

MARKT
LANDKREIS

NITTENDORF
REGENSBURG



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Bernstein V – 6. Änderung“**

Verfahren nach § 13a BauGB

- Begründung -

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Gewerbepark Chammünster Nord 3
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

Entwurfsfassung: 23.04.2019
Satzungsfassung: ____.

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass, Ziel und Zweck der Änderung	3
2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
3	Lage und Dimension der Änderungsfläche	4
4	Landes und Regionalplanung	4
5	Spezielle artenschutzrechtliche Belange	7
6	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB).....	8
7	Grünordnung	9
8	Anlage.....	9

1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Anlass der 6. Änderung ist zum einen eine geplante Tagespflege im Mischgebiet, mit der der Markt Nittendorf den gestiegenen Anforderungen an den demografischen Wandel sowie der gesundheitlichen und sozialen Versorgungs- sowie Fürsorgepflicht begegnen möchte. Die Aufnahme einer Tagespflege entspricht der gezielten Nutzungsmischung im Ortskern von Nittendorf in städtebaulich sinnvoller Lage.

Da bisher jedoch Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke unzulässig sind, ist eine Änderung in den zulässigen Nutzungen notwendig.

Zweitens entsteht Änderungsbedarf aufgrund des aktuell gültigen Abstandsflächenrechts. Die mit dem Vorhaben verbundenen, notwendigen Abstandsflächen sind in der Praxis nicht realisierbar. Eine bedarfsgerechte, aber städtebaulich vertretbare Abweichung des geltenden Abstandsflächenrechts ist somit notwendig.

Daneben soll die bisher festgesetzte Höhenlage baulicher Anlagen im Änderungsbereich geringfügig an die aktuelle Planung des An-/ Neubaus angepasst werden.

Ziel der 6. Änderung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen geplanten An/Neubau im Mischgebiet im Sinne der Nachverdichtung zu schaffen.

Über die getroffenen Änderungen hinaus bleiben die bisher getroffenen Festsetzungen für den Änderungsbereich, die sich aus der 5. Änderung des B-Plans „Bernstein V“ ergeben, bestehen. Es werden lediglich die textlichen Festsetzungen in den o.g. Punkten geändert. Zeichnerische Änderungen sind nicht erforderlich.

Zweck der Änderung ist die Gewährleistung und Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Baugebiet „Bernstein V“.

2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Nittendorf vom 29.08.2003, stellt im Geltungsbereich der Änderung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO dar. Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot weiterhin beachtet.

Aufgabe der Gemeinden ist es, mithilfe von Bauleitplänen die bauliche Nutzung von Grundstücken vorzubereiten und zu sichern, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Bernstein V“ erlangte am 05.08.1994 Rechtskraft und sah die Entwicklung eines Mischgebietes zwischen dem Ortskern und der Autobahn A 3 vor. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan 5-mal geändert und erweitert.

Die 6. Änderung umfasst ausschließlich den Teil des Bebauungsplans „Bernstein V“, der im Rahmen der 5. Änderung als Mischgebiet festgesetzt wurde.

Die Änderung des o.g. Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt, da die Änderungen der Nachverdichtung dienen und somit eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt.

Die Erschließung der Änderungsfläche erfolgt weiterhin über die Brunnenstraße im Westen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst etwa 0,1 ha (1.194,39 m²) und unterschreitet somit deutlich die geforderte Höchstgrenze von 20.000 m².

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird wie folgt durchgeführt:

