

Gesamtfortschreibung

Flächennutzungsplan

Markt Nittendorf

Landkreis Regensburg

Begründung



Markt Nittendorf

Erster Bürgermeister Helmut Sammüller

Am Marktplatz 3

93152 Nittendorf

Vorentwurf vom 19.09.2019

Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung, wesentliche Auswirkungen	4
2.	Grundlagen.....	5
2.1	Lage im Raum.....	5
2.2	Strukturelle Voraussetzungen	5
2.3	Geschichte.....	6
2.3.1	Aus der Ortsgeschichte Nittendorfs.....	6
3.	Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung	7
3.1	Landesentwicklungsprogramm	7
3.2	Regionalplan	9
4.	Vorliegende Entwicklungs- und Rahmenpläne.....	14
4.1	Bauflächenentwicklungskonzept.....	14
4.2	Teilraumgutachten Stadt- und Umland Regensburg	14
4.3	Energienutzungsplan	14
4.4	Gewässerentwicklung	15
5.	Umfang der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung	16
5.1	Bedarfsanalyse Wohnbauflächen	16
5.1.1	Siedlungsdichte	16
5.1.2	Bisherige Bevölkerungsentwicklung	17
5.1.3	Zukünftige Bevölkerungsentwicklung nach Prognose bayer. Statistisches Landesamt.	17
5.1.4	Wohnbauflächenbedarf durch Haushaltsstrukturveränderung	19
5.1.5	Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt - Nachholbedarf	20
5.1.6	Zusammenfassung des Wohnbauflächenbedarfs	21
5.1.7	Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale	21
5.1.8	Vergleich Potentiale - Bedarfsprognose.....	22
5.2	Bedarfsanalyse Gewerbeflächen	22
5.3	Harmonisierungsgebot	24
6.	Konzeptionelle Ziele.....	25
6.1	Entwicklungsflächen in den Ortsteilen	26
6.2	Gewerbliche Bauflächen	28
6.3	Sonderbauflächen	29
6.4	Gemeinbedarfsflächen.....	29
6.5	Grünflächen	30
6.6	Land- und Forstwirtschaft	31
7.	Infrastruktur	33
7.1	Ver- und Entsorgung.....	33
7.1.1	Wasserversorgung.....	33
7.1.2	Abwasserentsorgung	33
7.1.3	Niederschlagswasserentsorgung.....	33
7.1.4	Gashaupt- und Stromleitungen, Telekommunikationseinrichtungen	33

7.1.5	Fachplanungen Höchstspannungsstromleitung	34
7.2	Verkehrsanlagen.....	34
7.2.1	Straßennetz	34
7.2.2	Bahn, ÖPNV	35
8.	Nachrichtliche Darstellungen	36
8.1	Naturschutzrechtliche Schutzgebiete	36
8.2	Sonstige Schutzgebiete.....	36
8.3	Biotopkartierung	36
8.4	Festgesetzte Ausgleichsflächen	36
8.5	Dolinen.....	36
8.6	Geotope.....	36
8.7	Geogefahren.....	37
8.8	Rohstoffsicherung	37
8.9	Altlastenverdachtsflächen	37
8.10	Denkmalschutz	37
9.	Immissionsschutz	38
10.	Anlagen	39
	Anlage 1 – Tabelle Entwicklungspotentiale	
	Anlage 2 – Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung (eigener Textteil)	
	Anlage 3 – Liste mit Flächenumgriff der vorhandenen Bodendenkmäler	
	Anlage 4 – Denkmalliste Baudenkmäler	

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung, wesentliche Auswirkungen

Der bislang wirksame Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Marktgemeinde Nittendorf wurden am 29.08.2003 amtlich bekannt gemacht. Seitdem wurden zahlreiche Deckblattänderungen durchgeführt. Für die zukünftige städtebauliche Entwicklung ist analog erstellte Plan zum einen nicht mehr zeitgemäß, zum anderen für die bedarfsorientierte, städtebauliche Entwicklung auch nicht mehr ausreichend.

Die Marktgemeinde Nittendorf hat deshalb gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Aktualisierung der vorbereitenden Bauleitplanung die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes mit einem integrierten Landschaftsplan beschlossen.

Die vorliegende Begründung zum Vorentwurf beinhaltet gemäß § 1 Abs. 5 und § 5 Abs. 1 BauGB eine Aktualisierung der Bestandsdaten, eine aktuelle Bedarfsberechnung sowie eine Ermittlung der Wohn-, Misch- und gewerblichen Bauflächenpotentiale entsprechend der städtebaulichen Entwicklungsziele der Gemeinde sowie eine Darstellung umweltbezogener Belange und Auswirkungen gemäß § 5 Abs. 5 i.V.m. § 2a BauGB.

Der Bestandsinformation des Landschaftsplanes wurde in die Plandarstellung des Flächennutzungsplans integriert.

Wesentliche Inhalte der Fortschreibung sind:

- die Darstellung zukünftiger Entwicklungsflächen entsprechend dem aktuellen Bedarf, den Vorgaben der Regional- und Landesplanung und den aktuellen Entwicklungen sowie
- die Anpassung der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Nutzungen, insbesondere der bebauten Flächen, an die tatsächlich vorliegenden Nutzungen und aktuelle Baunutzungsverordnung.

Der Flächennutzungsplan ist gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen. Er bindet die Marktgemeinde Nittendorf und die an der Aufstellung von Bebauungsplänen beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit sie ihm nicht widersprochen haben.

Der Flächennutzungsplan hat dem Einzelnen gegenüber keine unmittelbare Rechtswirkung.

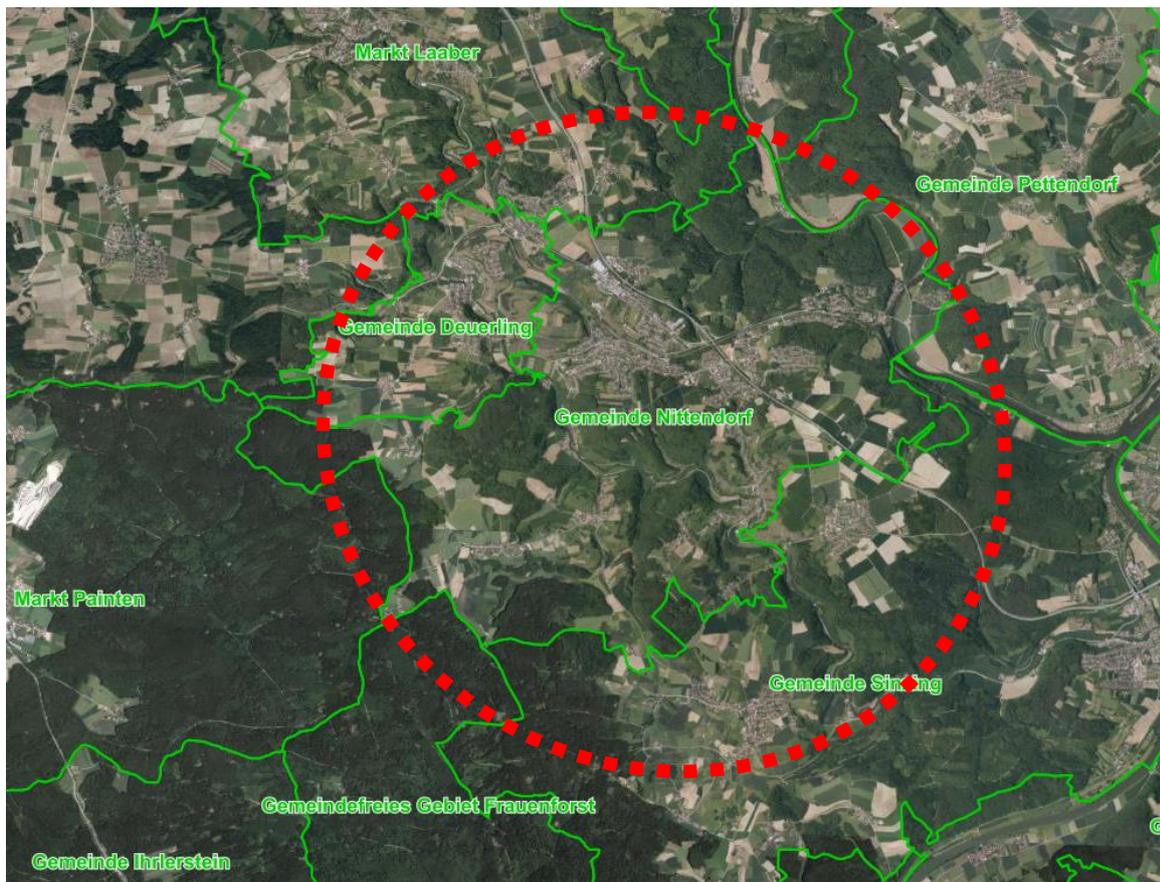
2. Grundlagen

2.1 Lage im Raum

Das Marktgemeindegebiet liegt in der südlichen Oberpfalz im Landkreis Regensburg. Der Markt Nittendorf gehört zur Planungsregion 11 (Region Regensburg).

Im Süden grenzen die Gemeinde Sinzing und das gemeindefreie Gebiet Frauenforst, im Westen die Marktgemeinde Painten und die Gemeinde Deuerling, im Norden der Markt Laaber, und die Gemeinden Pielenhofen und Pettendorf an.

Nittendorf gehört naturräumlich der südlichen und der mittleren Frankenalb an. Geographisch findet man die Gemeinde östlich und westlich der Bundesautobahn 3 Passau-Regensburg, westlich der Stadt Regensburg.



Luftbild mit Gemeindegrenzen (Quelle: BayernAtlasPlus)

2.2 Strukturelle Voraussetzungen

Laut Regionalplan der Region Regensburg (Stand 2011) liegt das Marktgemeindegebiet im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg. Nittendorf ist als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Kelheim und das nächste Oberzentrum ist Regensburg.

Nittendorf ist eine Gemeinde, die durch die Flächenalb geprägt wird. Das Landschaftsbild ist durch ein bewegtes Relief mit großen Waldflächen und die Flusstäler der Naab und der Schwarzen Laber geprägt.

Funktional kommt der Gemeinde eine hohe Bedeutung für die Versorgungs- und Arbeitsplatzzfunktionen und eine geringe Bedeutung der gewerblichen Wirtschaft zu.

Nittendorf ist über die Bundesautobahn A 3 Nürnberg-Regensburg mit der Anschlussstelle „Nittendorf“ erschlossen. Die einzelnen Ortsteile sind über Kreis- und Staatsstraßen erreichbar. Bahnhöfe befinden sich in den Orten Undorf und Etterzhausen.

Ein weiterer Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr erfolgt durch mehrere Buslinien über den Regensburger Verkehrsbund (RVV).

Der Hauptort Nittendorf, Undorf und Pollenried konzentrieren neben Einrichtungen zur Grundversorgung (zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge) auch die wohnbauliche Entwicklung sowie gemeindliche Funktionen. Neben Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten bestehen Schulen, kirchliche Einrichtungen, Kindergärten und eine Vielzahl an Grünflächen, die sowohl sportlichen als auch ökologischen Funktionen dienen.

2.3 Geschichte

2.3.1 Aus der Ortsgeschichte Nittendorfs

Die Ortschaften des Marktes Nittendorf haben eine weit zurückgreifende Geschichte, wie Funde aus der frühen Steinzeit in Nittendorf, Etterzhausen und Pollenried belegen. Auch Spuren aus der Bronzezeit finden sich in Eichhofen, Haugenried, Thumhausen und Schönhofen. Windschlacken deuten auf Erzverhüttung und Verarbeitung hin. Die Hammerwerke in Schönhofen und Loch/Eichhofen haben eine lange Tradition und bezogen ihr Erz zum Teil aus dem Amberg/Sulzbacher Raum. Das Erz wurde Vilsabwärts, weiter über die Naab nach Etterzhausen geschifft und von dort über den Hammergraben und den Arzweg zu den Hammerwerken auf Ochsenkarren transportiert. Der urkundlich älteste Ort des Marktes ist Etterzhausen, der bereits im 9. Jahrhundert belegt ist. In der Amtszeit des Bischof Ambricho (864 - 885) werden 133 Morgen pflügbares Land in Etterzhausen mit Besitzungen in Langenerling getauscht. Die meisten Ortschaften des Marktes erblicken urkundlich im 12. Jahrhundert das Licht der Geschichte.

Es entstehen mehrere Hofmarken, die sogar unterschiedlichen Landesherrn dienen mussten. Der Dreißigjährige Krieg (1618-1648) hatte für die ganzen Ortsteile des Marktes verheerende Folgen. Überall lagen die Häuser öd und die Bewohner wurden getötet, wenn sie nicht rechtzeitig fliehen konnten. Der Wiederaufbau zog sich schleppend dahin, bis die ehemaligen Hofmarkschlösser wieder die Pracht früherer Tage erreichten. Die heute noch sehenswerten Schlösser in Etterzhausen und Eichhofen geben Zeugnis davon. Weitere Sehenswürdigkeiten sind die Kirchen in Haugenried, Etterzhausen (St. Wolfgang), Penk, Nittendorf und Thumhausen. Die Burgruine Loch ein Wahrzeichen des Marktes und der Alpinensteig in Schönhofen mit den bizarren Felsen und dem Gipfelkreuz sind weitere oft besuchte Schönheiten.

Der Markt Nittendorf, im westlichen Landkreis Regensburg gelegen, erstreckt sich auf dem östlichen Ausläufer des Fränkischen Jura, zwischen Schwarzer Laber und Naab und ist aus fünf ehemaligen Gemeinden im Zuge der Gebietsreform 1972 entstanden.

