

Etterzhausen, den 25.04.2022

93152 Etterzhausen

An den  
Markt Nittendorf  
Marktplatz 3  
93152 Nittendorf

Einschreiben

Markt Nittendorf	
27. APR. 2022	
lfd. Nr.	
Bürgerrecht bei Bürgermeister	
Entwurf eines Antwortsatzes	

Aufstellung des Bebauungsplanes Wagnerberg II  
hier :Einwendungen und Äußerungen

- Bitte Fr. Farnen ✓  
- evtl. Frau Klegler ✓

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,  
sehr geehrte Damen und Herren des Marktrates!

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des  
Bebauungsplans Wagnerberg II nehme ich Bezug auf den Inhalt meines Schreibens  
an den Markt vom 16.09.21 (Anhang 1) und erhebe folgende Einwendungen:

Zu 1. Nutzung der Grundstücke

Die Gemeinde hat dankenswerter Weise im Gegensatz zum Antrag auf Vorbescheid  
(Anlage 2) nunmehr eine Gesamtplanung vorgenommen.

Im südlichen Bereich sind jetzt nur noch 3 anstatt der bisher beantragten 4  
Einfamilienhäuser in der Planung vorgesehen. Wer den neuen Plan sieht und mit  
dem ursprünglichen Antrag des Investors vergleicht, muss davon ausgehen, dass  
auch das 4. Haus mittel- bzw. langfristig entsteht. Der einfache Bürger ist irritiert und  
fühlt sich getäuscht.

Ob in diesem Bereich die Baugrenzen in Nord-Südrichtung bestehen bleiben, die ja  
wohl die Ausrichtung der Einzelhäuser nach sich ziehen, sollte noch einmal überprüft  
werden, vor allem auch deswegen, weil im gesamt benachbarten umliegenden  
Wohngebiet alle Häuser in Ost-Westrichtung ausgerichtet sind (Almstraße,  
Wagnerberggebiet)

**In jedem Falle** sollte das im nordwestlichen Teil des Bebauungsplans geplante  
Bauvorhaben (Baugrenze) nach Süden verschoben und im Norden in einer Flucht mit  
dem Nachbargrundstück und bestehendem alten Freitag-Haus planerisch  
angesiedelt werden.

Die bei diesem Bauvorhaben vorgesehene Garage stößt unmittelbar an die  
Wagnerbergstraße an und liegt damit unmittelbar im Einmündungsbereich von der  
Alm- in die Wagnerbergstraße.

Die Gemeinde Nittendorf hat bisher größten Wert bei der Bebauung von  
Grundstücken auf ausreichende Stellflächen – ca. 5-6 m – gelegt, die die  
Verkehrssicherheit und notwendige Pflege des Straßenkörpers sicherstellen (z.B.  
Schneeräumen, Straßenreinigung).

Warum will man in diesem Fall von der Norm abweichen, zumal eine Verschiebung  
des Baukörpers und der Garage nach Süden ohne weiteres möglich ist (Anlage3).

## 2. Verkehrsmäßige Erschließung

Nach wie vor bin ich der Meinung, dass die Zubringerstraße (letztes Stück der derzeitigen Wagnerbergstraße mit 4,50m) außerordentlich schmal ist, und zwar nicht nur in der Bauphase, sondern auch für die zukünftigen zusätzlichen Verkehre der weiteren Baueinheiten. Nach meiner Erfahrung ist von mindestens 2 Kfz pro Anwesen auszugehen. Deshalb sollte auch die neue zu den Häusern führende Eigentümerstraße eine Breite von mindestens 5 Metern haben. Auch bitte ich, die Kehre am Ende dieser Straße großzügig wegen der Sackstraßenproblematik zu bemessen. (Beispiele: Kehre am Ende der Almstraße, Kehre am Ende der Sudetendeutschen Straße, Kehre im Bereich der Domspatzenstraße – ehemals Rebensburg- Grundstücke etc,etc.)

Vor Beginn der Bebauung erwarte ich in jedem Falle eine vollständige Herstellung der sog. Eigentümerstraße.

Dem Investor sollte eine Ersatzpflanzung auf der angeblich nicht zu bebauenden Fläche im süd-westlichen Bereich aufgegeben werden. Das sollte auch im Plan festgeschrieben werden.

## 3. Abwasserbeseitigung

Nach dem ursprünglichen Antrag auf Bauvorbescheid ist eine Entwässerung in das Kanalsystem westlich des Anwesens Seidl (Almstraße 1) geplant. Für mich muss Entsorgungssicherheit auch bei Starkregenereignissen sichergestellt sein. Eine Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes ist notwendig. U.U., bitte ich um die Installation entsprechender Regenrückflusshaltesysteme in die Kanalschächte durch die Kommune.

## 4. Bauzeit

Hier stellt sich die Frage, ob die Bauobjekte individuell oder vom Investor bzw. Planer in der Gesamtheit errichtet werden. Eine konzentrierte Bebauung nach Möglichkeit unter Leitung des Planers wäre wünschenswert.

## 5. Natur

Der rüde Umgang mit der Natur ist für mich eine der größten Enttäuschungen meines politischen Lebens in der Gemeinde Nittendorf.

Entgegen der Zusicherung des Bürgermeisters in seinem Antwortschreiben vom 28.09. 21 - Überprüfung der natürlichen Gegebenheiten durch die Untere Naturschutzbehörde, Auflagen zur Erhaltung der Natur, „ zu erhaltende Bäume“ etc. (Anlage 4) - hat sich die Kommune in diesem Punkt absolut kontraproduktiv verhalten. Auf Geheiß des Investors rückte Mitte Januar 2022 eine mit der Abholzung des Geländes beauftragte Firma an und machte innerhalb von 1 ½ Wochen das gesamte Gelände Baum- und Strauchfrei. Nie hätte ich gedacht, dass nur 2 Menschen, einer mit einer japanischen Maschine und einer mit einer Säge, ein derartiges Naturvernichtungswerk zustande bringen könnten (diverse Anlagen; weitere Fotos und Filmmaterial der Vernichtungssorgie können von mir zur Verfügung gestellt werden).

