

MARKT

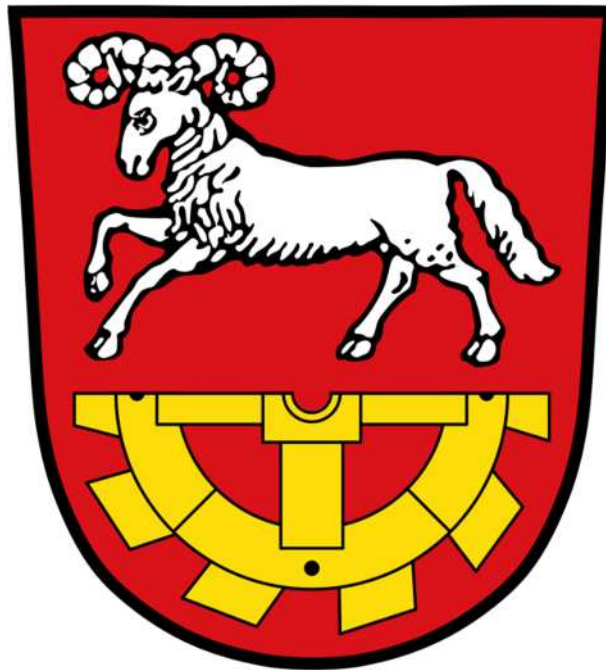
NITTENDORF

LANDKREIS

REGENSBURG

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



## Aufhebung Bebauungsplan

**„Westlich der Dachgred“ vom 30.01.1974 und  
der 1. Änderung des Bebauungsplanes vom 30.01.1995**

**im Ortsteil Undorf**

**- Begründung mit Umweltbericht -**

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 21.11.2023

Entwurfsfassung: .....

Satzungsfassung: .....

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Lage und Dimension</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>5</b>
3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	5
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung.....	6
3.3 Verbindliche Bauleitplanung .....	6
<b>4. Verfahren</b> .....	<b>7</b>
<b>5. Wesentliche Auswirkungen der Aufhebung</b> .....	<b>7</b>
5.1 Belange des Umweltschutzes.....	8
5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Belange.....	8
5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	9
<b>6. ANLAGE: Umweltbericht</b> .....	<b>10</b>
6.1 Beschreibung der Aufhebung .....	10
6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	10
6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	10
6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	11
6.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Aufhebung.....	11
6.3.1 Schutzgut Mensch.....	11
6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	11
6.3.3 Schutzgut Boden.....	12
6.3.4 Schutzgut Wasser .....	12
6.3.5 Schutzgut Klima / Luft .....	12
6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	12
6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	12
6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	12
6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	13
6.5 Zusätzliche Angaben .....	13
6.5.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung .....	13
6.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	13
6.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	13

## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung

Der Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplans „Westlich der Dachgred“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus der aktuellen Rechtsprechung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Markt Nittendorf hat den Bebauungsplan „Westlich der Dachgred“ am 30.01.1974 aufgestellt. Am 30.01.1995 erfolgte die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Mit Satzungsbeschluss vom 26.01.2021 wurde eine 2. Änderung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, bei der die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude von maximal zwei auf maximal drei erhöht wurde, um die Voraussetzungen für eine bedarfsgerechte Nachverdichtung zu schaffen.

Die 2. Änderung wurde jedoch in einem Normenkontrollverfahren beklagt, infolgedessen die 2. Änderung seitens des Gerichtes für unwirksam erklärt wurde, da mit der Änderung die Grundzüge der Planung berührt sind und ein Regelverfahren durchgeführt hätte werden sollen. Ergebnis des Normenkontrollverfahrens war die Aufhebung der 2. Änderung.

Der Markt Nittendorf möchte trotz dessen weiterhin Möglichkeiten für eine Nachverdichtung innerhalb des bisherigen Bebauungsplanes schaffen. Jedoch ist eine Nachverdichtung im Rahmen der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Westlich der Dachgred“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes nicht möglich.

Als Konsequenz aus dem Normenkontrollverfahren und der Aufhebung der 2. Änderung wäre eine Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Dachgred“ in einem Regelverfahren mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplanes „Westlich der Dachgred“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes durchzuführen.