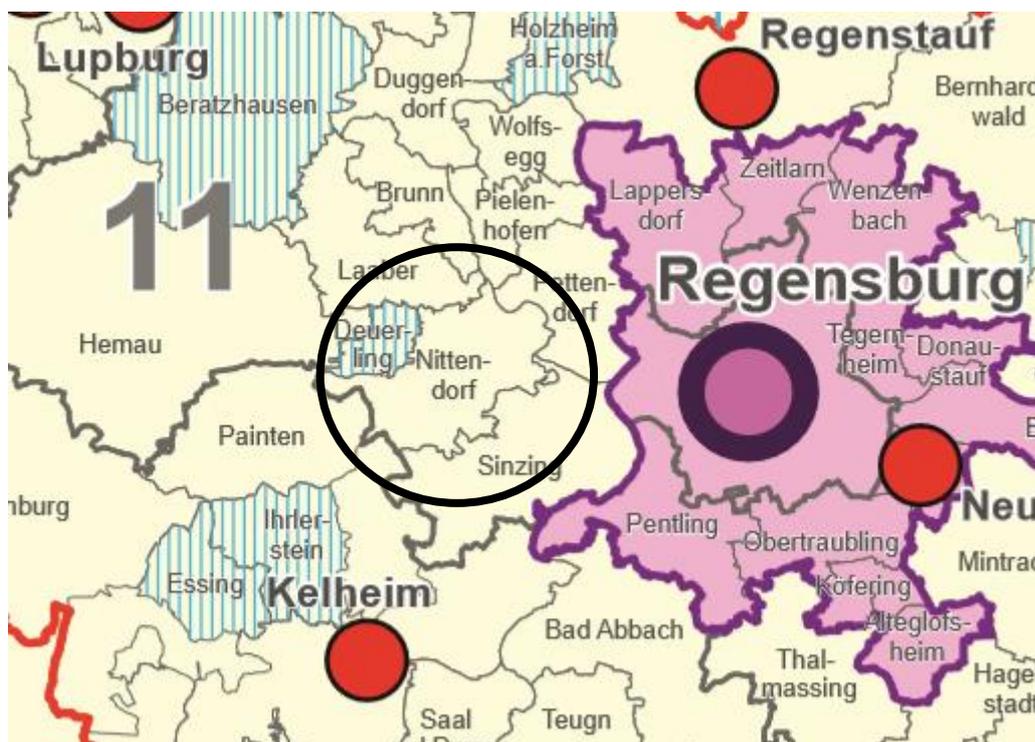
Am 12. November 2003 wurde Nittendorf zum Markt erhoben.

3. Anpassung an die Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs.4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen.

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Der Markt Nittendorf liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 2013 mit Teilfortschreibung 2018) im allgemeinen ländlichen Raum. Das Gemeindegebiet liegt im Landkreis Regensburg am westlichen Rand zum Oberzentrum Regensburg. Eine Einstufung als zentralen Ort besitzt Nittendorf nach LEP nicht.



Auszug LEP- Anhang 2 Strukturkarte (o.M.; Quelle: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 01.09.2013 mit Teilfortschreibung 01.03.2018))

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013 mit Teilfortschreibung 2018) gibt folgende übergeordnete Ziele der Raumordnung vor:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

Die Marktgemeinde Nittendorf ist im westlichen Landkreis Regensburg Schwerpunktgemeinde für die Siedlungsentwicklung. Darüber hinaus bestehen überörtliche Versorgungsfunktionen. Die hohe Auspendlerzahl erfordert das städtebauliche Ziel, zukünftig auch die Arbeitsbedingungen insbesondere die Anzahl der Arbeitsplätze zu steigern.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

Konkrete Vorgaben, die die rechtlichen Anforderungen an die Zielqualität erfüllen, liegen derzeit nicht vor. Die städtebauliche Weiterentwicklung ist nach den Vorgaben des Baugesetzbuches erforderlich.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

Eine bedarfsgerechte Planung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches erfordert die Auseinandersetzung mit den aktivierbaren und verfügbaren Potenzialen der Innenentwicklung. Im Rahmen der Bedarfsdarlegung werden diese Vorgaben beachtet.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...)

Alle im Vorentwurf dargestellten Entwicklungsflächen liegen im Anschluss an vorhandene Siedlungseinheiten.

6.2 Erneuerbare Energien

6.2.1 Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien

(Z) Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

Die Darstellung von Konzentrationszonen für die Windenergienutzung wurde in einem gesonderten Verfahren nicht weiter verfolgt. Die Darstellung von Sondergebieten für die Sonnenenergienutzung wurde bisher nicht als erforderlich angesehen.

8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

(Z) Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

Die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs und des erweiterten Bedarfs ist durch die bestehenden Betriebe derzeit ausreichend gesichert. Altersgerechte Einrichtungen sind derzeit in ausreichender Anzahl vorhanden. Durch die Darstellung einer ausreichenden Anzahl von Entwicklungsflächen von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen ist auf Ebene des Flächennutzungsplanes derzeit kein weiterer Handlungsbedarf hinsichtlich altersgerechter und inklusiver Einrichtungen erkennbar.

8.3 Bildung

8.3.1 Schulen und außerschulische Bildungsangebote

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Flächen für Schulerweiterungen sind im Vorentwurf ausreichend dargestellt.

3.2 Regionalplan

Im Regionalplan der Region Regensburg (Stand 2003) ist Nittendorf dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Es ist als Grundzentrum eingestuft. Grundzentren¹ dienen zur Versorgung der Bevölkerung ihrer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs. Neben Stärkung der Grundversorgungseinrichtungen und der Einzelhandelsfunktion Nittendorf, sind die Zentren in ihren Mittelpunktfunktionen zu sichern und weiter zu entwickeln.²

Das Gemeindegebiet besitzt als Siedlungsschwerpunkt im Umgriff von Regensburg und Erholungseignung ein attraktives Wohnumfeld mit hohem Wohn- und Freizeitwert. Das überwiegende Gemeindegebiet ist als landschaftliches Vorbehaltsgebiet gekennzeichnet. Das charakteristische Landschaftsbild und die Erholungswirksamkeit natürlicher Landschaftsteile sollten daher gem. Regionalplan A II 3.1.1 und B I 5 erhalten und verbessert bzw. bei der weiteren Siedlungsentwicklung gebührend berücksichtigt werden.³

Regionale Grünzüge sind entlang der Schwarzen Laber und der Naab dargestellt. Die Funktion Trenngrün ist zwischen den Orten Deuerling und Undorf/Pollenried und Nittendorf und Schönhofen dargestellt. Ein Teil der Wälder sind als „Gebiet, das zu Bannwald erklärt werden soll (teilweise ausgewiesen)“ dargestellt.

Vorrang- und Vorbehaltsgebiete zur Sicherung der Rohstoffgewinnung liegen im Gemeindegebiet nicht vor.

Ein sehr kleiner Teil des Gemeindegebietes ist als „Vorranggebiet Hochwasserabfluss Schwarze Laber“ gekennzeichnet, ein weiterer kleiner Teil als „Vorranggebiet Hochwasserabfluss Naab“.

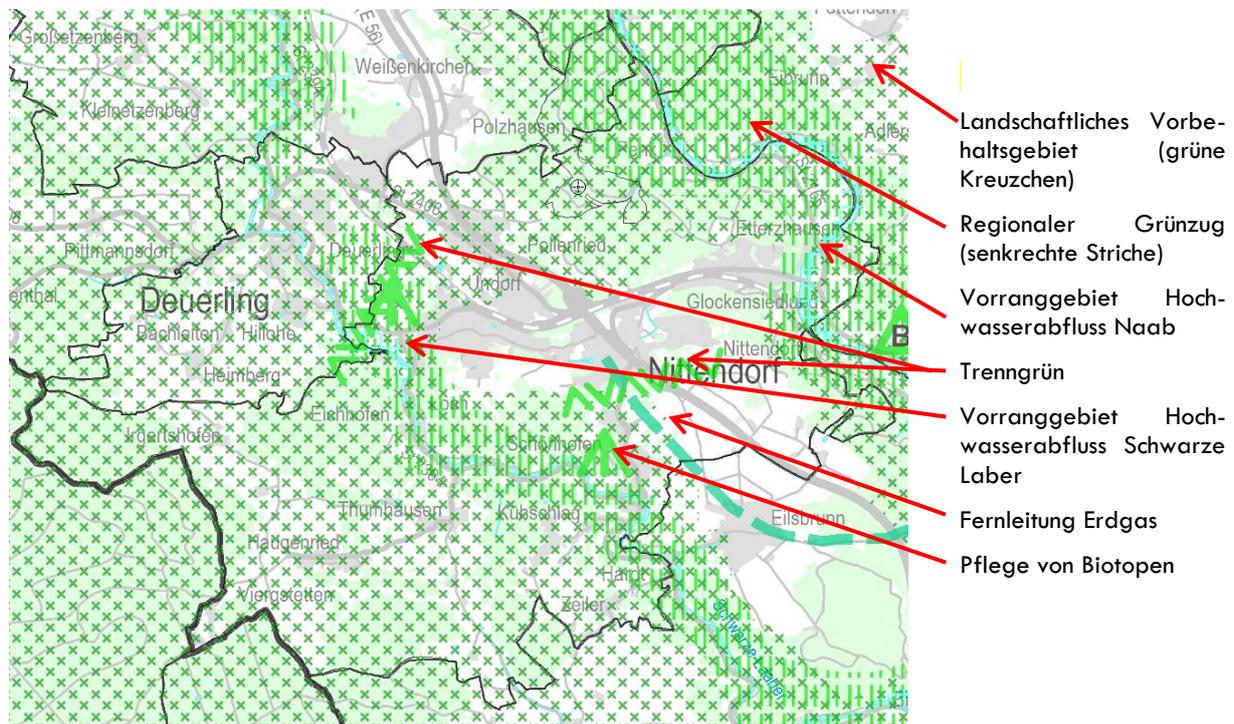
Nördlich des Hauses Werdenfels und bei Schönhofen sind Symbole für „Pflege von Biotopen“ als landschaftspflegerische Maßnahmen dargestellt.

Desweiteren ist eine Erdgas-Fernleitung von Eilsbrunn, Gmd. Sinzing kommend Richtung Nittendorf dargestellt.

¹ ehemals Kleinzentren

² Regionalplan Regensburg (11), All Ziele und Grundsätze, Ziff. 2.3, Mai 2011

³ Regionalplan Regensburg (11), BI Ziele, Ziff. 2, April 2003



Ausschnitt aus dem Rauminformationssystem Bayern RISBY mit Darstellung der Ziele der Regionalplanung

Regionalplanerische Ziele, die das Gemeindegebiet in seiner (Siedlungs-) Entwicklung betreffen:⁴

TEIL B

I Natur und Landschaft

2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. (...)

Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt: (...)

(8) Talbereiche der Weißen und der Schwarzen Laber und des Lauterachtals (...)

(10) Naab-, Vils- und Nebentäler (...)

4.1 Regionale Grünzüge

Die regionalen Grünzüge sollen von stärkerer Siedlungstätigkeit freigehalten und von größeren Infrastruktureinrichtungen nicht unterbrochen werden.

Als regionale Grünzüge werden bestimmt: (...)

f) das Vils- und Naabtal (...)

4.2 Trenngrün

Durch Trenngrün sollen bandartige Siedlungsstrukturen insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg gegliedert werden.

Als Trenngrün sollen Freiräume zwischen den folgenden Siedlungsbereichen erhalten werden: (...)

⁴ Regionalplan Region Regensburg Stand April 2003, TEIL A Überfachlicher Teil und Teil B Fachliche Ziele

b) zwischen Deuerling und Undorf, Nittendorf und Schönhofen; (...)

II Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

Die Siedlungsstruktur in der Region soll unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen.

1.3 In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen.

2 Stadt- und Dorferneuerung

In der Region sollen die historisch wertvollen Siedlungsbereiche erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden.

2.2 Dörfliche Siedlungsstrukturen von landschaftsprägender oder landschaftstypischer Eigenart sollen möglichst erhalten werden. Sanierungsmaßnahmen und neue Siedlungsgebiete sollen auf gewachsene Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht nehmen.

3 Wohnungswesen und gewerbliche Siedlungswesen

3.1 In allen Teilräumen der Region, [...] sollen für Wohnungsbau geeignete Flächen in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden. [...]

3.5 Für die Weiterentwicklung bestehender Industrie- und Handwerksbetriebe sowie für gewerbliche Neuansiedlungen sollen schwerpunktmäßig Bauflächen in günstiger Lage zu den Hauptwohnsiedlungsgebieten und überörtlichen Verkehrswegen bereitgestellt werden

IV Gewerbliche Wirtschaft

1 Regionale Wirtschaftsstruktur

1.1.1 Die regionale Wirtschaftsstruktur soll so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird.

1.1.2 Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass

- die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird,
- der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird,
- geeignete Verdienstmöglichkeiten für Zu- und Nebenerwerbslandwirte im außerlandwirtschaftlichen Bereich, insbesondere in den Gebieten nördlich der Donau, gesichert und geschaffen werden.

1.1.3 Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden.

1.2 Entwicklung der Teilräume

1.2.3 Mittelbereiche Regensburg und Neutraubling

Die Wirtschaftsstruktur soll durch ein vermehrtes Angebot an qualifizierten Arbeitsplätzen weiterentwickelt werden.

Im Oberzentrum Regensburg soll vor allem auf die Erhaltung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe, insbesondere für Betriebe mit hohen Infrastrukturanforderungen, in den Bereichen Forschung und Entwicklung sowie der Dienstleistungen des spezialisierten

sierteren höheren Bedarfs, hingewirkt werden. Die Erhaltung, der Ausbau und die Neuerrichtung von zentralen staatlichen Dienststellen soll angestrebt werden.

In den ländlichen Gebieten des Mittelbereichs sollen die Erwerbsmöglichkeiten nachhaltig verbessert werden. Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze bevorzugt in den Unterzentren Hemau, Wörth a.d.Donau/Wiesent, Schierling und in den Kleinzentren Kallmünz, Sünching und Langquaid zu schaffen.

1.3 Wirtschaftsnahe Infrastruktur

In allen Regionsteilen soll ein ausreichendes, die Wettbewerbssituation der Wirtschaft begünstigendes Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge, vor allem der Verkehrsinfrastruktur und der Energieversorgung, sichergestellt werden. Dies gilt in besonderem Maße für den auf Grund seiner Randlage stark benachteiligten Landkreis Cham. Es soll deshalb angestrebt werden, dass [...]

- die Fernverkehrsverbindungen (Straße und Schiene) nach Süden, Osten und Norden weiter ausgebaut und qualitativ verbessert werden und eine leistungsfähige Straßenverkehrsverbindung zur Anbindung des Mittelbereichs Cham an das Oberzentrum Regensburg geschaffen wird;
- das Erdgasnetz auch in den ländlichen Gebieten mit Anschluss der wichtigsten Industrie- und Fremdenverkehrsstandorte erweitert wird
- für die Errichtung von Industrie- und Gewerbebetrieben in geeigneten Orten ein entsprechendes, im Bedarfsfall erschlossenes Gelände zur Verfügung steht

2.2 Industrie

In der Region sollen günstige Bedingungen für die weitere industrielle Entwicklung geschaffen werden. Dabei soll eine Verbreiterung und Verbesserung der Branchenstruktur zusammen mit einer ausgewogenen Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden. [...]

