandten Seite des Grundstücks geeignete geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden (Verkehrslärmschutz durch „architektonische Selbsthilfe“).

Diese Voraussetzung liegt im vorliegenden Fall weitgehend vor. Die Betroffenheit von Außenwohnbereichen kann abgewogen werden, da bei den Tagwerten abwägungsfähige Überschreitungen der Orientierungswerte vorliegen. Nachts können die schützenswerten Innenräume durch die vom Schallgutachter vorgeschlagenen Festsetzungen so geschützt werden, dass eine konfliktfreie Nutzung möglich ist. Zudem dürften gesunde Wohnverhältnisse auch gewährleistet sein, da zumindest auf der lärmabgewandten Nordfassade die natürliche Belüftung der Gebäude möglich ist. Andererseits sind auf 3 Fassadenseiten die Vorgaben zum Schalldämmmaß einzuhalten, was in der Regel eine technische Belüftung der an diesen Seiten liegenden Fenster erforderlich macht.

⁴ Bayerisches Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr (25.7.2014) Lärmschutz in der Bauleitplanung

Weitergehende Auswirkungen durch die vorliegende Bebauungsplanung auf die schutzwürdigen Nutzungen im direkten Anschluss des Geltungsbereiches sind nicht in erheblichem Umfang zu erwarten, da bereits bisher Wohngebäude nach dem bestehenden Baurecht möglich waren.

Das Schallgutachten hat zur Ermittlung der betroffenen Belange den durch die vorliegende Bauleitplanung induzierten Verkehr ermittelt und bewertet.⁵ Demnach ist aufgrund des zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommens von ca. 80 Fahrten täglich und deren Auswirkungen auch unter Berücksichtigung der Vorbelastung nicht von einer Überschreitung der Grenzwerte (70 bzw. 60 dB) auszugehen. Der mit den zusätzlichen Nachverdichtungsmöglichkeiten zu erwartende zusätzliche Verkehr liegt unter der Relevanzschwelle (Bagatellgrenze nach VGH München v. 06.08.2019) nach derzeitiger Rechtsprechung.

Die vom Schallgutachter ermittelten Nachtwerte unter Berücksichtigung der Prognosezahlen des Schienenverkehrs liegen noch nicht im gesundheitsgefährdenden Bereich, sodass auch geringfügige Erhöhungen durch zusätzlich zu erwartenden Ziel- und Quellverkehr im Geltungsbereich abwägbar erscheinen.

Auch für die bereits bestehenden Wohnnutzungen ergeben sich durch die schalltechnischen Anforderungen bei genehmigungspflichtigen Ergänzungen oder Umbauten schalltechnische Anforderungen, die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen.

Durch das geltende Abstandsflächenrecht nach bayerischer Bauordnung sind erhebliche Auswirkungen durch Verschattung nicht zu erwarten.

Davon ausgenommen ist einen Teilbereich des Plangebiets, bei dem an der Westgrenze der bestehenden Bebauung aufgrund der Bestandssituation und der in Aussicht gestellten Abweichung im Baugenehmigungsverfahren ein Abstand von lediglich 4 m möglich ist. Im Rahmen der Abwägung war festzustellen, dass die beantragte Nutzungsänderung für die Sanierung des bestehenden Wohngebäudes den Belangen des westlich angrenzenden, neu vorgesehenen Gebäudes nicht widerspricht.

Während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen können Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind temporär und daher vertretbar.

Die vorhandene Wagnerbergstraße ist für den zu erwartenden, zusätzlichen Verkehr (noch) ausreichend gem. den technischen Regelwerken dimensioniert. Geringfügige Auswirkungen auf die derzeit bestehenden Anlieger des vorhandenen Straßensystems sind zu erwarten jedoch als nicht erheblich zu bewerten, da lediglich der Zusatzverkehrs von fünf Einzelgebäuden zu erwarten ist und somit die lärmtechnische Signifikanzschwelle nicht überschritten wird.

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine Erholungseinrichtungen oder öffentlichen nutzbare Wegeverbindungen. Auswirkungen auf die neue Erholung sind somit nicht zu erwarten.

Wesentliche Änderungen des Orts- und Landschaftsbildes sind nur im direkten Umfeld durch die Zusatzbebauung zu erwarten. Aufgrund der Lage innerhalb eines größeren Siedlungsumfeldes sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und somit auf die Erholungsfunktionen dieses Schutzgutes zu erwarten.