Da der Bebauungsplan „Westlich der Dachgred“ jedoch ebenfalls erhebliche Verfahrensfehler und Mängel aufweist, wäre zu erwarten, dass dieser in einem Normenkontrollverfahren ebenfalls für unwirksam erklärt werden würde. Eine nachträgliche „Heilung“ der bestehenden Mängel wäre somit nur sehr erschwert möglich.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Regensburg und der Abwägung verschiedener Planungsalternativen (s. Kap. 6.1.2) entschied sich der Markt für die Aufhebung des Bebauungsplans „Westlich der Dachgred“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Der Aufhebungsbereich ist bereits zum Großteil bebaut. Vierzehn Parzellen von insgesamt 71 Parzellen sind derzeit unbebaut.

Der Bedarf zur Nachverdichtung und der Trend zur Verkleinerung der Parzellen lässt sich bereits an der bisherigen Entwicklung der Bauflächen (im Vergleich zum Bebauungsplan „Westlich der Dachgred mit insgesamt 55 Parzellen) ablesen. In den vergangenen Jahren wurden die verhältnismäßig großen Parzellen zunehmend geteilt und eine Bebauung mit Doppel- und Mehrfamilienhäusern realisiert.

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“.

Aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bebauung kann das Gebiet grundsätzlich als ein Gebiet nach § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil) beurteilt werden, wo ein „Vorhaben zulässig [ist], wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist“.

Die Zulässigkeit eines Bauvorhabens kann somit über die umliegende Bebauung beurteilt und geregelt werden. Die Erschließung ist bereits vollständig hergestellt.

Die Erforderlichkeit eines qualifizierten Bebauungsplanes ist damit nicht mehr gegeben.

Die mit der Aufstellung und 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich der Dachgred“ verfolgten Ziele, die Bauflächen einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zuzuführen, werden als bereits erreicht angesehen.

Ziel der Aufhebung ist es, die Umsetzung von zukünftigen Bauvorhaben zu erleichtern sowie Nachverdichtungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebietes im Sinne der Innenentwicklung zu schaffen.

Zweck der Aufhebung ist die zukünftige Einordnung des Baugebietes nach § 34 BauGB als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil und die Beurteilung von Neu- und Umbauten sowie Nutzungsänderungen nach dem Gebot des Einfügens. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt und darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden.

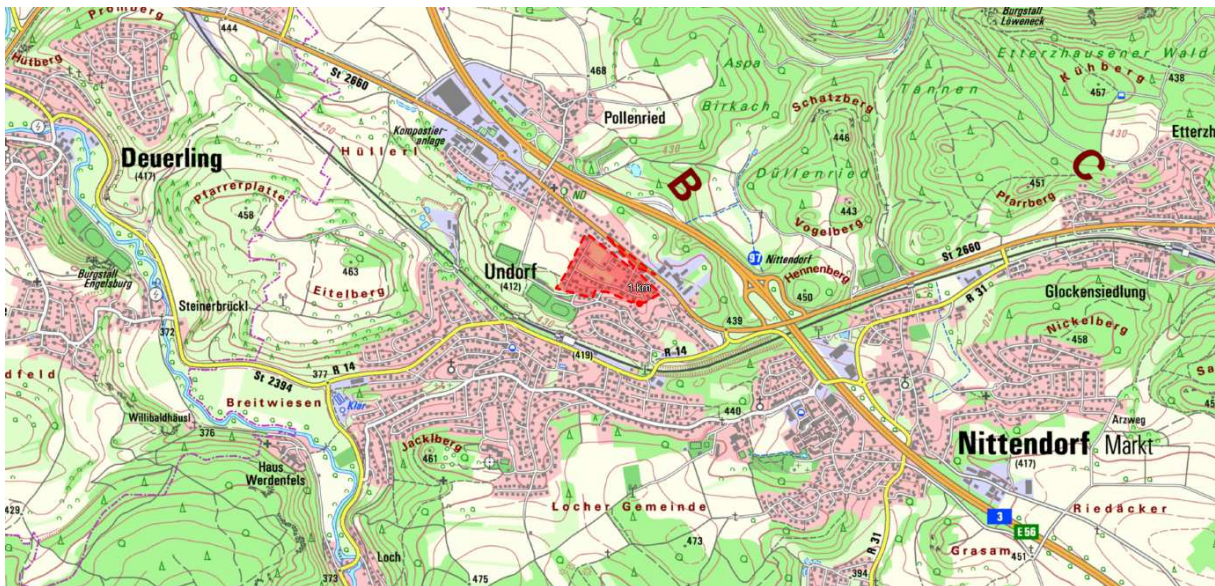
Eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung können damit weiterhin gesichert werden.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen der vorliegenden Aufhebung nicht entgegen.