2.3 Handwerk

Die Handwerkswirtschaft soll gesichert und verbessert werden. Der weitere Zugang des Handwerks zur technologischen Entwicklung soll gewährleistet, die betriebswirtschaftlichen und technischen Beratungsdienste sowie die Einrichtungen der beruflichen Aus- und Fortbildung bzw. Umschulung sollen bedarfsgerecht ausgebaut werden

2.4 Handel

Eine bedarfsgerechte Nahversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs soll gewährleistet werden. [...]

B V Arbeitsmarkt

1 Arbeitsmarktausgleich

1.1 Das Angebot und die Nachfrage auf dem Arbeitsmarkt sollen sich innerhalb der Region und nach Möglichkeit innerhalb jedes mittelzentralen Verflechtungsbereiches (regionaler Arbeitsmarkt) ausgleichen. Im Interesse dieses Ausgleichs soll darauf hingewirkt werden, dass für die in der Region wohnhaften Erwerbspersonen ein nach Zahl und Qualität ausreichendes Arbeitsplatzangebot zur Verfügung steht und dass andererseits die berufliche Qualifikation der Erwerbspersonen den Erfordernissen der Wirtschaft entspricht. Auf eine Erhöhung insbesondere der beruflichen Mobilität soll hingewirkt werden. [...]

1.2 Insbesondere soll angestrebt werden:

- den regionalen Arbeitsmarkt Regensburg als Schwerpunkt der Arbeitsplatzzentralität zu sichern und weiterzuentwickeln, aber auch die hohen Tagesauspendlerquoten vor allem in den Randgebieten des Mittelbereichs zu verringern;

B VI Bildungs- und Erziehungswesen, kulturelle Angelegenheiten

1 Kindergärten und Kinderhorte

1.1 Das Netz der Kindergärten soll weiter ausgebaut und verbessert werden. Zusätzliche Kindergartenplätze sollen bevorzugt in den Nahbereichen Kötzing, Lam, Neustadt a.d.Donau, Berg b. Neumarkt i.d.OPf., Berching, Lauterhofen, Parsberg, Beratzhausen, Donaustauf, Mintraching, Neutraubling, **Nittendorf**, Pentling, Regenstauf und Wenzelbach geschaffen werden.

B IX Verkehr und Nachrichtenwesen

2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

2.2 Insbesondere im Verdichtungsraum Regensburg, im möglichen Oberzentrum Neumarkt i.d.OPf. und in den Mittelzentren Cham und Kelheim soll der öffentliche Personennahverkehr vorrangig als attraktive und leistungsfähige Alternative zum motorisierten Individualverkehr ausgebaut werden. Vor allem zwischen dem Oberzentrum Regensburg und seinem Umland sollen die Verbindungen im öffentlichen Personennahverkehr verbessert werden.

2.6 Für eine Verbesserung des Schienenpersonennahverkehrs soll insbesondere an den Entwicklungsachsen im Einzugsbereich des Oberzentrums Regensburg auf die Einrichtung zusätzlicher Haltepunkte bzw. auf die Verlegung bestehender Haltepunkte in günstigerer Zuordnung zu den Siedlungsgebieten hingewirkt werden.

2.8 Im Einzugsbereich des Oberzentrums Regensburg soll das regionale Busliniennetz besser mit dem Schienennetz verknüpft werden. Geeignete Verknüpfungspunkte sind insbesondere das Mittelzentrum Parsberg, das mögliche Mittelzentrum Regenstauf, das Unterzentrum Schierling (Eggmühl) sowie die Kleinzentren Beratzhausen, Saal a.d.Donau und Sünching.

XI Wasserwirtschaft

4.2 zur Sicherung des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden nachstehende Vorranggebiete für Hochwasserschutz (H) festgelegt

(...) H10 Naab, H14 Schwarze Laber (...)

4. Vorliegende Entwicklungs- und Rahmenpläne

4.1 Bauflächenentwicklungskonzept

Im Jahr 2015 wurde für das Gemeindegebiet eine „Entwicklungsstudie zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung im Gemeindegebiet des Marktes Nittendorf“ aufgestellt, welches als vorbereitende Grundlage für die Neuaufstellung des vorliegenden Flächennutzungsplanes dienen soll.

Die Entwicklungsstudie ermittelte bereits die vorhandenen Entwicklungspotentiale der Wohn-, Mischbau- und gewerblichen Flächen, sowie eine Bedarfsanalyse für Wohnbau- und Gewerbeflächen.

Für die Wohnbauflächen war nach dem Konzept ein Prognosebedarf von 15-30 ha zu erwarten, für Gewerbeflächen ca. 8,5 ha. Diese Prognosen werden im Weiteren in der vorliegenden Begründung aufgegriffen und im Jahr 2019 aktualisiert. Die planerische Konzeption mit Entwicklungsflächen wurden im vorliegenden Flächennutzungsplan soweit wie möglich berücksichtigt.

4.2 Teilraumgutachten Stadt- und Umland Regensburg

Im Jahr 2003 wurde vom Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie (StMWi) das **Teilraumgutachten Stadt und Umland Regensburg** in Auftrag gegeben, welches 2005 seinen Abschluss fand. Es stellt u.a. fest, dass es mittel- und langfristige aufgrund der im Verdichtungsraum Regensburg prognostizierten Bevölkerungszunahme zu einem Anstieg des Siedlungs- und Wohnbauflächenbedarfes kommen wird (S. 10). Da die Kernstadt allein das Wachstum jedoch nicht auffangen kann, erfolgt eine „Suburbanisierung“ des Wohnens und des Gewerbes in die Umlandgemeinden (S. 14). Bereits 2005 war das Bevölkerungswachstum hier stärker als in der Kernstadt - attraktive Wohnstandorte und eine gute Verkehrsanbindung begünstigten diese Entwicklung. Ein hohes Verkehrsaufkommen und ein überlastetes Straßennetz sind die Folge.

4.3 Energienutzungsplan

Für das Gemeindegebiet wurde durch ZREU im Jahr 2018 ein Energienutzungsplan erstellt. Bilanzierungsjahr war das Jahr 2015.⁵

Ziel des Energienutzungsplanes ist es, basierend auf dem energetischen Ist-Zustand das Potenzial zum Einsatz erneuerbarer Energien, zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienzsteigerung im Gemeindegebiet zu ermitteln. Weiterhin werden kurz- und mittelfristig umsetzbare Maßnahmenempfehlungen aus den konkreten Ergebnissen der Untersuchungen abgeleitet.

Als Brennstoff wird bei den Zentralheizungen größtenteils Heizöl eingesetzt (82 %, bezogen auf die installierte Gesamtleistung der Zentralheizungen), gefolgt von fester Biomasse mit 12 %. Flüssiggas nimmt mit 6 % den geringsten Anteil ein. Bei den kleineren Einzelfeuerstätten wird Wärme nahezu ausschließlich auf Basis fester Biomasse erzeugt (92 %, bezogen auf die installierte Gesamtleistung der Einzelfeuerstätten) Die restlichen 8 % werden durch Heizöl (6 %) und Flüssiggas (2 %) gedeckt.

Die Stromversorgung mit regenerativen Energien wird hauptsächlich über Photovoltaikanlagen und Wasserkraft erzeugt. Diese weisen eine jährliche Einspeisemenge von 4.830 MWh auf.

Zusammengefasst sind folgende Technologien zur regenerativen Wärmeerzeugung vorhanden.

⁵ Energienutzungsplan Nittendorf, Erstellt durch (Zentrum für rationelle Energieanwendung und Umwelt (ZREU), Projektlaufzeit August 2016 bis Februar 2018

- Solarthermie: 320 Anlagen mit ca. 3.000 m² Fläche
- Geothermie: 13 Wärmepumpen
- Biomasse: rd. 3.100 Anlagen mit ca. 20.800 kW_{therm} Leistung

Im Gemeindegebiet befinden sich keine Windkraftanlagen, die in die Bilanz einfließen.

Folgende Maßnahmen wurden für das Gemeindegebiet erarbeitet:

- Energiepolitisches Leitbild
- kommunale Förderprogramme
- Entwicklung einer Nahwärmelösung für das VG Marktplatz
- Entwicklung einer Nahwärmelösung Rathaus und Neubauten
- Ausbau der erneuerbaren Energien
- Energieeffizienz in der Mittelschule Undorf
- Erneuerung der Beleuchtung in kommunalen Liegenschaften
- Gebäude-/Sanierungskataster mit Vorbildprojekten
- Energieberatung für Unternehmen
- Energiemanagementkonzept
- Energieeffiziente Bauleitplanung

Für weitere ausführliche Informationen ist das Energiekonzept einzusehen, welches im Rathaus einsehbar ist.

4.4 Gewässerentwicklung

Ein Gewässerentwicklungsplan liegt im Marktgemeindegebiet nicht vor.

5. Umfang der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung

5.1 Bedarfsanalyse Wohnbauflächen

Der Markt Nittendorf hat bereits im Jahr 2015 in Entwicklungsstudie zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung erarbeitet.⁶

Für die Bedarfsermittlung des Wohnbauflächenbedarfs wurden im wesentlichen folgende Faktoren berücksichtigt:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumsprüche der Wohnbevölkerung durch steigende individuelle Raumsprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit) und
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale für eine Innenentwicklung.

Für die Bedarfsprognose ist darüber hinaus die zukünftige Siedlungsdichte ein entscheidendes Kriterium. Für den vorliegenden Flächennutzungsplan wurde die Bedarfsanalyse zum Verfahrensbeginn 2019 aktualisiert.

5.1.1 Siedlungsdichte

Eine Analyse der bestehenden Siedlungsdichten (Einwohner pro besiedelte Fläche) ergab:

Ortsteil	Einwohner	Siedlungsfläche	Siedlungsdichte
Nittendorf, Pollenried und Undorf	6.187	191 ha	32,4 EW/ha
Haugenried	262	12 ha	21,8 EW/ha

Quelle: Einwohnermeldeamt Nittendorf (Stand 30.06.2013); eigene Berechnungen

Die Übersicht zeigt, dass in den Hauptorten Nittendorf, Pollenried und Undorf eine Siedlungsdichte von 32,4 EW/ha besteht. Da diese zukünftig strukturell zusammenwachsen werden, erfolgt deren Betrachtung als Hauptort. Im Vergleich dazu liegt in Haugenried, als Beispiel für einen ländlich strukturierten Ortsteil, eine Dichte von 21,8 EW/ha vor. Für die Prognose der zukünftigen Dichte ist zwischen dem dichter besiedelten Hauptort und den ländlicher strukturierten restlichen Ortsteilen zu unterscheiden. Aufgrund der Verkleinerung künftiger Grundstücksgrößen wird von einer weiter zunehmenden Siedlungsdichte auszugehen sein. Bestandsgrundstücke umfassen aktuell etwa 700/750 m², die sich in den Folgejahren auf etwa 600 m² verkleinern werden. Am Hauptort wird die Dichtezunahme etwas geringer ausfallen als in den zur Nachverdichtung besser geeigneten restlichen Ortsteilen.

⁶ BARTSCH für den Markt Nittendorf (18.12.2015): Entwicklungsstudie zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung im Gemeindegebiet des Marktes Nittendorf

Für die Prognose kann in etwa von folgender Entwicklung ausgegangen werden:

Ortsteil	Reduzierung der Grundstücksgrößen	Siedlungsdichte Bestand	Siedlungsdichte Prognose
Hauptorte Nittendorf, Pollenried und Undorf	700/600 m ²	32,4 EW/ha	37 EW/ha
Restliche Ortsteile	800/650 m ²	21,8 EW/ha	26 EW/ha
Gemeindedurchschnitt		27 EW/ha	32 EW/ha

Quelle: eigene Berechnungen

5.1.2 Bisherige Bevölkerungsentwicklung

Die Einwohnerzahl der Gemeinde ist gemäß den vorliegenden Zahlen (siehe nachfolgende Abbildung) beständig gestiegen.

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Nittendorf stieg bis zur Jahrtausendwende stark an. In den letzten 10 Jahren fand ein deutlich abgeschwächter Anstieg der Bevölkerungszahl statt. Mit der Bereitstellung neuer Baugebiete stieg in den letzten Jahren die Bevölkerungszahl wieder deutlich an.

Nach den Daten des Einwohnermeldeamtes lag die Anzahl der Einwohner mit Erstwohnsitz zum 31.12.2018 bereits bei 9.400.

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung			Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2016 gegenüber ... in %	Einwohner je km ²		insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
Anzahl				%			
01.12.1840	1 810	404,6	55	2007	8 976	- 44	- 0,5
01.12.1871	3 076	196,9	93	2008	8 903	- 73	- 0,8
01.12.1900	2 481	268,2	75	2009	8 836	- 67	- 0,8
16.06.1925	2 731	234,5	83	2010	8 864	28	0,3
17.05.1939	2 957	208,9	90	2011	8 842	- 22	- 0,2
13.09.1950	4 262	114,3	129	2012	8 921	79	0,9
06.06.1961	4 880	87,2	148	2013	8 998	77	0,9
27.05.1970	5 802	57,4	176	2014	9 088	90	1,0
25.05.1987	6 550	39,5	198	2015	9 279	191	2,1
09.05.2011	8 832	3,4	268	2016	9 134	- 145	- 1,6

Daten aus der Statistik Kommunal 2017

5.1.3 Zukünftige Bevölkerungsentwicklung nach Prognose bayer. Statistisches Landesamt

Laut Bevölkerungsvorausberechnung ist für Nittendorf bis zum Jahr 2034 ein gleichmäßiges Bevölkerungswachstum auf insgesamt 9.900 Personen anzunehmen. Demnach wird die Bevölkerung im Planungszeitraum gemäß den statistischen Daten um ca. 500 Einwohner (EW) gegenüber 2018 ansteigen:

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	9 088	1 554	5 782	1 752
2015	9 200	1 500	5 800	1 800
2016	9 200	1 500	5 900	1 800
2017	9 300	1 500	5 900	1 800
2018	9 400	1 500	6 000	1 900
2019	9 400	1 500	6 000	1 900
2020	9 500	1 500	6 000	2 000
2021	9 600	1 500	6 000	2 000
2022	9 600	1 500	6 000	2 000
2023	9 600	1 500	6 000	2 100
2024	9 700	1 500	6 000	2 100
2025	9 700	1 500	6 000	2 200
2026	9 700	1 500	5 900	2 300
2027	9 800	1 500	5 900	2 300
2028	9 800	1 500	5 800	2 400
2029	9 800	1 500	5 800	2 500
2030	9 900	1 500	5 800	2 500
2031	9 900	1 500	5 800	2 600
2032	9 900	1 500	5 700	2 600
2033	9 900	1 500	5 700	2 700
2034	9 900	1 500	5 700	2 700

Daten aus der Statistik Kommunal, Demographiespiegel Nittendorf vom April 2016

Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von gut 30 Einwohnern.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 32 Einwohnern pro Hektar entspräche dies einem Wohnbauflächenbedarf von knapp 16 ha.

