



Stadt Nittenau
Landkreis Schwandorf

Gerichtsstraße 13
93149 Nittenau

Vertreten durch:
Benjamin Boml
Erster Bürgermeister

Tel. 09436 309-0

www.nittenau.de

8. Änderung des Bebauungsplanes

Gewerbe- und Industriegebiet Hirschenbleschen

BEGRÜNDUNG (Teil D)

Verfahrensstand: Fassung vom 23.01.2024 (Satzungsbeschluss)

Planverfasser Bebauungsplan:



Dr.-Leo-Ritter-Straße 7

93049 Regensburg

Telefon 0941 4644 8740

info@utegmbh.de ■ utegmbh.de

INHALTSVERZEICHNIS

		Seite
A	Planzeichnung.....	4
B	Textliche Festsetzungen	4
C	Textliche Hinweise	4
D	Begründung.....	4
1	Lage der Gemeinde	5
2	Lage, Nutzung und Geltungsbereich des Plangebiets	6
2.1	Lage und Grenzen.....	6
2.2	Nutzung des Änderungsbereichs.....	6
2.3	Geltungsbereich	7
3	Anlass, Ziele und Zwecke und Grundzüge der Planung.....	7
3.1	Anlass der Planung.....	7
3.2	Ziele und Zwecke der Planung.....	7
3.3	Grundzüge der Planung	9
4	Flächenbilanz	9
5	Erschließung.....	9
5.1	Verkehr.....	9
5.2	Weitere Erschließung	9
6	Planungsrechtliche Voraussetzungen	10
6.1	Baugesetzbuch (BauGB)	10
6.2	Landesentwicklungsprogramm (LEP)	10
6.3	Regionaler Planungsverband	11
7	Flächennutzungsplan.....	12
8	Eingriffsregelung	12
9	Umweltbericht.....	12

Präambel

Diese Begründung gibt einen Überblick über die Gründe der Planänderung, die Grundzüge der Planung und die wesentlichen Festsetzungen. Die Ziele und Zwecke, sowie die Auswirkungen der Planung werden dargelegt. Die Begründung dient während der Planaufstellung auch der Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange.

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Die rechtlichen Grundlagen sind insbesondere:

- Raumordnungsgesetz (ROG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG)
- Straßenverkehrs-Ordnung (StVO)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW)
- Bayerisches Landesplanungsgesetz (BayLplG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan der Region Oberpfalz-Nord (6)
- Flächennutzungsplan der Stadt Nittenau (FNP)
- Ortsrecht der Stadt Nittenau

Diese und alle weiteren Vorschriften, sowie sonstige nicht öffentlich zugängliche technischen Regelwerke (z. B. DIN-Vorschriften) können in der Stadtverwaltung Nittenau eingesehen werden.

Diese Änderungsplanung besteht aus folgenden Teilen und ist als gesamtheitliches Werk zu verstehen.

- A PLANZEICHNUNG**
- B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**
- C TEXTLICHE HINWEISE**
- D BEGRÜNDUNG**

Im Folgenden wird der Teil D abgehandelt.

8. Änderung des Bebauungsplans Hirschenbleschen
Begründung Stand 23.01.2024 (Satzungsbeschluss)

1 Lage der Gemeinde

Die Stadt Nittenau (Mittelzentrum nach dem LEP) liegt im Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz, zwischen den Städten Regensburg (Entfernung ca. 25 km) und Schwandorf (ca. 20 km).

Nach dem LEP ist die kreisfreie Stadt Regensburg ein Regionalzentrum und die große Kreisstadt Schwandorf ein Mittelzentrum.

Das Gemeindegebiet umfasst 98,73 Quadratkilometer. Die Gemeinde hat 9.894 Einwohner mit Stand 30.09.2023.

