

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Nittenau

„Erweiterung Schönek“

Anlage B Begründung

Begründung gemäß § 9 Absatz 8 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Nittenau „Erweiterung Schönek“

Inhalt

1. Planungsrechtliche Situation	3
2. Lage und Bestandssituation	4
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung	6
5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes	8
5.1 Städtebauliche Vergleichswerte	8
5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	8
5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO	
5.3 Stellplätze	9
5.4 Anordnung der Gebäude - Firstrichtung	9
5.5 Höhe baulicher Anlagen	9
5.6 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung	10
5.7 Abstandsflächen	10
5.9 Verkehrstechnische Erschließung	10
5.10 Ver- und Entsorgung	11
5.11 Brandschutz	11
6. Grünordnung	12
7. Ausgleichsflächen	12
8. Schallschutz	12

1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat Nittenau hat in seiner Sitzung vom 23.05.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Industriegebiet „Erweiterung Schönek“ nach §2 BauGB beschlossen.

Flächennutzungsplan

Die auszuweisende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt. Außerdem wurde der Flächennutzungsplan für das bereits bestehende Firmengelände des Unternehmen Schönek noch nicht angepasst. Der Flächennutzungsplan wird deshalb im Parallelverfahren geändert.

Das Plangebiet befindet sich in dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberer Bayerischer Wald“. In der 14. Sitzung des Kreistages Schwandorf vom 14. Juli 2023 erfolgte der Beschluss über die Herausnahme von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberer Bayerischer Wald“ und Hereinnahme von Flächen in das LSG unter der Annahme, dass dem Vorhaben im Bauleitplanverfahren keine wichtigen Gründe entgegenstehen.

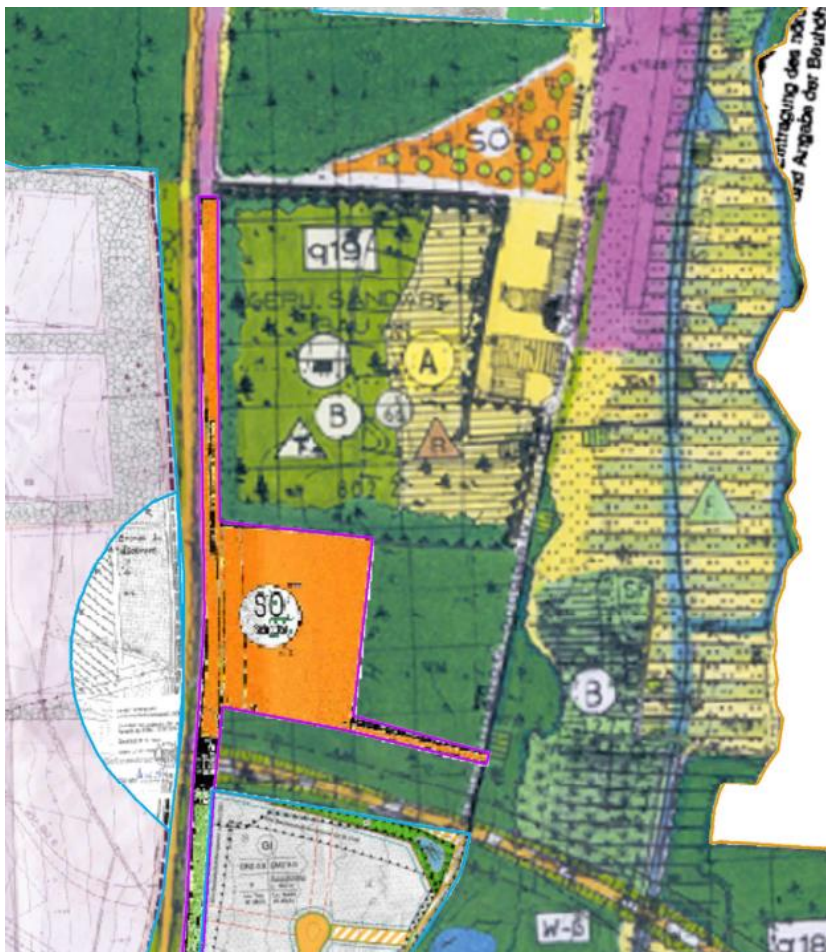


Abbildung 1: Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan



Abbildung 2: Auszug BayernAtlas - LSG

2. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt nördlich der Stadt Nittenau, Gemarkung Bleich und gehört zum Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz, zur Region Oberpfalz-Nord. Auf der Fläche befindet sich derzeit ein Waldgebiet, welches sich in einem Landschaftsschutzgebiet.

