

**vorhabenbezogener Bebauungsplan
der Stadt Nittenau**

Baugebiet „Taubenweg 1-3“

Teil I Begründung

Begründung gemäß § 13a Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung der Stadt Nittenau Baugebiet „Taubenweg 1-3“

Inhalt

| | |
|--|----|
| 1. Planungsrechtliche Situation | 3 |
| 2. Lage und Bestandssituation | 6 |
| 3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 7 |
| 4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung | 7 |
| 5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes | 9 |
| 5.1 Städtebauliche Vergleichswerte | 9 |
| 5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung | 9 |
| 5.3 Stellplätze | 9 |
| 5.4 Höhe baulicher Anlagen | 9 |
| 5.9 Verkehrstechnische Erschließung | 10 |
| 5.10 Ver- und Entsorgung | 10 |
| 5.11 Denkmalschutz | 11 |
| 5.12 Brandschutz | 11 |
| 6. Bodenfunktionsbewertung | 11 |
| 7. Begründung zur Grünordnungsplanung | 11 |
| 8. Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) | 13 |
| 8.9 Auswirkungen auf die Schutzgüter | 14 |
| 8.10 Eingriffsregelung / Vermeidung und Minimierung | 16 |
| 8.11 Artenschutz | 18 |
| 9. Schallschutz | 22 |
| 9.1 Anlagenlärm | 22 |
| 9.2 Anlagenlärm | 23 |
| 10. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes | 25 |
| Anlagenverzeichnis | 25 |

1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat Nittenau hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes „Taubenweg 1-3“ gemäß §9 BauGB beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Baugebiet „Taubenweg 1-3“ wird nach §13a BauGB – Einbeziehen von Innenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Demnach kann unter bestimmten Voraussetzungen u.a. auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und damit auch auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet werden.

Prüfung der Voraussetzungen Verfahren nach § 13a BauGB: Formale Voraussetzungen

| Formale Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB | Planung |
|--|--|
| a) Maßnahmen der Innenentwicklung | Der Geltungsbereich liegt als gemischte Flächen, umgrenzt von Allgemeinen Wohngebieten vor. Auf der Fläche befindet sich ein bestehendes Gebäude, welches abgerissen werden soll. → Die Voraussetzung ist erfüllt. |
| b) Größe Grundfläche Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB beträgt die Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m²: | Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 5.030 m², die GRZ ist mit 0,4 festgesetzt. Die mögliche maximale Grundfläche liegt demnach deutlich unter der Schwellengröße von 20.000 m². → Die Voraussetzung ist erfüllt. |

Anforderung Umweltverträglichkeitsprüfung

| Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB | Planung |
|--|---|
| Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht. | Vorhaben nach Anlage 1 UVP Nr. 18 zum UVPG werden nicht begründet. Eine verpflichtende Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht erst ab einer Flächengröße von mehr als 20.000 m². Der vorliegende Geltungsbereich umfasst ca. 5.030 m² |

| | |
|--|--|
| | → Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. → Die Voraussetzung ist erfüllt. |
|--|--|

Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten

| Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB | Planung |
|---|---|
| Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete). | Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutz-gebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG). Natura 2000 Gebiete sind durch die Ausweisung des Baugebiets nicht betroffen. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden durch die Ausweisung des Baugebiets ebenfalls nicht berührt. Auch Biotope liegen weder im näheren noch im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs. → Die Voraussetzung ist erfüllt. |

Berücksichtigung der weiteren Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d)

| Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB | Planung |
|---|--|
| Die Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter sind keine Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB | Auf die Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter wird in der Begründung im Rahmen der Beschreibung der Belange des Umweltschutzes eingegangen. |

Berücksichtigung Bundesimmissionsschutzgesetz

| Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB | Planung |
|---|---------|
|---|---------|

| | |
|--|--|
| Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen noch § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind. | Für das Plangebiet sind keine raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen bekannt, bei denen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen noch § 50 Satz BImSchG zu beachten sind. → Die Voraussetzung ist erfüllt. |
|--|--|

Zusammenfassende Bewertung

Es sind alle Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Auf Grund dieses Verfahrens wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit kann verzichtet werden.

Flächennutzungsplan

Die auszuweisende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Nittenau als Feldgehölz-Fläche und gemischte Bauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird redaktionell im Zuge einer Fortschreibung berichtigt.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

2. Lage und Bestandssituation

Die Stadt Nittenau ist eine Stadt in der Oberpfalz und befindet sich im Landkreis Schwandorf. Die Entfernung bis zur Kreisstadt Schwandorf beträgt ca. 20 km.

Das Plangebiet befindet sich im bereits bebauten Gebiet und bietet sich als Fläche für Wohnbauland an.

Das 5.030 m² große Plangebiet liegt am südlichen Randbereich in Nittenau -Bergham und befindet sich zwischen bereits bestehenden Baugebieten.

Das Plangebiet befindet sich auf den Flurnummern: 162/14,162/19 Gemarkung Bergham.

Das Gelände liegt auf der Höhe von ca. 355 m.ü.NN und verläuft relativ eben.

Auf der Fläche befindet sich derzeit ein leerstehendes Gebäude, das abgerissen werden soll. Die Fläche soll künftig für Wohnbauland zur Verfügung stehen.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Norden und Westen wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung begrenzt.
- Im Süden befindet sich die Walderbacher Straße mit anschließenden Waldflächen.
- Im Osten wird das Plangebiet durch den Taubenweg begrenzt.



