



Markt Nittendorf

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

„Thumhausen Süd“

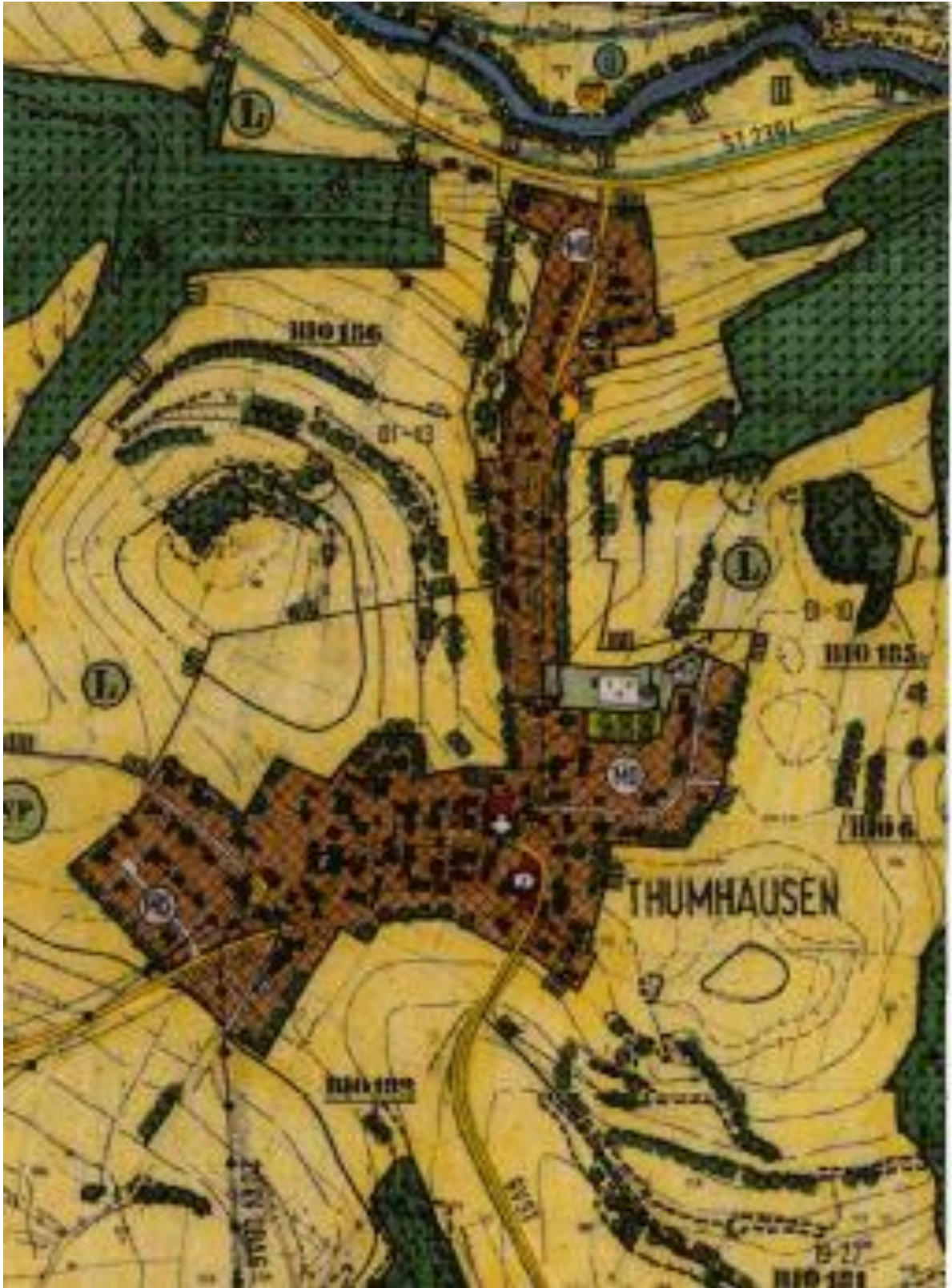
-Entwurf-

# Begründung und Umweltbericht

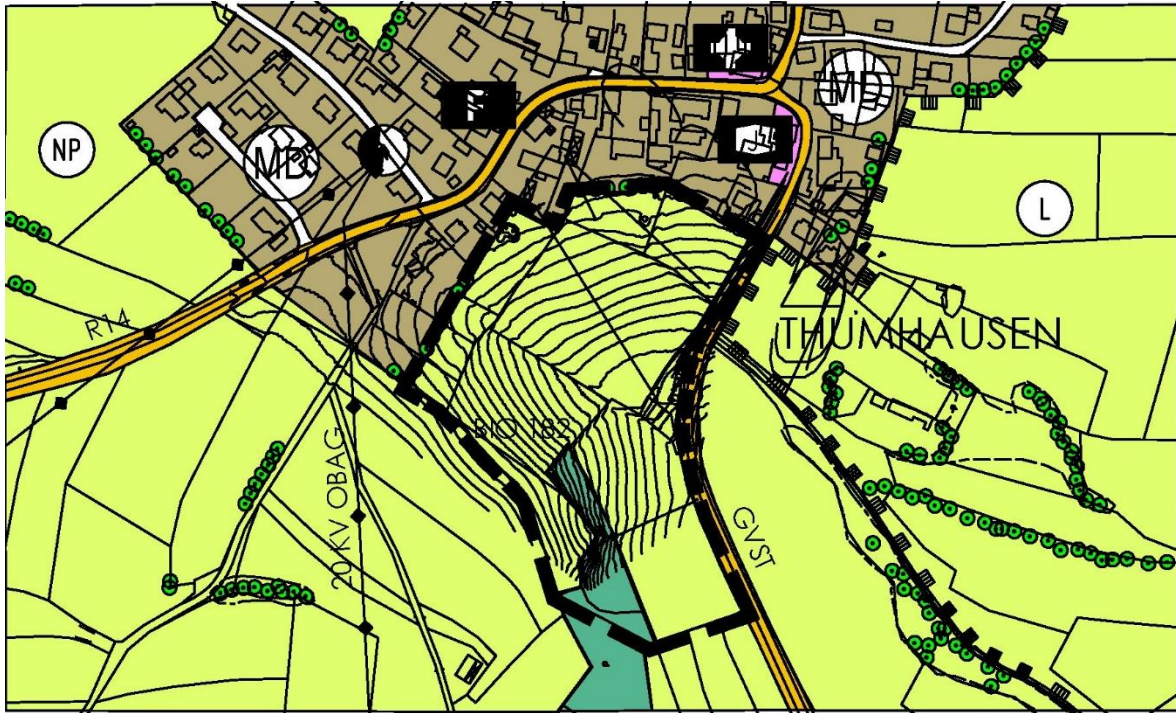
## **Inhalt**

1.    Übersichtsplan (FNP-Ausschnitt)
2.    FNP- Bestand /Änderung
3.    Zeichenerklärung
4.    Begründung
5.    Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete
6.    Beschreibung des Vorhabens
7.    Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung
8.    Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
9.    Umweltbericht
10.   Verfahrensvermerke
11.   Impressum