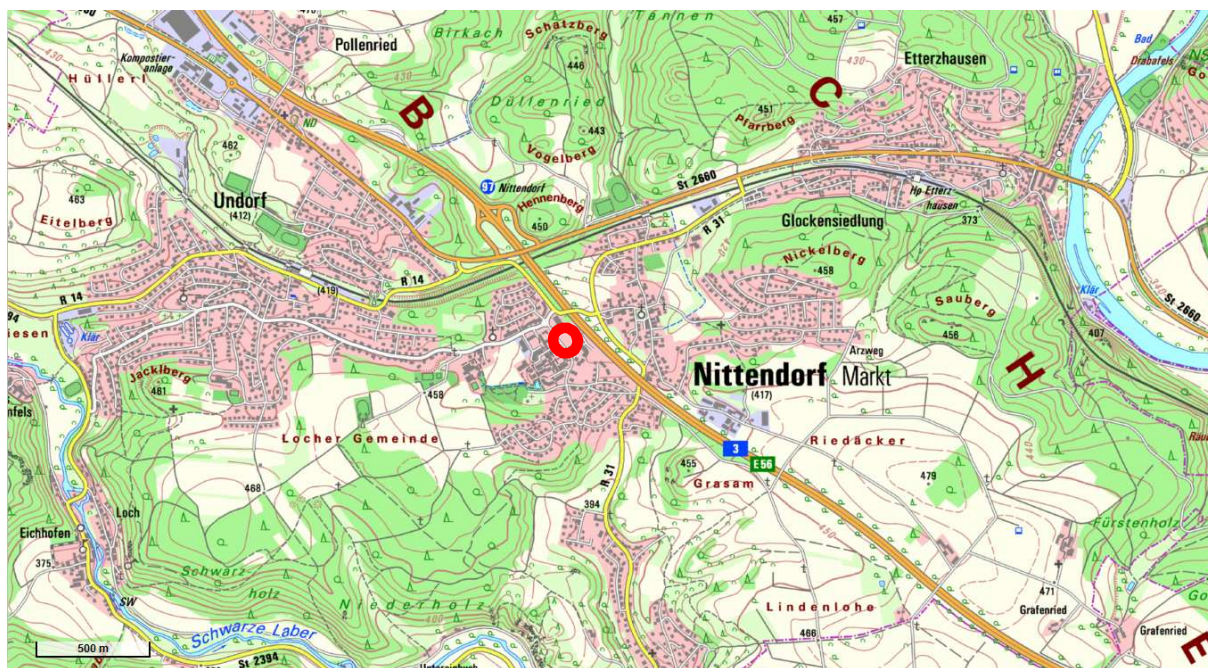
Gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Abs. 1 BauGB. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener

Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Nittendorf stellt im Änderungsbereich ein Mischgebiet dar. Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist somit weiterhin gesichert.

3 Lage und Dimension der Änderungsfläche

Die Änderungsfläche liegt zentral im Ortskern von Nittendorf.



TK 25 mit Lage des Änderungsbereiches

Im Westen grenzt die Brunnenstraße, die als Erschließung der Änderungsfläche dient, sowie der Ortskern von Nittendorf mit Marktplatz und Rathaus an.

Im Norden grenzt ein Urbanes Gebiet mit einem Edeka—Neubau an. Im Osten und Südosten setzen sich die gemischten Bauflächen des Baugebietes „Bernstein V“ mit geschlossener Wohnbebauung fort.

Weiter Richtung Nordosten befindet sich die Autobahn A 3.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von insgesamt 0,1 ha.

Die Änderungsfläche selbst ist derzeit unbebaut und wird als Bolzplatz/Wiese genutzt.

4 Landes und Regionalplanung

Die Marktgemeinde Nittendorf liegt im westlichen Landkreis Regensburg, ca. 10 km vom Oberzentrum Regensburg entfernt.

Der Regionalplan Region Regensburg 2011 ordnet Nittendorf als Siedlungsschwerpunkt dem Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg zu.

„Es ist anzustreben, den Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg so zu entwickeln und zu ordnen, dass seine Attraktivität als Wirtschaftsstandort in Deutschland und Europa sowie als Lebensraum der hier wohnenden und arbeitenden Bevölkerung erhalten und verbessert wird.“ (G 3.1.1, A II Ziele und Grundsätze)

„In diesem Teilraum ist insbesondere von Bedeutung,

- die Voraussetzungen für den weiteren Ausbau und die Neuansiedlung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben mit hochqualifizierten Arbeitsplätzen zu verbessern,
- die Siedlungstätigkeit auf eine günstige Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr, entlang von Bahnstrecken vor allem durch den Schienenpersonennahverkehr, auszurichten, (...)
- auf eine Verringerung des motorisierten Individualverkehrs und die damit einhergehenden Belastungen hinzuwirken, (...)
- dass für die weitere Siedlungsentwicklung auf das erholungswirksame Landschaftsbild in der Marktgemeinde Nittendorf sowie in den Gemeinden Sinzing und Wenzelbach besonders Rücksicht genommen wird.“ (G 3.1.1, A II Ziele und Grundsätze)

