

Änderung des Flächennutzungsplanes

der Stadt Nittenau
„Erweiterung Schöneke“

Begründung

Nittenau, den

STADT NITTENAU,

.....

Benjamin Boml
Erster Bürgermeister

Inhalt

1.	Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	4
2.1	Lage und Abgrenzung	4
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	Städtebauliche Grundkonzept	8
3.2	Immissionsschutz	9
3.3	Hinweise zu den Umweltelangen	10
4.	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 um der notwendigen Erweiterung des Unternehmens Schöneke entgegen zu kommen.

Die Fläche eignet sich dabei aus folgenden Gründen besonders für die Erweiterung des Unternehmens Schöneke:

- Fläche befindet sich bereits im Besitz den 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

Das Plangebiet ist derzeit als Fläche für Abgrabung mit Flächen für Biotop im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt. Außerdem wurde der Flächennutzungsplan für das bereits bestehende Firmengelände des Unternehmen Schöneke 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.

Das Unternehmen Schöneke 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 Schöneke 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 verkehrstechnische Erschließung ist bereits über das bestehende Betriebsgelände gesichert.

Es handelt sich hier um eine Erweiterung bzw. Vertiefung der Wertschöpfung, die für die bereits am derzeitigen Standort vorhandenen Prozesse im sogenannten Wertstrom erforderlich

wird. Somit wird für die vorhandenen Fertigungsprozesse die unmittelbare Prozessversorgung sichergestellt. Ein Aufbau dieser Erweiterung an einem anderen Standort würde täglich regelmäßige Transportfahrten verursachen, welche die bereits angespannte Verkehrssituation durch die Amazon-Logistik weiter verschärfen und der angestrebten CO₂-Reduzierung entgegenstehen.

Zusätzlich kann am bestehenden Standort auf die bereits vorhandene Infrastruktur (Strom, Gas, Luftdruck Heizung, Kühlanlagen und weitere Betriebsmittel) zurückgegriffen werden. Auch die bestehenden Mitarbeiterparkplätze und Sozialstrukturen können bei einer direkten Erweiterung ebenfalls herangezogen werden, da diese bereits ausreichend dimensioniert sind. Die anfallenden Kosten können somit im Vergleich zu einer aufwendigen Neuerrichtung auf ein Mindestmaß reduziert werden um die genannten Ressourcen effizient und umweltschonend zu nutzen.

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 Abbaugelände für Sand, welches sich in dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberer Bayerischer Wald“ (vgl. Abbildung 1) befindet. In der 14. Sitzung des Kreistages Schwandorf vom 10. 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)

Der Umgriff des 15.595 m² großen Plangebiets des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern (FINrn.) 1035/20 und Teilflächen der FINrn. 1035, 1037, 1038/11, 1038/12 jeweils der Gemarkung Bleich.

2.2 Natürliche Grundlagen

Geländebeziehungen

Topographisch fällt das Gelände von Westen nach Osten mit einer Höhendifferenz von ca. 4 m ab. Von Norden nach Süden ist das Gelände eben und besitzt kaum Gefälle.

Nachbarschaftliches Umfeld

Direkt angrenzend zum Plangebiet befindet sich

- im Norden das bestehende Unternehmen Schönek,
- im Osten zum einen das bestehende Unternehmen Schönek und zum anderen ein Waldgebiet,
- im Süden ein Waldgebiet und
- im Westen ein Grundstück welches sich noch im Abbaubetrieb für Sand befindet, jedoch bereits teilweise rekultiviert ist und auf dem teilweise artenschutzrechtliche Maßnahmen umgesetzt wurden.

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).



Abbildung 3: Auszug Bayernatlas (HQ 100)

2.3 Vorhandene Nutzung

Das Änderungsgebiet ist derzeit als Fläche für Abgrabungen mit Fläche für Biotop im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellt.

2.4 Verkehr / Erschließung

Die Anbindung an das überörtliche Straßenverkehrsnetz des bestehenden Firmengeländes erfolgt über die Gabor-Schöneke-Straße (St. 2150).

Das Planungsgebiet befindet sich im Anschluss an das bestehende Gelände des Unternehmens Schöneke. Der Anschluss für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Gabor-Schöneke 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.

2.5 Ver- und Entsorgung

Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie 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 bereiflächig 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.

Energieversorgung und Telekommunikation:

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

3. Planung

3.1 Städtebauliche Grundkonzept

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

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch Festsetzung einer höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO), einer höchstzulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 20 Abs. 2 BauNVO) sowie der maximal zulässigen Wandhöhe (§ 16 Abs. 2 Nr. 4, § 18 BauNVO) festgesetzt.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wird als maximal zulässige GRZ 0,8 festgesetzt.

Gemäß § 20 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO wird als maximal zulässige GFZ 2,4 festgesetzt.

Sowohl die GRZ als auch die GFZ entsprechen dem Orientierungswert der zugelassene bauliche Ausnutzung des § 17 BauNVO für ein Industriegebiet.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximal zulässige Wandhöhe mit 15 m festgesetzt.

Die Höhenentwicklung der geplanten Lager- und Fertigungshallen orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und an der Notwendigkeit durch die erforderliche Ausstattung der Hallen. Dadurch wird die Ästhetik des Landschaftsbildes unterstützt und zugleich die Effektivität des Unternehmens gefördert.

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 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 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.

3.3 Hinweise zu den Umweltbelangen

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.

4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern) und der Regionalplanung Oberpfalz – Nord (6) ist die Stadt Nittenau als Mittelzentrum festgelegt, dessen Entwicklung im ländlichen Teilraum nachhaltig gestärkt werden soll. (vgl. Abbildung 4).

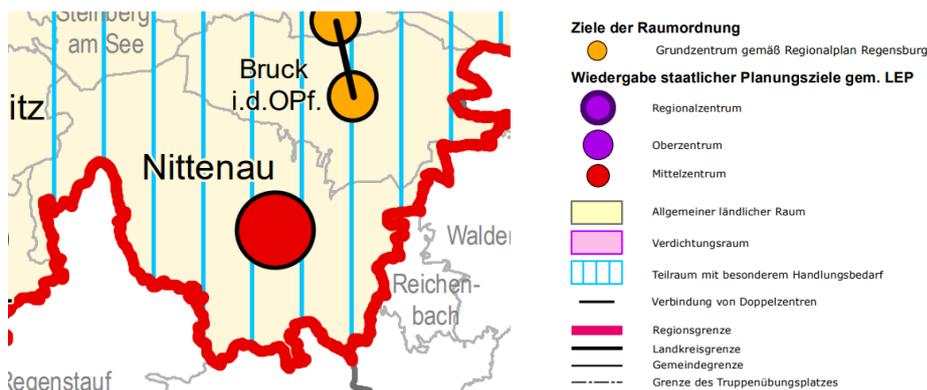


Abbildung 4: Ausschnitt Raumstruktur – Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

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.

Aufgestellt:

Nittenau, den 27.02.2024

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Biersack', written over a horizontal dotted line.

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