(Quellen: LEP und Homepage der Stadt Nittenau)

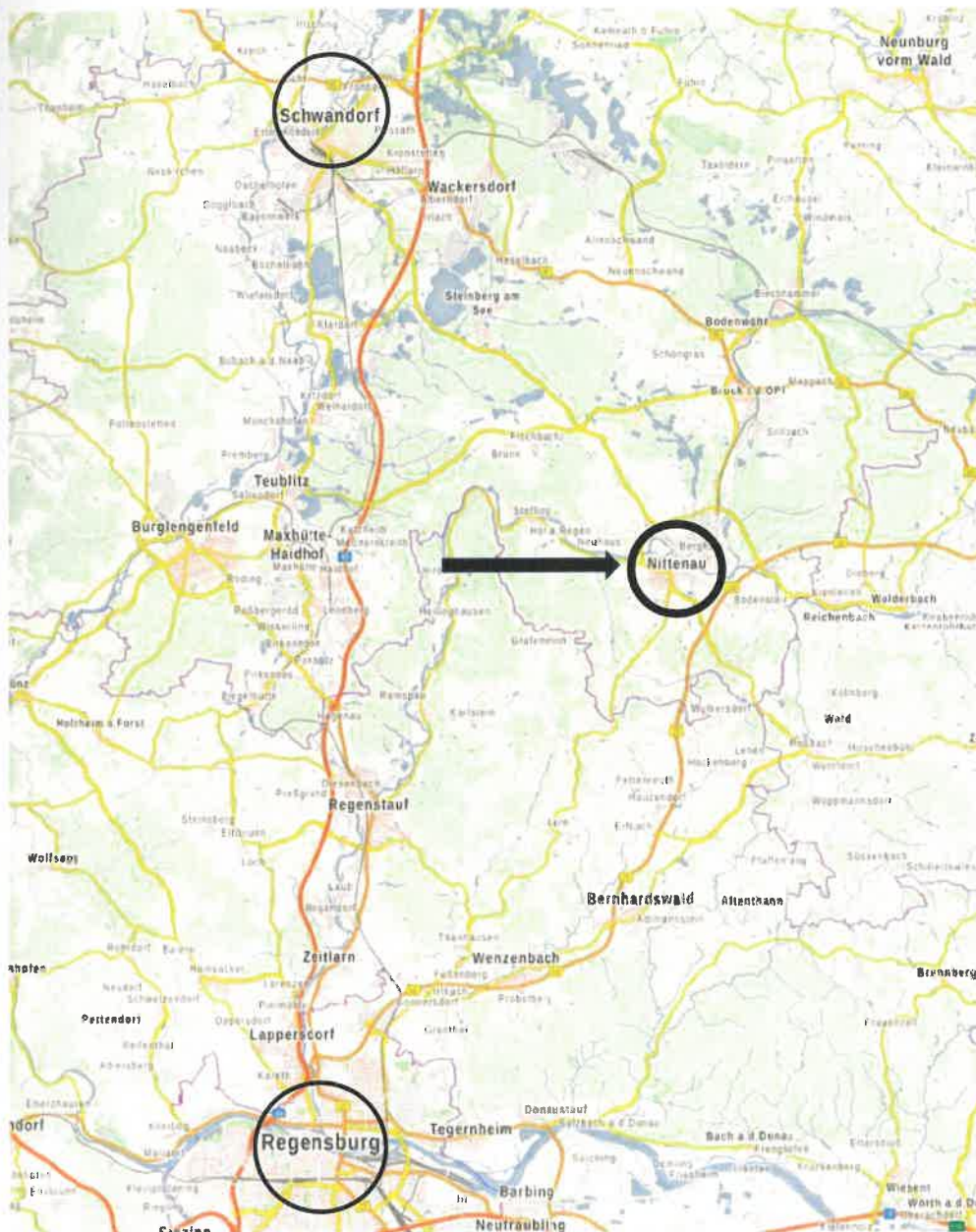


Abbildung 1:
Lage der Gemeinde
(Quelle: Bayernatlas)

2 Lage, Nutzung und Geltungsbereich des Plangebiets

2.1 Lage und Grenzen

Das Industrie- und Gewerbegebiet liegt im Norden von Nittenau. Der Änderungsbereich liegt in diesem Gebiet zwischen den Gemeindestraßen Heideweg und der Brucker Straße.