Die Stadt Nittenau beabsichtigt am nördlichen Ortsrand der Stadt Nittenau die Ausweisung eines Industriegebiets um der notwendigen Erweiterung des Unternehmens Schönek entgegen zu kommen.

Der Umgriff des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem bestehenden Unternehmen Schönek, des umliegenden Waldes und der vorhandenen Abbaufäche. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann das ortsansässige Unternehmen Schönek und dadurch auch die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Nittenau gestärkt werden.

Das 15.595 m² große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Nittenau und befindet sich angrenzend an die das bereits bestehende Unternehmen Schönek.

Das Plangebiet befindet sich auf der Flurnummer 1035/20 und auf Teilflächen der Flurnummern 1035, 1037, 1038/11 und 1038/12 der Gemarkung Bleich.

Das Gelände liegt im Westen bei ca. 359 m ü. NN und im Osten bei ca. 355 m ü. NN. Es verläuft somit von Westen nach Osten abfallend.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Norden ist das Plangebiet durch das bestehende Unternehmen Schönek begrenzt.
- Im Osten wird das Plangebiet zum einen durch das bestehende Unternehmen Schönek begrenzt und zum anderen durch ein Waldgebiet.
- Im Süden ist das Plangebiet durch ein Waldgebiet begrenzt.
- Im Westen grenzt ein Grundstück an, welches teilweise brach liegt und teilweise als Abbaufäche für Quarzsand dient.



Abbildung 3: Luftbild der Erweiterungsfläche

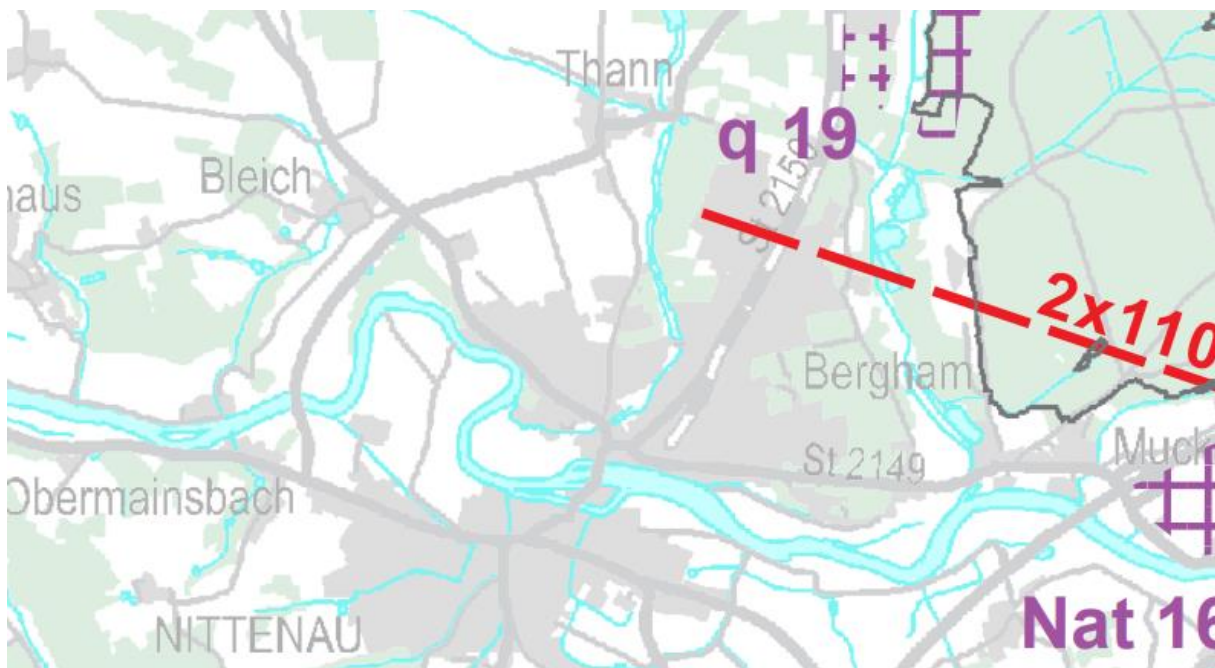


Abbildung 4: Ausschnitt Regionalplan Oberpfalz-Nord (Vorbehaltsgebiet)