Auswirkungen durch Erschütterungen sind im wesentlichen auf die Bauzeit reduziert. Durch ausreichend Abstandsflächen der festgesetzten offenen Bauweise sind erhebliche Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen nicht zu erwarten.

Geringfügige Auswirkungen sind durch zusätzliche Beleuchtungen von Außenanlagen sowie eine gegebenenfalls erforderliche Beleuchtung des Eigentümerweges zu erwarten. Aufgrund der Hanglage sind keine erheblichen Auswirkungen durch Scheinwerfer in schutzwürdige Räume zu erwarten.

⁵ GEO.VER.S.UM (2022) Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan (in der Anlage), Kap. 3.7

Geringfügige Auswirkungen sind durch die zusätzliche Versiegelung hinsichtlich des örtlichen Klimas zu erwarten. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl sowie den Vorgaben zur Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen sind die Auswirkungen als nicht erheblich zu bewerten.

Örtlich bedeutende Kaltluftabflussgebiete oder Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen.

1.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die zusätzliche Bebauung ist der Verlust eines bisher nicht bebauten Lebensraums innerhalb einer größeren Siedlungsfläche unvermeidbar. Es ist von einer Änderung des ehemals wenig genutzten, mit starker Gehölzsukzession bewaldeten Bereiches über eine zwischenzeitlich von Gehölzaufwuchs befreiten Ruderalfläche hinzu einer Siedlungsfläche mit Gartenflächen zu erwarten. In einem Teilbereich des Geltungsbereiches werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Festlegung einer artenschutzrechtlich und städtebaurechtliche notwendigen Ausgleichfläche kompensiert.

Durch die Festsetzungen auf dieser Ausgleichfläche können ehemals vorhandene, gehölzarme und nährstoffarme Wiesenflächen wiederhergestellt werden. Die Festlegung einer Einzäunung zu den Wohnbaugrundstücken dient der Vermeidung von unnötigen Störfaktoren.

Die Festsetzung der Aufwertungsmaßnahmen auf dieser Fläche erfolgte auch unter Berücksichtigung spezieller artenschutzrechtlicher Vorgaben. Die gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung zeigte neben den festgestellten Vogelarten keine nennenswerten artenschutzrechtlich relevanten Vorkommen. Für den Verlust möglicher Nahrungshabitate der drei nicht als Allerweltsarten eingestufteten Vogelarten Bluthänfling, Stieglitz und Klappergrasmücke wird durch die Aufwertung der Flächen für die Entwicklung von Natur und Landschaft ausreichend Ersatzlebensraum als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sichergestellt. Zudem können durch die festgesetzte Dachbegrünung zusätzliche Nahrungshabitate innerhalb des Geltungsbereiches nach Empfehlung der artenschutzrechtlichen Prüfung entstehen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Insektenwelt können durch die Festsetzung angepasster Leuchtmittel vermieden werden.

Als weitere Festsetzung zur Vermeidung nachteiliger Auswirkungen ist eine Vorgabe zur Gehölzverwendung im Bebauungsplan beinhaltet.

Nachteilige Auswirkungen auf die nächstgelegenen, naturschutzrechtlichen Schutzgebiete sind nicht zu erwarten. Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt knapp 300 m östlich des Geltungsbereiches an einem Talhang zur Naab. Direkte Verbindungen durch Wege oder Entwässerungseinrichtungen zu diesem Schutzgebiet bestehen nicht.

Unvermeidbar sind Auswirkungen auf die im unmittelbaren Umfeld vorhandene Tierwelt durch Baulärm, Staub und Lichtentwicklung während der Bauphase.

Unter Berücksichtigung der nach spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung vorgegebenen Maßnahmen sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

1.4.3 Schutzgut Fläche und Boden

Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar. Die für die Erschließung erforderliche Erweiterung der Verkehrsflächen und die zusätzlich baulich nutzbaren Flächen sind unausweichlich mit Leistungseinbußen für den Naturhaushalt verbunden. Grundsätzlich wäre aufgrund der bauplanungsrechtlichen Situation auch eine Bebauung nach § 34 nach dem Einfügegebot möglich. Somit sind die Auswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auf diejenigen zusätzlichen Versiegelungen beschränkt, die über das Einfügegebot bzw. dem bestehenden Bebauungsplan hinaus eine Bebauung ermöglichen.

Ein Vorhaben fügt sich nach § 34 BauGB nur ein, wenn es die vorhandenen und die Eigenart der näheren Umgebung prägenden Nutzungsmaße nicht überschreitet.