Abbildung 2: Luftbild der Stadt Nittenau

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Beseitigung eines leerstehenden Gebäudes und somit Neunutzung einer Innenentwicklungsfläche.
- Anbindung an bestehende umliegende Siedlungseinheiten.
- Die Anbindung und somit Weiterführung des im Norden liegenden Baugebietes.
- Die attraktive Siedlungsfläche in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum
- Die sinnvolle Abrundung der bestehenden Bebauung
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
- Durch das bereits nicht mehr vorhandene Feldgehölz ist eine bessere Nutzung und eine effizientere Planung der Fläche möglich.
- Durch die Überplanung wird angestrebt die versiegelten Flächen zu reduzieren.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Bereitschaft diese Fläche als Wohnbauland bereitzustellen, besteht die Möglichkeit, einen Beitrag zur Deckung des Bedarfes an Einfamilien- und Doppelhäusern zu leisten. Die Ausweisung des Baulandes stellt eine erforderliche Weiterentwicklung der Stadt Nittenau und seiner Ortsteile dar.

Die Umwidmung dieser Fläche in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Durch die Baugebietsausweisung soll Platz für weitere 16 Parzellen geschaffen werden. Durch die geplante Bebauung soll allen Bedürfnissen nach Wohnraum Rechnung getragen werden.

4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Entsprechend des Regionalplans der Region Oberpfalz-Nord (6) liegt die Stadt Nittenau in der im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll.

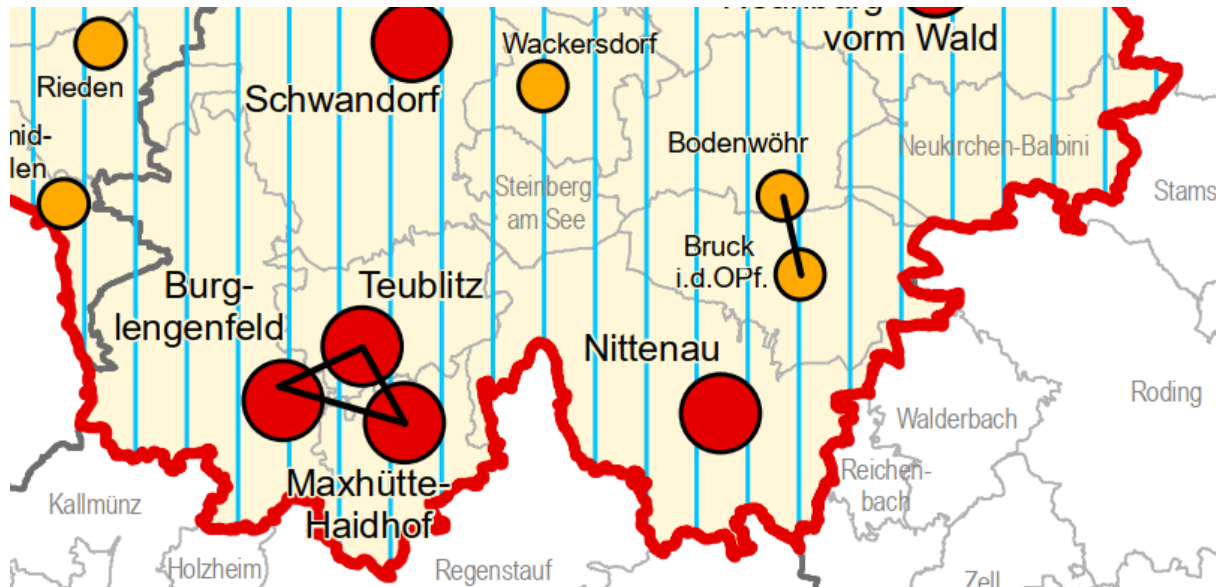


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan

Raumstruktur

Stand: 01. September 2019

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) zeichnerisch erläuternde Darstellung verbaler Ziele

Grundzentrum

zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

b) Nachrichtliche Wiedergabe staatlicher Planungsziele

Grenze der Region

Allgemeiner ländlicher Raum

Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen

Raum mit besonderem Handlungsbedarf

Oberzentrum

Mittelzentrum

zentrale Mehrfachorte sind durch Verbindungslinien gekennzeichnet

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Gemeinde unter anderem folgende Grundsätze und Ziele der Raumordnung:

- 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. (LEP 1.1.1 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 (LEP 3.2 Z). Durch die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum ist bereits eine enge Anbindung an den Innenbereich gegeben. Durch die bereits bestehende Straßenanbindung ist eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben sowie technische Versorgungsinfrastrukturen sind bereits in der Nähe vorhanden.

- Die neu auszuweisenden Flächen schließen direkt an bereits bebaute Wohngebietsflächen und Erschließungsstrukturen an. Damit entspricht die Planung dem LEP-Ziel hinsichtlich der Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten. Durch die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum wirken die geplanten Flächen somit auch einer Zersiedlung der Landschaft entgegen.

5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Vergleichswerte

| | |
|----------------------------------|------------------|
| Größe des Bebauungsplangebietes: | 0,5030 ha |
| Verkehrsfläche: | 0,0588 ha |
| Öffentliche Parkfläche: | 0,0030 ha |
| Öffentliche Grünfläche: | 0,0013 ha |
| Anzahl der Bauparzellen: | 16 |
| Netto – Baulandfläche: | 0,4399 ha |

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf die in der BauNVO höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

5.3 Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze, sowie deren Herstellung, Anordnung und Gestaltung richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Nittenau in der Fassung vom 29.03.2023.

Somit wird die Gleichbehandlung im ganzen Stadtgebiet gewährleistet.