Den in der Kommune letztlich für den Kahlschlag Verantwortlichen konnte ich nicht eruieren. Als ehemals langjähriger Leiter einer größeren Behörde habe ich stets für alles, was dort geschah, die volle Verantwortung übernommen. Dabei gehe ich

davon aus, dass die Mitglieder des Marktrates keine Kenntnis von der Maßnahme hatten.

Meine riesige Enttäuschung steigerte sich zu grenzenloser Fassungslosigkeit als ich den jetzt beschlossenen Bebauungsplanentwurf Wagnerberg II einsah.

Sieht doch dieser Planentwurf in der Wagnerbergstraße an der Südseite einen ca. 1 – 2 Meter breiten Straßenbegrünungsstreifen vor. Dieser Begrünungsstreifen sollte umgehend aus der Planung genommen werden. Die Wagnerbergstraße muss in der seit fast 50 Jahren bestehenden Form erhalten bleiben! Hat man einmal darüber nachgedacht, was dieser Streifen für Winterdienst, Sauberhaltung der Straße, Müllabfuhr Zubringerdienste (...) etc. bedeutet. Ganz abgesehen davon, dass es in unserem Gebiet an die 10 Tierhalter gibt.

Ich halte es für eine unglaubliche Provokation: 4500 Quadratmeter Wald und Natur (Vögel, Insekten, Salamander, Kröten, Eichhörnchen etc.etc....) in einer Nacht- und Nebelaktion zu zerstören, und jetzt als ökologisches Feigenblatt 50 laufende Meter Straßengrün als Ausgleichsfläche im Plan zu implementieren.

Im übrigen bedeutet die Verengung der Wagnerbergstraße durch einen Grünstreifen eine eklatante Verschlechterung der Verkehrssituation. Schon jetzt handelt es sich um eine äußerst gefahrenträchtige Einmündung weil durch die Topographie des Bereiches (Anwesen Almstraße 1a und Grundstück Gradl) fast keine Sicht in die Straßen möglich ist. Diese Unfallgefahr wird weiter verstärkt. Oder sollen durch den geplanten Rückbau die neuen Eigentümer von ihrer Verkehrssicherungspflicht befreit werden?

Sollte an **dieser Planung** festgehalten werden, sähe ich mich leider gezwungen, ein Normenkontrollverfahren zum Bauleitplan Wagnerberg II zu beantragen und durch die Instanzen zu betreiben.

## 6. Dienstleistungen durch den Markt Nittendorf und den Landkreis Regensburg.

Nach Auffassung der Verwaltung und des Bürgermeisters wird dieser Punkt im Zuge der Beteiligung von den Trägern der öffentlichen Belange überprüft. Ich sehe da zwar wenig Zusammenhang, aber so hat es der Bürgermeister unterschrieben.

## 7. Zum Vorgehen von Investor und Planern

Die Rigorosität des Investors zur Durchsetzung seiner Ziele mag man nicht nur an dem Auftrag zum Kahlschlag des Geländes erkennen, sondern auch an seinem Internetauftritt im Hinblick auf die Vermarktung des Gebietes. Das Gelände wird seit geraumer Zeit dort angeboten, gleichzeitig aber darauf hingewiesen, dass die Grundstücke bereits verkauft sind.

Es irritiert auch, dass am 22.04.22 ein Bediensteter eines Planungsbüros den an der Südseite der Wagnerbergstraße befindlichen Kanalschacht geöffnet und den Kanal inspiziert hat. Vermutlich ist auch dies ohne Wissen der Kommune geschehen..

Im übrigen wäre es auch eine gute Geste des Investors gewesen, sich im Vorfeld der Maßnahme einmal mit den unmittelbaren Nachbarn in Verbindung zu setzen und in einem Gespräch sein Vorhaben zu erläutern. Das ist meines Wissens leider bis heute nicht geschehen.

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, ich bitte meine Einwendungen und Anregungen dieses Schreibens im Zuge des Verfahrens den Damen und Herren des Marktrates



zur Kenntnis zu geben, zur weiteren Beratung vorzulegen und sie dann an das dienstvorgesetzte Landratsamt weiter zu leiten.

Mit freundlichen Grüßen

**Vorab per Telefax: 09404 642-222**  
Markt Nittendorf  
Am Marktplatz 3  
93152 Nittendorf

Markt Nittendorf	
02. MAI 2022	
Hd. Nr.	723
Rücksprache bei Bürgermeister	
Entwurf eines Antwortschreibens	

Jan. 2021. 6.?

28.04.22

Unsere Mandanten:

hier: Bauvorhaben der Rose & Co. Immobiliengruppe GmbH (Plan vom 20.05.21)

Sehr geehrter Herr Erster Bürgermeister Sammüller,  
sehr geehrte Damen und Herren Markträte,

wir kommen zurück auf unser Schreiben vom 21.06.21 und reichen zunächst Vollmacht nach. Leider haben Sie auf unser Schreiben nicht reagiert und die erbetene Auskunft nicht erteilt.

Wie Sie wissen, haben sich unsere Mandanten selbst über den Stand des Verfahrens auf dem Laufenden gehalten und erst Ende Januar den aktuellen Sachstand erfragt. Im Januar erhielten unsere Mandanten noch die Mitteilung, dass das Planungsverfahren derzeit ruhe. Zwischenzeitlich wurde allerdings der Wald auf den streitgegenständlichen Grundstücken gerodet und am 15.02.22 wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst, der am 11.03.22 bekanntgegeben wurde. Dies ist einigermaßen irritierend, es ist unserer Mandantschaft doch mit E-Mail vom 17.01.22 mitgeteilt worden, dass eine Planung nicht anstehe.