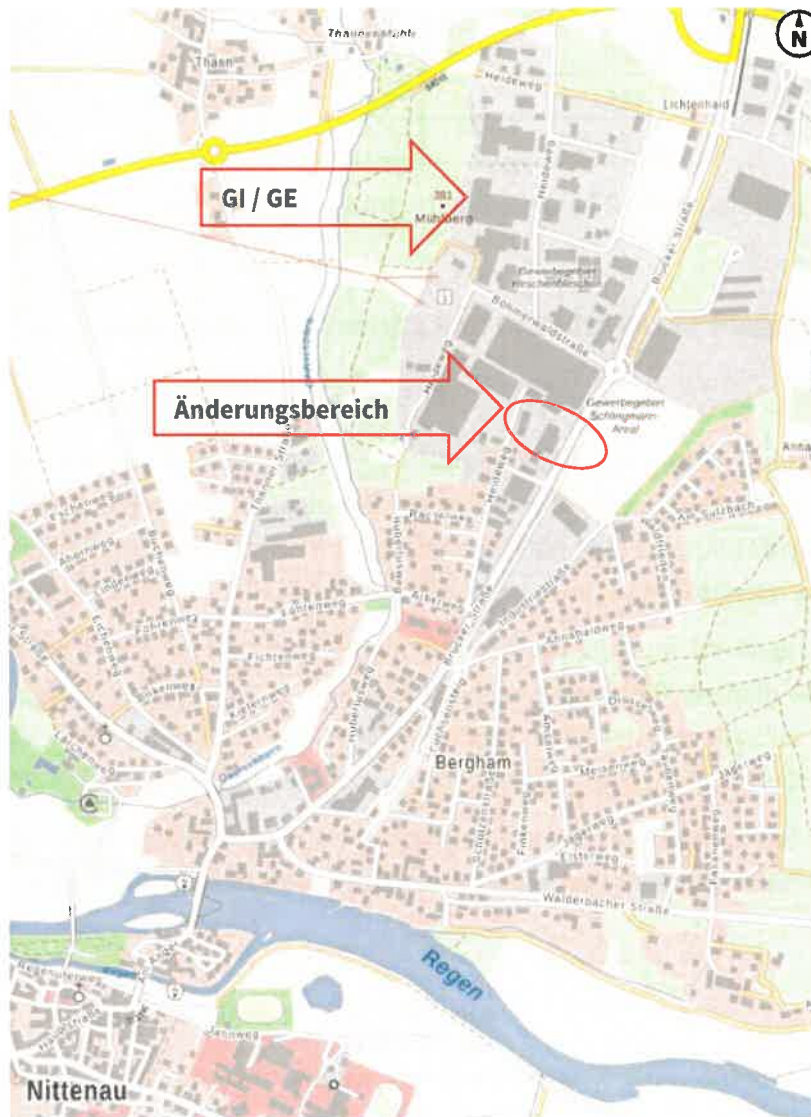


Abbildung 2:
Lage Plangebiet (Quelle:
Bayernatlas)

2.2 Nutzung des Änderungsbereichs

Der Bereich wird derzeit als Teil eines Werksgeländes gewerblich genutzt.

2.3 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Bergham:

Fl.Nr.	ca. Größe m ²
218/3	1.280
218/1	489
217/4 / Teilfläche	395
201/3 / T	237
Summe ca.	2.401

Die genaue Lage mit Abgrenzung ist dem Planteil A zu entnehmen

3 Anlass, Ziele und Zwecke und Grundzüge der Planung

3.1 Anlass der Planung

Die Stadt verfügt im Norden von Nittenau über ein großes Industrie- und Gewerbegebiet. Dieses ist bereits vollständig bebaut und erschlossen. In diesem Gebiet ist auch eine weltweit tätige Firma zur Herstellung von Anlagen und Maschinen für die Abfüllung und Verpackung von Getränken und flüssigen Nahrungsmitteln in PET- und Glasflaschen sowie Getränkedosen ansässig.