Bei der Erfassung der Umgebung und der Beurteilung des Einfügens ist vor allem auf solche Maßstäbe abzustellen, die nach außen wahrnehmbar in Erscheinung treten und anhand derer sich die vorhandenen Gebäude in der näheren Umgebung leicht in Beziehung zueinander setzen lassen. Die absolute Größe der Gebäude nach Grundfläche, Geschosszahl und Höhe, bei offener Bauweise auch das Verhältnis zur umgebenden Freifläche, bieten sich deshalb als Bezugsgröße an.

Das größte, bestehende Gebäude umfasst beim Hauptgebäude einen Grundriss von gut 20m x gut 15 m. Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht nur in den beiden westlich des Bestandsgebäudes angrenzenden, überbaubaren Flächen etwas größere Gebäude. Die festgesetzte Bauweise entspricht weitgehend dem bisherigen näheren Umfeld.

Mit der Festsetzung einer GRZ von weitgehend 0,4 entspricht der vorliegende Bebauungsplan in etwa dem direkt angrenzenden Umfeld hinsichtlich des Verhältnisses zwischen überbauten Flächen und Freiflächen. Lediglich für zwei Teilbereiche wird eine maximale Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Hier greift jedoch die Festsetzung, dass mindestens 30 % der jeweiligen Grundstücksflächen zu begrünen sind, sodass eine maximale Ausschöpfung der Überschreitungsregelung nach § 19 Abs. 4 BauNVO nicht möglich ist.

In der Bilanz ist festzustellen, dass zusätzliche Versiegelungen durch den vorliegenden Bebauungsplan gegenüber dem vorhandenen Baurecht bzw. nach § 34 BauGB zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft, die nach § 34 BauGB ohne Bebauungsplan überbaubar sein dürfte, ergeben sich in der Gesamtbilanz keine gegenüber dem bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB zusätzlichen Versiegelungs-/Bebauungsmöglichkeiten.

Gegenüber dem Bebauungsplan „Fischerberg“ beinhaltet der Bebauungsplan statt bisher drei überbaubaren Grundstücksflächen nunmehr sechs überbaubare Grundstücksflächen. Im südwestlichen Teil des vorliegenden Bebauungsplanes wird eine geringfügig Richtung Westen erweiterte Nutzung als allgemeines Wohngebiet in einen bisherigen Baum- und Buschbestand einer Parkanlage ermöglicht.

Auswirkungen auf die Bodenfunktionen sind durch die mögliche Bebauung unabhängig der bauplanungsrechtlichen Frage zu erwarten. Demgegenüber steht die Beschränkung der Anwendung von Dünger- und Pflanzenschutzmittel auf der festgesetzten Fläche für die Entwicklung von Natur und Landschaft.

Durch die nunmehr in Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung können die gegenüber dem bisherigen Baurecht zusätzlichen Möglichkeiten von Überbauungen und Versiegelungen (nicht weiter quantifizierbar) kompensiert werden.

Zudem ist durch die festgesetzte Dachbegrünung gegenüber dem bestehenden Baurecht von minimierten Eingriffen durch den Bebauungsplan auszugehen.

Durch den Bebauungsplan implementiert ist auch die (eingeschränkte) Zulässigkeit von Nebenanlagen nach den Vorschriften für Baugebiete nach BauNVO. Auch hier wären durch das Baurecht nach § 34 BauGB zusätzliche Überbauungen und Versiegelungen durch Nebenanlagen gegenüber dem nunmehr vorliegenden Bebauungsplan denkbar.

Angaben über Altlasten oder Bodenbelastungen im Geltungsbereich liegen nicht vor.

1.4.4 Schutzgut Wasser

Aufgrund des zu vermutenden, hohen Grundwasserflurabstandes sind direkte Auswirkungen auf das Grundwasser durch die Bebauung (unabhängig der Frage des Baurechts nach § 34 oder § 30 BauGB) nicht zu erwarten. Nach den Ergebnissen des Baugrundgutachtens für den nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches liegt bis zu einer Tiefe von ca. 1,5 m kein Grundwasser vor.

Darunter liegen verwitterte Felsgesteine vor, sodass grundsätzlich eine Versickerung in diesem Bereich aufgrund der Klüftigkeit des Gesteins zu erheblichen Auswirkungen führen kann und somit aus wasserwirtschaftlicher Sicht vermutlich nicht genehmigungsfähig ist.