5.4 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. Um den Wohnraum auf der zulässigen Grundfläche komplett ausnutzen zu können, wird die Wandhöhe auf 6,50 m festgesetzt, ausgenommen Parzelle 1 und

14, hier beträgt die Wandhöhe 5,0 m. Damit wird auch der Zielsetzung des Flächensparens und den sparsamen Umgang mit Boden Rechnung getragen.

5.9 Verkehrstechnische Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an bestehende Wohngebiete. Der Anschluss erfolgt an den bereits bestehenden Taubenweg. Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit für ein vierachsiges Müllfahrzeug. Die Straßenbreite wird mit 6,0/5,50 m festgelegt. Diese lässt einen Begegnungsverkehr von Pkw-Lkw ohne Probleme zu.

5.10 Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung und Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden bzw. lassen sich problemlos anbinden.

Wasserversorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser ist sichergestellt durch die Stadt Nittenau.

Abwasserbeseitigung

Der Sitz des Abwasserzweckverbandes Sulzbachtal befindet sich in Nittenau, wo auch die verbandseigene Kläranlage betrieben wird.

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Trennkanalisation vorgesehen. In den Schmutzwasserkanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Privatgrundstücken zu versickern. Erforderliche Einrichtungen zur Sammlung, Rückhaltung und Versickerung sind zu errichten. Versickerung auf den Grundstücken ist nur für unverschmutztes Oberflächenwasser zugelassen.

Müllbeseitigung:

Die Müllbeseitigung ist nach der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Schwandorf geregelt.

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation/Breitband wird im Zuge der Erschließung sichergestellt.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Walderbacher Straße. Über den Ausfahrtsast der Kreisverkehrsanlage in Muckenbach erfolgt der Anschluss an die St2149 und die B16.

5.11 Denkmalschutz

Für die zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Im Plangebiet sind keine Denkmaldaten bekannt.

5.12 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Wohngebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt, durch den Anschluss des Baugebietes an die „Zentrale Wasserversorgung“ der Stadt Nittenau.

Anzahl und Standorte der Hydranten werden in der Erschließungsplanung abgestimmt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung, wird geachtet.

6. Bodenfunktionsbewertung

Auf eine Bodenfunktionsbewertung wird aufgrund der bereits zum Großteil vorliegenden versiegelten Fläche verzichtet. Schützenswerter Oberboden befindet sich auf dem Grundstück nicht.

7. Begründung zur Grünordnungsplanung

Die Grünordnungsplanung ist in den vorliegenden Bebauungsplan integriert und besitzt gemäß Art. 4 Abs. 2 und 3 BayNatSchG dieselbe Rechtswirkung wie der Bebauungsplan.

Angesichts der geringen Größe des Plangebietes sind die Möglichkeiten zur Gestaltung der Grünflächen begrenzt.

Gestaltungsziel der Grünordnung ist, das geplante Baugebiet in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftsraum einzubinden und eine Mindestbegrünung sicherzustellen, sowie den naturschutzfachlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen.

Auf privaten Flächen werden deshalb grünordnerisch wirksame und notwendige Strukturen festgesetzt.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen innerhalb des Plangebiets mit Ausnahme der Hauszugänge, Terrassen und Zufahrten sind als Rasen-, Wiesen- oder Pflanzflächen auszubilden. Daher ist auch festgesetzt, dass reine Steingärten ohne Bepflanzung nicht zulässig sind. Es ist lediglich eine mineralische Abdeckung von Flächen zulässig, deren Bepflanzung bezogen auf die Gesamtfläche des Beetes überwiegt. Dabei sollte es sich um Kalkschutt geringer Korngröße handeln. Die mineralischen Abdeckungen sollen lediglich zur Schaffung magerer Standorte und einer entsprechenden Vegetation mit seltenen trockenheitsliebenden Pflanzen dienen, nicht aber als Abdeckung, die das Hochkommen von Bewuchs verhindern soll.

Daher wird auch das Einbringen von Kunststoffen (z.B. in Form von Kunststofffolien oder Vlies) als Unkrautschutz zwischen Boden und Abdeckung nicht zugelassen.

Zur Durchgrünung des Baugebietes ist für die privaten Grünflächen festgesetzt, dass je Parzelle 1 Baum zu pflanzen ist.

Für alle festgesetzten Pflanzungen sind Bäume gemäß der Artenliste und den darin festgesetzten Mindestqualitäten zu pflanzen. Andere Gehölzarten oder Zierformen sind nicht zulässig.

Für die Begrünung der privaten Gartengrundstücke wird empfohlen, vorwiegend standortgerechte Laubgehölze in Verbindung mit Ziersträuchern zu verwenden.

Bei Hecken als Abschirmung zu den Nachbarsgrundstücken sollte der Anteil heimischer Gehölze mindestens 50 % betragen.

Darüber hinaus sind keine Festsetzungen zur Bepflanzung der Privatgrundstücke vorgeschrieben.

Die Festsetzungen bzgl. der privaten Grünflächen sind erforderlich, um die Durchgrünung des Baugebiets zu sichern und den Eingriff ins Landschaftsbild zu minimieren.

Desweiteren werden durch die festgesetzten Gehölze die Eingriffe in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren gemindert bzw. minimiert, da die Pflanzung eine zusätzliche Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner bedeutet.

a) Artenlisten und Pflanzqualitäten

Die zu verwendenden Arten sind unter Angabe der Mindestqualität in den Festsetzungen aufgeführt.