Anzumerken ist jedoch, dass die Bevölkerung Vorausberechnungen in den vergangenen Jahren stark schwankende Prognosen beinhalteten. Noch im Jahr 2011 war nach Demographiespiegel für die Marktgemeinde Nittendorf ein Rückgang auf ca. 8.400 Einwohner im Jahr 2029 prognostiziert. Ursachen für diese starken Divergenzen dürfte vor allem die bisher unterschätzte, sehr dynamisch zunehmende Nachfrage nach Wohnbauland verbunden mit dem in weiten Teilen des Landkreises Regensburg feststellbaren, zu geringen Angebot an entsprechendem Bauland sein. Zum anderen ist zu vermuten, dass die Rechenparameter des Demographiespiegels zu stark auf die zurückliegende Bevölkerungsentwicklung der jeweiligen Gemeinde ohne Berücksichtigung des tatsächlich vorhandenen Wohnbauflächen Angebots abstellten.

Für eine bedarfsgerechte Entwicklung ist es deshalb erforderlich, die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung über einen längeren Zeitraum dem statistisch prognostizierten Bedarf vergleichend gegenüberzustellen und dabei neben den städtebaulichen Zielen insbesondere auch die langjährige Fachkenntnis der örtlichen Akteure und die Landkreisdaten aufgrund der gemeindeübergreifenden Verflechtungen mit einzustellen.

In den vergangenen 10 Jahren stieg die Bevölkerungszahl in der Marktgemeinde von ca. 8.900 auf 9.400 Einwohner an. Dies entspräche einem durchschnittlichen Wachstum von ca. 50 Einwohnern pro Jahr. Innerhalb des Planungszeitraumes von ca. 15 Jahren wäre bei linearer Weiterentwicklung ein Zuwachs von ca. 750 EW auf dann ca. 10.150 EW zu erwarten.

Dies entspricht auch in etwa der nach Ausarbeitung des Vorentwurfs veröffentlichten Prognose des bayerischen statistischen Landesamtes bis zum Jahr 2037. Hier wird ein Anstieg auf 10.300 EW im Jahr 2037 prognostiziert. Dieser prognostizierte Anstieg mit gut 10 % zwischen den Jahren 2019 und 2037 liegt spürbar über der Prognose des gesamten Landkreises von ca. 6,5 % im Vergleichszeitraum. Die Nähe zur Stadt Regensburg sowie die gute verkehrstechnische Anbindung begründen diesen überdurchschnittlichen, prognostizierten Anstieg in Nittendorf.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 32 Einwohnern pro Hektar entspräche der für die Marktgemeinde prognostizierte Anstieg einem Wohnbauflächenbedarf von ca. **23 ha bis zum Jahr 2034**.

Die Spanne des berechneten Wohnbauflächenbedarfs aufgrund der Bevölkerungsentwicklung liegt zwischen 16 und 23 ha, **die aktuellen Entwicklungsdaten begründen einen Bedarf von ca. 23 ha**.

Diese Vorausberechnung berücksichtigt jedoch nicht die Haushaltsstrukturveränderungen und die damit verbundenen, steigenden Wohnraumsprüche der bisher im Gemeindegebiet ansässigen Bevölkerung.

5.1.4 Wohnbauflächenbedarf durch Haushaltsstrukturveränderung

Die durchschnittlichen Haushaltsgrößen – Personen pro Wohneinheit – nehmen seit Jahren kontinuierlich ab und in der Folge nimmt die Anzahl der Haushalte, insbesondere die der Ein-Personen-Haushalte, zu.

Dazu führen auch die steigende Raumsprüche der Wohnbevölkerung (steigende individuelle Raumsprüche) sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen zu steigenden Wohnflächen pro Person, so dass auch ohne Bevölkerungswachstum oder Zuzug aus dem Bevölkerungsbestand ein zukünftiger Wohnbauflächenbedarf rechnerische entsteht.

Als Berechnungseinheit wird die sogenannte Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) für die Bedarfsprognose berücksichtigt.

Innerhalb des Planungszeitraums wird mit einer weiteren Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen sein. Indizien, die dagegen sprechen, liegen nicht vor.

Eine Analyse im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2015 ergab eine Reduzierung von 2,68 EW/WE im Jahr 1990 über 2,46 EW/WE im Jahr 2000 auf 2,27 EW/WE im Jahr 2011. Insbesondere in den letzten 10 Jahren hat sich dieser Trend verschärft, im Durchschnitt erreichte die Veränderung einen Wert von gut 0,017 EW/Jahr.

Überträgt man diese Reduzierung auf einen Planungszeitraum von 15 Jahren zur Beurteilung der zukünftigen Belegungsdichte, so wird sich die Belegungsdichte bis zum Jahr 2034 weiter auf etwa 2,0 EW/WE reduzieren.

Entwicklung der Belegungsdichte:

Jahr	Einwohner	Wohneinheiten	Belegungsdichte	Verringerung
1990	6908	2577	2,68 EW/WE	-
2000	8849	3599	2,46 EW/WE	0,022/Jahr
2011	8875	3917	2,27 EW/WE	0,017/Jahr
2016	9.134	4.091	2,23 EW/WE	0,008/Jahr
2034	Prognose		2,0 EW/WE 2,11 EW/WE	0,015/Jahr* 0,008/Jahr**

* durchschnittliche, abgerundete Reduzierung seit 1990

** Reduzierung entsprechend der Spanne von 2011 bis 2016

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Statistik kommunal 2017; eigene Berechnungen

Bei einer angenommenen langjährig weiteren Abnahme von 0,225 EW/WE ergibt sich im 15-Jahres-Planungszeitraum auf der Basis von ca. 4.091 Wohneinheiten ein Einwohnergleichwert von 920. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von zukünftig ca. 32 EW/ha ergeben sich rechnerisch ca. **29 ha** Wohnbauflächen. Sollte sich der Trend einer verlangsamten Reduzierung der Belegungsdichte entsprechend den Zahlen zwischen 2011 und 2016 weiter fortsetzen,

wäre von einer Belegungsdichte von ca. 2,11 Einwohnern pro Wohneinheit im Planungszeitraum auszugehen. Bei einem Einwohnergleichwert von 490 Einwohnern ergäbe sich dann ein Bauflächenbedarf von ca. **15 ha**.

5.1.5 Nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt - Nachholbedarf

Im Gemeindegebiet wurden bis zum Jahr 2017 keine nennenswerten neuen Wohnbaugebiete ausgewiesen. Zuletzt entstand nur in Schönhofen ein Wohnbaugebiet, das in kürzester Zeit vergeben war.

Aus diesem Grund besteht derzeit (nicht nur im Gemeindegebiet Nittendorf) ein erheblicher Nachfrageüberschuss an Wohnbauflächen. Die Bevölkerungszuwanderung in den Verdichtungsraum Regensburg führt in Verbindung mit dem zunehmend für die Gemeinden schwierigeren Erwerb von Flächen für die Baulandbereitstellung seit mehreren Jahren zu einem erheblichen Defizit im Angebot von Wohnbauparzellen.

Die Nähe zum Oberzentrum Regensburg und die Vielzahl von Arbeitsplätzen im östlichen Landkreis bewirken eine Standortgunst, die hinsichtlich der erforderlichen Wohnbauflächenentwicklung über dem Landesdurchschnitt liegen dürfte.

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellungen ergab:

Jahr	Wohngebäude (Neuerrichtungen)	Wohnungen in Wohngebäuden (Neuerrichtungen)	Anzahl der WE pro Neuerrichtung
	Anzahl	Anzahl	WE
2009	7	8	1,14
2010	13	16	1,23
2011	26	28	1,08
2012	18	22	1,22
2013	15	18	1,20
2014	10	11	1,10
2015	17	22	1,30
2016	17	25	1,47

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung München, Statistik kommunal 2017, eigene Berechnungen

Aus der Statistik ergibt sich, dass in den vergangenen Jahren weitgehend Einfamilienhäuser, in den letzten Jahren leicht ansteigend Gebäude mit mehr als einer Wohneinheit errichtet wurden. Dies entspricht auch der Erfahrung der Marktverwaltung, dass in Nittendorf insbesondere Grundstücke für freistehende Gebäude mit ein bis zwei Wohneinheiten nachgefragt sind.

Bauleitpläne sind nach den Vorgaben des § 1 BauGB „sobald und soweit erforderlich“ aufzustellen. Dabei sind als Planungsleitlinie insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen. Der seit Jahren im Marktgemeindegebiet nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt erfordert es, dass im Rahmen der kommunalen Planungshoheit entsprechend den tatsächlichen Bedürfnissen der Bevölkerung dieses Defizit bei der Beurteilung des zukünftigen Bedarfs mit bewertet wird.

Zu Beginn des Fortschreibungsverfahrens ist aus der Analyse der Daten in Verbindung mit den beiden derzeit angebotenen Baugebieten in Schönhofen und Thumhausen erkennbar, dass der Nachholbedarf etwas abgebaut werden könnte und somit für die langfristige Prognose des

Planungszeitraums unter Berücksichtigung des allgemeinen Planungsziels des Flächensparens und der Nachhaltigkeit kein zusätzlicher Wohnbauflächenbedarf angesetzt werden muss.

Auf der anderen Seite erscheint durch die weiterhin starke Nachfrage im Verflechtungsbereich des Regionalzentrums Regensburg eine Orientierung am oberen Prognoserand der Berechnung bedarfsgerecht, sofern dies politisch als Ziel der städtebaulichen Entwicklung mitgetragen wird.

5.1.6 Zusammenfassung des Wohnbauflächenbedarfs

Gemäß der statistischen Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik und der ergänzenden Berechnungen ergibt sich für die Bedarfsberechnung folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	23 ha
Haushaltsstrukturveränderung	15 - 29 ha
<u>Nachholbedarf</u>	<u>-</u>
Gesamt	38 - 52 ha

5.1.7 Gegenüberstellung Bauflächenpotentiale

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Die städtebauliche Entwicklung soll nach den Planungsleitlinien des BauGB vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzung sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Für das Gemeindegebiet Nittendorf besteht aktuell noch kein digitales Baulückenkataster oder eine Aufstellung der bestehenden Bauflächenpotentiale. Die vorhandenen, über das gesamte Gemeindegebiet verteilten Baulücken befinden sich zum Großteil in privatem Eigentum und existieren bereits seit über 20 Jahren.

Eine Analyse der bestehenden Baulücken im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzepts im Jahr 2015 ergab:

Ortsteil	Baulücken	Ortsteil	Baulücken
Pollenried	24	Schönhofen	16
Undorf	9	Etterzhausen	20
Nittendorf	28	Sonstige	20
Gesamt	120		

Quelle: eigene Erhebung 2015

Insgesamt befanden sich zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung etwa 120 Baulücken in der Gemeinde Nittendorf, der höchste Anteil in Nittendorf selbst sowie in Pollenried. Nimmt man eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 750 m² je Grundstück an, so nehmen die Baulücken zusammen eine Fläche von rund 9 ha ein.

Im Jahr 2010 konnten insgesamt 15 Baulücken, 2011 wiederum 12 Baulücken und 2012 sogar 18 Baulücken realisiert werden. Innerhalb von drei Jahren wurden damit insgesamt 45 Baulücken geschlossen. Nimmt man eine (derzeit unwahrscheinliche) Aktivierungsquote von ca. 50 % an, entspräche dies bei 120 Baulücken einem Potential von ca. 60 Baulücken. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 750 m² entspricht dies einem Potential von ca. **5 ha**. Die im Landkreis bzw. im Regierungsbezirk Oberpfalz in einigen Gemeinden durchge-

fürten Befragungen von Eigentümern von Baulücken ergaben eine äußerst geringe Realisierungs- und Abgabebereitschaft von deutlich unter 10 %.

Sofern sich die wirtschaftlichen und zinspolitischen Rahmenbedingungen nicht ändern, wäre realistisch von einer Realisierungsquote von maximal 15 % im Planungszeitraum auszugehen. Dies entspricht einem Potenzial von gut **1 ha**.

Stellt man nun den berechneten Bauflächenbedarf dem bestehenden Bauflächenpotential gegenüber, so ergibt sich bei linear fortsetzender Haushaltsstrukturveränderung folgende Übersicht:

Gesamtbedarf	38 - 52 ha
Abzüglich	
Realisierbares Bauflächenpotential	- 1 - 5 ha
Gesamtbedarf gerundet	33 - 51 ha

Für die Wohnbauflächenentwicklung verbleibt demnach in den kommenden 15 Jahren ein rechnerisch prognostizierter Bedarf von gut 30 bis gut 50 ha Wohnbauflächen.

5.1.8 Vergleich Potentiale - Bedarfsprognose

Die im Vorentwurf des Flächennutzungsplans dargestellten wohnbaulichen Entwicklungsflächen umfassen insgesamt 39,1 ha (vgl. Anlage 1). Nimmt man an, dass 50 % der ca. 11,0 ha umfassenden potentiellen gemischten Entwicklungsflächen ebenfalls wohnbaulich genutzt werden, ergeben sich ca. 44,6 ha zusätzliche mögliche Wohnbauflächen.

Stellt man die im Vorentwurf in der Flächennutzungsplanfortschreibung enthaltenen Entwicklungspotentiale dem ermittelten Wohnbaulandbedarf gegenüber, zeigt sich folgendes:

Entwicklungsflächen Wohnen: ca. 44,6 ha  **Baulandbedarf Wohnen: gut 30 - 50 ha**

Die Gegenüberstellung zeigt, dass die dargestellten Entwicklungsflächen zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Vorentwurf bedarfsgerecht sind.

Zu berücksichtigen ist für die weitere Abwägung im Planaufstellungsverfahren, dass nach derzeitiger Erfahrung der Grunderwerb für eine Realisierung der dargestellten Wohnbaupotentiale äußerst schwierig ist. Auch im zurückliegenden Zeitraum seit der letzten Fortschreibung des Flächennutzungsplanes konnten nicht alle dargestellten Bauflächen realisiert werden. Somit ist davon auszugehen, dass die nunmehr konzeptionell verfolgten Flächen in den kommenden 15 Jahren nur zum Teil einer Bebauungszugeführt werden können. Die Orientierung der dargestellten Potentialflächen in oberen Prognosebereich dient auch dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde, bei der Aktivierung der Potentialflächen den notwendigen Handlungsspielraum zu erhalten.