Durch die Festsetzungen eines Trennsystem innerhalb des Geltungsbereiches kann sichergestellt werden, dass Niederschlagswasser sich nicht mit Schmutzwasser innerhalb des Geltungsbereiches vermischt und Niederschlagswasser nur in geringem Umfang im Boden versickern wird. Durch den Erschließungsplaner wurde ebenfalls mitgeteilt, dass der Boden nicht ausreichend sickertfähig ist, sodass eine Drosselung und getrennte Ableitung des Niederschlagswassers innerhalb des Baugebiets erforderlich sind. Unabhängig davon dürfte es möglich sein, befestigte Flächen, von denen kein nennenswertes Verschmutzungsrisiko ausgeht (z. B. Terrassen und Wege), über eine seitlich liegende, belebte Bodenschicht vorzureinigen und dem unmittelbaren Untergrund zuzuführen.

Nicht auszuschließen sind Auswirkungen durch das Abfließen von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen. Insbesondere die hangabwärts nächstgelegenen Grundstücke können im Katastrophenfall davon betroffen sein.

Aufgrund der Darlegung der bauplanungsrechtlichen Situation nach § 34 BauGB ist durch den Bebauungsplan nicht davon auszugehen, dass gegenüber dem bisherigen bauplanungsrechtlichen Zustand erhebliche Auswirkungen auf die Unterliegern zu erwarten sind. Nichtsdestotrotz ist alleine aufgrund der zusätzlichen Bebauung zumindest gegenüber dem derzeitigen Zustand von einer Verschlechterung der Ausgangssituation auszugehen.

Die Wahrscheinlichkeit und die Gefahr von Abschwemmungen und Abfließen von Niederschlagswasser und Schadstoffen bei Starkregenereignissen ist insbesondere während der Bauphase durch die fehlende Vegetationsdecke auf dem vorhandenen Boden erhöht.

Nachteilige Auswirkungen auf Oberflächengewässer sind nicht zu erwarten, da innerhalb des Geltungsbereiches und im direkten Umfeld keine dauerhafte Oberflächengewässer vorhanden sind. Eine direkte Funktionsbezug zum nächstgelegenen Gewässer Naab ist nicht erkennbar.

1.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Versiegelte Flächen und Dachflächen führen zu einer stärkeren Erwärmung des Gebietes durch die Abstrahlung der gespeicherten Wärme. Durch die Festsetzung von Dachbegrünung kann diese nachteilige Auswirkung weitgehend minimiert werden. Insofern ist gegenüber der bisherigen bauplanungsrechtlichen Situation von einer Verbesserung durch den Bebauungsplan auszugehen, wenngleich gegenüber dem bisher un bebauten Bereich die zu erwartende (zusätzliche) Bebauung mit nachteiligen Auswirkungen verbunden sein kann.

Nachteilige Auswirkungen können zeitlich beschränkt während der Bauphase entstehen, sofern abgas- und staubintensive Arbeiten erfolgen.

Nennenswerte Kaltluftentstehungsgebiete oder lokalklimatisch bedeutende Luftaustauschbahnen werden nicht nachteilig beeinflusst.

1.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Erhebliche zusätzliche Auswirkungen gegenüber dem bestehenden Baurecht sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten. Nicht auszuschließen ist, dass gegenüber dem bisherigen Baurecht etwas höhere Gebäude und eine etwas dichtere Bebauung entstehen.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung des größeren Siedlungsbereiches ist jedoch nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen, da die neuen Baukörper nur in der Zusammenschau mit dem vorhandenen Siedlungsbereich wirken werden.

Kompensiert werden diese Auswirkungen durch die Festsetzung von Dachbegrünung sowie die Festsetzung einer nicht überbaubaren Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Gegenüber dem bisherigen Baurecht minimierend wirkt auch die Festsetzung, dass fremdländischen oder züchterisch veränderte Nadelgehölze nicht verwendet werden dürfen.

Im direkten Umfeld wird sich für die bestehenden Wohngebäude eine Änderung des Ortsbildes dahingehend ergeben, dass gegenüber dem bisherigen Zustand neue Gebäude entstehen werden. Planungsrechtlich wären diese Gebäude aufgrund des § 34 BauGB jedoch bisher bereits weitgehend möglich, gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan „Fischerberg“ ergäbe sich eine nicht quantifizierbare Auswirkung durch eine möglicherweise dichtere Bebauung.