Die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können. Die Gehölzauswahl orientiert sich an den regional üblichen Arten und Sorten. Auch in den Privatgärten ist nach Möglichkeit gebietseigenes Gehölzmaterial zu verwenden.

b) Pflanzzeitpunkt

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

c) Pflege der Gehölzpflanzungen

Die festgesetzten zu pflanzenden Gehölze auf den Privatgrundstücken sind zu pflegen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind nachzupflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben, und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

d) Freiwillige Maßnahmen von Bauherren für den Artenschutz

- Zur Förderung der heimischen Tierwelt sollen in den Gärten und öffentlichen Grünflächen heimische und standort- und naturraumtypische Gehölzarten verwendet werden.
- Werden Gebäude mit großen Fenstern oder Glasfronten errichtet, sollten Vorkehrungen getroffen werden, die einen häufigen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden können. Hierzu zählen zum Beispiel das Anbringen von Vorhängen, Verwendung von nach außen verspiegeltem Glas, Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben, Bemalen der Scheiben mit einem sogenannten „Birdpen“ und anderes.
- Zur Stützung des Bestands von gebäudebewohnenden Vogel- und Fledermausarten sollen die Bauherren an den Gebäuden einzelne handelsübliche Fledermaus- und Vogelnisthilfen einbauen oder anbringen (die Anzahl ist nach oben offen). Damit kann der allgemeine Quartiermangel für diese Tiergruppen an modernen Gebäuden verringert werden.

8. Belange des Umweltschutzes (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Der Bebauungsplan wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Hierbei wird nach § 13 BauGB von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht abgesehen. Hinweise auf verfügbare Arten umweltrelevanter Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB und Monitoring nach § 4c BauGB sind im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht vorgesehen und deshalb in diesem Planverfahren nicht enthalten.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Die Überwachung nach § 4c BauGB entfällt ebenfalls im beschleunigten Verfahren

8.9 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Zwar bedarf es bei einem Verfahren nach §13a BauGB keines Umweltberichtes, dennoch müssen die verschiedenen Umweltbelange hinreichend gewürdigt werden. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und den Menschen und seine Gesundheit werden demnach kurz dargestellt.

| Schutzgut | Auswirkungen durch die Planung |
|----------------------|--|
| Tiere und Pflanzen | In der näheren Umgebung sind keine amtlich kartierten Biotopflächen vorhanden. Allerdings wurden im Geltungsbereich Nachweise saP-relevanter Fledermausarten sowie eine Population der Blauflügeligen Ödlandschrecke festgestellt, die zu berücksichtigen ist. Relevante Arten anderer Tiergruppen, wie z.B. Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden. Auswirkungen, Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Kapitel 8.3 beschrieben. |
| Mensch | Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Durch die vorgesehene Wohnnutzung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch der bestehenden, anschließenden Wohnnutzungen zu erwarten. Während der Bauphase ist mit einer Zunahme von Lärm, Staub- und Schadstoff-emissionen sowie Erschütterungen zu rechnen, die sich zeitweise negativ auf das bauliche Umfeld auswirken können. Diese baubedingten Auswirkungen sind allerdings nicht zu vermeiden, wirken aber nur temporär und sind daher als Konsequenz der Innenentwicklungsmaßnahme zumutbar. |
| biologische Vielfalt | Da es sich auf der Planungsfläche eine Wohnnutzung handelt und die Anlage von Gartenflächen durch grünordnerische Festsetzungen sichergestellt wird, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt. |

| | |
|-----------------------|---|
| | Diese wird sich gegenüber dem Ausgangszustand sogar voraussichtlich erhöhen. |
| Boden und Fläche | <p>Die vorliegende Planung ist eine Innenentwicklungsmaßnahme. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher nicht anzunehmen. Die Fläche ist derzeit mit zwei Gebäuden bebaut, das Umfeld ist großflächig versiegelt. Es handelt sich nicht um natürlich gewachsenen Boden, eine Bodenfunktionsbewertung ist daher nicht sinnvoll. Durch den Abriss und die erneute Nutzung des Geländes mit Nachverdichtung kommt es insgesamt zu einer Entsiegelung von Flächen.</p> <p>Durch Festsetzung einer maximalen Grundfläche und gestalterischen Vorgaben von nicht überbauten Flächen kann der Eingriff für das Schutzgut Boden verringert werden.</p> |
| Wasser | <p>Oberflächenwasser sind im Plangebiet nicht vorhanden, es besteht keine Betroffenheit. Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen nicht vor.</p> <p>Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher nicht anzunehmen.</p> |
| Klima und Luft | <p>Klimatisch handelt es sich aufgrund der Innerortslage um einen gering belasteten Raum. Eine erhebliche Belastung durch einen Wirkraum wie Ballungsraum oder stark befahrene Verkehrswege besteht nicht, da sich das Gebiet im ländlichen Raum befindet. Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Planungsbereich hat aufgrund der Größe und der vorhandenen Bebauung keine klimatische Ausgleichsfunktion für Nittenau. Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen für Nittenau nicht vor. Im Wirkbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft zu erwarten.</p> |
| Landschaft | <p>Für das Landschaftsbild wird die Bebauung der bisherigen Gewerbefläche keine wesentliche Auswirkung haben, da das Landschaftsbild bereits von den umgehenden Siedlungsflächen geprägt ist.</p> <p>Die Festsetzungen sorgen für eine Anpassung der neuen Gebäude an die umgebenden Bereiche.</p> |
| Kultur- und Sachgüter | <p>Entsprechend dem bayerischen Denkmalatlas sind für den Planungsbereich keine bau- oder Bodendenkmäler erfasst.</p> <p>Für die zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1-</p> |

| | |
|------------------|--|
| | 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Erhebliche Auswirkungen auf Baudenkmäler oder das Ortsbild sind nicht zu erwarten. |
| Wechselwirkungen | Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Negative Wechselwirkungen sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten. |
| Schutzgebiete | Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete ausgewiesen. Eine Betroffenheit kann somit nicht festgestellt werden. |

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aufgrund der Ausgangssituation für keines der Schutzgüter negative Auswirkungen erwartet werden können. Durch die Planung entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter.