5.2 Bedarfsanalyse Gewerbeflächen

Eine Prognose des zukünftigen gewerblichen Flächenbedarfs ist von vielen subjektiven und objektiven Randbedingungen abhängig und mit zahlreichen Problemen behaftet. Kenntnisse über Einflussfaktoren auf die Nutzung von Gewerbestandorten stellen die Grundvoraussetzung für eine realitätsnahe Bedarfsprognose dar. Einflüsse auf die Flächennutzung gehen von den unterschiedlichen Entwicklungsstadien der Unternehmensentwicklung, vom Ausmaß der Betriebsverlagerung sowie von Aspekten der betrieblichen Leistungserstellung (z.B. unterschiedliche Produktionskonzepte, Art der Lagerhaltung oder neue Formen in der Logistik) aus. Die Vorgehensweise in der Ermittlung des gewerblichen Flächenbedarfs kann angebots- oder nachfrageorientiert erfolgen.

Aufgrund der mangelnden Realitätsnähe wird der Methode der angebotsorientierten Ermittlung in der Fachliteratur weniger Bedeutung beigemessen und ist nicht zu empfehlen.

Die nachfrageorientierte Bedarfsbestimmung dagegen setzt an den konkreten Nachfrageursachen respektive die Betriebe als Nachfrager an.

Für das Bundesland Bayern liegen keine standardisierten Berechnungsmodelle vor. In den 80er Jahren entwickelte STARK et al. eine Flächenbedarfsbestimmung für Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche, das Modell GIFPRO.

Die Flächenermittlung basiert auf einer Multiplikation der Beschäftigten mit einer spezifischen Flächenkennziffer. Diese Vorgehensweise hat in dem Prognosemodell nach NEUMANN und im Gewerbe- und Industrieflächenprognosemodell (GIFPRO) eine Weiterentwicklung erfahren. Diese Prognosemodelle anzuwenden, setzt eine umfassende und qualifiziert vorbereitete Datenerfassung und Auswertung voraus, die für das Marktgemeindegebiet Nittendorf nicht vorliegt.

Zur Orientierung liegen jedoch wichtige Daten vor.

Die Entwicklungsdynamik auf Basis der Arbeitsplatzzahlen (sozialversicherungspflichtige Arbeitnehmer am Arbeitsort) entwickelte sich wie folgt:

Jahr	Beschäftigte am Arbeitsort
2011	1.183
2012	1.113
2013	1.124
2014	1.168
2015	1.184
2016	1.202

Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2017

In den vergangenen Jahren ist eine leichte Zunahme erkennbar. Innerhalb der verschiedenen Betriebszweige sind keine auffälligen Unterschiede zwischen produzierenden Gewerbe, Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Unternehmensdienstleistungen sowie öffentlichen und privaten Dienstleistern erkennbar.

Die Entwicklung der Zahl der Beschäftigten in Gewerbegebieten ist eine wichtige Kenngröße des GIFPRO-Modells. Die Ansiedlungsquote lässt sich indirekt über die Anzahl der Gewerbeanmeldungen indizieren. Hier liegen Statistikdaten nur aus dem Jahr 2008 vor.

Die Ableitung einer Flächenprognose ist schwierig. Der Flächenanspruch hängt im Wesentlichen von den Betriebszweigen ab. Flächenintensive Logistik- oder Produktionszweige sind mit arbeitsplatzintensiveren Dienstleistungen oder Hightech-Entwicklungsbranchen nicht vergleichbar.

Für Nittendorf ist eine nachfrageorientierte Betrachtung unter Berücksichtigung der bisherigen Entwicklung im Untersuchungszeitraum sinnvoll.

Mittel- bis langfristig kann sich die Prognose nur an den bisherigen Entwicklungszahlen orientieren. Die statistischen Daten, die Marktindizes und die derzeitige gesamtwirtschaftliche Lage in der Bundesrepublik deuten darauf hin, dass mit einem gleichbleibenden Wirtschaftswachstum und Flächenbedarf an gewerblichen Bauflächen zu rechnen ist.

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2015 konnte für den Zeitraum von 2003 bis 2015 eine Entwicklung von ca. 10 ha Gewerbeflächen festgestellt werden. Bei einem mittleren Planungszeitraum von ca. 15 Jahren entspräche dies bei gleichbleibender Entwicklungsdynamik einem Bedarf von ca. **12,5 ha** gewerblichen Flächen.

Berücksichtigt man das verfügbare Potential von knapp 4 ha, wären bei linearer Weiterentwicklung in den kommenden 15 Jahren ca. **8,5 ha neue gewerbliche Flächen** notwendig.

Im aktuellen Vorentwurf des Flächennutzungsplanes sind ca. 20,5 ha als Potentialfläche dargestellt. Davon entfallen ca. 14,1 ha auf die Ortschaft Pollenried im Anschluss an die bestehenden gewerblichen Flächen mit Lage zwischen der BAB 3 und der ehemaligen B8. 6,4 ha sind im Süden von Nittendorf, östlich der BAB ebenfalls im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen dargestellt. Weitere 10 ha sind im Vorentwurf bei Pollenried als alternative gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der Bereich bei Pollenried wäre insbesondere für flächenintensive Betriebe und Betriebe mit erhöhtem Störpotenzial für die weitere Entwicklung als eine Konzentration von gewerblichen Flächen in der Nähe der Bundesverkehrsstraßen, außerhalb von Ortschaften als am sinnvollsten an. Neuausweisungen in den einzelnen Ortsteilen sollen deshalb nicht erfolgen.

In Kombination mit der von der Marktgemeinde forcierten zweiten Autobahnausfahrt im Norden der Gemeinde im Bereich der dargestellten potentiellen und alternativen gewerblichen Bauflächen ist dieser Bereich optimal für einen großflächigen Standort für Gewerbe geeignet.

Mit dem städtebaulichen Ziel, die hohe Auspendlerzahl zu reduzieren und Arbeitsplätze wieder näher an den Siedlungsschwerpunkten zu entwickeln, begründet sich der Umfang der Gewerbeentwicklungsflächen.

5.3 Harmonisierungsgebot

Neben den prognostizierten Bedarf sind für die Darstellung der zukünftigen Wohnbauentwicklungsflächen auch die städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu berücksichtigen. Hierbei ist der planerische Grundsatz der **Harmonisierung** zwischen Gewerbeflächen und Wohnbauflächen in die Abwägung einzustellen.

Aufgrund der Siedlungsstruktur im westlichen Landkreis von Regensburg ist eine Betrachtungsweise auf das Gemeindegebiet bezogen hier nicht zielführend. Große Gewerbeflächen und eine Vielzahl von Arbeitsplätzen befinden sich in den Gemeinden des östlichen Landkreises Regensburg sowie in untergeordneter Zahl auch in der Nachbargemeinde Hemau.

Die statistische Analyse ergab, dass seit dem Jahr 2011 die Auspendlerzahl sozialversicherungspflichtig beschäftigter Arbeitnehmer von gut 2.000 auf ca. 2.400 zugenommen hat.

Ziel der sogenannten Harmonisierung zwischen Wohnen und Arbeiten wäre es, die Pendlerzahl durch ein ausgeglichenes Angebot zwischen Wohnen und Arbeit zu reduzieren.

Diesem Ziel stehen insbesondere topographisch ungünstige Voraussetzungen im Gemeindegebiet für die Entwicklung von Gewerbeflächen gegenüber. Dennoch ist es städtebauliches Ziel, auch auf gewerblichen Sektor zukünftige Entwicklungsflächen im oberen Bereich des prognostizierten Bedarfs bereitzustellen.

6. Konzeptionelle Ziele

Neue Wohnbauflächen sollen möglichst an bestehende Wohngebiete angebunden werden, damit vorhandene Infrastruktureinrichtungen besser ausgenutzt und neue Erschließungsaufwendungen verringert werden. Die erforderlichen Erschließungs-, Versorgungs- und Folgeeinrichtungen für die Siedlungstätigkeit sollen an geeigneten Standorten bereitstehen oder rechtzeitig bereitgestellt werden, um eine Über- bzw. Unterschreitung bestimmter Auslastungsschwellen bei mangelnder Abstimmung mit der langfristig zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung zu vermeiden.

Ziel ist eine Konzentration der wesentlichen Wohnbauentwicklung auf die Hauptorte Nittendorf und Undorf. Nur so können hier die vorhandenen technischen und gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsfunktionen sowohl für den Hauptort als auch für die Ortsteile im unmittelbaren Wirkungsbereich langfristig gesichert werden. Sie ermöglicht zudem die Realisierung zentraler, innovativer Energieversorgungsformen mit kurzen Leitungswegen.

Die Hauptorte haben einen durch Wohnnutzung geprägten Anteil von knapp 33 % für Nittendorf und gut 27 % für Undorf aller Ortsteile im Gemeindegebiet. Im Ortsteil Etterzhausen liegt ein weiterer Schwerpunkt mit 13 % vor.

Empfohlen wird ein entsprechender Anteil der Bauflächenausweisungen von 60 % x 44,6 ha Bedarfsflächen = 26,8 ha an den Hauptorten Nittendorf und Undorf. Die Summe der im Flächennutzungsplan derzeit dargestellten Entwicklungsflächen (W Pot und 50 % M Pot) in Nittendorf und Undorf beträgt 28,7 ha. Damit werden derzeit in der Gesamtfortschreibung geringfügig mehr Entwicklungsflächen in den Hauptorten als im Bedarf ermittelt dargestellt.

Die Verteilung der Bauflächenausweisungen in den Ortsteilen stellt sich im Vorentwurf wie folgt dar:

Orte	Bewohneranteil gerundet	Max. anteiliger Bedarf gem. Prognose	Im Entwurf vorgeschlagen
Nittendorf	33 %	16,5 ha	14,8 ha
Undorf	27 %	13,5 ha	13,8 ha
Pollenried	8 %	4,0 ha	0,6 ha
Etterzhausen mit Goldberg	13 %	6,6 ha	8,0 ha
Schönhofen mit Kühschlag	10 %	5,0 ha	0,9 ha
Haugenried	3 %	1,5 ha	0,6 ha
Viergstetten	1%	0,5 ha	0,7 ha
Eichhofen	1,3 %	0,7 ha	2,9 ha
Thumhausen	3 %	1,5 ha	2,3 ha
Gesamt mit Ortsteilen:	100 %	30 – 50 ha	44,6 ha

Die Weiterentwicklung im Vorentwurf konzentriert sich auf den Hauptort sowie auf einzelne größere Ortsteile, in denen eine dokumentierte Nachfrage nach Bauflächen besteht.

In einigen Ortsteilen werden alternative Entwicklungsflächen im Vorentwurf als Grundlage für die weitere Abwägung dargestellt.

Die potentiellen Wohnbauflächen an den Hauptorten sind überwiegend an den Ortsrändern, sowie in Außenbereichsinseln im Innenbereich städtebaulich sinnvoll situiert.

Einige der geplanten Wohnbau- und Mischbauflächen als Außenbereichsinsel im Innenbereich sind bereits von vier Seiten durch bestehende Bebauung geprägt.

Ein Großteil der potentiellen Wohn- und Mischbauflächen in **Nittendorf** sind entlang der Bernsteinstraße, sowie weiterführend auf der Heide oberhalb der Grundschule dargestellt. Die Flächen liegen nahe an den bestehenden Versorgungseinrichtungen. Die immissionsschutzrechtliche Situation wird im weiteren Verfahren zu überprüfen sein.

Die im Vorentwurf dargestellte Mischbauflächen an der Jotzgrube war in den vergangenen Jahren hinsichtlich der Entwicklungsmöglichkeiten kontrovers diskutiert. Durch einen Bürgerentscheid wurde die Ansiedlung eines Einkaufsmarktes abgelehnt. Der länger zurückliegende Vorschlag eines Bürgerparks wurde zwischenzeitlich an anderer Stelle zwischen dem Friedhof und dem Schulzentrum im Anschluss an die Senioreneinrichtung realisiert. Aufgrund der ökologischen Wertigkeit des Areals sowie der möglichen Altlasten wird im weiteren Verfahren in der Abwägung zu überprüfen sein, ob eine Mischgebietsentwicklung an dieser Stelle sinnvoll ist.

Im östlichen Ortsteil von **Nittendorf**, östlich der BAB, sind mehrere kleine Ergänzungen vorgeschlagen.

Im Bereich der Regensburger Straße wurden größere Baulücken als Wohn- oder Mischbauflächen dargestellt. Im Bereich Nickelberg wurden in Randbereichen sinnvolle Ergänzungen von Wohnbauflächen vorgenommen. Die östlichste Fläche kann von der Marienstraße her erschlossen werden, weiter westliche Teile von der Anton-Keffer-Straße aus.

In **Undorf** stößt die Entwicklung des Ortes an vielerlei topographische Grenzen. Als einzige, sinnvolle Erweiterungsfläche ist der Bereich oberhalb der Mittelschule im Rahmen des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes vorgeschlagen. Der Vorentwurf enthält neben einer Erweiterungsfläche für den Gemeinbedarf im unmittelbaren Anschluss an die Schule eine großzügige Darstellung zukünftiger Wohnbauflächen. Aus städtebaulicher Sicht dürfte die Größenordnung im weiteren Verfahren insbesondere hinsichtlich der Auswirkungen auf die bestehenden Wohngebiete und deren Zufahrtstraßen abzuwägen sein.

Weitere großflächige Wohnbauflächen sind im Norden der Ortschaft im Bereich „Dachged“ dargestellt, zwischen ehemaliger B8 und der Bahnlinie. Eine Erschließung ist über die Marksteinstraße oder die Erweiterung des bestehenden Baugebiets denkbar. Auch hier wird im weiteren Verfahren insbesondere die immissionsschutzrechtliche Problematik in der Abwägung zu berücksichtigen sein.

6.1 Entwicklungsflächen in den Ortsteilen

Weitere Bauflächen sind in den verschiedenen Ortsteilen dargestellt, sofern sie als „im Zusammenhang bebaut“ (§ 34 Abs. 1 BauGB) und von einigem Gewicht nach § 34 BauGB einzustufen sind. Die weitere Siedlungsstruktur der restlichen Gemeindefläche, insbesondere im Süden ist geprägt von einigen Einzelgehöften, mehreren kleinteiligen Siedlungen und zahlreichen „Splittersiedlungen“.