1.4.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

im Geltungsbereich und im Wirkungsbereich sind keine Bodendenkmäler oder Baudenkmäler vorhanden. Ein direkter Blickbezug zwischen den nächstgelegenen Baudenkmälern (Kath. Expositurkirche St. Michael, Schloßökonomie) und der Innenentwicklungsfläche besteht zwar grundsätzlich, aufgrund der vorhandenen Prägung der bisherigen Siedlung ist jedoch von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen.

1.4.8 Auswirkungen auf Erhaltungsziele von NATURA2000-Gebieten

Nachteilige oder erhebliche Auswirkungen sind im Wirkungsbereich nicht zu erwarten.

1.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Auswirkungen auf den Boden stehen den unmittelbaren Zusammenhang mit den Lebensräumen für Tiere und Pflanzen.

Grundsätzlich ist durch die vorgesehene Bebauung ein erheblicher Eingriff in die vorhandene, belebte Bodenschicht verbunden. Mit der Beseitigung der bisherigen Gehölzsukzession wurde im Geltungsbereich die vorhandene Habitatstruktur bereits verändert. Auswirkungen auf die bisher vorhandenen Pflanzengemeinschaften sowie die damit unmittelbar verbundenen faunistische Lebensgemeinschaften sind nicht auszuschließen. Andererseits konnten durch das bisherige Baurecht, jedenfalls nach § 34 BauGB, bereits Eingriffe stattfinden.

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit durch Wechselwirkungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen.

1.5 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Insofern können konkrete Angaben zu Art und Menge von Emissionen nicht verbindlich getätigt werden.

Nicht auszuschließen sind Lärmauswirkungen während der Bauphase auf die direkt angrenzenden, bebauten Bereiche.

Eine Quantifizierung der zusätzlichen Auswirkungen durch Fahrverkehr erfolgte nicht, da gegenüber dem möglicherweise bisher nach § 34 BauGB bestehen Baurecht, jedenfalls gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan aufgrund der fehlenden Festsetzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude eine detaillierte Berechnung des zu erwartenden Fahrverkehrs innerhalb des Angebotsbebauungsplan es nicht möglich ist. Aufgrund der Größe des Plangebiets ist nicht von erheblichen Auswirkungen durch Lärmemissionen zusätzlichen Fahrverkehrs auszugehen. Im weiteren Verfahren kann im Rahmen der Abwägung dieser Aspekt durch Einschaltung eines Gutachters gegebenenfalls belegt werden.

Auch die Quantifizierung von weiteren Emissionen in Form von Rauchentwicklungen von Heizanlagen, Lichtimmissionen durch die Wohngebietsnutzung sowie Wärmeentwicklungen oder Lärmentwicklungen durch zum Beispiel Wärmepumpen ist aufgrund des Angebotsbebauungsplanes nicht möglich. Unter Berücksichtigung eines bereits möglicherweise vorhandenen Baurechts dürften diese Auswirkungen jedoch nicht in erheblichem Maße zu befürchten sein.

1.6 Art und Menge erzeugter Abfälle und Abwasser, Beseitigung und Verwertung

Eine Quantifizierung der Menge erzeugter Abfälle werden nur einem konkreten Vorhaben Bezug möglich. Im vorliegenden Fall eines Angebotsbebauungsplanes ist grundsätzlich von üblichen Mengen von Niederschlagswasser und Schmutzwasser auszugehen. Aufgrund der vorhandenen Kanalisation sowie der Festsetzungen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser ist von keinen erheblichen Auswirkungen auszugehen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine sachgerechte Beseitigung des Abwassers sichergestellt.

Die Planungsfläche liegt innerhalb eines bereits erschlossenen Siedlungsgebietes, sodass auch die Beseitigung erzeugter Abfälle und Wertstoffe sichergestellt ist.

1.7 Nutzung erneuerbarer Energien, sparsame und effiziente Energienutzung

Durch die vorliegende Bebauungsplanung wird die Nutzung erneuerbarer Energien nicht grundsätzlich einschränkend geregelt. Andererseits bestehen keine städtebaulichen Gründe, konkrete Vorgaben für den Planungsbereich im Bebauungsplan festzusetzen.

1.8 Auswirkungen auf Darstellungen in Landschaftsplänen und sonstigen Fachplänen

Nicht zu erwarten.