## 2. Lage und Dimension

Der Markt Nittendorf liegt im westlichen Teil des Landkreises Regensburg, an der Grenze zum Landkreis Kelheim und ist ca. 10 km westlich von der Stadt Regensburg entfernt.

Die Aufhebungsflächen liegen nordwestlich des Ortskerns von Nittendorf hin in Richtung des Ortsteils Pollenried. Das Gebiet wird umgangssprachlich als „Dachgred“ bezeichnet.



TK mit Lage des Aufhebungsbereiches (rot), o.M.

Die Aufhebungsflächen sind fast vollständig mit Wohnnutzungen bebaut. Vierzehn Parzellen von insgesamt 71 Parzellen sind derzeit unbebaut. Eine davon wird bereits als Gartengrundstück, zugehörig zu einem angrenzenden Wohnhaus, genutzt (Flurstück Nr. 1400/87 der Gemarkung Nittendorf) und eine Parzelle weist bereits eine Bebauung mit Nebengebäuden/Schuppen auf (Flurstück Nr. 1400/11 der Gemarkung Nittendorf).

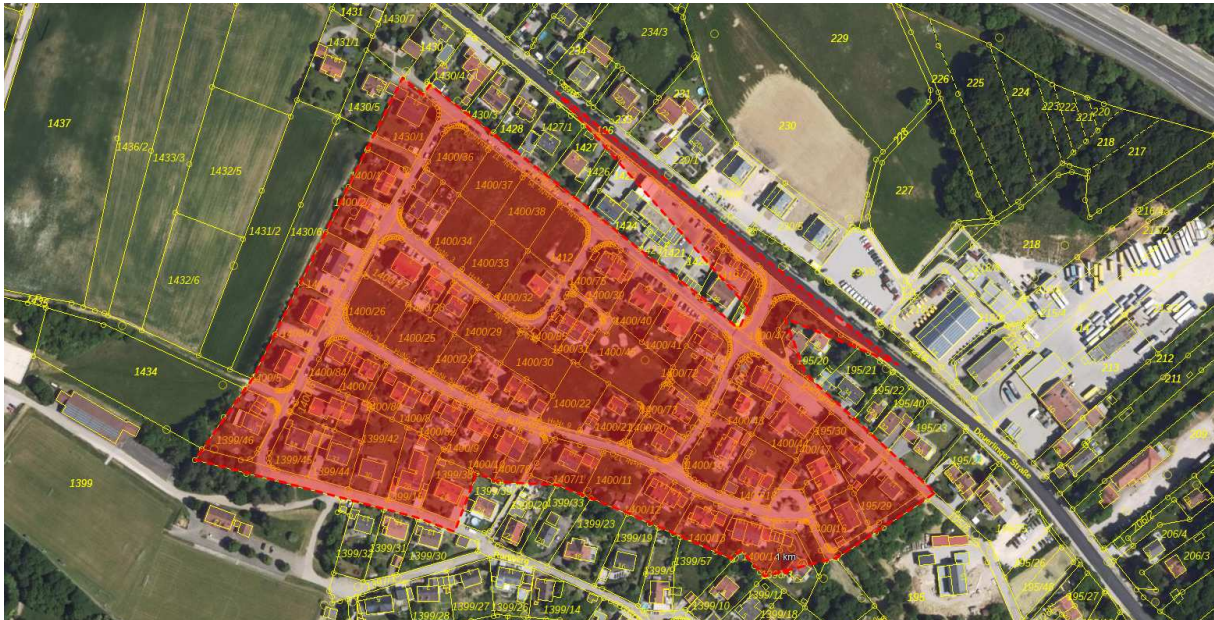
Innerhalb des Aufhebungsbereiches befinden sich die Straßen „Dachgred“, die Lusen-, Osser-, Rachel-, Arber- und die Rödlbergstraße. Alle Straßen sind bereits vollständig hergestellt.

Darüber hinaus besteht im östlichen Bereich eine fußläufige Verbindung zwischen der Arberstraße und der Straße „Dachgred“.