Eine Splittersiedlung erfüllt nicht die Voraussetzungen eines "im Zusammenhang bebauten Ortsteils" gemäß § 34 BauGB, da deren Gebäude nicht "zueinander in einem engeren räumlichen Zusammenhang stehen" (Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Kautzberger: BauGB, Kommentar) und die Siedlung dementsprechend "zersiedelt" ist. Es entsteht weder der Eindruck einer Geschlossenheit noch einer Zusammengehörigkeit der Gebäude. Folglich ist diese als "Splittersiedlung"

oder zusammenhanglose, regellose Streubebauung dem "Außenbereich" gemäß § 35 BauGB zuzuordnen, deren Verfestigung oder Erweiterung vermieden werden soll und wo Vorhaben grundsätzlich unzulässig sind (§ 35 Abs. 3 Nr. 7 BauGB). Oftmals existiert für diesen Bereich keine verbindliche Bauleitplanung, weshalb eine geordnete städtebauliche Entwicklung auszuschließen ist.

Diese Bereiche sind zum Großteil aus landwirtschaftlichen Einzelgehöften oder ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben entstanden, um die sich im Laufe der Jahre vereinzelt Wohnbebauungen angesiedelt haben. Die Größe dieser Siedlungen ist jedoch nicht ausreichend, um sie als „im Zusammenhang bebaut“ oder „geschlossen“ einzustufen.

In **Etterzhausen** wurde eine kleine Wohnbaufläche im Bereich Domspatzenberg ergänzt. Am nördlichen Ortsrand in Richtung Penk ist im Anschluss an die Amberger Straße, westlich der St 2165 eine sinnvolle Abrundung des Ortsrandes möglich, sofern die Belange von Natur und Landschaft, insbesondere das Landschaftsschutzgebiet nicht überwiegend entgegenstehen.

Am westlichen Rand des Domspatzberges wurde entlang der ehemaligen B8 eine Mischbaufläche ergänzt, um eine mögliche Abrundung der südlich der Staatsstraße bestehenden Bebauung zu erreichen. Auch hier sind die Belange des Landschaftsschutzgebietes sowie die lärm-schutztechnischen Anforderungen in der weiteren Abwägung ausreichend zu berücksichtigen.

Eine weitere kleine Mischbaufläche wurde im Bereich des Schlosses Etterzhausen ergänzt.

In **Goldberg**, südlich der Alten Kneitinger Straße ist eine potentielle Wohnbaufläche als neuer Siedlungsbestandteil dargestellt. Auch wenn die bisherige Entwicklung der Bebauung am Goldberg als städtebaulich fragwürdig erscheint, muss der Baubestand als solcher berücksichtigt werden. Eine Erweiterung dieser Siedlung Richtung Süden wäre durch die verkehrstechnisch günstige Nähe zum Regionalzentrum Regensburg denkbar. Im weiteren Verfahren sind die Belange von Natur und Landschaft, des Landschaftsschutzgebietes sowie die regionalplanerischen Belange ausreichend in die Abwägung einzustellen. Der Marktgemeinde ist bewusst, dass die Größenordnung städtebaulich diskutabel ist.

In **Pollenried** sind im Bereich des Schreinerweges mehrere kleine Mischbauflächen zur Abrundung des nördlichen Ortsrandes ergänzt.

In **Eichhofen** sind Wohnbauflächen entlang der südwestlichen Ortsrandes dargestellt. Die Flächen wären vom Meisenrieder Weg im Norden oder von der Von-Rosenbuch-Straße von Süden her erschließbar. Der Gemeinderat wird im weiteren Verfahren nur einen Teil dieser Flächen weiterverfolgen. In der weiteren Abwägung sind insbesondere auch die Belange der Trinkwassergewinnung für die Eichhofener Brauerei zu berücksichtigen. Zudem liegen Teile dieser Flächen im Landschaftsschutzgebiet.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten sind in Eichhofen keine weiteren sinnvollen Erweiterungen möglich.

In **Schönhofen** sind aufgrund der topographischen Situation kaum Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden. Der Ortsteil **Kühlschlag** hat sich bandartig entwickelt. Größere Entwicklungsoptionen sind auch hier aus topographischen Gründen und aus erschließungstechnischen Gründen nicht vorhanden. Die im Plan dargestellten Alternativflächen wären auf Vorschlag des Planverfassers und des Marktgemeinderates nur über eine gesonderte Machbarkeitsstudie zu einer verbesserten Gesamterschließung dieses Ortsteils langfristig entwickelbar.

In **Thumhausen** wurden im Süden Wohn- und Mischbauflächen ergänzt. Die Flächen liegen im Bereich eines gültigen Bebauungsplanes.

In **Haugenried** wurde am nordöstlichen Ortsrand eine kleine Wohnbaufläche dargestellt. Im Nordwesten ist eine alternative Wohnbaufläche dargestellt. Beide Flächen liegen direkt an der Ortsstraße und sind davon ausgehend gut erschließbar.

Im Ortsteil **Irgertshofen** sind drei kleine Mischbauflächen als Lückenschluss ergänzt.

In **Penk** ist eine mögliche alternative Wohnbaufläche dargestellt.

In **Viergstetten** wurden im Nordwesten des Ortes Wohnbauflächen entlang der Erschließungsstraße ergänzt. Der südliche Ortsteil wurde um eine Mischbaufläche erweitert, die bisher eine Baulücke im Ort darstellte.

In **Zeiler** wurde im südöstlichen Teil des Ortes lediglich eine mögliche alternative Baufläche dargestellt.

6.2 Gewerbliche Bauflächen

Die Entwicklungsstudie zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung im Vorfeld der Neuerstellung des Flächennutzungsplanes beinhaltet auch ein gewerbliches Entwicklungskonzept.

Im Rahmen dieses Konzepts wurde festgestellt, dass Potenziale zur Innenentwicklung nicht im ausreichenden Umfang vorhanden sind. Das Innenentwicklungspotential ist für die künftige Gewerbeentwicklung entsprechend den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde und bei Zugrundelegung der bisherigen Entwicklungsdaten nicht ausreichend. Primär wurde entsprechend den raumordnerischen Zielvorgaben die Weiterentwicklung vorhandener, geeigneter Gewerbeflächen geprüft.

Vorgeschlagen werden Erweiterungen im Anschluss an die vorhandenen Gewerbeflächen in Pollenried, in Nittendorf (Grafenrieder Weg) sowie in geringerem Umfang an der Regensburger Straße/R 31.

Die primäre, gewerbliche Entwicklung sollte zwischen Autobahn und ehemaliger Bundesstraße im Anschluss an die ehemalige Schleckerhalle in **Pollenried** erfolgen. In diesem Bereich bestehen topographisch günstige Voraussetzungen sowie die Möglichkeit einer direkten Anbindung an das überörtliche Verkehrssystem. Der Markt Nittendorf hält zur Entflechtung der überörtlichen Verkehrsströme bereits seit längerem eine weitere Anschlussstelle der Autobahn nördlich von Polen ritt für dringend erforderlich. Die gewerbliche Entwicklungsfläche könnte direkt an der Verbindungsstraße zwischen Autobahnanschlussstelle und der ehemaligen Bundesstraße entstehen.

Längerfristig böte sich auch eine Weiterentwicklung Richtung Gemeindegrenze an. Hierbei müssten jedoch insbesondere auch die notwendigen Abstände zu den nächstgelegenen, schutzwürdigen Wohnnutzungen überprüft werden. Zudem liegt ein Teil der gewerblichen Entwicklungsoption innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III.

Verkehrstechnisch deutlich ungünstiger erreichbar wäre die Erweiterungsoption des Gewerbegebietes am **Grafenrieder Weg in Nittendorf**. Hier sprechen insbesondere die sehr schmalen Ortsdurchfahrten im alten Ortsteil von Nittendorf gegen eine großzügige, verkehrsintensive Erweiterung. Aus Sicht des Planverfassers sollte im weiteren Abwägungsprozess überprüft werden, in welchem Umfang für weniger verkehrsintensive Betriebszweige eine Erweiterung sinnvoll ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass sich das Gemeindegebiet aufgrund der topographisch-landschaftlichen Situation für eine größere gewerbliche Entwicklung nicht eignet. Mit der primären Entwicklungsfläche in Pollenried wäre die Konzentration auf einen bereits bestehenden Schwerpunkt auch mit größerer Erweiterungsoption möglich. Sofern bei der nachfolgenden Realisierung dieses Gewerbeschwerpunktes Betriebszweige mit hoher Arbeitsplatzanzahl entwickelt werden können, könnten die Pendlerströme etwas entflechten werden.

6.3 Sonderbauflächen

Sowohl im bislang wirksamen als auch im neu aufgestellten Flächennutzungsplan (nach aktueller Erhebung des Planverfassers) ist eine geringe Zahl von Sonderbauflächen dargestellt.

In Nittendorf befindet sich ein Sondergebiet „Einzelhandel“, wie auch in Undorf. In Pollenried befindet sich das Sondergebiet „Autobahnmeisterei“.

Weitere Sondergebiete sind im Marktgemeindegebiet weder vorhanden noch geplant.

6.4 Gemeinbedarfsflächen

In der Marktgemeinde Nittendorf sind zahlreiche Gemeinbedarfsflächen dargestellt. Die Mehrzahl konzentriert sich auf den Hauptort, es sind aber auch vereinzelt kleinteilige Flächen in den Ortsteilen vorhanden.

Innerhalb der Hauptorte konzentrieren sich die Gemeinbedarfsflächen wesentlich auf jeweils mehrere Bereiche:

In Nittendorf befindet sich im alten Ortskern östlich der BAB 3 die Ortskirche St. Katharina mit umliegenden Friedhof. Südlich davon liegt die Feuerwehr Nittendorf. Westlich der BAB 3 im neuen Ortszentrum von Nittendorf befinden sich das Rathaus und die Polizei. Westlich davon befindet sich die evangelische Dreieinigkeitskirche. Weiter nach Westen befinden sich wiederum die Grundschule und Kindergarten mit Sportanlagen. In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sind Erweiterungsflächen für die Schule und die Sportflächen vorgesehen. Bei dem bestehenden Gewerbegebiet östlich der BAB 3 befindet sich ein Kompostlagerplatz.

In Undorf liegen südwestlich des alten Ortskerns ein Kindergarten, die Feuerwehr und die Kirche St. Josef. Am südlichen Ortsrand befindet sich die Mittelschule Undorf mit geplanten Erweiterungsflächen. Westlich von Undorf liegt das Exerzitenhaus Werdenfels.

In Pollenried liegt der Bauhof der Gemeinde verkehrsgünstig an der ehemaligen B8.

Zusammenfassung

In Nittendorf und Undorf liegen mehrere Konzentrationspunkte des Gemeinbedarfs welche jeweils zentral in den Ortschaften liegen. Somit sind Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder sowie Bildungseinrichtungen für Kinder über das Kurze-Wege-System gut erreichbar.

Weiterführende Schulen bestehen in Regensburg. Diese sind über die Buslinien des Nahverkehrssystems, bzw. über Bahnverbindungen ausreichend angebunden.

Am Marktplatz Nittendorf befindet sich ein Kinder- und Jugendtreff. Drei Jugendpfleger übernimmt die Betreuung der Jugendlichen.

Weitere Ortsteile

In Etterzhausen bestehen Flächen für kirchliche Zwecke, soziale Einrichtungen und Feuerwehr.

In den Ortsteilen Penk, Schönhofen und Thumhausen besteht jeweils eine Fläche für kirchliche Zwecke.

Im Ortsteil Haugenried befindet sich eine Fläche für Feuerwehr.

6.5 Grünflächen

Sportlichen Zwecken dienende Grünflächen

Am Hauptort Undorf befinden sich zwei großflächige Sportflächen nördlich der Bahnlinie.

Östlich der Naab befindet sich westlich von Goldberg eine Grünfläche für sportliche Zwecke.

Im Norden von Nittendorf, getrennt durch die ehemalige B8 vom Ortskern liegen die Sportplatzflächen des SV Nittendorf.

In Schönhofen befindet sich das Sportgelände des SSV Schönhofen.

Sonstige Grünflächen

In Nittendorf befindet sich eine Parkanlage südwestlich des Ortszentrum im westlichen Übergang zum Friedhof. Westlich schließen die großflächigen Bereiche der Grundschule an. Bei dem geplanten M-Gebiet im Bereich der Jotzo-Grube ist eine geplante Grünfläche zur Gliederung der geplanten Baufläche vorgesehen. Südlich der Grundschule Nittendorf sind großflächige Wohnbauflächen vorgesehen. Diese werden mit geplanten Grünflächen zu den geplanten Schulflächen abgegrenzt, bzw. im Osten als gliedernde Grünfläche mit Verbindung zum südlich gelegen Wald hin eingefügt. Südlich entsteht ein großzügiger Ortsrand. Verteilt in der Ortschaft befinden zwischen den Bauflächen mehrere kleiner gliedernde Grünflächen.

In Undorf befindet sich zwischen der Arberstraße und der Straße Sonnhang eine kleine parkartige Fläche. Im Umgriff der Kirche und des Friedhofs befindet sich eine gliedernde Grünfläche. Zwischen der Fläche für sportliche Zwecke und geplanten Wohnbauflächen sind geplante Grünflächen mit einer Signatur bzgl. Lärmschutz dargestellt.

In Etterzhausen sind Grünflächen dargestellt, darauf befinden sich eine Parkanlage als Schlossgarten, sowie ein Spielplatz, der neben dem Friedhof liegt.

In Eichhofen ist eine parkartige Grünfläche dargestellt, die zu Schlossbrauerei gehört.

In Thumhausen liegt neben dem Friedhof eine Grünfläche für einen Spielplatz. Südlich der geplanten Wohn- und Mischbauflächen befindet sich eine Grünfläche, die als Ausgleichsfläche ausgewiesen ist.

In Küschlag befindet sich eine Grünfläche, die als Spielplatz dargestellt ist.

In Haugenried befinden sich Grünflächen für einen Spielplatz und Sportflächen.

Ebenso befindet sich in Schönhofen eine Grünfläche für Sportanlagen.

Generell ist bei geplanten Wohnbauflächen an den Übergängen zur freien Landschaft die Darstellung des Symbols „Ortsrandeingrünung anzustreben“ dargestellt.

Größere Grünflächen bei bestehenden Wohn-, Gewerbe- und Sondergebietsflächen sind auch in der Planzeichnung übernommen.

Friedhöfe

In Nittendorf, ist südwestlich des neuen Ortskerns eine Friedhoffläche von ca. 0,45 ha vorhanden. Ein weiterer kleiner Friedhof befindet sich im Kirchhof der Kirche St. Katharina im alten Ortskern von Nittendorf.

In Undorf befindet sich unweit der Kirche St. Josef ein Friedhof mit einer Fläche von ca. 0,7 ha.

In Thumhausen und in Etterzhausen befindet sich jeweils ein Friedhof mit einer Flächengröße von ca. 0,42 ha.