Zur aktuellen Planung verweisen wir zunächst auf unser Schreiben vom 21.06.22 und erheben nochmals folgende

#### Einwendungen:

*„Nach Kenntnis unserer Mandantschaft liegen sämtliche vier Flurstücke im Gebiet eines Bebauungsplans, der die Bebauung der zwischen Almstraße und Wagnerbergstraße liegenden Flächen schon seit Jahrzehnten vorgibt und regelt. Demnach ist Flurstück 202/6 von jeder Bebauung freizuhalten und als Grün- und Parkfläche zu erhalten. Nicht umsonst hat sich in diesem Bereich seit Jahrzehnten eine bewaldete, grüne Insel entwickelt, die wohl nicht nur unter dem Gesichtspunkt der Bauleitplanung schützens- und erhaltenswert ist.*

*Auf den übrigen Flurstücken (202/5, 202/4 und 202/7) ist gemäß dem Bebauungsplan wohl ausschließlich die Bebauung mit Einfamilienhäusern zulässig. Das macht auch Sinn, zumal die gesamte Umgebungsbebauung so angelegt ist. Unabhängig vom Bestand eines rechtskräftigen und verbindlichen Bebauungsplans ist die hier vorliegende Planung städtebaulich nicht vertretbar, zumal sie sich unter keinem Aspekt in die Umgebungsbebauung im Sinne von § 34 BauGB einfügt.*

*Das vorliegende Konzept wird auch den sozialen Wohnfrieden nicht unerheblich beeinträchtigen, weil die umliegenden Anwesen – das Wohnhaus unserer Mandanten und das westlich gelegene Nachbaranwesen – in nicht hinnehmbarer Weise einsehbar würden.*

*Das geplante Bauvorhaben wird dabei nicht nur unter diesem Gesichtspunkt Nachbarrechte beeinträchtigen, denn die dichte Bebauung einschließlich der geplanten Erschließung würde dazu führen, dass verkehrsbedingte Immissionen (Lärm, Staub, Abgase) zunehmen, ohne dass die städtebaulich vertretbar wäre.*

*Unsere Mandanten werden sich deshalb gegen die geplante Bebauung und jede ähnliche Bebauung mit rechtlichen Mitteln zur Wehr setzen. Aktuell gehen sie davon aus, dass das Gebiet nach wie vor alleine auf Grundlage des existierenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans bebaut werden kann. Für eine Änderung des Bebauungsplans, aber auch für die Erteilung von Befreiungen besteht städtebaulich nicht ansatzweise ein Erfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB).“*

Vor diesem Hintergrund kann unsere Mandantschaft der aktuell veröffentlichten Begründung zum Bebauungsplan nicht folgen. Soweit von „dringend benötigtem Wohnraum“ die Rede ist, folgt dem unsere Mandantschaft nicht. Nähere Angaben zu der Erforderlichkeit, über das bisher zulässige Maß der Bebauung (nach dem B-Plan „Fischerberg“ aus dem Jahr 1973), finden sich in der Begründung nicht. Es handelt sich hier um Allgemeinplätze, die in so gut wie jeder Begründung eines Bebauungsplans angebracht werden können. Wir haben Sie **aufzufordern**,

konkret und nachvollziehbar zu begründen, weshalb eine derartig dichte Bebauung im Zuge der Nachverdichtung städtebaulich erforderlich sein soll.

Zutreffend weisen Sie darauf hin, dass im Zuge des Verfahrens das Blotop zu berücksichtigen sein wird. Insofern ist es unverständlich, dass hier bereits Abholungen stattgefunden haben, womit letztlich offenbar vollendete Tatsachen geschaffen werden sollten.

Weitere Einwendungen behält sich unsere Mandantschaft vor.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Rechtsanwalt

**Anlage**  
Vollmacht



BAYERISCHES  
LANDESAMT  
FÜR DENKMAL  
PFLEGE



BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE · Hofgraben 4 · 80539 München

Markt Nittendorf  
Am Marktplatz 3  
93152 Nittendorf

IHR ZEICHEN  
I/II feu

IHRE NACHRICHT VOM  
30.03.2022

UNSERE ZEICHEN  
P-2022-1899-1\_S2

DATUM  
19.04.2022

**Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)  
Markt Nittendorf, Lkr. Regensburg: Bebauungsplan „Wagnerberg II“**

**Zuständiger Gebietsreferent:**

**Bodendenkmalpflege: Herr Dr. Christoph Steinmann**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

**Bodendenkmalpflegerische Belange:**

Nach unserem bisherigen Kenntnisstand sind keine bekannten Bodendenkmäler durch die oben genannte Planung betroffen. Wir weisen jedoch darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege  
Abteilung B - Koordination Bauleitplanung

Tel.: 089/2114-236 von 8 bis 12 Uhr  
Fax: 089/2114-407  
beteiligung@blfd.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT  
FÜR DENKMALPFLEGE

Dienststelle München:  
Hofgraben 4  
80539 München  
Postfach 10 02 03  
80076 München

Tel.: 089 2114-0  
Fax: 089 2114-300

www.blfd.bayern.de

Bayerische Landesbank München  
IBAN DE75 7005 0000 0001 1903 15  
BIC BYLADEMM



**Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

**Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:**

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ([www.blfd.bayern.de](http://www.blfd.bayern.de)).

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Jochen Haberstroh

**Diese Stellungnahme ist ohne eigenhändige Unterschrift gültig.**

Sollte das Fachrecht, auf dem die Beteiligung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege beruht, ausnahmsweise eine eigenhändig unterschriebene Stellungnahme verlangen, wird um Hinweis gebeten.