Diese Firma rechnet mit einem positiven Wachstum im Neumaschinengeschäft. Die bestehende Logistik-Infrastruktur in und um das Werksgelände soll deshalb verbessert werden. Dazu gehört auch die Errichtung einer neuen Werkszufahrt zwischen der Brucker Straße und dem Heideweg. Diese Werkszufahrt sieht der rechtskräftige Bebauungsplan mit seinen bisherigen Änderungen nicht vor.

Der Geltungsbereich dieser 8. Änderung erstreckt sich nur auf die neue Werkszufahrt. Diese wird damit legitimiert mit der Festsetzung als private Verkehrsfläche.

3.2 Ziele und Zwecke der Planung

Durch Errichtung der neuen Werkszufahrt soll eine Verkehrsverlagerung aus dem anliegenden Mischgebiet erreicht werden. Besonders für den Bereich Heideweg und Bayerwaldstraße ergibt sich zudem eine Verkehrsentlastung und -beruhigung, da diese Zufahrt nicht mehr vom Schwerlastverkehr zum Werksgelände genutzt wird. Durch die neue Zufahrt ist eine Lärmreduzierung zu erwarten und eine LKW-Aufstauung im Heideweg/Bayerwaldstraße zu vermeiden. Des Weiteren wird der Kreuzungsbereich Brucker Straße/Heideweg, welcher derzeit auch vom Schwerlastverkehr der Firma Krones benutzt wird, entschärft.

Die Situation ist im folgenden Übersichtsplan dargestellt.

8. Änderung des Bebauungsplans Hirschenbleschen
Begründung Stand 23.01.2024 (Satzungsbeschluss)

