

# **B E G R Ü N D U N G**

**Fassung vom 11.08.2022**

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungs- und Erschließungsplan  
der Stadt Nittenau

**„Dannerbeck Holzbau“**

## Inhalt

BEGRÜNDUNG .....	1
1. Lage und Bestandssituation.....	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	4
3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung.....	5
4. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes.....	6
4.1 Städtebauliche Vergleichswerte.....	6
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung .....	6
4.3 Höhe baulicher Anlagen.....	6
3.4 Verkehrstechnische Erschließung .....	6
3.5 Ver- und Entsorgung.....	6
3.6 Altlasten .....	7
3.7 Brandschutz .....	8
3.8 Gestaltung .....	8
3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung .....	8
3.10 Schallschutz.....	9
4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes....	10

## **1. Lage und Bestandssituation**

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteiles Brunn der Stadt Nittenau, Gemarkung Fischbach und gehört zum Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz, zur Region Oberpfalz-Nord.

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12.127 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet befindet sich auf der Flurnummer 607/1, Gemarkung Fischbach.

Das Gelände fällt von Südwesten nach Nordosten stark ab. Der Höhenunterschied beträgt ca. 5,0 m.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Norden ist das Plangebiet durch die Kreisstraße SAD 1 begrenzt.
- Im Westen, Süden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Der Schutzabstand von 4,0 m beidseitig der bestehenden Gasleitung wurde als südliche Grenze für den Geltungsbereich herangezogen.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung ist nicht notwendig.

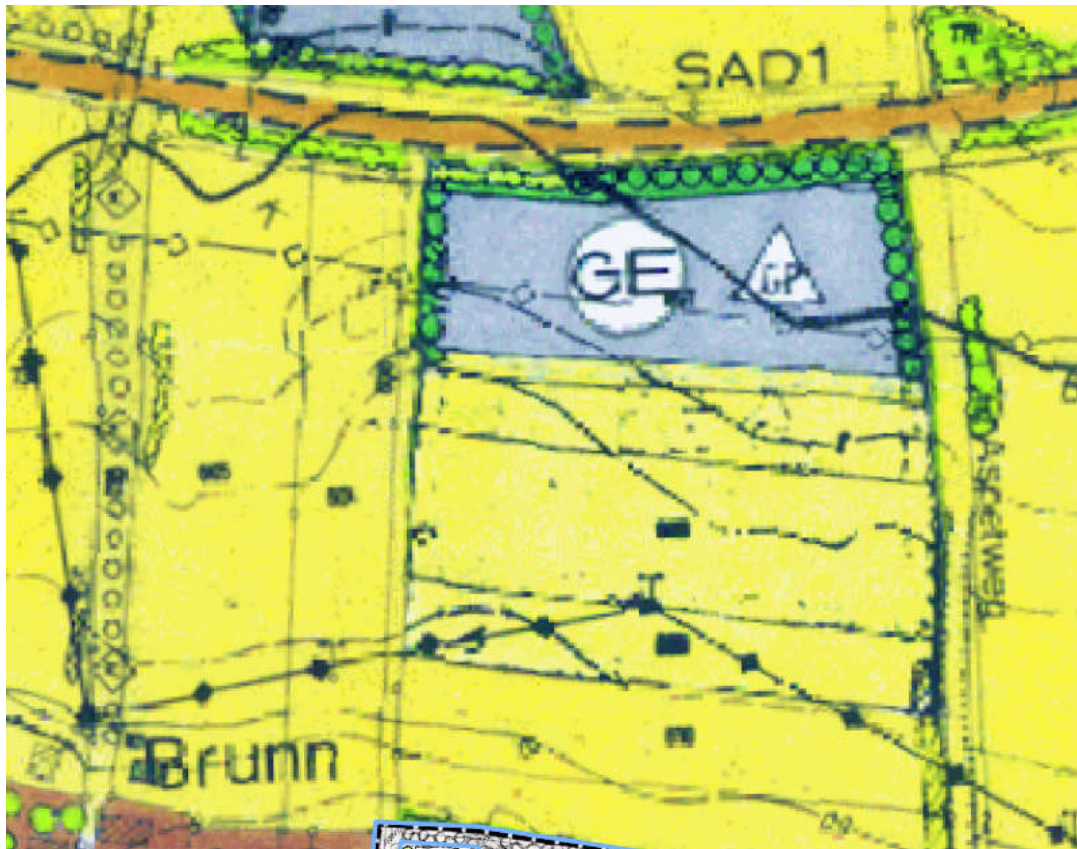


Abbildung 1: Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Bereitschaft des Grundstückseigentümers diese Fläche abzugeben
- Darstellung bereits als Gewerbegebiet im Flächennutzungsplan
- Verkehrliche Anbindung an die Kreisstraße SAD 1
- Erweiterung des Betriebes im Gemeindegebiet Nittenau, sowie am derzeitigen Standort
- Planungsalternativen stehen nicht zur Verfügung.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Zimmerei Dannerbeck ist derzeit im Ortsteil Brunn, Gemarkung Fischbach angesiedelt. Aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage will sich die Zimmerei erweitern und vergrößern. An ihrem derzeitigen Standort stehen keine Erweiterungsmöglichkeiten zur Verfügung. Durch die Bereitschaft des Grundstückseigentümers diese Fläche abzugeben, besteht nun die Möglichkeit die Erweiterung zu realisieren.