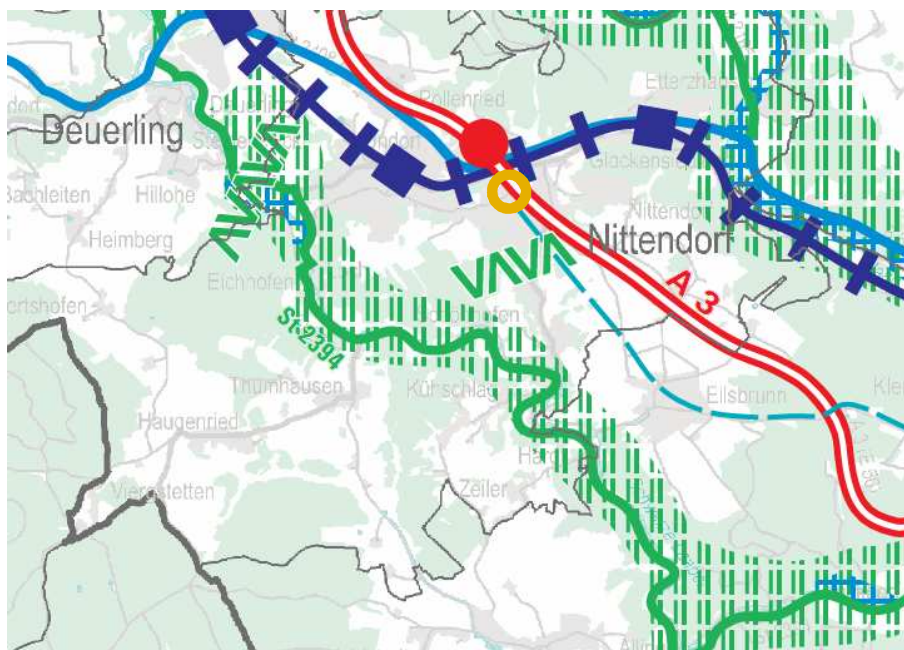
„Als Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich Regensburg mit zentralörtlichen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs werden die nachfolgenden Gemeinden bestimmt: Nittendorf (...).“ (Z 1.3.1, A III Ziele und Grundsätze)

„Für Aufgaben der qualifizierten Grundversorgung kommt insbesondere den Siedlungsschwerpunkten Lappersdorf, Nittendorf und Obertraubling besondere Bedeutung zu.“ (Z 1.3.1, A III Ziele und Grundsätze)

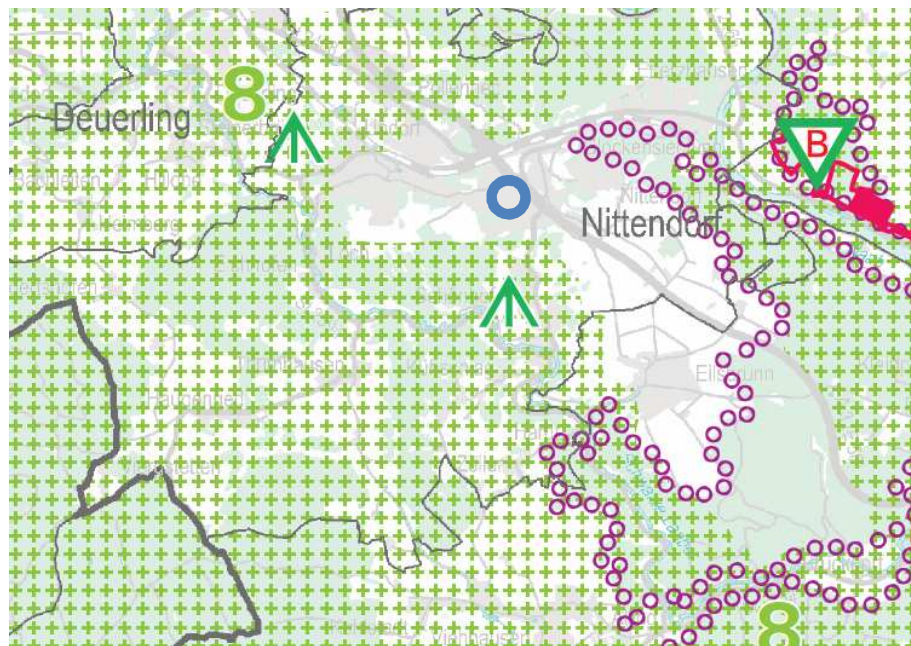
„Die Siedlungsschwerpunkte sollen in ihren Versorgungs- und raumstrukturellen Ordnungsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden. (...).“ (Z 2.3, A III Ziele und Grundsätze)