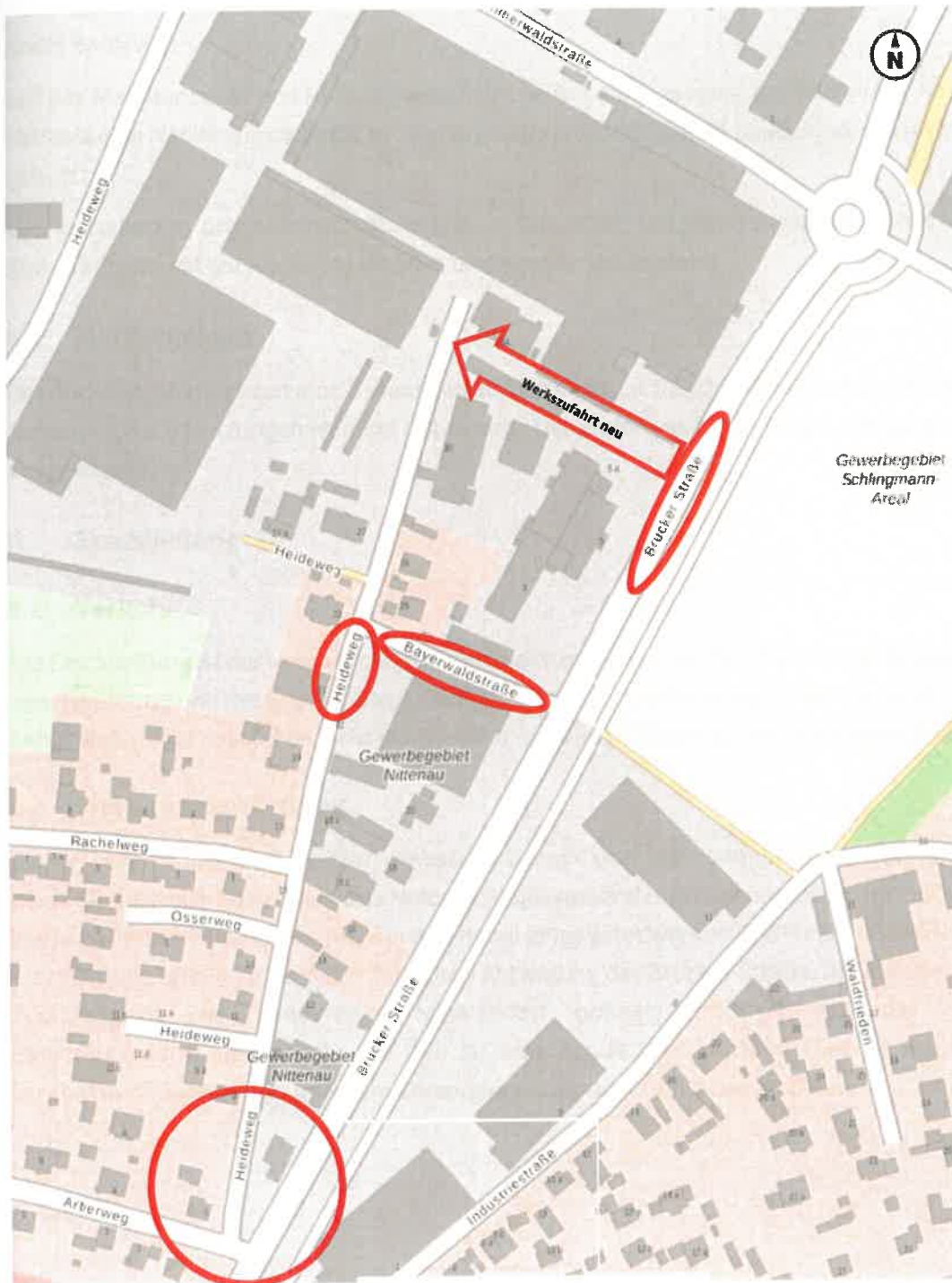


Abbildung 3: Übersichtsplan (Quelle: Bayernatlas)

3.3 Grundzüge der Planung

Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahr 1986 inkl. den Änderungen setzt die Art der baulichen Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet fest (§ 1 Abs. 2 Nrn. 10 und 11 in Verbindung mit den §§ 8 und 9 BauNVO).

Auf das Maß der baulichen Nutzung wird nicht weiter eingegangen. Der betroffene Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.401 m². Der Bereich wird künftig nicht baulich, sondern als Verkehrsfläche genutzt.

Das Vorhaben ist ortsplanerisch als positiv zu bewerten. Die Änderungsplanung hat keine negativen Auswirkungen auf die Nachbarn und das umliegende Mischgebiet.

4 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich hat eine Gesamtbruttofläche von ca. 0,24 ha. Eine gesonderte Flächenbilanz mit Aufteilung nach Nutzungen ist nicht notwendig. Der Änderungsbereich wird künftig als Verkehrsfläche ausgewiesen.

5 Erschließung

5.1 Verkehr

Die Erschließung ist der wesentliche Teil der Änderungsplanung. Durch die neue Werkszufahrt zwischen dem Heideweg und der Brucker Straße soll insbesondere eine komplette Verkehrsverlagerung aus dem anliegenden Mischgebiet erreicht werden. Der ursprünglich geplante Wendehammer entfällt.

5.2 Weitere Erschließung

Die Ver- und Entsorgung (Wasser, Abwasser, Energie und Telekommunikation und Breitband) ist von der Änderung nicht betroffen. Das Niederschlagswasser der privaten Verkehrsfläche ist auf natürliche Weise zu versickern und darf nicht in den Kanal eingeleitet werden (NWFreiV und TRENGW). Die äußere Erschließung erfolgt anhand der baulichen Anpassung der Brucker Straße. Die Abfallwirtschaft, die der Zuständigkeit des Landkreises Schwandorf obliegt, profitiert von der Änderung. Die Entsorgungsfahrzeuge nutzen die neu zu errichtende Werkszufahrt. Dies ist schriftlich mit dem Landratsamt Schwandorf und dem Entsorgungsunternehmen zu vereinbaren.