Landratsamt Regensburg | Postfach 120329 | 93025 Regensburg  
Markt Nittendorf

**Staatliches Landratsamt  
Bauabteilung**

**Frau Pauli**

Altmühlstraße 3, 93059 Regensburg  
Raum 4.020  
Telefon 0941 4009-435 oder 4009-0  
Telefax 0941 4009-426  
bauleitplanung@lra-regensburg.de

Regensburg, 19.05.2022  
Az.: S 41-Pa/BPl „Wagnerberg II“, Nittendorf

## S 41 - Bauleitplanung

**Bebauungsplan „Wagnerberg II“, Nittendorf;  
Verfahrensschritt: § 3 Abs. 1 i. V. m. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Bauabteilung blieb die letzten Wochen leider nicht von dem Coronavirus verschont, so dass viele Fristen unserer Landkreisgemeinden verstrichen sind bzw. nun parallel zur Bearbeitung anstehen. Bitte entschuldigen Sie an dieser Stelle vielmals die zeitliche Verzögerung!

Damit wir Ihnen möglichst schnell unsere Einwendungen/ Anregungen zukommen lassen können, haben wir uns entschieden vom bisherigen Prüfprogramm abzuweichen und mit dieser Stellungnahme keine vollständige Prüfung der Planunterlagen vorzunehmen. Wir fokussieren uns in unseren Handskizzen (Anmerkungen in rot) ausschließlich auf die Planzeichnung, Festsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes sowie die Abstandsflächen. Bitte berücksichtigen Sie dies bei der weiteren Bearbeitung Ihrer Bauleitplanung und sichten diese selbst auf etwaige Unstimmigkeiten oder redaktionelle Fehler.

Nachfolgende Fachstellen haben zu der im Betreff genannten Bauleitplanung eine Stellungnahme abgegeben:

- L 16, Kommunale Abfallentsorgung
- L 18, Fachreferent für Denkmalschutz
- S 31, Staatliches Abfallrecht, Wasserrecht und Gewässerschutz
- S 33-1, Immissionsschutz
- S 33-2, Natur- und Landschaftsschutz

Allgemeine Öffnungszeiten  
Mo.-Fr. 08:00–12:00 Uhr  
Mo., Di. 13:00–15:30 Uhr  
Do. 13:00–17:30 Uhr

Haltestellen des RVV  
Isarstraße, Nordgaustraße,  
Donaustauer Straße

[www.landkreis-regensburg.de](http://www.landkreis-regensburg.de)



Seite 1

- S 44, Tiefbau, Kreisbauhof
- Kreisbrandrat

Die Fachstellen L 31, Verkehrsentwicklung, L 41, Kreisjugendamt, und S 52, Gesundheitsamt, brachten keine Äußerung vor, so dass davon ausgegangen werden kann, dass mit der Planung Einverständnis besteht oder die wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

**Neben den Handskizzen bestehen seitens des Sachgebietes S 41, Bauleitplanung, nachfolgende Einwände bzw. Anregungen und möchten wir auf die folgenden Punkte hinweisen:**

Die Aussagen zum Verfahren nach § 13a BauGB sind entsprechend der einzelnen Tatbestandsvoraussetzungen zu ergänzen. Unter anderem ist es notwendig die gegenständliche Grundfläche in einer nachvollziehbaren Nettoberechnung (GRZ der Wohngebäude) darzulegen und im Zuge der Vorprüfungspflicht i. R. d. § 13a BauGB (Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG) abwägungsrelevante Umweltbelange zum gegenständlichen Vorhaben zu begründen.

Selbstverständlich stehen wir gerne für Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Pauli  
Sachgebietsleiterin

**Anlage(n)**

7 Stellungnahmen

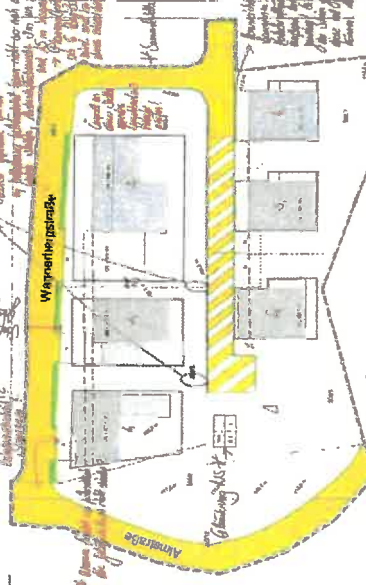
1 Plansatz mit Anmerkungen

**Aufgaben! Der BZ ist zu lesen und mit den Regeln! 1. Teilnehmer in der...**

1. Der Antrag hat zu dem Zweck...  
 2. Die städtische Grundbesitzverhältnisse...  
 3. Die städtische Bebauungspläne...  
 4. Die städtischen Bebauungspläne...  
 5. Die städtischen Bebauungspläne...  
 6. Die städtischen Bebauungspläne...  
 7. Die städtischen Bebauungspläne...  
 8. Die städtischen Bebauungspläne...  
 9. Die städtischen Bebauungspläne...  
 10. Die städtischen Bebauungspläne...

**Handwritten notes:** *Handwritten notes about planning regulations and site conditions.*

**A. Festsetzungen**  
 1. Zwecksetzung  
 2. Art der Bebauung  
 3. Art der Bebauung  
 4. Art der Bebauung  
 5. Art der Bebauung  
 6. Art der Bebauung  
 7. Art der Bebauung  
 8. Art der Bebauung  
 9. Art der Bebauung  
 10. Art der Bebauung



**Handwritten notes on site plan:**  
 - *Handwritten notes describing specific areas and buildings on the site plan.*  
 - *Notes regarding the 'Wagnerberg II' project and its planning details.*  
 - *References to 'Lageplan M 1:500' and other technical specifications.*

**Legend:**  
 - **4.1 Bebauung:** *Handwritten notes describing building types and their colors.*  
 - **5. Verkehrsflächen:** *Handwritten notes describing road and traffic areas.*  
 - **6. Grünflächen:** *Handwritten notes describing green spaces and parks.*