Nittendorf liegt zudem in der überregional bedeutenden Entwicklungsachse zwischen Regensburg und Neumarkt i.d. OPf.

Östlich der Änderungsfläche ist das Planzeichen für eine Ferngasleitung dargestellt. Diese wurde jedoch aufgrund der hohen notwendigen Investitionskosten nie umgesetzt.



Regionalplan Oberpfalz-Nord, Karte Siedlung und Versorgung mit Lage der Änderungsfläche (orange)



Regionalplan Oberpfalz-Nord, Karte Landschaft und Erholung mit Lage der Änderungsfläche (blau)

Die Änderungsfläche liegt in keinem Naturpark, Regionalem Grünzug oder Trenngrün. Andere Vorbehalts- oder Vorranggebiete auf Ebene der Regional- und Landesplanung sind ebenfalls nicht betroffen.

In etwa 500 m südlicher und nördlicher Entfernung liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 8 „Talbereiche der Weißen und der Schwarzen Laber und des Lauterachtals“. In diesem Gebiet kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Hierin verläuft auch der regionale Grünzug „Labertal unterhalb Beratzhausen“.

Die vorliegende Änderung entspricht weiterhin den Grundsätzen und Zielen der Regional- und Landesplanung. Insbesondere der Grundsatz der Innenentwicklung durch Nachverdichtung zum Zwecke der Wohnraumversorgung wird erfüllt.

Damit stehen der Änderung keine landes- und regionalplanerischen Leitsätze entgegen.

5 Inhalt der Änderungen

Im nachfolgenden werden die im Rahmen dieser Bauleitplanung erfolgten Änderungen aufgezählt und begründet.

1. Aufnahme von „Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ in den zulässigen Nutzungskatalog

Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO grundsätzlich als zulässige Nutzung im Mischgebiet formuliert.

Im Bebauungsplan „Bernstein V“ war diese Art der baulichen Nutzung noch als zulässige Nutzung enthalten. Im Rahmen der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Bernstein V“ wurden diese Anlagen jedoch ausgeschlossen, da eine Tagespflege als „sonstiger Gewerbebetrieb“ angesehen wurde, die in einem Mischgebiet allgemein zulässig sind und auch im Bebauungsplan als zulässige Nutzung festgesetzt waren.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Regensburg ist diese (gewerbliche) Zuordnung jedoch nicht akzeptabel, sondern eine Tagespflege vielmehr als Anlage zu sozialen und gesundheitlichen Zwecken anzusehen – die im B-Plan jedoch explizit ausgeschlossen ist.

Somit ergibt sich Änderungsbedarf bei den zulässigen Nutzungen. Es erfolgt die Wiederaufnahme von Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind gem. § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO in die zulässigen Nutzungen des Geltungsbereiches.

Nutzungskonflikte mit den Nutzungen im Geltungsbereich der Änderung sowie mit den Nutzungen im Umfeld sind nicht zu erwarten.

2. Reduzierung der Tiefe der Abstandsflächen der Hauptgebäude im MI gegenüber dem Baubestand sowie den Gebäuden im angrenzenden MU auf die halbe Höhe ($H\frac{1}{2}$), mindestens jedoch 3,00 m

Die notwendigen Abstandsflächen des geplanten An-/ Neubaus im Änderungsbereich würden sich bislang nach den gültigen Vorschriften des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO in einem Mischgebiet ($1 \times$ Höhe des Gebäudes) berechnen:

¹Die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 1 H, mindestens 3 m. ²In Kerngebieten und in festgesetzten urbanen Gebieten beträgt die Tiefe 0,50 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,25 H, mindestens jeweils 3 m. (Art. 6 Abs. 5 BayBO)

Dies hätte zur Folge, dass sich die Abstandsflächen einerseits bis über die Nachbargrundstücke erstrecken, andererseits sich mit den Abstandsflächen des Bestandsgebäudes überlagern, was aus Gründen des Brandschutzes und Nachbarschaftsschutzes nicht zulässig ist.