Nach der angestrebten Einwohnerzahl von ca. 9.900 EW im Planungszeitraum ergibt sich ein Bedarf nach den bisherigen städtebaulichen Richtwerten:

- geplante Einwohner x Flächenbedarf
 $5.200 \times 4,5 \text{ m}^2 = 44.550 \text{ m}^2 = 4,5 \text{ ha}$ Bruttofläche
- Sterbefälle⁷/Jahr x Liegezeit x Einzelgrabfläche = Nettobelegungsfläche
 $83 \times 25 \times 8,75 \text{ m}^2 = 18.156 \text{ m}^2 = 1,8 \text{ ha}$

Die zunehmende Zahl von Urnenbestattungen führt zu einem deutlich geringeren Bruttoflächenbedarf. Stellt man die bestehenden Friedhofsflächen von ca. 2 ha dem berechneten Flächenbedarf gegenüber, ist im weiteren Verfahren über mögliche Erweiterungsflächen zu entscheiden.

6.6 Land- und Forstwirtschaft

Aktive landwirtschaftliche Betriebe befinden sich überwiegend in den im Flächennutzungsplan dargestellten Splittersiedlungen oder Einzelgehöften im Außenbereich. Eine Vielzahl Landwirtschaftsunternehmen ist aber auch in den dargestellten gemischten Bauflächen vorhanden.

Die Belange der bestehenden landwirtschaftlichen Betriebe, ihre Standorte sowie ihre Entwicklungsmöglichkeiten sollen in der Flächennutzungsplanung berücksichtigt werden.

Im Umfeld der Betriebe wird auf die Zumutbarkeit von Immissionen (Lärm, Geruch, Staub, etc.), die bei einer ordnungsgemäßen und ortsüblichen Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen entstehen, hingewiesen.

Um Konfliktpotential bei heranrückender Bebauung und Bepflanzung an bereits bestehende landwirtschaftliche Betriebe und Flächen zu vermeiden, sollten entsprechende Abstände eingehalten werden. Bei landwirtschaftlichen Tierhaltungen o.ä. geruchsintensiven Betrieben ist ggf. auf nachfolgender Bauleitplanebene ein Geruchsmissionsgutachten anzufertigen und entsprechende Maßnahmen festzusetzen.

Landwirtschaftliche Nutzflächen sollen der landwirtschaftlichen Nutzung in ausreichendem Umfang erhalten bleiben (§ 15 Abs. 3 BNatSchG). Auf einen möglichst sparsamen Verbrauch landwirtschaftlich genutzter Flächen ist zu achten und auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen. Unwirtschaftliche Restflächen sollen vermieden bzw. als Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden. Vorhandene Zufahrten zu landwirtschaftlichen Grundstücken sind zu erhalten und freizuhalten. Änderungen sind mit den betroffenen Landwirten abzustimmen.

Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser sowohl der landwirtschaftlichen Nutzflächen als auch der heranrückenden Bebauung muss zum Schutz Dritter gewährleistet werden.

Forstwirtschaftliche Flächen befinden sich über das gesamte Gemeindegebiet verteilt. Die größte zusammenhängende Waldfläche ist dabei das Waldgebiet des Paintner Forsts mit-Frauenforst, die den westlichen Gemeindeteil betreffen und sich großflächig außerhalb des Gemeindegebiet weiterziehen. Es handelt sich dabei um einen Hartholz-Mischwald-Bestand. Nach dem bayerischen Arten- und Biotopschutzprogramm handelt es sich dabei aufgrund von fehlender Lößauflagerung um einen der wenigen nicht waldfreien Bereiche der Niederterrasse der Donauauen. Die Waldflächen sind mit den verschiedenen Waldfunktionen „Klimaschutz, regional“, „Erholung“, „Lebensraum“ und „Wasserschutz“ belegt.

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2018, Natürliche Bevölkerungsbewegung, Quersumme der Daten der letzten 10 Jahre

6.7 Bisheriger Flächennutzungsplan

Bauleitpläne sind dann erforderlich, wenn sie nach der planerischen Konzeption der Gemeinde als erforderlich angesehen werden. Ob und in welchem Umfang ein Bauleitplan erforderlich ist, obliegt grundsätzlich der Entscheidung der Gemeinde. Ein subjektives Recht auf Schaffung oder Beibehaltung einer Bauleitplanung mit einem bestimmten Inhalt kann ebenso wenig begründet werden wie die dauerhafte Beibehaltung einer Bauleitplanung. Aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes konnten bisher keine Rechte und Pflichten abgeleitet werden.

Nach dem Leitsatz der Erforderlichkeit der Bauleitplanung versteht es sich von selbst, dass Bauflächendarstellungen des bisher wirksamen Flächennutzungsplanes, die über Jahrzehnte der angestrebten Nutzung nicht zugeführt werden konnten, für eine auf die Zukunft gerichteten planerischen Disposition der Gemeinde wieder freigestellt sind. Ein Bauleitplan ist gerade dann nicht erforderlich, wenn für das geschaffene, in der Tendenz überdimensionierte Baurecht kein hinreichender Bedarf besteht und die Planung deshalb nicht auf Verwirklichung in angemessener Zeit angelegt ist.

Der Flächennutzungsplan hat als behördeninternes Handlungsprogramm keine unmittelbare Rechtswirkung im Verhältnis zum Bürger nach außen. Hauptaufgabe des Flächennutzungsplanes ist es, nach § 8 Abs. 2 BauGB die Voraussetzungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im gesamten Gemeindegebiet zu schaffen und gegebenenfalls für baurechtlich privilegierte Vorhaben einen öffentlichen Belang zu schaffen.

Des Weiteren beinhaltet der Flächennutzungsplan eine Anpassungspflicht für öffentliche Planungsträger nach § 7 Abs. 1 BauGB. Auch aus diesem Grundsatz ergibt sich keinerlei Anspruch eines öffentlichen Planungsträgers auf die dauerhafte Darstellung eines bestimmten Planinhalts der vorbereitenden Bauleitplanung.

Wesentlicher Inhalt eines Flächennutzungsplans ist die Darstellung von Bauflächen. Der Flächennutzungsplan darf bei der Darstellung dabei nicht über die Grundzüge hinausgehen. Wesentliches Ziel ist es dabei, eine städtebauliche Gesamtkonzeption für das gesamte Gemeindegebiet darzustellen. Eine Aufgabe der städtebaulichen Ordnung im Rahmen dieser Gesamtkonzeption ist es auch, bestehende Baugebiete hinsichtlich der faktischen Nutzung zu bewerten und unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzung entsprechend darzustellen.

Als Grundlage für verbindliche Bauleitpläne ist es somit nicht ausgeschlossen, dass bestehende Bebauungspläne aufgrund aktualisierter städtebaulicher Ziele im Nachgang dem Planungskonzept des Flächennutzungsplanes in einem Änderungsverfahren angepasst werden müssen.

Der überarbeitete Flächennutzungsplan enthält eine Aktualisierung der Bauflächendarstellungen in den bestehenden Siedlungsflächen entsprechend der aktualisierten örtlichen Situation und den daraus abgeleiteten städtebaulichen Zielen der Gemeinde.

Dies gilt selbstverständlich unabhängig davon, in welchem Umfang bestehende Bebauungspläne bereits realisiert wurden. Im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist es durchaus denkbar, aufgrund fehlender Erforderlichkeit bisher nicht realisiertes Baurecht wirksam bestehender Bebauungspläne wieder aufzuheben.

Wesentliche, im bisherigen Flächennutzungsplan enthaltene Bauflächen, die nicht mehr weiter verfolgt wurden, sind in der Gemeinde Nittendorf nicht vorhanden.

Im wesentlichen werden Bauflächen im Umgriff der bestehenden Ortschaften sinnvoll ergänzt.

Die Ortschaften Penk und Viergstetten waren im bisherigen Flächennutzungsplan als Außenbereich definiert. Im vorliegenden Flächennutzungsplan werden die beiden Orte aufgrund ihrer Ausprägung mit wesentlich mehr als 10 Hausnummern als Bebauung im Zusammenhang mit einigem Gewicht bewertet.

7. Infrastruktur

7.1 Ver- und Entsorgung

7.1.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt für die Ortschaften Schönhofen, Hardt, Zeiler, Eichhofen, Thumhausen, Haugenried, Viergstetten und Irgertshofen über die Leitungen des Wasserzweckverbandes Viehhausen-Bergmatting und für die Ortschaften Grafenried, Loch, Nittendorf, Pollenried und Undorf und der Gemeindeteil Etterzhausen mit den Ortsteilen Glockensiedlung, Goldberg und Penk über die Leitungen der Wasserversorgungsgruppe Laber-Naab.

7.1.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über die Ortskanalisation zur Kläranlage des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung im Labertal. Es ist eine Trennkanalisation vorgesehen.

Die Ortschaften Pollenried, Undorf, Loch, Eichhofen, Thumhausen, Haugenried, Viergstetten und Irgertshofen sind an die Kläranlage westlich von Undorf angeschlossen und die Ortschaften Etterzhausen (mit Ortsteilen Glockensiedlung und Goldberg) und Nittendorf an die Kläranlage südöstlich von Etterzhausen. Die Ortsteile Schönhofen, Hardt, Zeiler und von Nittendorf die Straßen Eilsbrunner Weg, Erikaweg (1, 3, 13, 15, 17), Schönhofener Straße und Weinbergstraße sind an die Kläranlage Eilsbrunn im Gemeindegebiet Sinzing angeschlossen.

Einzelne Ortsteile wie Penk, Ober- und Untereinbuch, Zwickenthal und Bärnthäl werden über Einzelkläranlagen auf eigenem Grundstück entsorgt.

Die Kapazitäten der vorhandenen Anlagen sind für die Schmutzwasserentsorgung der Fortschreibungsflächen werden derzeit als ausreichend eingestuft. Für den Gewerbeflächenschwerpunkt westlich Pollenried ist im weiteren Verfahren eine detaillierte Betrachtung erforderlich.

Eine Erweiterungsoption der bestehenden Kläranlagen für derzeit noch nicht absehbare technische Ergänzungen ist nicht vorgesehen.

7.1.3 Niederschlagswasserentsorgung

Die zugenommenen Starkregenereignisse der vergangenen Jahre zeigen, dass bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung bei der Darstellung von Entwicklungsflächen der Entsorgung des Niederschlagswassers (öffentlich ebenso wie privat) eine immer höhere Bedeutung zukommt und diese bereits vorbereitend dringend mit berücksichtigt werden muss, um langfristige negative Folgen für die Wasserwirtschaft sowie die Siedlungsentwicklung zu vermeiden.

Der Markt Nittendorf engagiert sich bereits seit vielen Jahren erfolgreich um weitere Verbesserungen bei der dezentralen Rückführung von Niederschlagswasser in den natürlichen Wasserkreislauf.

Bei der Entwicklung von Bauflächen wird für die nachfolgende Bauleitplanebene empfohlen, ggf. notwendige geologische und hydrogeologische Daten zu erheben, um die Niederschlagswasserentsorgung langfristig zu sichern und entsprechende Maßnahmen zur Verdunstung, Versickerung, Ableitung oder Rückhaltung von Niederschlagswasser zu treffen. Diese sind, sofern möglich, in die Freiraumgestaltung mit einzubeziehen.

Dabei sollten das kommunale Liegenschaftswesen (Suche und Ankauf von geeigneten Grundstücken für die Schaffung von Regenrückhalteräumen u.ä.) mit berücksichtigt werden.

7.1.4 Gashaupt- und Stromleitungen, Telekommunikationseinrichtungen

Für Telekommunikationseinrichtungen sind in den verbindlichen Bauleitplänen geeignete Trassen aufzunehmen.

Gas- und Stromleitungen

Vorliegende Gas- und Stromleitungen wurden in der Planzeichnung nach den Vorgaben der Netzanbieter ergänzt. Innerhalb der Leitungsschutzzonen der bestehenden Hochspannungsfreileitungen ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Normen DIN EN 50341 und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Bauwerken, Badeseen, Fischgewässern etc. zu den Leiterseilen, auch im ausgeschwungenen Zustand, festgelegt sind.

An Hochspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung ist bei der Bestimmung des Mindestabstandes zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Mischgebieten der Leitungsbetreiber zu beteiligen.

7.1.5 Fachplanungen Höchstspannungsstromleitung

Es sind derzeit keine Planungen bekannt.

7.2 Verkehrsanlagen

7.2.1 Straßennetz

Die Marktgemeinde ist über die Anschlussstelle „Nittendorf“ an die Bundesautobahn A3 Nürnberg-Passau angeschlossen. An der Anschlussstelle bestehen über Staats- und Kreisstraßen Verbindungen zu den Ortsteilen. Innerhalb der Gemeinde verbinden neben der ehemaligen Bundesstraße B8, jetzt St 2660, den Staatsstraßen 2394 und 2165 auch die Kreisstraßen R31 und R14 die Siedlungen untereinander. Des Weiteren sind im Gemeindegebiet zahlreiche Gemeindeverbindungs- und Ortsstraßen zu finden.

Die Bayerische Staatsregierung hat mit Ministerratsbeschluss vom 26.04.2016 für bisherig nicht ausreichend berücksichtigte Verkehrsprojekte eine hohe Priorität eingeräumt. Im Marktgemeindegebiet betrifft dies den durchgängigen sechsstreifigen Ausbau der A3 zwischen Ausfahrt Nittendorf und der Bundesgrenze bei Passau. Der Ausbau ist im Bundesverkehrswegplan als vordringlicher Bedarf enthalten.

Nachteilig ist derzeit die Belastung der autobahnnahe Wohnnutzungen durch den Verkehrslärm. Insbesondere in der Nacht liegen einige Siedlungsflächen in der Lärmeinwirkungszone der Autobahn und der ehemaligen Bundesstraße 8.