C. Planerstellung und ... der Begründung ...  
Hintergrund ... der zu ...  
(vgl. ... Anmerkungen ...)

## BEGRÜNDUNG

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch zum

### Bebauungsplan

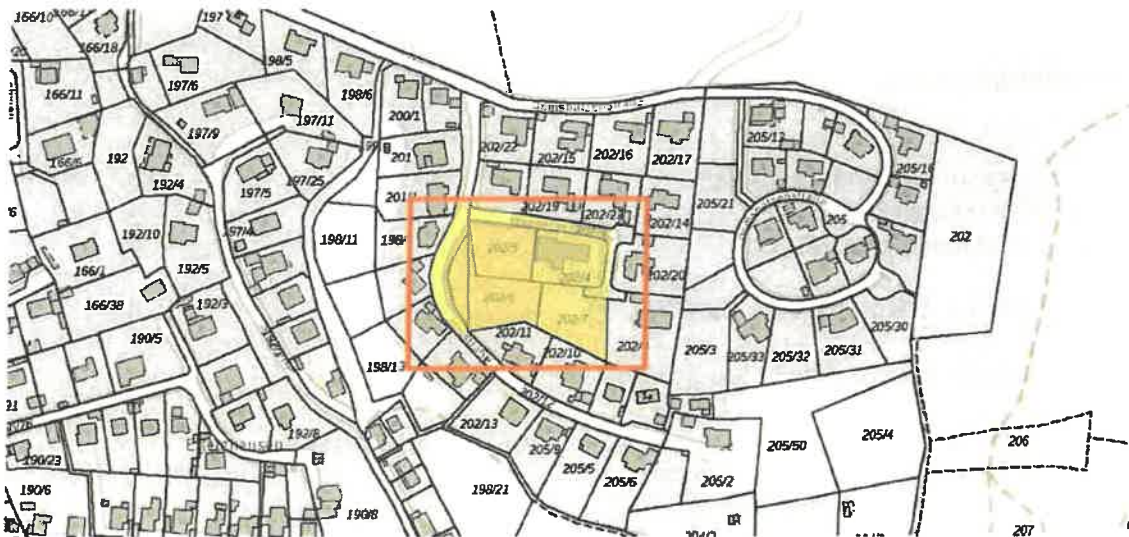
### „Wagnerberg II“

#### Inhaltsverzeichnis

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

## 1. Lage und Bestandssituation

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



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

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

### 1.1 Derzeitige Nutzung

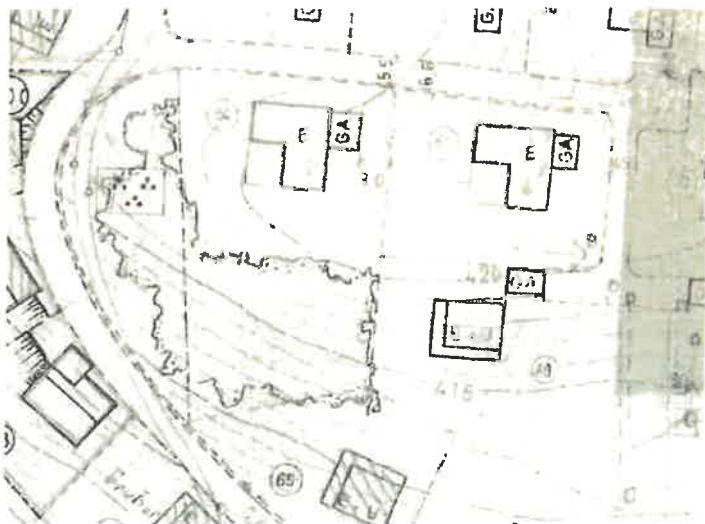
Der Planungsbereich ist mit Ausnahme der Fl.Nr. 202/4 derzeit unbebaut. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 202/4 befindet sich ein Einfamilienhaus, das derzeit leer steht. Das übrige zur Bebauung anstehende Gebiet liegt derzeit als Grünfläche ohne landwirtschaftliche Nutzung brach.

## 1.2 Baugebietsausweisung

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



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



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



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

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

## 2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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

## 3. Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

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

Fläche  
 eingrößern (mit Gewürten, um  
 kurzene... zu- & Abwanderungen)



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

2 Gebäude Wohnbau  
2 Gebäude Wohnbau

#### 4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

##### 4.1 Städtebauliche Vergleichswerte

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

##### 4.2 Städtebauliche Struktur, Festsetzungen und Hinweise

###### 4.2.1 Städtebauliche Struktur

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

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

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

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

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

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

#### 4.2.2. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### 4.2.3. Maß der baulichen Nutzung

*Begründung sollte eigentlich genau beschreiben, was die Planung städtebaulich auszeichnet...*

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

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

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind berücksichtigt.

#### 4.2.4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

#### 4.2.5. Bauweise

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

#### 4.2.6 Abstandsflächen

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

#### 4.2.7 Verkehr/ Stellplätze

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

#### 4.2.8 Erschliessung

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

#### 4.2.9 Ver- und Entsorgung

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

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

#### 4.2.10 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen werden nicht getroffen.

*Warum!? Bei dem vorhandenen Gehölzbestand sollte erst recht ein Augenmerk darauf gelegt werden...*

#### 4.3. Natur, Landschaft und Umwelt

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

##### 4.3.1 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

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



#### **4.3.2 Artenschutzrechtliche Untersuchung**

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

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

#### **4.3.3 Bodenfunde**

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

#### **4.3.4 Altlasten**

Es gibt keine Verdachtsmomente bezüglich Altlasten im Planungsbereich.