Um dennoch eine sinnvolle Bebauung zu ermöglichen, ist es städtebaulich erforderlich, gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO und § 22 Abs 4 BauNVO vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festzusetzen:

³Werden von einer städtebaulichen Satzung oder einer Satzung nach Art. 81 Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach den Sätzen 1 und 2 liegen müssten, finden die Sätze 1 und 2 keine Anwendung, es sei denn, die Satzung ordnet die Geltung dieser Vorschriften an; die ausreichende Belichtung und Belüftung dürfen nicht beeinträchtigt, die Flächen für notwendige Nebenanlagen nicht eingeschränkt werden. (Art. 6 Abs. 5 BayBO)

Die Änderung beinhaltet die Halbierung der Abstandsflächen auf $H\frac{1}{2}$, mind. jedoch 3 m.

3. Bedarfsgerechte, geringfügige Anpassung der festgesetzten Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFOKmax) auf max. 0,80 m über der EFOK des bereits an der Grenze errichteten Gebäudes

Bisher sollte sich die EFOK des An-/ Neubaus an der EFOK des bereits bestehenden Gebäudes anpassen. Hier soll nun die Möglichkeit eröffnet werden, die EFOK des Bestandsgebäudes um 0,80 m überschreiten zu dürfen.

Die bisher festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe An-/ Neubau = Firsthöhe Bestandsgebäude) bleibt weiterhin bestehen. Somit kann eine negative Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen werden.

Die Änderungen berühren den Grundzug der Planung nicht.

6 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Es ergeben sich keine geänderten Aspekte.

Es sind keine amtlich kartierten Biotope oder geschützte Landschaftsbestandteile betroffen.

7 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Es sind Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** durch den Verkehrslärm der angrenzenden Ortsstraße Brunnenstraße sowie der Bernsteinstraße im Norden und der im Osten verlaufenden Bundesautobahn A 3 zu erwarten.

Zum Schutz der geplanten, schutzbedürftigen Nutzungen wurde im Zuge des 5. Änderungsverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dieses empfiehlt u.a. hinsichtlich des entstehenden Verkehrslärms im Mischgebiet passive Lärmschutzmaßnahmen, die in der Folge im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Die festgesetzten schalltechnischen Maßnahmen der 5. Änderung bleiben von der Änderung unberührt.

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können somit weiterhin gewährleistet und gesichert werden. Unter Einhaltung der getroffenen schalltechnischen Festsetzungen sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Darüber hinaus sind Auswirkungen der zulässigen Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches (u.a. durch gewerbliche Nutzungen, Parkverkehr, Zu- und Ablieferverkehr) auf die anderen zulässigen Nutzungen (u.a. Wohnen) zu erwarten. Diese gelten jedoch aufgrund der Gebietskategorie eines Mischgebietes als verträglich, negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Das nördlich angrenzende Urbane Gebiet ist zum Schutz der umliegenden Wohnnutzungen schalltechnisch kontingiert, negative Beeinträchtigungen sind somit nicht zu erwarten.

Durch die Änderung in den zulässigen Nutzungen entstehende Nutzungskonflikte mit den umliegenden Nutzungen sind nicht zu erwarten, da im angrenzenden Mischgebiet (Gebäudebestand im Osten) ebenfalls Nutzungen gem. § 6 BauNVO zulässig sind. Die Änderung entspricht der vom Gesetzgeber vorgesehenen Eigenart eines Mischgebietes.

Negative Auswirkungen auf das Urbane Gebiet im Norden oder den Ortskern im Westen sind ebenfalls nicht zu erwarten. Die Nutzungsänderung entspricht vielmehr der gezielten Nutzungsmischung im Ortskern sowie der Versorgungs- und Fürsorgepflicht.

Die halbierten Abstandsflächen haben sowohl auf das Schutzgut **Mensch** als auch **Klima** und **Luft** Auswirkungen. Für die umliegenden Nutzungen und Bebauungen sind insbesondere für die südöstlich angrenzende, bestehende Bebauung negative Beeinträchtigungen hinsichtlich Belichtung mit Tageslicht und die Belüftung zu erwarten.