Neben Wohnbau- und öffentlichen Verkehrsflächen sind auch öffentliche Grünflächen sowie ein Spielplatz vorhanden.

Im Norden, Osten und Süden grenzen weitere Wohnbauflächen an. An der Deuerlinger Straße ist eine Tankstelle vorhanden. Im Südwesten schließen sich öffentliche Grün- und Sportflächen an. In Richtung Westen setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen fort.

Der Aufhebungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 76.874,13 m<sup>2</sup> (7,7 ha).



Luftbild mit Lage des Aufhebungsbereiches (rot), o.M.

### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 01.06.2023, wird der Markt Nittendorf dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Der Regionalplan Region Regensburg (11), Stand 10.12.2019, ordnet Nittendorf als Grundzentrum ebenfalls dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Damit dient Nittendorf der „wohnstandortnahen Versorgung der Bevölkerung ihrer entsprechenden Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Bedarfs der Grundversorgung“ (3.1.1 Z).

In Nittendorf ist es außerdem von „besonderer Bedeutung, dass die Weiterentwicklung der Wohnfunktion behutsam mit besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes erfolgt“ (3.4.4 G).

Der westliche Teil des Aufhebungsbereiches liegt im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 8 „Talbereiche der Weißen und der Schwarzen Laber und des Lauterachtals“. In Landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Naturschutzgebiete, regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser und Landschaft o.ä. sind von der Aufhebung nicht betroffen.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Aufhebung somit nicht entgegen.

### 3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Der Markt Nittendorf stellt derzeit einen neuen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan auf. Dieser ist jedoch noch nicht wirksam.

Aus diesem Grunde ist der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Nittendorf, ortsüblich bekanntgemacht am 29.08.2003, zu beachten. Dem wirksamen Flächennutzungsplan liegt ein Landschaftsplan bei.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind die Aufhebungsflächen als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO dargestellt. Im zentralen Bereich befindet sich ein Spielplatz.

Durch die Aufhebungsflächen verläuft gemäß FNP eine oberirdische 20 kV-Freistromleitung, welche zwischenzeitlich jedoch verkabelt wurde.

In Richtung Norden grenzen Wohnbau- und gemischte Bauflächen an, in Richtung Osten und Süden setzen sich Wohnbauflächen fort. Im Westen schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Südwesten eine als „Sportanlage“ bezeichnete Grünfläche.

Eine Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes ist für die Aufhebungsflächen nicht erforderlich, da die Flächen nahezu vollständig mit Wohnbebauung bebaut sind. Die städtebaulichen Ziele gelten damit als erreicht.



Auszug FNP Nittendorf, o.M.

### 3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Aufhebungsflächen umfassen den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Dachgred“, welcher am 30.01.1974 Rechtskraft erlangte.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit den Bautypen E, E+U und E+I in offener Bauweise fest. Die Größe der Baugrundstücke ist mit einer Fläche von mindestens 950 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind je Parzelle kleinteilig festgesetzt, ebenso wie die Firstrichtung, Flächen für Garagen und Zufahrten.

Zum Zeitpunkt der Neuaufstellung waren bereits 5 von insgesamt 55 Parzellen bebaut.

Der Bebauungsplan wurde seither einmal geändert (1. Änderung vom 30.01.1995). Der Geltungsbereich der 1. Änderung ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des B-Plans

„Westlich der Dachgred“. Im Rahmen der 1. Änderung erfolgten Parzellenteilungen und die Aufnahme zulässiger Doppelhausbebauungen.

Mit Satzungsbeschluss vom 26.01.2021 erfolgte eine 2. Änderung im vereinfachten Verfahren, bei der die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude von maximal zwei auf maximal drei erhöht wurde.

Die 2. Änderung wurde jedoch in einem Normenkontrollverfahren beklagt, infolgedessen die 2. Änderung seitens des Gerichtes für unwirksam erklärt wurde, da mit der Änderung die Grundzüge der Planung berührt sind und ein Regelverfahren hätte durchgeführt werden sollen. Ergebnis des Normenkontrollverfahrens war die Aufhebung der 2. Änderung.



Auszug B-Plan „Westlich der Dachgred“ vom 30.01.1974, o.M.