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Fläche befindet sich bereits im Besitz des Vorhabenträgers.
- Direkte Erweiterung des Unternehmens auf dem angrenzenden Grundstück.
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind durch das bereits bestehende Unternehmen vorhanden.
- Planungsalternativen stehen nicht zur Verfügung

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Unternehmen Schönek ist bereits nördlich der Stadt Nittenau, Gemarkung Bleich angesiedelt. Aufgrund des Wandels in der Autoindustrie mit der Zunahme von alternativen Antriebsmotoren musste die Produktvielfalt des Unternehmens Schönek angepasst werden. Der daraus entstandene erhöhte Lagerbedarf und der gesteigerte Produktionsaufwand machen eine Erweiterung des Betriebes unabdingbar. Da an dem derzeitigen Standort eine Erweiterungsmöglichkeit zur Verfügung steht, bietet sich die direkte Erweiterung auf das angrenzende Grundstück an, welches sich bereits im Besitz des Vorhabenträgers befindet. Die Erschließung ist bereits über das bestehende Betriebsgelände gesichert.

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

Auf der Fläche soll das bestehende Unternehmen durch drei Hallen erweitert werden. Zusätzlich benötigte Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher sind bereits vorhanden.

Die Planung zielt besonders daraufhin ab, den zu überplanenden Bereich innerhalb der vorgegebenen Parameter möglichst verträglich in das dörfliche, landschaftliche und ökologische Umfeld einzugliedern.

4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

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

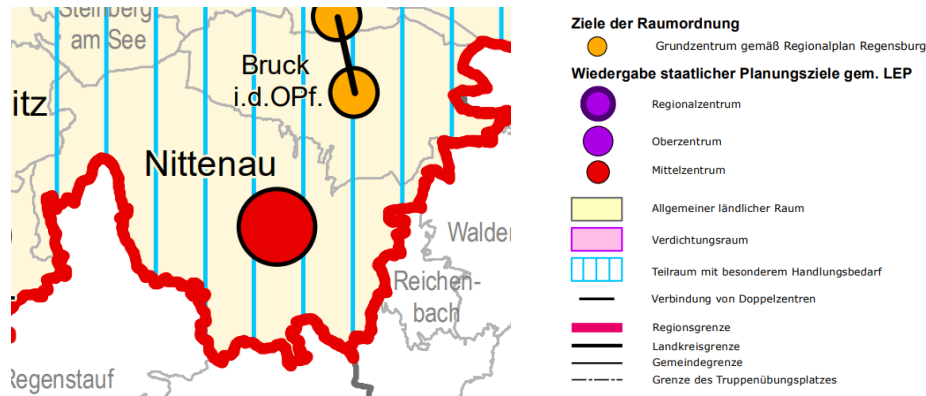


Abbildung 5: Ausschnitt Raumstruktur – Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

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

Auszüge aus relevanten Festlegungen, Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

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.

3.1 Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die

leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Das Baugebiet befindet sich gemäß Regionalplan in einem Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf. Im Hinblick darauf und unter Berücksichtigung des demografischen Wandels werden durch die Erweiterung des Unternehmens neue Arbeitsplätze geschaffen, was zu einer Stärkung und Weiterentwicklung der regionalen Wirtschaft führt.

Durch die bereits vorhandene Infrastruktur können erhöhte Neubaukosten vermieden werden, was einer ressourcenschonenden und flächensparenden Siedlungsentwicklung entspricht.

In Bezug auf den Flächennutzungsplan wird ersichtlich, dass durch die Erweiterung des Unternehmens die noch vorhandene Lücke zum nördlich vorhandenen Industriegebiet verkleinert wird. Somit kann in diesem Bereich der unerwünschten Entwicklung der Zersiedelung entgegengewirkt werden.

Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen - wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation - sind durch das bereits bestehende Unternehmen vorhanden. Zudem befindet sich das Plangebiet bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. In Hinblick darauf ist die Wahl des Standorts für das Unternehmen die wirtschaftlichste Entscheidung um in Bezug auf die Wettbewerbsfähigkeit maximal gestärkt zu werden.

5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes:	1,5595 ha
Netto – Baulandfläche:	1,5595 ha

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als „Industriegebiet“ nach §9 BauNVO 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.