#### **4.3.5 Baugrundverhältnisse, Grundwassersituation**

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

#### Geologie

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

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

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

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

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

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

### Erdbebenzone

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

### Grundwasserverhältnisse

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

### Baugrundbeurteilung

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

#### Schicht 1: Mutterboden

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

#### Schicht 2: Auffüllungen

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

#### Schicht 3: Quartäre Decklehme

Unterhalb der Auffüllungen wurden durchwurzelt quartäre Deckschichten in Form von sandigem Schluff in überwiegend steifer Konsistenz erbohrt.

#### Schicht 4: Kiese und Sande (Verwitterungsprodukt des Felses)

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

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

#### Schicht 5 Fels (Karbonatgesteine des Jura)

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

Die Karbonatgesteine des Juras können verkarstet sein und Hohlräume aufweisen.

#### Gründungsempfehlung

Zur Setzungsvergleichmäßigung wird unterhalb der Bodenplatte der Einbau einer mindestens 30 cm starken Schottertragschicht 0/32 oder 0/45 empfohlen. Potenziell anstehende Lockerböden sollten bis zur Verwitterungszone des Felses ausgetauscht werden. Hierfür gelten folgende Verdichtungsanforderungen:  $EV_2 \geq 80 \text{ MN/m}^2$ ,  $EV_2/EV_1 < 2,3$  Zur Vermeidung von bauwerksunverträglichen Bettungs- und Setzungsunterschieden werden unter der Tragschicht kleinräumig Bodenaustauschmaßnahmen (mit einem Verdichtungsgrad  $DPr \geq 100 \%$ ) bis zum Verwitterungshorizont des Felses erforderlich. Aufgelockerte Partien und verlehnte Bereiche sind mittels gut verdichtbarer Kies-Sand-Gemische auszutauschen. Kleinere Klüfte und Spalten bis etwa 10 cm – 20 cm können ggf. mit einem Geogewebe überbrückt werden. Bei Beachtung dieser Empfehlungen darf die Bodenplatte auf einen Bettungsmodul  $k_s = 30 \text{ MN/m}^3$  vorbemessen werden. In Anbetracht der unterschiedlich mächtigen Bodenaustauschmaßnahmen bzw. Felsüberlagerung empfehlen wir, die Spannungsspitzen auf maximal  $\sigma_{R,D} = 360 \text{ kN/m}^2$  zu begrenzen.

#### **5. Umweltbericht**

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

#### **6. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes**

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

Aufgestellt, 15.02.2022

Markt Nittendorf

gez.

Sammüller  
1. Bürgermeister

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

Nittendorf, 15.02.2022

gez.

Sammüller  
1. Bürgermeister

Landratsamt Regensburg  
L 16

Sachgebiet S 41

im Haus

**Bebauungsplan „Wagnerberg II“, Markt Nittendorf;  
Stellungnahme**

Zum vorgenannten Bauleitplan-Verfahren bzw. zur Befahrbarkeit der im o. g. Bebauungsplan vorgesehenen Straßenzüge durch Entsorgungsfahrzeuge (Restmüll, Altpapier, Sperrmüll usw.) wird nach Rücksprache mit dem derzeit zuständigen Entsorgungsunternehmen wie folgt Stellung genommen:

Aufgrund berufsgenossenschaftlicher Vorschriften dürfen Entsorgungsfahrzeuge (außer zu Wendezwecken) nur vorwärts fahren. Entsprechend dieser Regelungen müssen Sackgassen bzw. Stichstraßen, wenn sie befahren werden sollen, eine ausreichend große Wendemöglichkeit aufweisen. Der Minstdurchmesser, den ein heute üblicherweise eingesetztes Müllfahrzeug (mit drei- oder vier Achsen und einer Länge von rd. 11 m) für ein Wendemanöver benötigt, beträgt mindestens 18 m. Dabei muss der Mittelpunkt überfahrbar sein.

Beim Befahren von Straßen muss außerdem sichergestellt sein, dass für die am Fahrzeug befindlichen Personen keine Quetschgefahr besteht. Zu diesem Zweck muss beiderseits des Entsorgungsfahrzeuges ein Freiraum von mindestens 0,5 m Breite vorhanden sein.

Die Bereitstellung der im Rahmen des Holsystems zu entsorgenden Abfall- und Wertstoff-Fractionen muss gem. § 15 ff. Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Regensburg (AWS) an anfahrbaren Stellen erfolgen.

Privatgrundstücke oder Straßen, die keine öffentlich gewidmeten Straßen im Sinne des Straßen- und Wegerechts (Art. 3, 53 Bayer. Straßen- und Wegegesetz) sind, werden nur nach ausdrücklicher Beauftragung mit umfassender Haftungsfreistellung für den Landkreis Regensburg und die Entsorgungsunternehmen durch den/die Eigentümer befahren (§ 15 Abs. 7 AWS).

Die Betrachtung des vorliegenden Bebauungsplanes unter den vorgenannten Gesichtspunkten führt deshalb zu folgendem Ergebnis:

**Mit der Planung besteht Einverständnis. Derzeit wird die Wagnerbergstraße mit Entsorgungsfahrzeugen rückwärts befahren. Durch die Verlängerung der Straße tritt die seit dem 01.10.1979 erlassene DGUV Vorschrift 43 in Kraft, nach der ein Rückwärtsfahren auszuschließen ist, indem am Ende der Sackgasse eine geeignete Wendefläche vorhanden sein muss. Der Wendehammer am Ende des Eigentümerweges, ist mit 8 m Breite und 10 m Länge, nicht geeignet für ein Wendemanöver mit einem Entsorgungsfahrzeug, die einzige Wendemöglichkeit ist an der südöstlichen Einmündung, die mit einer Breite von 5,5 m und einer Länge von 25 m ausreichend ist. Die Abfallbehälter, Sperrmüll und sonstige Abfälle im Holsystem müssen von den Bewohnern in diesem Bereich am Beginn/Ende des Öffentlichen Verkehrsweges bereitgestellt werden (private Verkehrsflächen werden aus Haftungsgründen nicht befahren). Hier ist dafür Sorge zu tragen, dass die gesamte Fahrbahn, insbesondere der östliche 4,50 m breite Teil, frei bleibt von parkenden Autos, Schneehaufen usw.**

