

STADT NITTENAU  
Gerichtsstraße 13  
93149 NITTENAU

---

## B E G R Ü N D U N G

zum

# **B E B A U U N G S P L A N**

## **WOHNPAK EHEMALIGE GÄRTNEREI HÖFLER-MAROLD**

### **1.Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes**

SATZUNGSFERTIGUNG in der Fassung vom 24.02.2023

<b>GEMEINDE</b>	: STADT NITTENAU
<b>LANDKREIS</b>	: SCHWANDORF
<b>REGIERUNGSBEZIRK</b>	: OBERPFALZ

<b>INHALTSVERZEICHNIS.....</b>	<b>2</b>
<b>1. ERFORDERLICHKEIT UND ANLASS DER PLANUNG.....</b>	<b>4</b>
<b>2. INHALT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG UND FESTSETZUNGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>3. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG.....</b>	<b>5</b>
<b>4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</b>	<b>5</b>
<b>5. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES BAUGEBIETES.....</b>	<b>6</b>
5.1. LAGE UND NUTZUNG DER PLANFLÄCHE.....	6
5.2. GRÖSSE.....	6
5.3. TOPOGRAPHISCHE VERHÄLTNISSE UND BESCHAFFENHEIT DES BODENS.....	6
5.4. GRUNDSTÜCKSV ERHÄLTNISSE.....	6
5.5. DENKMALSCHUTZ.....	6
5.6. NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZ.....	6
5.7. IMMISIONSSCHUTZ.....	6
5.8. BEWERTUNG DER ANGRENZEN DEN BEREICHE.....	6
<b>6. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN.....</b>	<b>6</b>
6.1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG.....	6
6.2. VERKEHR.....	7
6.2.1. Überörtlicher Verkehr.....	7
6.2.2. Örtlicher Verkehr - Straßenbau.....	7
6.3. VERSORGUNG.....	7
6.3.1. Trinkwasser.....	7
6.3.2. Stromversorgung.....	7
6.3.3. Gasversorgung.....	7
6.3.4. Post- und Fernmeldeanlagen.....	7
6.4. ENTSORGUNG.....	7
6.4.1. Abwasserbeseitigung.....	7
6.4.2. Abfallbeseitigung.....	7
6.5. GRÜNORDNUNG.....	7
6.6. WASSERWIRTSCHAFT.....	8
6.7. LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT.....	8
<b>7. EINGRIFFSREGELUNG IN DER BAULEITPLANUNG.....</b>	<b>8</b>
<b>8. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG.....</b>	<b>8</b>
8.1. ANLASS DER PLANUNG UND PLANUNGSZIELE.....	8
8.2. FLÄCHENGRÖSSEN DER BAUPARZELLEN.....	8
8.3. FLÄCHENBILANZ.....	8

<b>9. KOSTEN FÜR DIE ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE.....</b>	<b>8</b>
<b>10. NACHFOLGELASTEN.....</b>	<b>9</b>
<b>11. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....</b>	<b>9</b>
<b>12. VERFAHRENSABLAUF.....</b>	<b>9</b>
<b>13. PLANUNG.....</b>	<b>9</b>



## **1. ERFORDERLICHKEIT UND ANLASS DER PLANUNG**

Das Projekt „Wohnpark ehemalige Gärtnerei Höfler-Marold“ wird von einem privaten Vorhabensträger in enger Verbindung mit der Stadt Nittenau abgewickelt.

Im Sinne der Innenentwicklung, Nachverdichtung und Schaffung von Wohnraum soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit Wohngebäuden geschaffen werden, nachdem die vorhandene rein gewerbliche Nutzung (Gärtnerei) nicht mehr weitergeführt werden kann.

Die überplante Fläche ist in einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan größtenteils als Allgemeines Wohngebiet und im gültigen Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Der Bau- und Umweltausschuss hat deshalb in seiner Sitzung am 21.09.2021 gem. §§ 2 Abs.1 Satz 1 i. V. m. 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 und Abs. 4 sowie 30 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes beschlossen.

Mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes werden dazu die rechtlichen Grundlagen geschaffen. In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 07.03.2023 wurde die 1.Änderung des Bebauungsplan „Wohnpark ehemalige Gärtnerei Höfler-Marold“ beschlossen.