Bzgl. artenschutzrechtlicher Auswirkungen wird auf das Kapitel 8.3 verwiesen.

8.10 Eingriffsregelung / Vermeidung und Minimierung

Die Eingriffsregelung ist für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht anzuwenden, da Eingriffe die auf Grund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Die in § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB vorgesehene Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft entfällt hingegen nicht. Die sonstigen Vorschriften des Naturschutzrechts hinsichtlich Biotop- und Artenschutz sind auch im beschleunigten Verfahren zu beachten. Auch wenn kein Umweltbericht erforderlich ist und die Kompensationsverpflichtung ausgesetzt ist, muss durch die planende Gemeinde doch eine Darstellung der betroffenen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, der zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie möglicher Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung erfolgen.

Eine Vermeidung von Eingriffen durch Verzicht auf Teile der Baugebietsausweisung ist nicht möglich.

Durch die Standortauswahl (Standort in Innenlage auf einer strukturarmen, naturschutzfachlich relativ unbedeutenden Fläche) wurde bereits Sorge dafür getragen, dass Eingriffe in Natur und Landschaft bei der weiteren Baulandentwicklung in Nittenau begrenzt bleiben.

Grünordnerische Maßnahmen im Baugebiet sichern eine Mindest- Freiraumqualität und die natürliche Wirkung und Einbindung des Baugebietes.

Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Festsetzungen angerechnet werden:

- gärtnerische Begrünung der privaten nicht überbauten Flächen
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen
- Minimierung der versiegelten Fläche durch Festsetzungen

Baumschutzverordnung:

Die Stadt Nittenau verfügt über eine Baumschutzverordnung.

Geschützt sind Bäume mit Stammumfang > 80 cm im 1 m Höhe sowie alle mehrstämmigen Bäumen, wenn die Summe der beiden stärksten Stämme 1 m Höhe 100 cm überschreitet.

Innerhalb des Geltungsbereichs trifft dies auf eine Buche, eine Kiefer und eine Thuja zu.

Für diese 3 Bäume ist eine Fällgenehmigung einzuholen.



Abbildung 4: Luftbild mit bestehender Bebauung, Bepflanzung und Regenrückhaltebecken

Als Ersatz für die zu entfernenden Gehölze können die mind. 16 Bäume mind. 2. Ordnung angerechnet werden, die gemäß Festsetzungen auf den 16 Parzellen zu pflanzen sind. Ein Fällantrag ist bereits mit der Verwaltung abgestimmt und wird nach Satzungsbeschluss eingereicht.

8.11 Artenschutz

Nach § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Auch bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Regelungen über den Artenschutz fachlich abzuarbeiten. Dabei ist zu prüfen, ob die ökologische Funktion evtl. betroffener Fortpflanzungs- und Ruhestätten / evtl. betroffener Pflanzenstandorte von in Anhang IV FFH-Richtlinie aufgeführten Arten oder von europäischen Vogelarten im räumlichen Zusammenhang auch bei evtl. mit dem Vorhaben verbundenen Störungen, Zerstörungen und anderen Betroffenheiten weiterhin erhalten bleibt.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine bisher gewerblich genutzte Fläche mit 2 Bestandsgebäuden, die abgerissen werden sollen. Da es sich um teilweise aufgelassene ruderalen Flächen handelt, die Schotterflächen und einen lückigen Bewuchs aufweisen, wurde die Ausarbeitung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in Auftrag gegeben und die als Teil H dem Bebauungsplan beiliegt.

Das gutachterliche Fazit lautet.

Die artenschutzfachliche Untersuchung erbrachte Nachweise saP-relevanter Fledermausarten. Außerdem wurde eine Population der Blauflügeligen Ödlandschrecke festgestellt, die zu berücksichtigen ist. Relevante Arten anderer Tiergruppen, wie z.B. Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden.

Für Fledermäuse und die Blauflügelige Ödlandschrecke sind Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen angezeigt, um Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die Maßnahmen umfassen zum einen eine Bauzeitenregelung, Eingriffe am kleinen Gebäude am Taubenweg und an den geschotterten Flächen südlich des großen Gebäudes, parallel zur Walderbacher Straße, betreffend.

Zum anderen sind Ersatzlebensräume für die Blauflügelige Ödlandschrecke zu schaffen und die Tiere im Zeitraum Juli/August dorthin umzusiedeln oder dorthin zu vergrämen. Zum

Schutz der Fledermäuse sind neben der Beachtung einer Bauzeitenregelung Fledermauskästen an geeigneter Stelle auszubringen. Eine Verwendung von für Fledermäuse geeigneten Holzfassaden an neu zu errichtenden Gebäuden wird empfohlen.

Alle Schutzmaßnahmen müssen mit der zuständigen UNB abgeklärt werden und von einer geeigneten Umweltfachkraft begleitet werden.

Als Ersatzlebensraum für die Blaüflügige Ödlandschrecke werden seitens der Stadt Nittenau 200 m² auf dem Flurstück 760, Gemarkung Treidling zur Verfügung gestellt.