5.3 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

Zulässig sind Putzfassaden und Holzschalungen.

5.3 Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze, sowie deren Herstellung, Anordnung und Gestaltung richtet sich nach der Stellplatzsatzung der Stadt Nittenau in der jeweils gültigen Fassung. Somit wird die Gleichbehandlung im ganzen Gemeindegebiet gewährleistet.

Auf folgenden Flurstücken stehen bereits Stellplätze zur Verfügung:

Flurstück	Stellplätze Mitarbeiter	Stellplätze Besucher
1035/3	8	5
1035/11	6	
1035/4	54	
1038/7	21	
Summe:	94 Stellplätze	

Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Nittenau (Anlage A02 Punkt 5.1) ist pro 1,5 Mitarbeiter 1 Stellplatz zur Verfügung zu stellen. Insgesamt sind bereits 91 Mitarbeiter beschäftigt, durch die Erweiterung sind weitere 12 Mitarbeiter geplant.

Der Stellplatzbedarf für die Mitarbeiter wie folgt berechnet:

$$(91+12)/1,5 = 68,7$$

Es müssen somit 69 Stellplätze nach Fertigstellung der Erweiterung für Mitarbeiter zur Verfügung stehen.

Die bereits vorhandenen Stellplätze decken den zusätzlichen Bedarf an Mitarbeiterstellplätzen für die Erweiterung des Unternehmens ab. Zusätzlich benötigte Besucherparkplätze können ebenfalls durch die bereits vorhandenen Stellplätze zur Verfügung gestellt werden.

5.4 Anordnung der Gebäude - Firstrichtung

Die Firstrichtungen der Gebäude werden nicht festgesetzt. Sie sollen so ausgerichtet werden, damit sie sich an die Firstrichtungen der bestehenden Gebäude anpassen bzw. die wirtschaftliche Errichtung und Betrieb von PV-Anlagen möglich ist.

5.5 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude orientiert sich an der vorhandenen Bebauung in der näheren Umgebung. Dadurch wird die Ästhetik des Landschaftsbildes unterstützt.

5.6 Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmegewinnung

Das Baugesetzbuch schreibt für die Bauleitplanung eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung vor. Hierbei ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Des Weiteren besagt § 1a Absatz 5 BauGB, dass den Erfordernissen des Klimaschutzes durch Maßnahmen Rechnung getragen werden soll, die dem Klimawandel entgegenwirken und die der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Photovoltaik, installiert auf Dächern, als Baustein des Klimaschutzes, hat großes Potential, einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele beizusteuern. Um diese Strategie zu verfolgen, ist der Ausbau von Photovoltaik-Anlagen zur Stromproduktion, sowohl auf öffentlichen als auch auf privaten Bauten, weiter voran zu treiben.

Die Stadt Nittenau begrüßt daher die Ausführung energiesparender Bauweisen.

5.7 Abstandsflächen

Im gesamten Gebiet gelten die aktuellen Regelungen der BayBO Art. 6.

Abweichend davon werden die Fertigungs- und Lagerhalle 1 und 2 an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze als Grenzbebauung bzw. grenznahe Bebauung festgesetzt. Somit kann die Flucht der bestehenden Hallen aufgenommen werden, um die neu zu errichtenden Hallen bestmöglich optisch in das Landschaftsbild einzufügen. Die notwendigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO und die Abstände bezüglich Brandschutz werden durch eine Abstandsflächenübernahme mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer geregelt.

Die Abstandsflächenübernahme für das Flurstück 1035 liegt bereits vor.

5.9 Verkehrstechnische Erschließung

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an das bestehende Gelände des Unternehmens Schönek. Der Anschluss für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Gabor-Schönek-Straße. Die innere Erschließung erfolgt über das bestehende Firmengelände, welches einen Begegnungsverkehr von Lkw und Lkw zulässt. Ein Wendemöglichkeit ist nicht vorgesehen, sodass die einfahrenden Lkws das Gelände rückwärtsfahrend wieder verlassen.

5.10 Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind auf dem bestehenden Firmengelände vorhanden bzw. lassen sich problemlos anbinden.

Wasserversorgung:

Die Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser erfolgt über das Versorgungsnetz des Marktes Bruck.

Abwasserbeseitigung

Für die Entwässerung der Planungsgebiets ist eine Mischwasserkanalisation vorhanden. In den Mischwasserkanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen und Verkehrsflächen wird bereifflächig auf dem Grundstück versickert.