## 4. Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regel-Verfahren nach § 1 Abs. 8 BauGB aufgehoben.

## 5. Wesentliche Auswirkungen der Aufhebung

Im Umweltbericht (s. Anlage) werden die voraussichtlichen Auswirkungen auf Natur und Umwelt ermittelt, beschrieben und bewertet. Erhebliche Auswirkungen sind durch die Aufhebung der Bebauungspläne jedoch nicht zu erwarten.

Mit der Aufhebung und der Beurteilung zukünftiger Bauvorhaben nach § 34 BauGB ist eine flexiblere Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke verbunden.

Insbesondere hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen waren im bisherigen Bebauungsplan je Parzelle eigene, kleinteilige Baufelder festgesetzt. Hier entsteht durch die Aufhebung ergänzendes Baurecht und erweiterte Bebauungsmöglichkeiten.

Nichtsdestotrotz gilt hinsichtlich der erforderlichen, bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen weiterhin die Anwendung des Art. 6 BayBO, um nachbarschaftliche Belange im Kontext der

Nachverdichtung im Innenbereich zu gewährleisten und erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu vermeiden.

Auch die Lage von Zufahrten und Nebengebäuden oder die Ausrichtung von Firstrichtungen kann nun durch die Aufhebung frei gewählt werden.

Im bisherigen Bebauungsplan war keine maximal zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes galt jedoch gemäß der BauNVO vom 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237 mit Berichtigung BGBl. I S. 11) automatisch eine maximale Grundflächenzahl von 0,4.

Dieser Wert wurde sowohl bei der zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits vorhandenen Bebauung als auch bei der Umsetzung künftiger Bauvorhaben eingehalten. Dieser Wert ist auch nach der Aufhebung des Bebauungsplanes gemäß § 34 BauGB einzuhalten.

Für die bisher in bestimmten Parzellen festgesetzten Bautypen E+U oder E werden sich zukünftig erweiterte Bebauungsmöglichkeiten in Form einer E+I - Bauweise für alle Grundstücke ergeben. Damit wird der Ausbau eines Dachgeschosses ermöglicht, welches den Zielen der Innenentwicklung und Nachverdichtung entspricht.

Hierbei sei darauf hingewiesen, dass eine Festsetzung von Bautypen grundsätzlich nicht dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB entspricht.

Mit der Aufhebungssatzung sollen auch die bisher engen baugestalterischen Festsetzungen vereinfacht und gelockert werden.

## 5.1 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes gem. Anlage 1 BauGB durchgeführt, bei der die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht stellt gem. § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Aufhebungsbereich. Der Vorentwurf des Umweltberichtes dient der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erfolgt eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad. Im Verfahrensverlauf nach BauGB wird, sofern neue Erkenntnisse erlangt werden, die Umweltprüfung fortgeschrieben.

## 5.2 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL

Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Aufhebungsbereiches erhoben. Hierzu



werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Beeinträchtigungen durch Bebauung, Versiegelung, Straßen etc. ist ein Vorkommen der genannten Arten und ihrer Lebensräume auszuschließen. Stattdessen ist mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Taube, Buntspecht etc.) zu rechnen.

Durch die Aufhebung ergeben sich keine wesentlichen geänderten Nutzungsmöglichkeiten. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit ist damit nicht erkennbar.

### **5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 18 Abs. 2 BNatSchG sind „Auf Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 des Baugesetzbuches, während der Planaufstellung nach § 33 des Baugesetzbuches und im Innenbereich nach § 34 des Baugesetzbuches ... die §§ 14 bis 17 nicht anzuwenden“.

Die §§ 14 – 17 BNatSchG beziehen sich auf die Ermittlung von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Kompensation/Ausgleich.

Die Aufhebungsflächen liegen im Geltungsbereich der Bebauungspläne „Westlich der Dachged“ und der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung, da diese zum Zeitpunkt der Aufstellung noch nicht gesetzlich/naturschutzrechtlich erforderlich war.

Laut § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist „Ein Ausgleich ... nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

Die Aufhebungsflächen liegen in einem Gebiet nach § 30 BauGB (im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes), welcher Bestandsschutz genießt. Die Flächen sind bereits vollständig erschlossen und überwiegend bebaut. Damit gelten die Eingriffe als bereits abgegolten.

Mit der vorliegenden Aufhebung soll eine Nachverdichtung sowie eine Innenentwicklung ermöglicht werden.