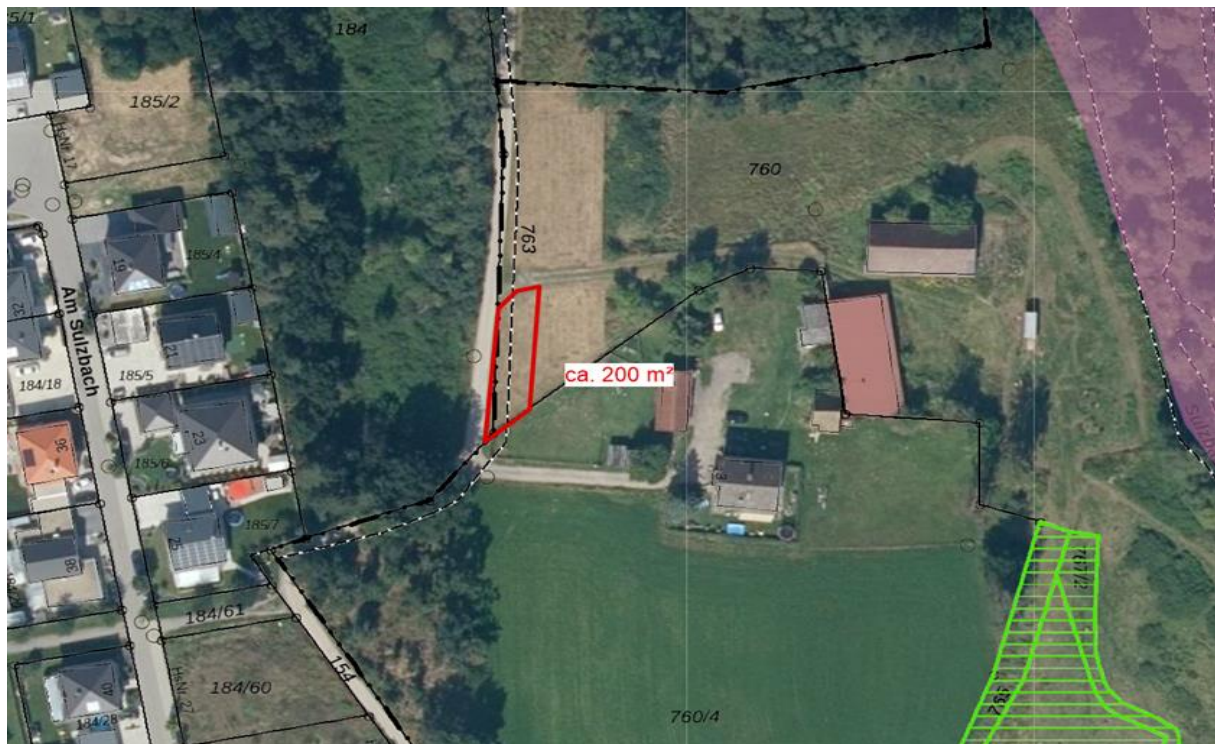


Abbildung 5: Lageplan Ersatzlebensraum Fl. Nr. 760, Gemarkung Treidling



Abbildung 6: Foto Ersatzlebensraum Fl. Nr. 760, Gemarkung Treidling

Rot umrandete Fläche wird Schotterfläche:

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine ebene, unbeschattete Fläche auf einem stadteigenen Grundstück. Auf einer ca. 200 m² großen Fläche entlang des geschotterten Zufahrtswegs und der Innenerschließung des Grundstücks kann ein optimaler Ersatzlebensraum in ca. 1 km Entfernung zum Baugebiet hergestellt werden. Die Lage in unmittelbarer Nähe zu den Gewerbeflächen des Schlingmann-Areals, das bereits für Ödlandschrecken geeignete Lebensräume aufweist, lässt eine schnelle Besiedlung der Ersatzfläche vermuten.

Die Umsetzung der Maßnahme soll zeitnah über den Winter erfolgen.

Nach Auskoffierung der Fläche mit Abfuhr des Oberbodens wird leicht verdichtetes, feinkiesiges bis grobkiesiges Material mit einem geringen Anteil von Lehm oder magerem Bodensubstrat aufgebracht. Das Substrat muss durchlässig sein, aber das Aufkommen einer niedrigen, schütterten Vegetation, nicht mehr als 10 cm hoch, besser nur 5cm und mit unbewachsenen Flächen dazwischen (Richtwert 50%), erlauben bzw. fördern. Als Orientierung kann der aktuell besiedelte Lebensraum, d.h. die geschotterten Flächen (Zustand Sommer/Herbst 2023) südlich des großen Gebäudes dienen.

Die Flächen müssen zum Zeitpunkt der aktiven oder passiven Besiedlung bereits über eine zumindest initiale, magere Vegetation – zumindest in einigen Bereichen der Fläche verfügen. Um die Entwicklung einer solchen schütterten Pioniervegetation zu ermöglichen, muss eine entsprechende Fläche somit bereits im zeitigen Frühjahr oder früher angelegt werden, wenn

sie ab Juli/August des entsprechenden Jahres als Ersatzlebensraum zur Verfügung stehen soll.