Entsprechende wasserrechtliche Genehmigungen werden falls notwendig in Zusammenhang mit der Erschließungsplanung beantragt.

Müllbeseitigung:

Das Landratsamt Schwandorf organisiert im Landkreis die Abholung und Entsorgung von Restmüll, Papier und Wertstoffen. Wiederverwertbare Abfallstoffe und Grünabfälle werden im gemeindlichen Recyclinghof in Nittenau gesammelt und von privaten Unternehmen fachgerecht recycelt.

Verkehrsanbindung:

Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz erfolgt über die Gabor-Schönek-Straße (St. 2150).

Das Plangebiet wird über das bestehende Firmengelände an die Gabor-Schönek-Straße angeschlossen.

5.11 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Planungsgebiet wird durch die Wasserversorgung des Marktes Bruck sichergestellt. Anzahl und Standorte der Hydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt.

Auf die Dimensionierung der Wasserversorgung, auch unter dem Gesichtspunkt der ausreichenden Löschwasserversorgung wird geachtet. Daher wird das zusätzliche benötigte Löschwasservolumen durch eine unterirdische Rückhaltung zur Verfügung gestellt. Die Ausführung und Dimensionierung wird mit den zuständigen Feuerwehren Bruck und Nittenau abgestimmt.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind soweit gesetzlich gefordert Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

6. Grünordnung

Als Festsetzungen zur Grünordnung wird die Pflanzung von 8 heimischen Laubbäumen festgesetzt, sowie eine Fassadenbegrünung an der Ostseite. Die Wiesenflächen auf privaten Grünflächen dürfen nicht gedüngt werden, es sind hier auch über Rigolen die Versickerung des Niederschlagswasser erfolgen. Die Regelungen zur Fassadenbegrünung und zum Artenschutz (Anbringen von Fledermauskästen und für andere Gebäudebrüter) zum Artenschutz sind einzuhalten.

7. Ausgleichsflächen

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf werden sowohl innerhalb des Bebauungsplans als auch planexterne Ausgleichsflächen im Eigentum des Vorhabenträgers festgesetzt. Für beide Flächen wurde ein naturschutzfachliches Ausgleichskonzept erstellt (landimpuls GmbH). Die Ausgleichsflächen sind gemäß Ausgleichskonzept herzustellen und zu pflegen. Das Ausgleichskonzept ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt und zwingend umzusetzen. Das Ausgleichskonzept wurde im August 2023 mit der Unteren Naturschutzbehörde (Frau Vieracker) abgestimmt und ist Bestandteil des Bebauungsplans. Geschützte Tier- und Pflanzenarten (Zauneidechse und evtl. Ameisen) werden als CEF-Maßnahme umgesiedelt auf eine benachbarte Fläche, die bereits als Eidechsenhabitat entwickelt ist.

8. Schallschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH mit der Auftrags-Nr. 8277.1/2023-AS vom 12.06.2023 angefertigt, um für das Industriegebiet die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

Unter Berücksichtigung des Urteils 4 BN 45.18 des BVerG vom 07.03.2019 (hier für GI-Gebiet) ist in diesem Fall eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes erforderlich, da wegen der Vorbelastung und der schutzbedürftigen Bebauungen in unmittelbarer Nachbarschaft eine uneingeschränkte Kontingentfläche im Plangebiet selbst nicht realisierbar war. Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO ist, dass im Gemeindegebiet noch mindestens ein Industriegebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder ein Teilgebiet mit Emissionskontigent o.ä. besteht, die jegliche nach § 9 BauNVO gewerbliche Nutzung (Tag und Nacht) ermöglicht. Dies ist im vorliegenden Fall nach Angaben der Stadt Nittenau durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Hirschenbleschen Zusammenlegung“ vom 28.10.1987 sichergestellt.

Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung 8277.1/2023-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altmünster, vom 12.06.2023 zu entnehmen.

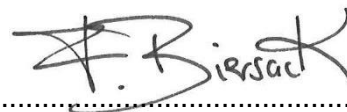
Fassung vom 19.09.2023

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



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

Der Stadtrat hat am die obige Begründung vom in der Fassung vom zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Erweiterung Schönek“ vom in der Fassung vom beschlossen.

Nittenau,

STADT NITTENAU

Benjamin Boml, Erster Bürgermeister