6 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

6.1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeinden haben nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bebauungspläne aufzustellen bzw. zu ändern, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

6.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Die Stadt Nittenau befindet sich nach der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Strukturkarte, Anhang 2 zum LEP).

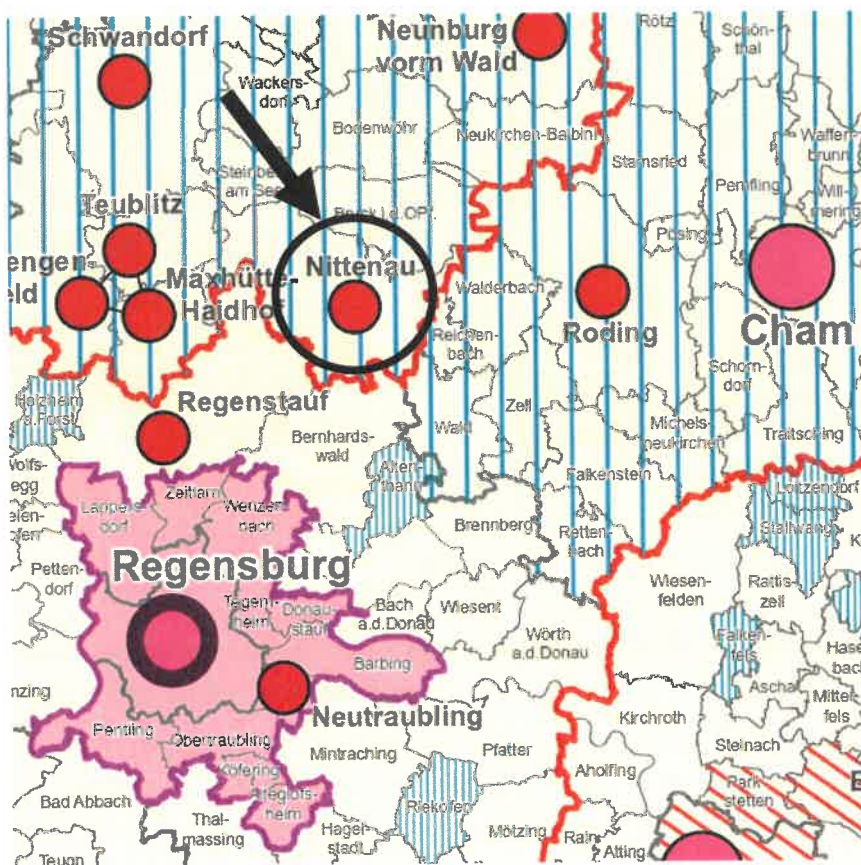


Abbildung 4
Auszug aus der Strukturkarte
(Anhang 2 zum LEP)

Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB ist erfüllt. Wegen der Geringfügigkeit der Planung wird nicht weiter darauf eingegangen.

6.3 Regionaler Planungsverband

Die Stadt Nittenau befindet sich in der Region Oberpfalz-Nord (6), im Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