## **2. INHALT UND BEGRÜNDUNG DER PLANUNG UND FESTSETZUNGEN**

### 2.1

Im Plangebiet soll die Errichtung nur von Ein-, Reihen-, Doppel- und Mehrfamilien - wohnhäusern zugelassen werden. Aus diesem Grunde wurde das Gebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO 1990 festgesetzt.

### 2.2

Entsprechend der Umgebungsbebauung werden Einzel-, Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser festgelegt. Zur Sicherung einer offenen, aufgelockerten Siedlungsstruktur wurde eine offene Bauweise und eine Grundflächenzahl von maximal 0,5 festgesetzt.

### 2.3

Zur besseren Eingliederung in die Umgebungsbebauung und zur Wahrung eines einheitlichen Stadtbildes werden die zulässige Vollgeschossanzahl, sowie Wand- und Gebäudehöhen festgesetzt. Diese orientieren sich an der Nachbarbebauung. Hiermit wird sichergestellt, dass bauliche Anlagen von ihrem Maß der baulichen Nutzung nicht wesentlich über die Umgebungsbebauung hinausgehen.

### 2.4

Die Stadt Nittenau legt Wert darauf, dass die im Plangebiet befindlichen Grundstücke, sowie die Nachbargrundstücke ausreichend belüftet und besonnt werden. Dementsprechend werden Baugrenzen festgesetzt. Die so geschaffenen Bauräume reichen grundsätzlich (außer im Bereich zwischen den Bauparzellen) nicht bis zur Grundstücksgrenze und stellen einen ausreichenden Sozialabstand sicher. Dieser wird dadurch unterstützt, dass die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO unmodifiziert gelten.

Aus diesem Grund wurde auch in Ziff. 1.4 der textlichen Festsetzungen geregelt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO 1990 außerhalb der Baugrenzen nur zulässig sind, wenn sie die erforderlichen Abstandsflächen einhalten und Garagen und Carports nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können.

### 2.5

Die Festsetzungen unter Ziff. 1.3. und 1.4 zur Gestaltung der Gebäude trifft die Stadt Nittenau, damit eine städtebauliche Verträglichkeit der im Plangebiet zulässigen Anlagen mit der Umgebungsbebauung gewährleistet ist.



#### 2.6

Die Lage der Grundstückszufahrten zu den im Plangebiet liegenden Grundstücken wurde bewusst offen gelassen und nicht festgesetzt. Die Errichtung und Situierung obliegt den Eigentümern der Grundstücke. Einschränkungen ergeben sich lediglich aus vorhandener Straßenausstattung oder Anlagen von Ver- und Versorgungsunternehmen (z. B. Straßenbeleuchtungen, Schaltschränke, Verkehrszeichen, Hydranten u. ä.).

#### 2.7

Die Stadt Nittenau verfügt über eine eigene Stellplatzsatzung die für diesen Bebauungsplan anzuwenden ist.

#### 2.8

Im Bebauungsplan sind unter Ziffer 1.7 Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Herstellung von befestigten Flächen getroffen sowie unter Ziffer 3.2 Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser formuliert.

Diese Festsetzungen begründen sich aus ökologischen Gesichtspunkten. Die Grundwasserneubildung wird unterstützt und die zentrale Abwasserbeseitigung entlastet.

#### 2.9

Die Grünordnung ist im Bebauungsplan festgesetzt, wobei Wert auf eine Verwendung heimischer, nicht giftiger Pflanzen gelegt wurde (siehe Ziffer 1.6 der textlichen Festsetzungen und Ziffer 4 des Bebauungsplans).

#### 2.10

Die Stadt Nittenau berücksichtigt bei der Aufstellung des Bebauungsplans selbstverständlich auch die Belange der Nachbarn des Plangebietes. Der vorliegende Bebauungsplan ist für diese nicht mit unzumutbaren Einwirkungen und Nachteilen verbunden. Durch die Festsetzung eines WA wird die vorherrschende Nutzungsart der Umgebungsbebauung festgesetzt. Ein Nutzungskonflikt bzgl. der Art der baulichen Nutzung ist damit ausgeschlossen. Die Situierung der Baugrenzen und die unmodifizierte Geltung der Abstandsflächen sichern eine hinreichende Besonnung und Belüftung der Nachbargrundstücke.