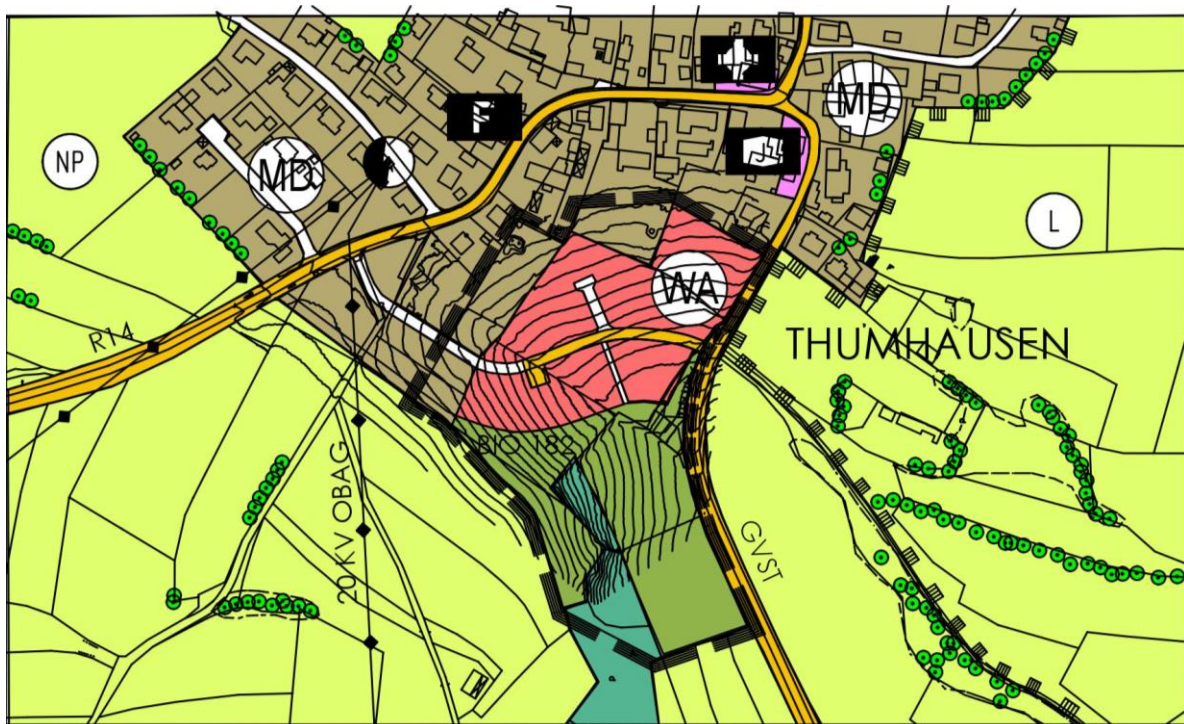
# 1 Übersichtsplan (FNP-Ausschnitt)



## 2 FNP-Bestand / Änderung






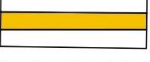


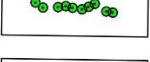
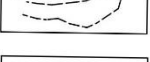
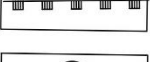
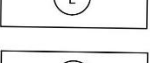
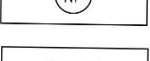



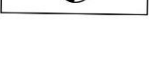


Bestand mit Änderungsbereich



Geplante Änderung

### 3 Zeichenerklärung

	Dorfgebiete - Bestand, § 5 BauNVO
	Allgemeine Wohngebiete - geplant, § 4 BauNVO
	Flächen für den Gemeinbedarf - Bestand
	Flächen für die Landwirtschaft
	Wald
	Verkehrsfläche
	Abgrenzung Änderungsgebiet
	Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche (Ökokonto)
	Bäume und Sträucher, Orts- und Landschaftsbildprägend - Bestand
	Biotop mit Kartierungsnummer
	Begrenzung von Schutzgebieten
	Landschaftsschutzgebiet
	Naturpark
	Kirche und Gebäude für kirchliche Zwecke
	Gebäude für soziale Zwecke mit Bezeichnung
	Feuerwehr
	Elektrizität/Hochspannungsleitung

## 4 Begründung

Gemäß §1 Abs. 4 BauGB sind die kommunalen Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind die Ziele (Z) und Grundsätze (G) vorgegeben.

*LEP 1.2.1 (Z) Der demographische Wandel ist bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten.*

*LEP 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

*LEP 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

### 4.1 Bedarfsbegründung:

Die Marktgemeinde Nittendorf befindet sich im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Regensburg.

Der Landkreis Regensburg kann aufgrund seiner guten Wirtschafts- und damit Arbeitsmarktlage einen stetigen Anstieg der Einwohnerzahl verzeichnen und ist einer der am stärksten wachsenden Landkreise in der Oberpfalz. Die Marktgemeinde Nittendorf ist in den vergangenen 10 Jahren um ca. 400 Personen gewachsen. Aufgrund dieser Voraussetzungen und dem wachsenden Bedürfnis der Menschen in Arbeitsplatznähe wohnen zu wollen, kann angenommen werden, dass sich der Bevölkerungsanstieg der vergangenen Jahre auch in Zukunft fortsetzen wird. In Thumhausen ist die Bevölkerungsentwicklung jedoch mangels Bauflächenpotenzial in den letzten 10 Jahren nahezu konstant geblieben.

