

# Änderung des Flächennutzungsplanes

der Stadt Nittenau  
„Erweiterung Schönek“

## Begründung

Nittenau, den .....

**STADT NITTENAU,**

.....

Benjamin Boml  
Erster Bürgermeister

## Inhalt

1.	Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung .....	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes.....	3
2.1	Lage und Abgrenzung .....	3
2.2	Natürliche Grundlagen .....	5
2.3	Vorhandene Nutzung .....	7
2.4	Verkehr / Erschließung.....	7
2.5	Ver- und Entsorgung .....	7
3.	Planung.....	8
3.1	Künftige Nutzung.....	8
3.2	Immissionsschutz.....	9
4.	Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung.....	9
5.	Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung .....	10

## **1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

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

Das Plangebiet ist derzeit als Waldfläche im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt. Außerdem wurde der Flächennutzungsplan für das bereits bestehende Firmengelände des Unternehmen Schönek noch nicht angepasst.

Da diese Flächen einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Um die Gebiete nach den entwicklungsplanerischen Zielsetzungen der Stadt Nittenau einer entsprechenden Nutzung zuzuführen und dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu wahren, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Dieser wird parallel aufgestellt.

Mit der Ausweisung dieser Grundstücksflächen wird der notwendigen Erweiterung des Unternehmens Schönek Rechnung getragen. 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.

## **2. Beschreibung des Änderungsgebietes**

### **2.1 Lage und Abgrenzung**

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 dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberer Bayerischer Wald“ (vgl. Abbildung 1) befindet. 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: Auszug BayernAtlas (Luftbild inkl. Landschaftsschutzgebiet)

Das 15.595 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Nittenau und befindet sich angrenzend an 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.

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

## **2.2 Natürliche Grundlagen**

### *Geländeverhältnisse*

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.

### *Nachbarschaftliches Umfeld*

Direkt angrenzend zum Plangebiet befindet sich das bereits bestehende Unternehmen Schönek, ein Waldgebiet und eine Abbaufäche für Quarzsand. Unmittelbar in der Nähe verläuft die Staatsstraße St2150.

### *Biotope*

Süd- und nordöstlich des Planungsgebietes befinden sich außerhalb der Grundstücksgrenze mehrere Biotopflächen (vgl. Abbildung 2).



Abbildung 2: Auszug BayernAtlas (Biotopflächen)

### Hochwasser

Östlich des Plangebietes verläuft die Sulzbach. Die Hochwassergefahrenfläche HQ 100 liegt außerhalb des Planungsgebietes (vgl. Abbildung 3).



Das Änderungsgebiet ist derzeit als Waldfläche und als Abbaufäche für Quarzsand im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt.

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.

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 bereiteflächig 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.

#### Energieversorgung und Telekommunikation:

Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation/Breitband wird im Zuge der Erschließung über das bestehende Firmengelände sichergestellt.

### **3. Planung**

#### **3.1 Künftige Nutzung**

Die Änderung stellt eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dar und bereitet die Realisierung der Zielsetzungen (siehe Punkt 1.) planungsrechtlich vor.

Die bisher als Waldfläche und Abbaufäche ausgewiesenen Flächen werden als Industriegebiet (GI) dargestellt.

### **3.2 Immissionsschutz**

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 GIGebiet) 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 Emissionskontingent 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.

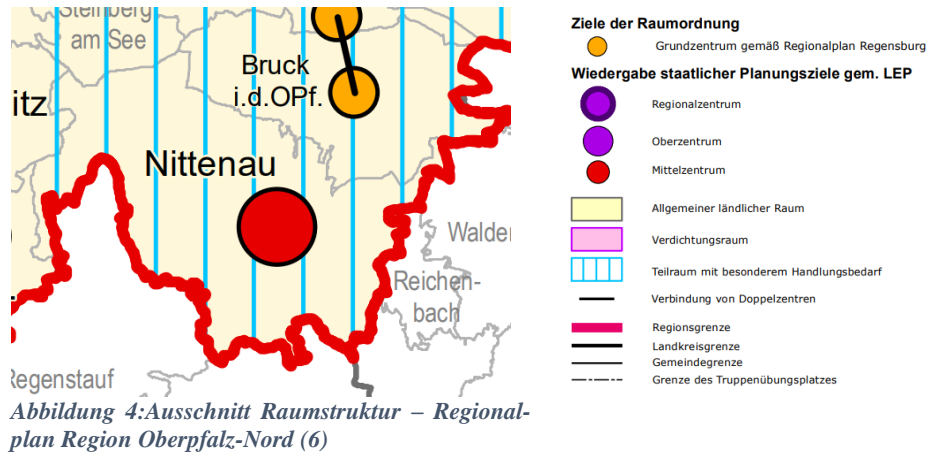
Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung 8277.1/2023-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altmünster, vom 12.06.2023 zu entnehmen.

### **4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung**

In Bebauungsplänen sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung bzw. für die Entwicklung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Im vorliegenden Fall steht die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf umliegende, naturschutzfachlich wertvolle Lebensraumstrukturen im Vordergrund. Die Maßnahmen sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan im Detail festgesetzt.

## 5. 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 (vgl. Abbildung 4).



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.

**Aufgestellt:**

**Nittenau, den 19.09.2023**

**Preihsl und Schwan**

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



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