Regensburg, 21.04.2022



Karin Dächert

12c



Landratsamt  
Regensburg



Landratsamt Regensburg | Postfach 120329 | 93025 Regensburg

Sachgebiet S41

Im Hause

Staatliches Landratsamt  
Natur- und Umweltschutz

Frau Schönberger

Altmühlstraße 3, 93059 Regensburg

Raum 4.039

Telefon 0941 4009-213 oder 4009-0

Telefax 0941 4009-425

wasserrecht@lra-regensburg.de

Regensburg, 22.04.2022

Az.: S 31-2- Nittendorf

**Vollzug des Wasser- und Bodenschutzrechts;**

Bebauungsplan „Wagnerberg II“ des Marktes Nittendorf, Flnrn. 202/2 bis 202/7 und 202/12 Gemarkung  
Etterzhausen;

Stellungnahme des Sachgebiets S31 zu wasser- und bodenschutzrechtlichen Aspekten

hier: Ihr Schreiben vom 31.03.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o. g. Bauleitplan nehmen wir wie folgt Stellung:

**Wasserrecht:**

**1. Schutzbereiche**

Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Oberflächengewässer I., II. oder gleichgesetzter Ordnung liegen nicht vor, so dass keine wasserrechtlichen Verbote betroffen sind.

Im Bereich der Flurnummern 202/2, 202/5 und 202/6 befindet sich ein Biotop.

**2. Schmutz- und Niederschlagswasser**

Zum Schmutzwasser finden sich knappe Ausführungen unter 4.2.9 der Begründung.

Im Plangebiet soll ein neues Kanalgebiet angelegt werden, dass an den bestehenden öffentlichen Kanal in der Wagnerbergstraße angeschlossen wird.

Die Angaben zur Schmutzwasserbeseitigung sollten im weiteren Bebauungsplanverfahren noch konkreter beschrieben werden.

Allgemeine Öffnungszeiten  
Mo.–Fr. 08:00–12:00 Uhr  
Mo., Di. 13:00–15:30 Uhr  
Do. 13:00–17:30 Uhr

Haltestellen des RVV  
Isarstraße, Nordgaustraße,  
Donaustauer Straße

[www.landkreis-regensburg.de](http://www.landkreis-regensburg.de)



Seite 1



Zum Punkt Niederschlagswasserbeseitigung finden sich wenig Ausführungen. Im weiteren Bauleitplanverfahren ist anzugeben, auf welche Art und Weise die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen soll.

Für die Entsorgung des „kommunalen“ Niederschlagswasser (Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen sowie Überwasser aus Privatgrundstücken) sind rechtzeitig Überlegungen anzustellen und wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Der Bauherr/Grundstückseigentümer ist für die schadlose Beseitigung des Regen-/Oberflächenwassers (= Niederschlagswasser) verantwortlich (Art. 41 Abs. 1 Bayer. Bauordnung, § 55 Abs. 1 Satz 1 und § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz). Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/umgeleitet werden. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Niederschlagswasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung“ (NWFrelV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TREGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt Regensburg zu stellen.

### 3. Grundwasser und Schichtenwasser

Der Kluft-Karst-Grundwasserleiter weist je nach Verkarstung örtlich stark wechselnde Gebirgsdurchlässigkeiten und Erglebigkeiten auf. Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen wurde weder Schichten- noch Grundwasser angetroffen. Insbesondere nach längeren Regenereignissen ist auf dem Felshorizont mit Stau- und Schichtenwasser zu rechnen.

Grund- und Karstwässer werden großräumig über die rund 0,5 km östlich gelegene Naab zum Hauptvorfluter Donau hing abgeführt.

### 4. Geothermie

Nachdem der Einsatz regenerativer Energien immer beliebter wird, sollte abgeklärt werden, ob in dem Baugebiet Erdwärmesonden oder Grundwasserwärmepumpen zulässig sind. Auf die Genehmigungspflicht solcher Anlagen wird hingewiesen.

### 5. Vorkehrungen gegen Wassereinträge

Im Hinblick auf die immer häufiger werdenden Starkregenereignisse besteht mittlerweile generell eine „Hochwassergefahr“. Die Folgen (Vernässung und Verschlämzung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Grundstücksflächen, Bodenabtrag, Überlauf der Kanalisation etc.) können nur durch entsprechende bauliche Sicherungsmaßnahmen verhindert bzw. abgemildert werden. Siehe hierzu auch Punkt 3 dieser Stellungnahme.

## Bodenschutzrecht:

1. **Altlasten oder Verdachtsflächen** sind für das Gebiet nicht bekannt. Sollten sich beim Erdaushub organoleptische Auffälligkeiten ergeben, ist die Aushubmaßnahme zu unterbrechen und das Landratsamt Regensburg sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg

zu verständigen. Der belastete Erdaushub ist z. B. in dichten Containern abgedeckt bis zur fachgerechten Verwertung/Entsorgung zwischenzulagern.

## **2. Auffüllungen und Abgrabungen.**

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen soll vorrangig der örtlich anfallende Abraum verwendet werden. Ansonsten ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Z0 und keine Recyclingbaustoffe) zu verwenden. Zertifizierte Recyclingbaustoffe dürfen gemäß des „RC-Leitfadens“ in technischen Bauwerken verwendet werden. Als Technische Bauwerke im Sinne dieses Leitfadens sind Bauweisen zu verstehen, die die Herstellung einer technischen Funktion in, auf oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht haben (z.B. Arbeitsraumhinterfüllungen, Baustraßen, Lärmschutzwälle, Parkplatzunterbau, mechanische Bodenverbesserung).