1.9 Erhaltung bestmöglicher Luftqualität

Auswirkungen auf Alarmschwellen/Grenzwertüberschreitungen sind nicht zu erwarten.

1.10 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen

1.10.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- Passive Schallschutzmaßnahmen
- Maßnahmen zur Verringerung der Flächenversiegelung und zum Schutz des Grundwassers (Begrenzung der GRZ, Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung)
- Vorgaben zur Begrünung der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet (Mindestbegrünung, Pflanzung autochthoner Laubbäume, keine vegetationslosen Schotter- oder Kiesflächen, keine Verwendung züchterisch veränderter Nadelbäume oder Thujenhecken)
- Vorgaben zur Dachbegrünung
- Vorgaben zur Verwendung von Leuchtmittel in Freibereichen
- Festsetzungen auf einer Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Festsetzung einer Einzahlung gegenüber den privaten Grundstücksflächen

1.10.2 Maßnahmen zur Kompensation

im Geltungsbereich sind Aufwertungsmaßnahmen auf Grundlage der städtebaurechtliche Eingriffsregelung sowie aufgrund artenschutzrechtlicher Vorgaben festgesetzt. Maßnahmen zur Kompensation außerhalb des Geltungsbereiches sind nicht erforderlich.

1.11 Planungsalternativen

Alternativ zum vorliegenden Angebots-Bebauungsplan im Regelverfahren wäre die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13a BauGB möglich. Auch wenn bei einem Bebauungsplan der Innenentwicklung die Umweltbelange grundsätzlich beachtet werden müssen, wäre diese Aufstellung jedoch ohne Umweltbericht und ohne Anwendung der städtebaurechtliche Eingriffsregelung möglich.

Grundsätzlich denkbar wäre auch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Hier sah der Gemeinderat jedoch keine Notwendigkeit, da insbesondere eine konkrete Vorhabenplanung der zukünftigen Wohngebäude noch nicht vorliegt.

Eine Alternative wäre auch der Verzicht auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes, um dann die Bebaubarkeit nach dem bisherigen Baurecht, jedenfalls nach dem Einfügegebot des § 34 BauGB zu überlassen. Der Markt Nittendorf hat sich jedoch entschlossen, städtebauliche verbindliche Regelungen durch einen Bebauungsplan dieser Alternative vorzusehen. Insbesondere können durch einen den Bebauungsplan begleitenden städtebaulichen Erschließungsvertrag Regelungen getroffen werden, die ohne einen Bebauungsplan nicht im vergleichbaren Umfang umsetzbar wären.

Zudem können durch den vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich einer ökologisch nachhaltigen Siedlungsentwicklung Festsetzung getroffen werden, die im Rahmen des bisherigen Baurechts, jedenfalls nach § 34 BauGB durch die Gemeinde nicht beeinflussbar gewesen wären.

1.12 Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind

Durch die festgesetzte Nutzung als allgemeines Wohngebiet ist keine erhöhte Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten.

1.13 Zusätzliche Angaben

1.13.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung, technische Verfahren

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach Anlage 1 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Geringfügige oder nicht erhebliche Auswirkungen werden nach den gesetzlichen Vorgaben nicht behandelt.

Zur frühzeitigen Abstimmung der Planungs- und Untersuchungserfordernisse werden die wesentlichen Träger öffentlicher Belange und die von der Planung betroffenen Behörden im Rahmen der vorgezogenen Behördenbeteiligung (§ 4 (1) BauGB) informiert und um ihre fachliche Einschätzung zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB (Scoping) gebeten.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB äußerten sich die Fachbehörden hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung nicht.

Zur Feststellung der Ausgangssituation erfolgte eine Erhebung des Planverfassers vor Ort. Ergänzend wurde durch einen beauftragten Biologen die Ausgangssituation hinsichtlich der vorhandenen Biotopstrukturen sowie der artenschutzrechtlichen Situation erhoben.

Die Erhebung beschränkte sich auf den zum Zeitpunkt der Bestandserfassung vorliegenden Zustand des Plangebiets.

Als ergänzende Unterlagen standen eine Biotopkartierung aus dem Jahr 1992, Luftbilder über den BayernAtlas sowie einzelne Fotos durch das beauftragte Architekturbüro zur Verfügung.

Zur Ermittlung der lärmtechnischen Situation wurde ein geeigneter Schallgutachter beauftragt, das Schallgutachten liegt in der Anlage bei.