Im neuen Baugebiet des nahe gelegenen Schönhofen wurden hingegen 50 Bauparzellen in knapp einem halben Jahr verkauft.

In Thumhausen stehen der Kommune keine alternativen Möglichkeiten Baugrundstücke anzubieten, zur Verfügung.

Bei Berücksichtigung der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächenpotenziale und eines Variantenabgleiches wird in den kommenden 15 Jahren eine realistische Prognose von 10 - 15 ha Baulandneuausweisungen in der Marktgemeinde Nittendorf angenommen. Mit der Arrondierung der Bauflächen und Anpassung an die gesellschaftliche und dörfliche Umstrukturierung soll eine, den mittelfristigen Bedarf deckende Entwicklungsmöglichkeit von Thumhausen ermöglicht werden.

Die Einwohnerzahl von Thumhausen im Zeitraum von 2008 (296) bis 2017 (293) ist mangels Entwicklungsmöglichkeiten konstant geblieben.

(Quelle: Auszüge aus: „Markt Nittendorf, Entwicklungsstudie zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung“, BARTSCH 2016, Markt Nittendorf- Auszug Einwohnerstatistik 2008 - 2015)

Der Markt Nittendorf plant zur Stärkung der Wohnfunktion im Ortsteil Thumhausen ein allgemeines Wohngebiet (WA)

„Thumhausen Süd“ mit ca. 15 Bauparzellen (ca. 2,1 ha) auszuweisen.

Die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Thumhausen Süd“ wird im Parallelverfahren durchgeführt.

## **5 Übergeordnete Planungen / Schutzgebiete**

Im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Regensburg stellt die Marktgemeinde Nittendorf einen Siedlungsschwerpunkt dar.

Gemäß Regionalplan Regensburg, „I Raumstrukturelle Entwicklung der Region Regensburg, Entwurf vom 14.06.2017“, soll angestrebt werden, den Raum im unmittelbaren Umfeld des Verdichtungsraumes Regensburg zu entwickeln. Im Nahbereich u.a. der Marktgemeinde Nittendorf soll das

Siedlungswesen unter Bewahrung der ländlichen Siedlungsformen weiterentwickelt werden. Dabei ist es von besonderer Bedeutung, dass die Weiterentwicklung der Wohnfunktion behutsam und mit besonderer Berücksichtigung des Landschaftsbildes erfolgt.

Der Bereich der 8. Flächennutzungsplanänderung südlich von Thumhausen befindet sich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet außerhalb von Schutzgebieten und geschützten Objekten.

## **6 Beschreibung des Vorhabens**

Der ca. 3,74 ha große Bereich der FNP- Änderung „Thumhausen-Süd“ liegt am südlichen Ortsrand von Thumhausen und bildet eine Arrondierung der Bebauung des bestehenden, die West- und Ostseite flankierenden und sich nach Süden öffnenden Dorfgebietes.

Die verbindlichen Festsetzungen umfassen nach § 5 (2), (2a) BauGB :

- Baugebiete, WA und MD
- Verkehrsflächen
- Ausgleichsflächen

Das Gesamtgelände wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im Westen und Norden schließt der Änderungsbereich an das bestehende Dorfgebiete (MD) an.

Der FNP-Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten. Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Arten und Lebensräume.

Die Verkehrserschließung wird über die GVST nach Viehausen hergestellt.

Im Parallelverfahren wird zunächst der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Thumhausen-Süd“ mit 15 Bauparzellen, Geltungsbereich ca. 2,1 ha aufgestellt, dessen nördliche Erweiterung mit Anschluss an das bestehende Dorfgebiet, nach Flächenverfügbarkeit realisiert werden soll .