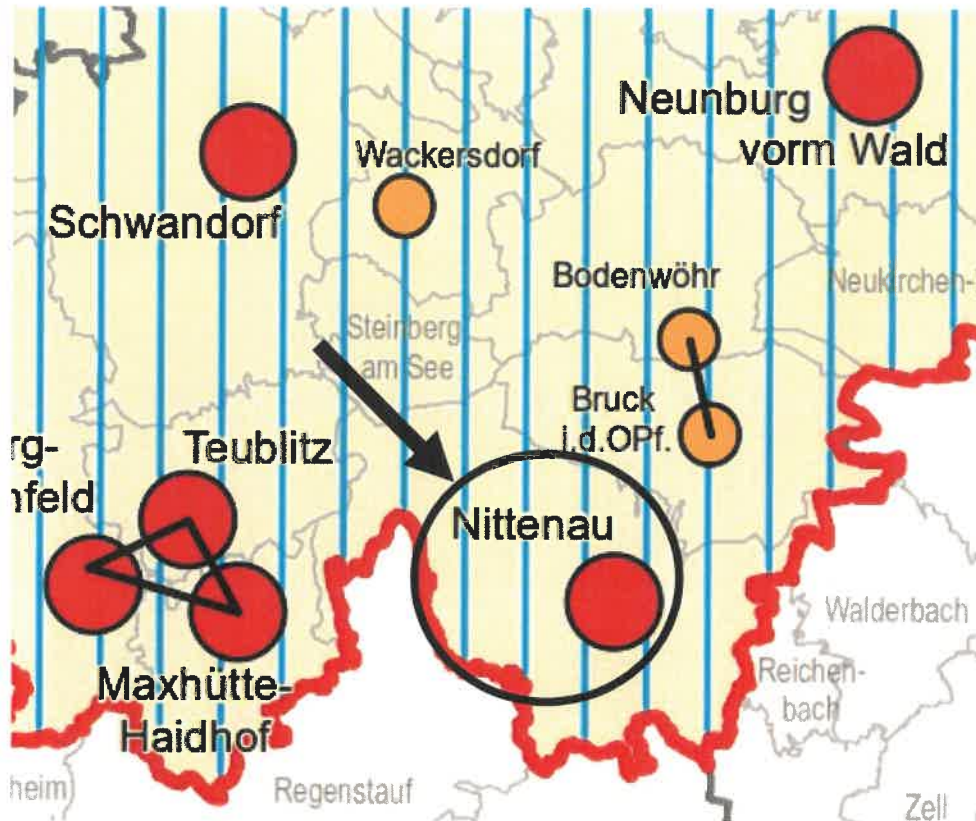


Abbildung 5
Auszug aus der Karte 1
(Raumstruktur) zum
Regionalplan

Das Anpassungsgebot nach § 1 Abs. 4 BauGB ist erfüllt. Wegen der Geringfügigkeit der Planung wird nicht weiter darauf eingegangen.

7 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist dargestellt als gewerbliche Baufläche. Das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB ist erfüllt.



Abbildung 6
Auszug aus dem
rechtswirksamen FNP

8 Eingriffsregelung

Mit Änderung des Bebauungsplans werden gewerbliche Bauflächen in Verkehrsflächen umgewidmet. Auf die Prüfung der Eingriffsregelung über § 1 a Abs. 3 BauGB nach dem BNatSchG wird verzichtet, weil die Eingriffe bereits vor der Änderungsplanung erfolgt sind und die Änderung gering ist.

9 Umweltbericht

Die neue Werkszufahrt wird insbesondere eine Verkehrsverlagerung aus dem anliegenden Mischgebiet zur Folge haben. Damit verbunden ist unter anderem eine Lärmreduzierung.

Der Umweltbericht bildet nach § 2a Satz 3 BauGB grundsätzlich einen gesonderten Teil der Begründung. Bei dieser Änderungsplanung wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Umweltbericht verzichtet, weil sich keine Auswirkungen auf die Belange der einzelnen zu prüfenden Schutzgüter ergeben.

Für die Planung:

Nittenau, 12.02.2024

<p>Verfasser Bebauungsplan (Bearbeitung: Karl-Heinz Hernitschek)</p>	<p>Anerkannt Träger der Planungshoheit</p>
<p>U.T.E. Ingenieure GmbH Claudia Scharnagl Dipl.-Ing. FH, Geschäftsführung</p>	<p>Stadt Nittenau Benjamin Boml Erster Bürgermeister</p>

(Handwritten signatures and stamps)

BERATUNGS- UND PLANUNGS-
BÜRO
Baylka Bau
Beratende
Ingenieurin
13385

INGENIEURKAMMER
BAYERN
ÖFFENTLICHE
RECHTSANWÄLTIN
CLAUDIA SCHARNAGL
DIPLOM-INGENIEURIN
FH
13385



Dr.-Leo-Ritter-Str.7 • 93049 Regensburg
☎ 0941-4644 8740 ■ info@utegmbh.de
www.utegmbh.de