#### 2.11

Die Stadt Nittenau verkennt nicht, dass grundsätzlich jede Festsetzung eine gewisse Einschränkung für den Grundstückseigentümer bedeutet. Allerdings unterliegt das Eigentum gem. Art 14 Abs. 2 GG den Einschränkungen der Sozialpflicht. Mithin bestehen auch ohne den Bebauungsplan und seine Festsetzungen kein uneingeschränktes Baurecht und auch keine Möglichkeit, jeden m<sup>2</sup> Grundstück zu bebauen. Die Bebaubarkeit richtet sich dann vielmehr nach dem auslegungsfähigen Kriterium des Einfügens gem. § 34 BauGB. Die Stadt Nittenau hat sich jedoch bewusst für diese Festsetzungen und das damit zusammenhängende Baurecht entschlossen, um eine städtebaulich vertretbare Bebauung zu gewährleisten.

### **3. RAUMORDNUNG UND LANDESPLANUNG**

Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohnpark ehemalige Gärtnerei Höfler-Marold“ nicht bekannt.

### **4. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN/BEBAUUNGSPLAN**

Die Flurnummern 834 u. 1009/6 liegen in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Nittenau-Süd II“ und sind darin als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die restlichen Flurnummern 824 Teilfläche, 824/8 u. 824/9 sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Nittenau als Grünfläche eingetragen.

## **5. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES BAUGEBIETES**

### **5.1. Lage und Nutzung der Planfläche**

Das Planungsgebiet liegt zwischen der östlichen Alten Regensburger Straße, der nördlichen Regentalstraße und der südlichen Eichendorffstraße am südwestlichen Rand der Innenstadt von Nittenau und ist derzeit größtenteils mit Glas-Gewächshäusern der ehemaligen Gärtnerei bebaut.

### **5.2. Größe**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt  $6.324 \text{ m}^2 = 0,63 \text{ ha}$ .

### **5.3. Topographische Verhältnisse und Beschaffenheit des Bodens**

Das Gelände liegt auf Höhe NN von 348,50 m ü. NN bis zu 350 m ü. NN. Genaue Bodenaufschlüsse liegen derzeit nicht vor.

### **5.4. Grundstücksverhältnisse**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Flur-Nr. 824 Teilfläche, 824/8, 824/9, 834 Gemarkung Nittenau, welche alle in Privatbesitz sind. Die Flur-Nr. 1009/6 der Gemarkung Nittenau ist im Besitz der Stadt Nittenau.

### **5.5. Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet befindet sich kein in der Bayerischen Denkmalliste verzeichnetes Denkmal. Sollten während der Bauarbeiten Hinweise auf Denkmäler gefunden werden, gelten die Vorschriften des bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG).

### **5.6. Natur- und Landschaftsschutz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich kein Schutzgebiet oder Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts.

Mutterboden, Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wieder verwendet werden.

### **5.7. Immissionsschutz**

Für das Planungsgebiet wurde ein Immissionstechnisches Gutachten Nr. 32120455 vom Ing.-Büro Eigenschenk aufgestellt, dieses Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Die darin enthaltenen schallschutztechnischen Empfehlungen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Das vollständige Gutachten kann bei der Stadt Nittenau eingesehen werden.

### **5.8. Bewertung der angrenzenden Bereiche**

Das Planungsgebiet grenzt im Osten, im Süden und im Westen an bestehende Wohngebiete an und schließt im Norden an bestehende gewerbliche Bauten.

## **6. PLANUNGEN UND GEGEBENHEITEN**

### **6.1. Art und Maß der baulichen Nutzung**

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO (1990)



Bauweise	offene Bauweise
GRZ	max. zulässige Grundflächenzahl: 0,5
Vollgeschosse	Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig (Vorgesehen ist: E+I+D)

## **6.2 Verkehr**

### **6.2.1 Überörtlicher Verkehr**

Das Planungsgebiet liegt direkt an der Alten Regensburger Straße St 2650 und ist somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die Eichendorffstraße und den Waldschmidweg.

### **6.2.2 Örtlicher Verkehr - Straßenbau**

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt durch die Alte Regensburger Straße. Der Ausbau der neuen Erschließungsstraße ist nach den im Bebauungsplan angegebenen Breiten und Querschnitten vorgesehen.

## **6.3 Versorgung**

### **6.3.1 Trinkwasser**

Wird sichergestellt durch den Anschluss an das Wasserversorgungsnetz der Stadt Nittenau.

### **6.3.2 Stromversorgung**

Erfolgt durch die Bayernwerk AG.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Stromversorgungsleitungen aus Sicherheitsgründen und zur Wahrung des Stadtbildes unterirdisch zu erfolgen.