## **7 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Im rechtverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Nittendorf ist das Areal der geplanten FNP-Änderung derzeit als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und wird entsprechend genutzt. Der erforderliche Ausgleich für das geplante WA-Gebiet wird im Geltungsbereich des FNP-Änderungsbereiches auf der für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche, nach der zum Zeitpunkt der verbindlichen Bauleitplanung geltenden gesetzlichen Regelung erbracht und die Flächen hierfür ggf. entsprechend angepasst.

## **8 Angaben zur speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Im gegenständlichen FNP-Änderungsverfahren ist wie bei allen Eingriffsvorhaben zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie, europäische Vogelarten) sowie den nur nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BayNatSchG ausgelöst werden.

Wie bei jeder Baumaßnahme werden auch im vorliegenden Fall baubedingte Beeinträchtigungen hervorgerufen. Diese bleiben jedoch bezüglich der Zeitdauer und Intensität im überschaubaren Rahmen.

Anlagebedingt erfolgen insbesondere durch den Bau der Erschließungsstraße und durch die zeitlich versetzte Errichtung der freistehenden Einzelhäuser Beeinträchtigungen.

Durch die Umwandlung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Wohn- bzw. Dorfgebiet mit Gärten und relativ niedrigem Versiegelungsgrad, entstehen strukturreichere Lebensräume, die der Etablierung einer größeren Artenvielfalt förderlich sein können.

Aufgrund der ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und des geringen Ausmaßes der zu erwartenden Beeinträchtigungen ist auszuschließen, dass bei den Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und den nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände ausgelöst werden.

## **9 Umweltbericht**

Inhalt:

### Vorhaben und gesetzliche Grundlagen

- 9.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden
- 9.2 Beschreibung der Umwelt und Ihrer Bestandteile
- 9.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich, ausgeglichen werden sollen.
  - 9.3.1 Vermeidung
  - 9.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume
  - 9.3.3 Schutzgut Landschaftsbild
- 9.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen
- 9.5 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten
- 9.6 Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

### Vorhaben und gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat des Marktes Nittendorf hat die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Thumhausen-Südl“ am 12.12.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Grund der FNP-Änderung ist die Vorsorge für erwarteten Wohngebietsbedarf im Siedlungsschwerpunkt Umlandbereich des Verdichtungsraumes Regensburg (Regionalplan Region Regensburg, Karte 1 Raumstruktur).

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Nittendorf ist das geplante Änderungsgebiet derzeit als

„Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und wird entsprechend genutzt. Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Umfang und Detaillierungsgrad, in dem im Umweltbericht die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich sind, werden gemäß § 2 Abs.4 Satz 2 BauGB von der Gemeinde für jeden Bauleitplan eigenverantwortlich festgelegt. Zur fachlichen Unterstützung der Gemeinden hat der Gesetzgeber in § 4 Abs. 1 BauGB zwingend eine frühzeitige Behördenbeteiligung vorgesehen.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB sind die Bewertungen vorliegender Landschaftspläne und sonstiger Umweltpläne für die Umweltprüfung heranzuziehen.

#### 9.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.

Der ca. 3,75 ha große Bereich der FNP- Änderung „Thumhausen-Süd“ liegt am südlichen Ortsrand von Thumhausen zwischen der Gemeindeverbindungsstraße nach Viehausen und dem im Norden und Westen im FNP festgesetzten Dorfgebiet (MD).

Die verbindlichen Festsetzungen umfassen nach § 5 (2), (2a) BauGB :

- Baugebiete, WA und MD
- Verkehrsflächen

- Ausgleichsflächen

9.2 Beschreibung der Umwelt und Ihrer Bestandteile.

Das Gesamtgelände wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Topografisch ist das Gelände als südost-exponierte Mulde in der flach kuperten Landschaft zu beschreiben.

9.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich, ausgeglichen werden sollen.

Die für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche liegt am Südrand, innerhalb des FNP-Änderungsbereiches und wird sukzessive mit der verbindlichen Bauleitplanung abgearbeitet.