Für die Entwässerungsplanung sowie die Beurteilung der Sickerfähigkeit des vorhandenen Bodens wurde ein geeignetes Ingenieurbüro beauftragt, dessen Vorentwürfe gingen in die Bearbeitung des Umweltberichtes ein.

1.13.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Die zum Zeitpunkt der Bestandserhebung vorliegende Ausgangssituation im Planungsgebiet entsprach nicht dem in den Luftbildern erkennbaren Zustand des Plangebiets. Die ursprünglich aus den Luftbildern erkennbare Gehölzsukzession war zum Zeitpunkt der Bestandserhebungen des Biologen sowie des Landschaftsarchitekten bereits beseitigt.

Ob mit der Gehölzbeseitigung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände oder die Beseitigung von geschützten Biotopen verbunden war, konnte nicht festgestellt werden und war auch nicht Grundlage des vorliegenden Umweltberichtes.

Ein Baugrundgutachten mit Aussagen zum Bodenaufbau und der Versickerungsfähigkeit liegt nur für den nordwestlichen Teil des Geltungsbereiches vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im gesamten Geltungsbereich ähnliche Voraussetzungen vorherrschen.

Konkrete Angaben zu den bestehenden Kanalsystemen in den vorhandenen Straßen lagen nur zum Teil vor.

Die Ermittlung der lärmtechnischen Auswirkungen erfolgte durch den beauftragten Schallgutachter. Grundlage für das Schallgutachten waren die dem Schallgutachter bereitgestellten Verkehrsdaten, die von Seiten des Planverfassers nicht bewertet werden können.

Angaben über Bodenverunreinigungen oder Altlasten im Plangebiet lagen nicht vor.

1.13.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung der Marktgemeinde Nittendorf sowie der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Für die Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsfläche wird eine ökologische Baubegleitung angeraten und gegebenenfalls im städtebaulichen Vertrag festgelegt.

Schutzgut	Erhebliche Auswirkungen	Vorgesehene Überwachung der erheblichen Auswirkungen
Mensch	Unter Berücksichtigung von festgesetzten Schallschutzmaßnahmen nicht zu erwarten	Passive Schallschutzmaßnahmen sind im Projektzulassungsverfahren nachzuweisen
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	Nicht auszuschließen	Grundbuchrechtliche Sicherung der im Geltungsbereich liegenden Ausgleichsfläche, regelmäßige Begehungen, von Seiten des Planverfassers wird die Absicherung der dauerhaften Funktionsfähigkeit der Ausgleichsfläche im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags empfohlen
Fläche, Boden	Nicht auszuschließen	Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, der zulässigen Versiegelung sowie der Gestaltung der Ausgleichfläche sind im Rahmen der Projektzulassung nachzuweisen sowie im weiteren durch die zuständigen Behörden überwachbar.
Wasser	Nicht zu erwarten	Regelungen zur Niederschlagswasserbeseitigung sind im Erschließungsvertrag möglich und zu empfehlen, die Zugänglichkeit zur dauerhaften Überwachung im Rahmen eines Zugangsrechtes sollte in den Verträgen aufgenommen werden
Klima/Luft	Nicht zu erwarten	Überprüfung der festgesetzten Dachbegrünung im Projektzulassungsverfahren möglich, dauerhafter Erhalt nur durch Ortsbegehungen mit entsprechenden Zugangsrecht möglich, von Seiten des Planverfassers wird eine privatrechtliche Regelung hierzu empfohlen
Landschafts- und Ortsbild	Nicht zu erwarten	Überprüfung der zulässigen Gebäudehöhen im Projektzulassungsverfahren möglich
Kultur- und sonstige Sachgüter	Nicht zu erwarten	-

1.14 Zusammenfassung

Die Marktgemeinde Nittendorf stellt den vorliegenden Bebauungsplan auf, um eine bisher weitgehend unbebaute Fläche innerhalb des Siedlungszusammenhangs in Etterzhausen einer städtebaulich geordneten Entwicklung zuzuführen.

Die Planungsfläche ist durch die Wagnerbergstraße bereits erschlossen. Mit der Festsetzung einer Verkehrsfläche als Eigentümerweg sowie die Festlegungen im Bebauungsplan wird es ermöglicht, dass neben dem vorhandenen Gebäude ca. fünf weitere Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen entstehen können. Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt und entspricht somit dem vorhandenen städtebaulichen Umfeld.

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine artenschutzrechtliche Ausgleichsfläche sowohl die Belange des gesetzlichen Artenschutzes als auch das Erfordernis des naturschutzrechtlichen Ausgleichs sicherstellen.