Durch die Halbierung der Abstandsflächen rückt der An-/Neubau näher an den südlichen Gebäudebestand heran. Da das Heranrücken jedoch die Nord-/Nordwest-Seite des Gebäudebestandes betrifft, ist eine Beeinträchtigung der Belichtung eher als gering einzustufen. Als Hauptbesonnungsseiten gelten die Ost-, Süd- und Westfassaden von Gebäuden. In der Folge ist anzunehmen, dass in den nach Norden ausgerichteten Wohnräumen im Gebäudebestand vorrangig Ruheräume angelegt sind, die keiner intensiven Belichtung bedürfen. Daneben ist festzustellen, dass auch bisher an diesen Gebäudeseiten eine eingeschränkte bis keine Besonnung stattfand aufgrund der bestehenden Ausrichtung des Bestandsgebäudes. Daher kann angenommen werden, dass sich für den Gebäudebestand keine Verschlechterung der Besonnungssituation entsteht.

Es ist jedoch festzustellen, dass für den An-/Neubau eine negative Beeinträchtigung insbesondere der Südseite entstehen wird, da hier speziell die unteren Geschosse durch das Heranrücken an den Gebäudebestand durch Verschattung sowie einer geringeren Belüftung geprägt sein werden. Da in den unteren Geschossen des Neubaus eine Tagespflege eingerichtet werden und keine Wohnnutzung erfolgen soll, wird diese Beeinträchtigung seitens des Marktes als vertretbar eingestuft.

Es ist außerdem festzustellen, dass der südliche Gebäudebestand einen Abstand von 11,5 m zur nordwestlichen Grundstücksgrenze aufweist. Damit wurde beim Gebäudebestand vorweislich von der nordwestlichen Grundstücksgrenze abgerückt.

Hinsichtlich des Brandschutzes sind keine negativen Beeinträchtigungen sowohl für den Bestand als auch für den Neubau zu erwarten, da beide Gebäudeteile jeweils von allen Seiten mit Rettungsfahrzeugen weiterhin angefahren werden können.

Bezüglich eines ausreichenden Sozialabstandes ist festzuhalten, dass es hier keine verbindlichen Vorgaben oder Definitionen für die Bauleitplanung gibt, nach denen bei Vorhaben ein bestimmtes Mindestmaß an Abstand einzuhalten ist. Es existieren bisher nur informelle Vorgaben. Es verbleiben die verbindlichen Vorgaben der BayBO i.V.m. dem BauGB. Im vorliegenden Fall wird ein Abstand des Neu-/Anbaus zum südlichen Gebäudebestand von mind. 14 m erreicht. Es ist anzunehmen, dass dieser Abstand als „Sozialabstand“ sowohl den Bewohnern im Gebäudebestand als auch derer im Neu-/Anbau ausreichend ist.

Negative Auswirkungen durch die geänderte festgesetzte EFOK des An-/ Neubaus auf das **Orts- und Landschaftsbild** sind nicht zu erwarten, da die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe An-/ Neubau = Firsthöhe Bestandsgebäude) unverändert bleibt. Der An/ Neubau wird sich an den Gebäudebestand angleichen.

Des Weiteren bleiben die bestehenden verkehrstechnischen Verbindungen im Umfeld erhalten.

Wesentlich geänderte Auswirkungen auf die Schutzgüter **Tiere und Pflanzen** sowie **Boden** und **Wasser** sind nicht zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden den Änderungsbereich in das städtebauliche Umfeld weiterhin ausreichend ein.

Es liegen keine Auswirkungen durch die Änderung des Bauleitplanes auf **Kultur- oder sonstige Sachgüter** vor.

Weitere Fachplanungen bestehen nicht.

8 Grünordnung

Es ergeben sich keine geänderten Aspekte.

Die getroffenen Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Flächen binden die Änderungsfläche weiterhin ausreichend in das städtebauliche Gesamtgefüge ein.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht anzuwenden. Es gilt § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB.

9 Anlage

GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler&Geiler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bernstein V - 5. Änderung“ im Markt Nittendorf, Stand: 23.08.2018