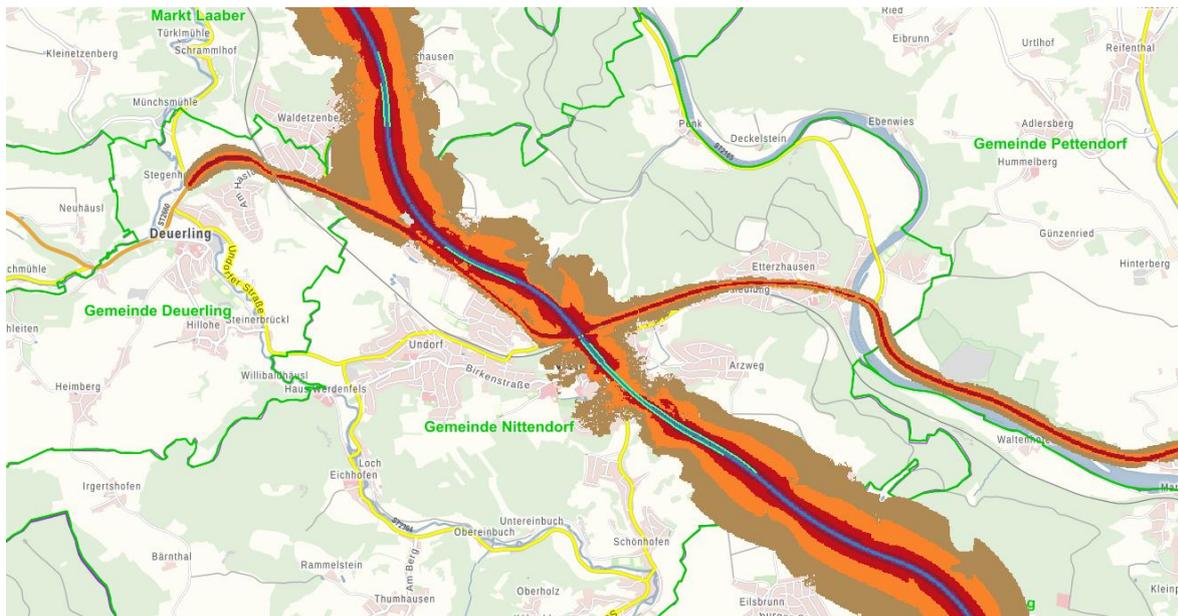


Abb. 11: BayernViewerPlus, Einwirkungsbereich Straßenverkehrslärm der A3 und ehemaligen B8

In der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist ein Vorschlag für eine weitere Autobahnausfahrt direkt südlich der nördlichen Gemeindegrenze, im Bereich von geplanten Gewerbegebieten vorgesehen. Durch eine neue Haupterschließungsstraße kann der Fernverkehr so durch das vorgesehene Gewerbegebiet an die ehemalige B8 angeschlossen werden. So können für den überregionalen Verkehr in Richtung Hemau der bisherige Knoten Nittendorf stark entlastet und Ortsdurchfahrten vermieden werden. So können die Ortschaften Undorf, Pollenried und Nittendorf stark entlastet werden.

Der Abstand der Autobahnausfahrten untereinander würde ca. 2,2 km betragen. Durch die Lage im direkten Umlandbereich von Regensburg mit ständigen Stauungen in den Hauptverkehrszeiten, durch die Lage des Autobahnstückes an einer Stelle schwierigen topographischen Verhältnissen zusammen mit einem hohen Schwerlastanteil sieht die Marktgemeinde Nittendorf deutliche Vorteile für eine zweite Autobahnausfahrt im Gemeindegebiet. Diese zusätzliche Anschlussstelle ist aus Sicht des Marktes Nittendorf für die Zukunft erforderlich.

Mit der zusätzlichen Anschlussstelle könnten insbesondere die nachteiligen Auswirkungen auf die Ortsdurchfahrten Pollenried und Etterzhausen minimiert werden.

Weitere, neue örtliche Verkehrsflächen sind im Vorentwurf nicht dargestellt. Für die zur Erweiterung vorgesehenen Baugebiete in Undorf sowie in Nittendorf am Bernstein sind im weiteren Planaufstellungsverfahren die Auswirkungen hinsichtlich der betroffenen Bestandsgebiete näher zu ermitteln und zu bewerten. Verkehrstechnisch ungünstig ist auch die bisherige Zufahrt des Gewerbegebietes am Grafenrieder Weg. Auch hier muss im weiteren Planaufstellungsverfahren geprüft werden, in welchem Umfang eine Gewerbeflächenentwicklung hinsichtlich der Auswirkungen einer Abwägung zugänglich ist.

Für die potentiellen Entwicklungsflächen im Ortsteil Kühschlag ist die vorhandene Zufahrtstraße nur bedingt geeignet. Aufgrund der vorhandenen Engstellen ist eine Weiterentwicklung dieses Ortsteils nur mit einer konzeptionellen Machbarkeitsstudie (verbesserte, gegebenenfalls andernorts verlaufende Zufahrtstraße) denkbar.

7.2.2 Bahn, ÖPNV

Durch das Gemeindegebiet führt eine Bahnlinie der Deutschen Bahn AG (DB) oder anderer Privatunternehmen. Ein Haltepunkt besteht in Etterzhausen.

Der Regensburger Verkehrsbund (RVV) erschließt mit den Buslinien

- Linie 27 (Viergstetten -) Haugenried - Schönhofen - Eilsbrunn - Sinzing - Regensburg Hauptbahnhof
- Linie 28 (Abzw. Aichkirchen -) Hemau - Deuerling - Undorf - Nittendorf - Etterzhausen - Regensburg Hauptbahnhof
- Linie 29 Dallackenried - Oberpfraundorf - Waldetzenberg - Nittendorf - Etterzhausen - Regensburg Hauptbahnhof
- Linie 68 (Undorf -) Schönhofen - Nittendorf - Etterzhausen Bahnhof
- N26/27 (Nachtbus) Regensburg Hbf – (...) Kühschlag – Schönhofen – Obereinbuch - Thumhausen – (...) –
- N28 (Nachtbus) Regensburg Hbf – (...) Etterzhausen – Nittendorf - Undorf – (...) –

das Gemeindegebiet bzw. die einzelnen Ortsteile mind. ein bis zweimal täglich.

Ein Rufbussystem besteht nicht.

8. Nachrichtliche Darstellungen

8.1 Naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Im Gemeindegebiet sind aufgrund der vorliegenden Landschaftsbeschaffenheit mehrere Natura 2000 – Gebiete ausgewiesen.

Ein großflächiges Landschaftsschutzgebiet befindet sich in großen Teilen der Gemeinde. Des Weiteren finden sich eine Vielzahl geschützter Landschaftsbestandteile im Gemeindegebiet.

Ein Teil der potentiellen Bau Entwicklungsflächen liegt in randlichen Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes. Im weiteren Planaufstellung Verfahren ist zu prüfen, ob eine Änderung des Landschaftsschutzgebietes möglich ist oder ob diese Flächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes reduziert werden.

8.2 Sonstige Schutzgebiete

Bestehende Trinkwasserschutzgebiete sind in der Planzeichnung dargestellt.

Die Überschwemmungsgrenzen Naab und Laber sind gemäß Angaben des Wasserwirtschaftsamtes nachrichtlich dargestellt.

8.3 Biotopkartierung

Die amtlich kartierten Biotope sind im Plan nachrichtlich dargestellt.

8.4 Festgesetzte Ausgleichsflächen

Die im Gemeindegebiet bereits festgesetzten und zu bestimmten Bauvorhaben zugeordneten Ausgleichsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Darstellung ist jedoch nicht abschließend und wird ggf. im weiteren Verfahren ergänzt. Im weiteren Verfahren wird eine potentielle Ausgleichsflächen aus dem Ökokonto der Gemeinde an der Naab bei Etterzhausen ergänzt.

8.5 Dolinen

Im gesamten Gemeindegebiet ist eine Vielzahl von Dolinen bekannt. Eine Häufung liegt im südlichen Gemeindeteil.

8.6 Geotope

Im Gemeindegebiet sind fünf Geotope bekannt:

Das Geotop „Felsen mit Maihöhle bei Hardt“ mit der Geotop-Nr. 375R020 mit der Kurzbeschreibung „Die typische Jurafelsformation besitzt zwei kleine Höhlen. Einzelne Felswände werden als Kletterfelsen genutzt“. Das Geotop ist als Naturdenkmal geschützt.

Das Geotop „Pfalzlbauernberg SE von Schönhofen“ mit der Geotop-Nr. 375R019 und der Kurzbeschreibung: „Den Fuß des Berges bilden tafelbankige Delta-Dolomite mit erkennbaren Schwammstrukturen. Überlagert werden sie von Malm-Epsilon, zunächst mit wenigen Metern heller Kalkbänke. Erst dann steigt eine weiße Massenkalkmauer mit undeutlicher horizontaler Gliederung senkrecht empor. Der Aufschluss ist reich an Fossilien.“

Das Geotop „Kletterfelsen von Schönhofen“ mit der Geotop-Nr. 375A010 und der Kurzbeschreibung: „Aufgeschlossen ist über grauen Delta-Dolomitwänden ein dünnes Band aus gebanktem Epsilon-Dolomit. Darüber liegt weißer Bretterdolomit des Oberen Malm. Die Felswände am Prallhang der Schwarzen Laaber werden als Klettergebiet genutzt. Nach aktueller Formations-Stratigraphie handelt es sich dabei um Untere Frankenalb-Formation (graue massige Dolomite), Velburg-Horizont (gebankte Dolomite) und Mittlere Frankenalb-Formation (weiße Dolomite).“

Das Geotop „Höhlenburg Loch“ mit der Geotop-Nr. 375A026 und der Kurzbeschreibung: „Die Höhlenburg Loch ist eine von nur zwei Höhlenburgen in Bayern (die zweite liegt in Stein a.d. Traun in Oberbayern). Der untere, flachere Teil des Burgareals liegt in Plattendolomiten, die dem Velburg-Horizont zuzurechnen sind. Die steile Wand, an deren Basis die (Wohn-)Höhlen auftreten wird von Massendolomitender Mittleren Frankenalb Formation gebildet.“

Das Geotop „Räuberhöhle N von Etterzhausen“ mit der Geotop-Nr. 375H001 und der Kurzbeschreibung: „Die großräumige Höhle dient als Ausflugsziel. Sie besitzt zwei (im Felshang gelegene) Eingänge. Das Gestein im Inneren der Höhle ist z.T. mit Flechten bewachsen.“

8.7 Geogefahren

Geologisch bedingte Gefährdungen (Georisiken) betreffen üblicherweise nur lokale Bereiche geringer Ausdehnung. Eine übergeordnete Planung ist nur selten betroffen. Die konkrete Prüfung großer Flächen auf eine mögliche Beeinträchtigung durch Georisiken ist nur schwer möglich. Sie sind bei einer konkreten Planung (in der verbindlichen Bauleitplanung) ggf. gesondert zu berücksichtigen.

Informationen zu Geogefahren können als GEORISK-Objekte und Gefahrenhinweiskarten im GeoFachdatenAtlas sowie punktgenau nach aktuellem Stand in der „Standortauskunft Georisiken im digitalen GeoFachdatenAtlas (BIS)“ auf der Internetseite des LfU unter www.lfu.bavern.de/aeoloaie/aeorisikendaten/massenbeweugungen/index.htm abgerufen werden.

Derzeit sind im Gemeindegebiet eine GEORISK-Objekte bekannt. Diese Stellen sich überwiegend als Dolinen dar, oder als Steinschlaggefahr an den Kanten der Hänge insb. Zu Laber und Naab hin. Grundsätzlich kann an allen Steilhängen eine Disposition zur Entstehung von Rutschungen gegeben sein. Diese können besonders nach lang anhaltenden und ergiebigen Niederschlägen sowie bei der Schneeschmelze auftreten.

8.8 Rohstoffsicherung

Im Marktgemeindegebiet liegen keine Flächen zur Rohstoffsicherung vor.

8.9 Altlastenverdachtsflächen

Bekannte Flächen wurden entsprechend eingehender Informationen, nachrichtlich im Plan dargestellt.

Generell gilt, dass, falls bei Baumaßnahmen Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, umgehend das Landratsamt Neumarkt und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg zu informieren sind, um das erforderliche Vorgehen abzustimmen.

8.10 Denkmalschutz

Die vom Bayer. Landesamt für Denkmalpflege aufgestellte Denkmalliste zu Boden- und Baudenkmalern ist im Plan nachrichtlich dargestellt. In der Anlage ist diese Liste beigefügt.

Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 DSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Es gilt nach Art. 6 Abs. 1 BayDSchG:

„Die Erhaltung der Baudenkmäler liegt im öffentlichen Interesse. Veränderungen in und an den Gebäuden sind erlaubnispflichtig nach Art. 6 BayDSchG.“

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG:

„Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist“.

Daneben wird an dieser Stelle auf Art. 8 Abs. 1 und 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz:

„(1) 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. (2) 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“

verwiesen.

9. Immissionsschutz

In **Nittendorf, Undorf und Pollenried** befinden sich einige Bauflächenpotentiale im Einwirkungsbereich der Bahnlinie, der BAB 3 und der ehemaligen B8.

Auch in **Etterzhausen** liegen Potentialflächen im Einwirkungsbereich der ehemaligen B8 und der Bahnlinie, bzw. der St 2165.

Die in der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau empfohlenen Mindestabstände zu Schienen-Fernverkehrsstrecken können für die an den Ortsrändern dargestellten Wohnbauflächenpotentiale zum Teil nicht eingehalten werden. Im weiteren Planaufstellungsverfahren sind die möglichen Auswirkungen durch ein gesondertes Schall- und verkehrstechnisches Gutachten zu ermitteln.

Nahezu der gesamte nördliche Gemeindeteil liegt in den Einwirkungsbereichen der BAB 3 der Schienenfernverkehrsstrecke.

Die Ortschaft **Goldberg** liegt im Einwirkungsbereich der Bahnlinie. Die empfohlenen Abstände nach DIN 18005 können nicht eingehalten werden. In der verbindlichen Bauleitplanung sind hier Lärmschutzmaßnahmen konkret zu prüfen.

Die Potentialflächen in **Schönhofen** liegt außerhalb des Einwirkungsbereichs der BAB 3.

In **Haugenried, Eichhofen und Thumhausen** liegen die Potentialflächen zum Teil direkt an der R14. In der verbindlichen Bauleitplanung sind hier Lärmschutzmaßnahmen konkret zu prüfen.

Die Potentialflächen aller weiteren Ortsteile können die empfohlenen Abstände der DIN 18005 einhalten.

Im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben sind auf Ebene der nachfolgenden Bebauungsplanung gegebenenfalls zusätzliche Untersuchungen erforderlich. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes können konkrete Konflikte aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft und der damit verbundenen Unsicherheit bei vorhandenen Tierhaltungen sowie der vorhandenen, emittierenden technischen Anlagen nicht abschließend beurteilt werden.

Insbesondere in den landwirtschaftlich geprägten, kleineren Ortsteilen wurde bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans darauf geachtet, keine Bauflächenpotentiale im unmittelbaren Umfeld vorhandener, größerer landwirtschaftlicher Betriebe darzustellen.

10. Anlagen

Anlage 1 – Tabelle Entwicklungspotentiale

Anlage 2 – Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung (eigener Textteil)

Anlage 3 – Liste mit Flächenumgriff der vorhandenen Bodendenkmäler

Anlage 4 – Denkmalliste Baudenkmäler