Der Bebauungsplan nutzt auch die Möglichkeit, Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft durch Festsetzungen zu minimieren.

Der vorliegende Umweltbericht prüft, ob gegenüber dem derzeitigen planungsrechtlichen Zustand erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Dem Planverfasser lag ein älterer Bebauungsplan „Fischerberg“ vor, dessen Wirksamkeit durch den Planverfasser nicht beurteilt werden konnte. Unabhängig davon obliegt es der Gemeinde, durch einen Bebauungsplan bereits bestehende Baurechte zu überdecken und einer erforderlichen und zielgerichteten, neuen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Zudem wäre jedenfalls aufgrund des vorhandenen Siedlungsumfeldes der bisher unbebaute Bereich des Geltungsbereiches nach § 34 BauGB in gewissem Umfang nach dem sogenannten Einfügegebot bebaubar.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht dem allgemeinen Planungsgrundsatz, die Flächeninanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen im sogenannten Außenbereich zu minimieren und stattdessen Baulücken im Siedlungszusammenhang nach zu verdichten oder erstmals einer Bebauung zuzuführen.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit dem vorrangigen Ziel der sogenannten Innenentwicklung.

Dem Bebauungsplan und dem Umweltbericht lag eine konkrete Ermittlung der Ausgangssituation zugrunde. Hierzu wurde ein Biologe zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Situation und des Vorliegens von Biotopstrukturen beauftragt, ein Schallgutachter bewertete die lärmtechnischen Ausgangssituation sowie die gegebenenfalls notwendigen Schallschutzmaßnahmen für das Baugebiet, ein Ingenieurbüro war mit dem Vorentwurf der Erschließungsplanung und der sachgerechten Entwässerung des Geltungsbereiches beauftragt.

Der Biologe konnte Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände durch den Vorschlag von Ausgleichsmaßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt sind, ausschließen.

Mit der Festsetzung der vom Schallgutachter vorgeschlagenen, passiven Schallschutzmaßnahmen können erhebliche Auswirkungen auf die zukünftigen, schutzwürdigen Nutzungen durch Verkehrslärm minimiert werden. Dennoch ist zu erwähnen, dass nur auf der Nordseite eine lärmabgewandten Fassadenseite besteht, für die Anforderungen an das Schalldämmmaß der Außenfassade als „passive Schallschutzmaßnahmen“ nicht festgesetzt sind. Zudem ist durch den Gemeinderat abzuwägen, ob die nicht unerhebliche Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Grenzwerte der 16 BImSchV nachts zumutbar und abwägbar sind.

Das vorliegende Entwässerungskonzept stellt sicher, dass eine den Regeln der Technik und den gesetzlichen Vorgaben entsprechende Entwässerung der zukünftigen Bebauung erfolgt.

Nicht vermeidbar sind die Eingriffe in die derzeitige Bodensituation durch die vorgesehene, ergänzende Erschließung sowie die Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist zu erwarten, dass sich das vorhandene Ortsbild erheblich verändert, da gegenüber dem derzeitigen Ausgangszustand zusätzliche Gebäude und Nutzungen möglich werden. Andererseits ist festzustellen, dass sich nach dem sogenannten Einfügegebot des § 34 BauGB auch ohne Bebauungsplan eine Wohnbebauung in vergleichbarem Umfang realisieren ließe.

Die Beurteilung der genannten Auswirkungen im Rahmen der Umweltprüfung durch die planaufstellende Gemeinde sollte unter Berücksichtigung dieses planungsrechtlichen Aspekts erfolgen.

Das Ergebnis der Endabwägung wird nach Abschluss des Verfahrens im Umweltbericht ergänzt.

1.15 Quellenangaben

FLORA UND FAUNA Partnerschaft, spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 22.11.2022

GEO.VER.S.U.M, Schalltechnische Untersuchung vom 22.11.2022

INGENIEURBÜRO KEHRER, Email vom 05.11.2022

KARGL GEOTECHNIK (21.9.2021), Baugrundgutachten Etterzhausen, Wagnerbergstr., Neubau 2 EFH

ARCHITEKTURBÜRO HALLER, Entwurf Bebauungsplan i. d. Fassung vom 22.11.2022

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

BayernAtlas Plus, Geodaten online, Bayerische Vermessungsverwaltung

Entwurf i. d. Fassung vom 22.11.2022