### **6.3.3 Gasversorgung**

Im Stadtgebiet Nittenau kann an das Gasleitungsnetz der Bayernwerk AG angeschlossen werden.

### **6.3.4 Post- und Fernmeldeanlagen**

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz erfolgt durch die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB hat die Führung von Telekommunikationsleitungen aus Sicherheitsgründen und zur Wahrung des Stadtbildes unterirdisch zu erfolgen.

## **6.4 Entsorgung**

### **6.4.1 Abwasserbeseitigung**

Die Abwasserbeseitigung des Baugebiets ist im Mischsystem vorgesehen:

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über das Mischwasserkanalnetz.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers sollte breitflächig und über die bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

### **6.4.2 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung ist zentral durch den Landkreis Schwandorf geregelt.

## **6.5 Grünordnung**

Die Grünordnung ist im Bebauungsplan festgesetzt:

- siehe Ziffer 1.6 und 4. der Festsetzungen des Bebauungsplans.

### 6.6 Wasserwirtschaft

Von der Planung sind keine Wasserflächen betroffen; das Grundwasser wird nicht beeinträchtigt.

Im Bebauungsplan sind unter Ziffer 1.8 Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Herstellung von befestigten Flächen getroffen sowie unter Ziffer 3.2 Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser formuliert.

### 6.7 Land- und Forstwirtschaft

Durch die Bebauung, Umnutzung ändert sich die bisher als gewerblich genutzten Flächen hin zu Wohnflächen. Waldflächen sind von der Planung nicht betroffen.

## 7. VERZICHT AUF UMWELTPRÜFUNG UND NATURSCHUTZRECHTLICHEN AUSGLEICH

siehe Ziffer 4, unter „Verzicht auf Umweltprüfung und naturschutzrechtlichen Ausgleich“ der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

## 8. STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

### 8.1. Anlass der Planung und Planungsziele

siehe hierzu Ziffer Nr. 1 - Erforderlichkeit und Anlass der Planung und Ziffer Nr. 2 - Inhalt und Begründung der Planung und Festsetzungen in dieser Begründung.

### 8.2. Flächengrößen der Bauparzellen

Parzelle 1	386 m <sup>2</sup>	Parzelle 5	367 m <sup>2</sup>
Parzelle 2	384 m <sup>2</sup>	Parzelle 6	741 m <sup>2</sup>
Parzelle 3	381 m <sup>2</sup>	Parzelle 7	685 m <sup>2</sup>
Parzelle 4	573 m <sup>2</sup>	Parzelle 8	867 m <sup>2</sup>

### 8.3. Flächenbilanz

Gesamtfläche der Bauparzellen einschließlich der privaten Grünflächen (Nettobauland)	4.384 m <sup>2</sup>	69,32 %
Öffentliche Verkehrsflächen	987 m <sup>2</sup>	15,61 %
Private Verkehrsflächen	953 m <sup>2</sup>	15,07 %
<b>Gesamtfläche im Geltungsbereich</b>	<b>6.324 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00 %</b>

## 9. ERSCHLIESSUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

### Erschließung

Die gesamte interne Straßen- und Kanalerschließung, Strom-, Fernmelde und Wasserversorgung etc. des Planungsgebiets erfolgt auf Kosten des privaten Vorhabensträgers.



## 10. NACHFOLGELASTEN

Der Stadt Nittenau entstehen durch die Bebauung des Gebietes keine besonderen Nachfolgekosten, denn die Kapazitäten von Schule, Kindergarten und Kläranlage sind ausreichend.

## 11. VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Es ist nicht zu erwarten, dass die Planung sich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in diesem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Ein Sozialplan (§ 180 Abs. 2 BauGB) ist daher nicht erforderlich.

## 12. VERFAHRENSABLAUF

Vgl. hierzu die im Bebauungsplan aufgeführten Verfahrensschritte Nr. 1 - 4, die auch für diese Begründung Gültigkeit haben.

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vom 22.03.2023 bis 21.04.2023 im Rathaus der Stadt Nittenau öffentlich ausgelegt.

## 13. PLANUNG

Bebauungsplan und Begründung zum Bebauungsplan		
Architekturbüro M. Leeb Kastanienweg 4 93426 Roding		
Tel. 09461/4829		

aufgestellt am: 24.02.2023 - Entwurf  
24.02.2023 - Satzungsfertigung

STADT NITTENAU  
Nittenau, 21.05.2023



Benjamin Boml,  
1. Bürgermeister