9.3.1 Vermeidung

Durch Arrondierung des bestehenden, eingebuchteten Ortsrandes und Situierung der Ausgleichsflächen als Abschirmung (Ortsrandeingrünung) sollen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so weit wie möglich vermieden werden.

9.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der FNP-Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebieten. Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Arten und Lebensräume.

Der Geltungsbereich umfasst landwirtschaftlich genutzte Flächen und kleinere Bereiche des bestehenden Dorfgebietes (MD).

9.3.3 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird von der bestehenden Kulturlandschaft geprägt, die von einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bestimmt wird.

Die Veränderungen des gewohnten Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung werden durch die Anlehnung an die bestehende Bebauung und die massive randliche Eingrünung abgeschwächt.

9.4 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

Durch die intensive Vornutzung des Areals hat das Ausgangsniveau eher eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und die Umwelt.

Die Beeinträchtigungen für die diversen Schutzgüter werden durch die geplante Nutzung als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

9.5 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten.

Der Markt Nittendorf kann seine Zielsetzung, die Wohnfunktion in Thumhausen zu stärken, an keinem anderen Standort in dem erforderlichen Umfang umsetzen.

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten stehen nicht zur Verfügung.

9.6 Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes.

Durch die FNP-Änderung „Thumhausen-Süd“ kann die Nachfrage nach Bauplätzen in Thumhausen teilweise erfüllt werden.

Alternative Areale stehen nicht zur Verfügung.

Geschützte Biotop- oder artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Die unumgänglichen Eingriffe werden durch die naturschutzrechtliche Eingriffs- Ausgleichsregelung kompensiert.

## 10 **Verfahrensvermerke**

10.1 Der Marktgemeinderat hat in der Sitzung vom 12.12.2017 gemäß §2 Abs.1 BauGB die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

10.2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 8. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 12.12.2017 hat in der Zeit vom 22.01.2018 bis 23.02.2018 stattgefunden.

10.3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.1 BauGB für den Vorentwurf der 8. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 12.12.2017 hat in der Zeit vom 22.01.2018 bis 23.02.2018 stattgefunden.

10.4 Zu dem Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 22.05.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.07.2018 bis 13.08.2018 beteiligt.

10.5 Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 22.05.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2018 bis 07.09.2018 öffentlich ausgelegt.

10.6 Der Markt Nittendorf hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom ..... die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom ..... festgestellt.

Markt Nittendorf, den .....

.....

(Siegel)

Helmut Sammüller, Erster Bürgermeister

10.7 Das Landratsamt Regensburg hat die 8. Änderung des  
Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom .....

AZ ..... Gemäß § 6 BauGB

genehmigt.

(Siegel)

10.8 Ausgefertigt

Markt Nittendorf, den .....

.....

(Siegel)

Helmut Sammüller, Erster Bürgermeister

10.9 Die Erteilung der Genehmigung der 8. Änderung des  
Flächennutzungsplanes wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB  
ortsüblich bekannt gemacht. Die 8. Änderung des  
Flächennutzungsplanes mit Begründung wird seit diesem Tag zu den  
üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht  
bereitgehalten und über deren Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.  
Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit rechtswirksam.  
Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB  
wird hingewiesen.

Markt Nittendorf, den .....

.....

(Siegel)

Helmut Sammüller, Erster Bürgermeister

## 11 Impressum

### Auftraggeber:

Markt Nittendorf, vertreten durch  
Herrn Ersten Bürgermeister Helmut Sammüller  
Am Marktplatz 3  
93152 Nittendorf

Tel. 0 94 04 / 642-0  
Fax. 0 94 04 / 642-222  
[markt-nittendorf@nittendorf.de](mailto:markt-nittendorf@nittendorf.de)  
[www.nittendorf.de](http://www.nittendorf.de)

### Auftragnehmer:

Reinhold Galli  
Freier LandschaftsArchitekt & Stadtplaner  
Max-Reger-Str. 17  
92286 Rieden

Tel. 0 96 24 / 1016  
[LArch.Galli@t-online.de](mailto:LArch.Galli@t-online.de)