## **3. Vorsorgender Bodenschutz**

Wir weisen die Gemeinde vorsorglich auf die Publikationen des Landesamtes für Umwelt unter <https://www.lfu.bayern.de/boden/publikationen/bodenschutz/index.htm> hin.

Mit freundlichen Grüßen



Schönberger

12e



Landratsamt  
Regensburg



Landratsamt Regensburg | Postfach 120329 | 93025 Regensburg  
S 41

Staatliches Landratsamt  
Natur- und Umweltschutz

Andrea Gatzek

Altmühlstraße 3, 93059 Regensburg  
Raum 4.046  
Telefon 0941 4009-662 oder 4009-0  
Telefax 0941 4009-425  
umweltschutztechnik@lra-regens-  
burg.de

Regensburg, 01.04.2022  
Az.: S 33-2

**Vollzug des BauGB;  
Bebauungsplan „Wagnerberg II“, Markt Nittendorf  
Verfahrensschritt: frühzeitige Beteiligung, § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 S. 1 Hs. 1 BauGB**

Grundsätzlich bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Versagensgründe gegen diese Bebauung, sofern einige Rahmenbedingungen eingehalten werden. Im Vorfeld fanden zu diesem Gebiet schon einige Gespräche mit dem Planer statt, u.a. war angedacht im südlichen Bereich den Gehölzbestand zu erhalten.

Der Geltungsbereich ist derzeit zu 70-80% mit Gehölzen bestanden. Des Weiteren findet sich im Westen das amtlich kartierte Biotop Nr. 6937-0137-002 „Magerrasenreste und Gebüsche in Etterzhausen“. Im Nordosten auf Fl.Nr. 202/, Gmkg. Etterzhausen besteht bereits ein Wohnhaus. Zu dem vorhandenen Gehölzbestand finden sich keine Aussagen in den Planunterlagen.

Eine Stellungnahme im eigentlichen Sinne kann hier nicht abgegeben werden, da die Planunterlagen sehr „minimalistisch“ und nicht vollständig sind, daher werden einige Anregungen, Hinweise und Ergänzungen aufgeführt.

**Plan mit Festsetzungen**

Aus naturschutzfachlicher Sicht besteht nach Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG das Erfordernis eines Grünordnungsplanes. Darin sind u.a. die öffentlichen (Straßenbegleitgrün) und auch privaten Grünflächen (Magerrasenrest, Gehölzbestanderhalt etc.) festzusetzen.

Eine nachrichtliche Darstellung des amtlich kartierten Biotopes fehlt.

Allgemeine Öffnungszeiten  
Mo.–Fr. 08:00–12:00 Uhr  
Mo., Di. 13:00–15:30 Uhr  
Do. 13:00–17:30 Uhr

Haltestellen des RVV  
Isarstraße, Nordgaustraße,  
Donaustauer Straße

www.landkreis-regensburg.de  
  
Seite 1

Die Grün gestrichelte Linie, z.T. auch rot oder schwarz, fehlen in der Legende (siehe Bild unten).



Im Allgemeinen fehlen noch planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.

Unklar ist die Höhenfestsetzung, auf welche Bezugshöhe dies bezogen ist.

Eine Schnittdarstellung von Nord nach Süd und West nach Ost mit Darstellung des zu erhaltenden Gehölzbestandes wäre hinsichtlich des Ortsbildes wünschenswert.

### **Begründung**

Punkte 1.1 und 4.2.1 ist noch hinsichtlich Gehölzbestand und ggfs. noch vorhandenen Magerrasen ausbaufähig.

Auch geht aus Punkt 4.1 nicht hervor wie mit den restlichen  $1.392 \text{ m}^2 (=7.730-4.387-58-1.893)$  umgegangen wird.

Punkte 4.2.10 und 4.3 sind noch entsprechend auszubauen und mit fachlichen Inhalten zu füllen (s.o., auf die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist entsprechend näher einzugehen).

Bei 4.3.1 naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird angeraten mögliche Ausgleichsflächen im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Des Weiteren ist der Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft für die Eingriffsermittlung heranzuziehen. Auch der Gehölzbestand welcher gerodet wird, ist in die Eingriffsbilanzierung mit aufzunehmen.

Punkt 4.3.2 hier kann erst nach Vorliegen der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung Stellung genommen werden.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fehlen.

Mit freundlichen Grüßen

  
Andrea Gatzek



AELF-RS • Lechstraße 50 • 93057 Regensburg

Markt Nittendorf  
Am Marktplatz 3  
93152 Nittendorf

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
1 / II feu  
vom 30.03.2022

Unser Zeichen, Bitte bei Antwort angeben  
4612-43-2

Name  
Cornelius Bugl

Telefon  
0941-2083-2014

Pielenhofen, 26.04.2022

**Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB):  
frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange im Bauleitplan-  
verfahren;  
hier: Bebauungsplan „Wagnerberg II“, Ortsteil Etterzhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der **Bereich Forsten** des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten  
Regensburg-Schwandorf nimmt in o.g. Angelegenheit wie folgt Stellung:

Die relevante Gebietskulisse in einer Größenordnung von ca. 7.730 qm ist  
im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sowie im rechtskräftigen „Vorgän-  
ger-Bebauungsplan“ „Fischerberg“ bereits als „WA“ ausgewiesen.

Insofern bedurfte es für den Einschlag der darauf stockenden Waldbäume  
sowie die nachfolgende Rodung der Parzellen keiner weiteren Erlaubnis  
mehr.

Mit dem neuen Bebauungsplan „Wagnerberg II“ und der damit beabsichtig-  
ten Nachverdichtung besteht seitens der Unteren Forstbehörde **Einver-  
ständnis**.

Nachrichtlich sei erwähnt, dass die Belange des Bereichs Landwirtschaft  
unseres Amtes durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Gez.

Cornelius Bugl  
Forstdirektor

Seite 1 von 1