Eine wesentlich höhere Verdichtung innerhalb der Aufhebungsflächen als bisher ist durch die Aufhebung nicht zu erwarten. Zukünftige Bauvorhaben müssen sich nach den Vorgaben des § 34 Abs. 1 BauGB nach „Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfüg[en]“.

Es ist davon auszugehen, dass durch die Aufhebungssatzung keine wesentlichen, zusätzlichen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild, als bisher zulässig, entstehen werden.

## **6. ANLAGE: Umweltbericht**

### **6.1 Beschreibung der Aufhebung**

#### **6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens**

Der Markt Nittendorf möchte den Bebauungsplan „Westlich der Dachgred“ und die 1. Änderung des Bebauungsplanes aufheben, da die städtebaulichen Ziele im Aufhebungsbereich als bereits erreicht angesehen werden.

Um den baulichen Gestaltungsspielraum für zukünftige Bauvorhaben zu vergrößern und eine flexiblere Anwendung des Baurechts insbesondere unter Berücksichtigung der Innenentwicklung und Nachverdichtung erreichen zu können, soll der Bebauungsplan aufgehoben werden.

Zukünftig sind Bauvorhaben nach dem Gebot des Einfügens nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der Aufhebungsbereich umfasst eine Fläche von 7,7 ha.

#### **6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Aufhebung bliebe die Bestandssituation unverändert. Der B-Plan „Westlich der Dachgred“ und die 1. Änderung des Bebauungsplanes würden weiterhin gelten. Die Flächen würden weiterhin im Rahmen der bisherigen Festsetzungen (kleinteilige Baufelder, Bauweise E, E+U und E+I, Zufahrten und Firstrichtungen festgesetzt) und durchgeführten Änderung genutzt und bebaut werden.

Eine sinnvolle Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung wäre nicht möglich.

Eine Änderung des Umweltzustandes im Baugebiet würde sich dadurch nicht ergeben.

Bei einer Aufhebung ist eine zukünftige Bebauung nach den Maßgaben des § 34 BauGB zulässig. Ergänzende Bebauungsvorschriften ergeben sich nur in geringem Umfang. Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter sind aufgrund der Lage nicht zu erwarten.

Eine Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich für die bislang unbebauten Parzellen ist nicht zielführend („Begünstigtenplanung“).

Von einer Änderung des gesamten Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird ebenfalls abgesehen, da der Bebauungsplan von 1974 bereits erkennbare, erhebliche Verfahrensfehler und Mängel aufweist. Im Falle einer Normenkontrollklage wäre zu erwarten, dass dieser ebenfalls für unwirksam erklärt würde. Eine nachträgliche „Heilung“ der bestehenden Mängel wäre somit nur sehr erschwert möglich.

Eine Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Dachgred“ ist bei der nahezu vollständigen Bebauung des Baugebietes ebenfalls nicht erforderlich.

Stattdessen strebt der Markt langfristig die Neuaufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes für einen Teilbereich des bisherigen Bebauungsplanes an, wo die Erforderlichkeit für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung gegeben ist.

Die Auswirkungen auf die Umweltbelange dürften hierbei ähnlich sein, sofern eine Änderung nicht eine wesentliche Nachverdichtung und Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung ermöglichen würde.

## **6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung**

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden bei der Aufhebung berücksichtigt. Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen nicht.

Weitere Beeinträchtigungen ergeben sich nicht.

Dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Nittendorf liegt ein Landschaftsplan bei.

Mit der Aufhebung wird dem Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung entsprochen. Zukünftig sind neue Bauvorhaben und eine Nachverdichtung nach § 34 BauGB möglich.

## **6.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Aufhebung**

### **6.3.1 Schutzgut Mensch**

Die Aufhebungsflächen sind fast vollständig mit Wohnnutzungen bebaut. Vierzehn Parzellen sind derzeit unbebaut. Eine davon wird bereits als Gartengrundstück, zugehörig zu einem angrenzenden Wohnhaus, genutzt (Flurstück Nr. 1400/87 der Gemarkung Nittendorf) und eine weist bereits eine Bebauung mit Nebengebäuden/Schuppen auf (Flurstück Nr. 1400/11 der Gemarkung Nittendorf).