Zeitplan zur Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange:

| | |
|---|--|
| ab sofort bis August 2024 / bis zur Fertigstellung und Bezugsfertigkeit der Ersatzlebensraumfläche | Sicherung des bestehenden Lebensraums (ehemaliger Parkplatz / Schotterfläche): aktuell von Ödlandschrecken besiedelte Flächen (Bestandslebensraum Größe ca. 200 m²: geschotterter Bereich zwischen der Walderbacher Straße und dem großen Gebäude: Verzicht jeglicher Eingriffe und/oder negativer Einflussnahme auf dieser Fläche, auch keine Nutzung dieser Flächen als Lager- oder Parkplatz, als Baueinrichtungsfläche oder die Beschattung derselben, z.B. durch Material- oder Maschinenlagerung. Sicherung dieser Fläche am besten durch umlaufende Abspernung mit Bauzaun; mit Kontrolle durch ökologische Bauüberwachung. |
| sofort bis spät. zeitiges Frühjahr 24 | Anlage einer temporären Ersatzraumfläche für die Ödland-schrecke Größe 200 m² auf städtischer Ersatzfläche Fl.Nr. 760 → geplante „Bezugsfertigkeit“ der lichten Schotterfläche bis Ende Juli: der neu geschaffene Lebensraum muss zum Zeitpunkt der „Inbezugnahme“ alle Lebensansprüche der Art erfüllen. |
| Oktober 23 – Februar 24 | Fällung der Bäume am Grundstück Taubenweg, Entfernung aller Gehölze (Vogelbrutzeit) |
| Winterhalbjahr: Ende November 23 – März 24 | Abriss des kleinen Gebäudes am Taubenweg (Fledermäuse) |
| witterungsabhängig zwischen meist Ende Juli und Ende August 2024 | Besiedlung der Ersatzraumlebensfläche durch Vergrämung oder durch Abfangen in einem kurzem Zeitfenster zwischen der letzten Häutung zum Imago, Paarung und Eiablage Die Eiablage soll bereits im Ersatzlebensraum stattfinden, wo die Eier auch überwintern. |
| nach der Umsiedelung ab September 2024 | Überbauung und Inanspruchnahme der bestehenden Schotterfläche |

| | |
|-----------------------------------|---|
| nach Fertigstellung aller Gebäude | Anbringen von einem Fledermauskasten je Parzelle an geeigneter Stelle (Gebäude, Nebengebäude, Garten, etc.) |
|-----------------------------------|---|

9. **Schallschutz**

Durch das Ingenieurbüro alfred bartl akustik | bauphysik wurde die schalltechnische Untersuchung 2309_1 zum Bebauungsplan erstellt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

9.1 **Anlagenlärm**

Einwirkungen auf das Plangebiet:

Der Bebauungsplan setzt ein allgemeines Wohngebiet fest. In der Nachbarschaft befinden ausschließlich Wohnnutzungen. Relevante Anlagenlärmimmissionen ergeben sich daher nicht. Lärmimmissionen aus der Nutzung der bestehenden Parkplätze der umliegenden Wohnnutzungen sind entsprechend gefestigter Rechtsprechung regelmäßig hinzunehmen. Nach Beschluss Az. 20 ZB 99.1359 des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 11.06.1999 sind die von einer Garagenanlage auf ein Nachbargrundstück bei Tag und bei Nacht einwirkenden Lärmimmissionen als sozialadäquat hinzunehmen, wenn die geschaffenen Parkplätze notwendig sind in Bezug auf den zulässigerweise geschaffenen Wohnraum. Südöstlich des Plangebietes in ca. 160 m Entfernung befindet sich ein Metallbaubetrieb. Ca. 50 m westlich befindet sich ein Ladengeschäft für Dekorationsartikel. Schützenswerte Wohnnutzungen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft bzw. in geringerer Entfernung zu den beiden vorgenannten Betrieben als das Plangebiet. Die beiden gewerblichen Nutzungen haben an den bestehenden vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärmeinzuhalten. Aufgrund des größeren Abstandes zum Plangebiet ergeben sich, verglichen mit den Pegeln an den bestehenden Immissionsorten, geringere Pegel der Anlagenlärmimmissionen. Mit schädlichen Umwelteinwirkungen aus Anlagenlärm ist daher nicht zu rechnen.

Auswirkungen auf die Umgebung:

Durch das geplante Baugebiet ergeben sich Anlagenlärmwirkungen auf die Umgebung nur aus den möglichen PKW-Parkplätzen. In der bayerischen Parkplatzlärmstudie sind Mindestabstände zu Immissionsorten in verschiedenen Gebietskategorien angegeben. Für die allgemeinen Wohngebiete in der Nachbarschaft betragen diese $d = 28$ m. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser Mindestabstand im Fall üblicher Wohngebiete regelmäßig unterschritten wird.

Da die Parkplätze Wohnnutzungen zuzuordnen sind und davon auszugehen ist, dass sie bauordnungsrechtlich zulässig sind, sind Überschreitungen, die sich aus der Parkplatznutzung ergeben, entsprechend gefestigter Rechtsprechung regelmäßig hinzunehmen. Aufgrund der, im vorigen Kapitel beschriebenen Abstandssituation zu den südöstlich und westlich gelegenen gewerblichen Nutzungen ergeben sich für diese keine über das bisherige Maß hinausgehenden Einschränkungen.

9.2 Anlagenlärm

Einwirkungen auf das Plangebiet:

Die Berechnungen haben ergeben, dass im Plangebiet die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet aus dem Beiblatt zur DIN 18005 von 55 dB(A) tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) an den nach Süden gewandten Gebäudeseiten der zukünftigen Bebauung auf den Teilflächen 1 bis 5 um 5 dB bis 7 dB bzw. um maximal 8 dB (Teilfläche 3) überschritten werden. An den nach westen und Osten gewandten Gebäudeseiten ergeben sich noch Überschreitungen um bis zu 3 dB.

Die Orientierungswerte für die Nachtzeit von 45 dB(A) werden mit Ausnahme der nach Norden gewandten Gebäudeseiten um bis zu 9 dB überschritten.