Innerhalb des Aufhebungsbereiches befinden sich die Straßen „Dachgred“, die Lusen-, Osser-, Rachel-, Arber- und die Rödlbergstraße. Alle Straßen sind bereits vollständig hergestellt. Darüber hinaus besteht im östlichen Bereich eine fußläufige Verbindung zwischen der Arberstraße und der Straße „Dachgred“.

Neben Wohnbau- und öffentlichen Verkehrsflächen sind auch öffentliche Grünflächen sowie ein Spielplatz vorhanden.

Im Norden, Osten und Süden grenzen weitere Wohnbauflächen an. An der Deuerlinger Straße ist eine Tankstelle vorhanden. Im Südwesten schließen sich öffentliche Grün- und Sportflächen an. In Richtung Westen setzen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen fort.

Der Aufhebungsbereich hat keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Durch die Aufhebung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch in Bezug auf Lärm oder Erholungsnutzung zu erwarten.

Eine schalltechnische Untersuchung ist nicht vorgesehen.

Bei Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sind keine negativen Beeinträchtigungen der nachbarschaftlichen Belange durch die geringfügig erweiterten Bebauungsmöglichkeiten zu erwarten.

### **6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die Aufhebungsflächen sind bereits zum Großteil bebaut und wohnbaulich genutzt. Die Bauflächen sind bereits vollständig erschlossen. Innerhalb der privaten Grundstücke finden sich Gehölze als private Zier- und Obstgehölze.

Eine Erhebung zu vorhandenen Tieren ist nicht vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind durch die Aufhebung nicht zu erwarten, da auch zukünftig die zulässige Art der baulichen Nutzung durch die Vorschriften der BauNVO geregelt ist. Diese wird zukünftig im Wesentlichen der bisherigen Nutzung entsprechen.

### **6.3.3 Schutzgut Boden**

Die Aufhebungsflächen sind bereits zum Großteil bebaut und bereits vollständig erschlossen. Damit sind bereits Versiegelungen vorhanden.

Ein naturnaher Bodenaufbau und schützenswerte Bodenarten sind nicht zu erwarten.

Eine Baugrunduntersuchung liegt weder vor noch ist eine vorgesehen.

Belastungen durch Auffüllungen oder Altlasten sind nicht bekannt.

Durch die Aufhebung sind keine erheblichen Nachverdichtungen zu erwarten, da das Gebiet bereits nahezu vollständig bebaut ist und durch das Einfügegebot nach § 34 BauGB das Maß der baulichen Nutzung im Bestand maßgebend ist. Damit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

### **6.3.4 Schutzgut Wasser**

Innerhalb der Aufhebungsflächen sind keine oberirdischen Gewässer vorhanden. Festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

Detaillierte Angaben zum Grundwasserstand liegen nicht vor. Die Flächen liegen außerhalb der kartierten Bereiche der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände sowie außerhalb von Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebieten.

Es sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut sind nicht zu erwarten.

### **6.3.5 Schutzgut Klima / Luft**

Kleinklimatisch liegt keine besonders beachtenswerte Topografie vor.

### **6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Die Aufhebungsflächen liegen nordwestlich des Ortskerns von Nittendorf hin in Richtung des Ortsteils Pollenried.

Aufgrund der Lage und Topografie entsteht eine Fernwirkung in Richtung Südwesten.

Das städtebauliche Umfeld ist von Wohn-, gemischten, landwirtschaftlichen Nutzungen sowie Grünflächen geprägt.

Da die städtebaulichen Ziele des bisherigen Bebauungsplanes bereits erreicht sind, sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut durch das zukünftig anzuwendende Einfügegebot nach § 34 BauGB nicht zu erwarten.

### **6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb der Änderungsflächen sowie im nahen und weiteren Umfeld sind keine Boden- oder Baudenkmäler vorhanden. Landschaftsprägende Denkmäler sind ebenfalls nicht betroffen.

Erhebliche Auswirkungen sind damit nicht zu erwarten.

### **6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Es sind keine wesentlichen Wechselwirkungen zu erwarten.

## **6.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Aufgrund der genannten Eigenart der Aufhebung sind Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen nicht erforderlich.

## **6.5 Zusätzliche Angaben**

### **6.5.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

Es sind keine gesonderten Gutachten zu den Schutzgütern vorgesehen.

Zur Ermittlung der Bestandssituation und Umweltauswirkungen der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung.

## **6.6 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

## **6.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Nicht erforderlich, da keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.