Die hilfsweise heranziehbaren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung von 59 dB(A) tagsüber und von 49 dB(A) nachts werden tagsüber nur an den nach Süden gewandten Gebäudeseiten noch um maximal 4 dB und nachts um maximal 5 dB überschritten. Auf der Teilfläche 3 ergibt sich nachts im 1. Obergeschoß an der Westseite noch eine geringfügige Überschreitung des Grenzwertes um 1 dB.

Entsprechend der Bayerischen Technische Baubestimmungen (BayTB, Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, vom 20. September 2018, Az. 29-4130-3-1) ist ab einem maßgeblichen Aussenlärmpegel nach DIN 4109-1:2018-01 von $L_a = 61$ dB(A) der Schallschutznachweis gegen Außenlärm zu führen, mit dem ein ausreichender passiver Schallschutz nachgewiesen wird.

Aus den ermittelten Verkehrslärmpegeln und weiteren Vorgaben aus DIN 4109-1:2018-02 ergibt sich im ungünstigsten Fall ein auf den südlichen Teilflächen 1 bis 5 ein maßgeblicher Außenlärmpegel von $L_a = 65$ dB, so dass sich nur an dort an jeweils den Gebäudeseiten mit Pegeln ab 61 dB(A) die Erfordernis eines Nachweises des passiven Schallschutzes ergibt. Für Wohngebäude ergibt sich aus DIN 4109-1:2018-01 eine Mindestanforderung an das gesamte Bauschalldämm-Maß der Außenflächen eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes von $R_{w,ges} = 30$ dB. Diese Mindestanforderung wird im gesamten Plangebiet nicht überschritten und kann mit üblichen Bauweisen, auch schalltechnisch ungünstigen Grundrissen

und üblichen isolierverglasten Fenstern, die bei fachgerechtem Einbau mindestens der Schallschutzfensterklasse II bis III entsprechen, ohne zusätzlichen Aufwand erreicht werden. Aufgrund der geringen Anzahl von Überschreitungen der Grenzwerte für allgemeine Wohngebiete betroffenen Teilflächen wird aus städtebaulichen Gründen auf aktive Schallschutzmaßnahmen, verzichtet.

In der VDI 2719:1978-08 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ heißt es unter anderem im Kapitel „10.2 Lüftung über Fensteröffnungen“: Da Fenster in Spaltlüftungsstellung nur ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von ca. 15 dB erreichen, ist diese Lüftungsart nur bei einem A -bewerteten Außengeräuschpegel $L_m \leq 50$ dB für schutzbedürftige Räume zu verwenden. Bei höherem Außengeräuschpegel ist eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist dann mindestens ein Schlafrum oder ein zum Schlafen geeigneter Raum mit entsprechender Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen genutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.

Im Plangebiet ergeben sich Pegel von über $L_m = 45$ dB(A) nachts lediglich an der Bebauung auf den südlichsten Teilflächen 1 bis 5. Die Erfordernis für fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen besteht daher lediglich auf diesen Teilflächen.

Im Freibereich innerhalb des Plangebietes werden die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung für den Tagzeitraum (59 dB(A)) ab einer Tiefe von ca. 12 Metern, gemessen von der südlichen Grenze der Teilflächen 1 bis 5 in Richtung Norden eingehalten.

Die Grenzwerte für ein Mischgebiet von 64 dB(A) für den Tagzeitraum, die als Obergrenze für die Bewertung der Lärmimmissionen in den Freibereichen der zukünftigen Wohngrundstücke herangezogen werden können, da in Mischgebieten regelmäßig Wohnen zulässig ist, werden bereits ab einem Abstand von maximal 3 Metern zur südlichen Grenze der o. a. Teilflächen eingehalten. Ein Erholungseffekt ist daher im Freibereich innerhalb des Plangebietes sichergestellt.

Auswirkungen auf die Umgebung:

Aus der zukünftigen Bebauung auf den 16 Teilflächen ergeben sich täglich 92 Kfz-Fahrbewegungen.

Nach ständiger Rechtsprechung der Bausenate des Hessischen Verwaltungsgerichtshofs stellt die planbedingte Zunahme des Straßenverkehrs von bis zu 200 Fahrzeugbewegungen pro Tag vorbehaltlich besonderer Umstände des Einzelfalls lediglich eine geringfügige Beeinträchtigung eines Straßenanliegers dar. Bei dem Interesse, von einem derartigen Mehrverkehr verschont zu bleiben, handelt es sich nicht um einen abwägungsbeachtlichen Belang.

10. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich teilweise im Besitz eines Privatinvestors.

Zur Sicherung der Erschließungsmaßnahmen bzw. der Realisierung des Neubaugebietes ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages vorgesehen.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist deshalb mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros alfred bartl akustik | bauphysik in der Fassung vom 30.10.2023 (Bericht Nr.: 2309_1)

Anlage 2: Baugrunduntersuchung der Geopraxis GmbH in der Fassung vom 13.08.2021

Anlage 3: Bericht chemische Bodenuntersuchungen im Rahmen der Baugrunduntersuchung der AWUS Gesellschaft für Umwelt- und Hydrogeologie mbH in der Fassung vom 17.08.2021

Anlage 4: Bericht Sickertest der Geopraxis GmbH in der Fassung vom 28.07.2023

Fassung vom 14.11.2023

TROSSMANN

Beraten + Planen GmbH

Barbarastraße 8
92442 Wackersdorf



.....
Fabian Biersack, Dipl.Ing (FH)

Der Stadtrat hat am die obige Begründung in der Fassung vom zum
Bebauungsplan „Taubenweg 1-3“ in der Fassung vom beschlossen.

Nittenau,

STADT Nittenau

Benjamin Boml
1. Bürgermeister