Da die Fläche bereits im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt ist, bietet sich diese Fläche an. Zudem bleibt somit die Zimmerei im Ort angesiedelt.

Auf den Flächen soll eine Fertigungshalle mit Bürogebäude, eine Kaltlagerhalle und Nebengebäude Platz finden. Für Mitarbeiter und Kunden werden Stellplätze geschaffen.

Um den Standort in die Landschaft zu integrieren soll die Fläche von Grünanlagen eingeschlossen werden, wie im Flächennutzungsplan bereits vorgesehen.

### **3. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung**

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

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

- 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 den Vorhabenträger wird bereits seit zwei Jahren nach passenden Grundstücken für die Erweiterung des Unternehmens gesucht. Bisher ohne Erfolg. Innenentwicklungsflächen in vergleichbarer Größe stehen nicht zur Verfügung. (siehe Standortanalyse)
- 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. (LEP 5.1 G)

Aufgrund der Anbindung an die SAD 1 ist der Gewerbestandort gut von den umliegenden Gemeinden erreichbar. Durch den neuen Standort kann der bestehende Betrieb erweitert und ausgebaut werden.

#### **4. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes**

##### **4.1 Städtebauliche Vergleichswerte**

Größe des Bebauungsplangebietes: 1,2127 ha

**Netto – Baulandfläche: 1,2127 ha**

##### **4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Gebiet als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

##### **4.3 Höhe baulicher Anlagen**

Die Höhe baulicher Anlagen orientiert sich an den erforderlichen Höhen für eine Fertigungshalle. Das Bürogebäude soll nur zweigeschossig angeordnet werden. Durch den Abstand zur bestehenden Bebauung, der Schaffung von Grünanlagen um das Gewerbegebiet und der Einhaltung der Abstandsflächen kann sich diese Bebauung in die Umgebung einordnen.

##### **3.4 Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung der Planungsflächen soll an die bestehende unmittelbar östlich am Planungsgebiet vorbeiführenden öffentlichen Straße erfolgen. An die Kreisstraße SAD 1 wird keine Zufahrt vorgesehen. Das Sichtdreieck an der Kreuzung SAD 1 – Verbindungsstraße Brunn ist freizuhalten. Die innere Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße.

##### **3.5 Ver- und Entsorgung**

###### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung kann durch die zentrale Wasserversorgung der Stadt Nittenau, druck- und mengenmäßig, gesichert werden.

Das Plangebiet wird an die bestehende Versorgungsleitung angeschlossen.

### Abwasserbeseitigung

Aus umwelt- und betriebswirtschaftlichen Gründen wird die Entwässerung des Planungsgebietes im Trennverfahren vorgesehen.

### Schmutzwasser

Für die Entsorgung des Schmutzwassers wird eine neue Schmutzwasserleitung mit Anschluss an den bestehenden Kanal erforderlich.

### Regenwasser

Ein Regenwasserkanal wird nicht vorgesehen.

Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet und eventuelles Drainagewasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Erforderliche Einrichtungen zur Sammlung, Rückhaltung und Versickerung des Oberflächenwassers sind zu errichten. Eine Fläche ist hierfür im Plangebiet vorgesehen. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes wurde bereits überprüft.

Die Niederschlagsfreistellungsverordnung (NWFreiV, vom 01. Oktober 2008) und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW, vom Januar 2009) sind zu beachten.

### Strom

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an die bestehenden Leitungen gesichert. Hierfür muss eine neue Stromleitung auf einer Länge von ca. 500 m verlegt werden.

### Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung wird nach der Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallwirtschaftssatzung) des Landkreises Schwandorf geregelt.

## **3.6 Altlasten**

Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

### **3.7 Brandschutz**

#### Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Plangebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt durch Anschluss an die „Zentrale Wasserversorgung“ der Stadt Nittenau

Anzahl und Standorte von zusätzlich erforderlichen Oberflurhydranten und Unterflurhydranten werden in Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle festgelegt.

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

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Gebiet gute Zugriffsbedingungen.

### **3.8 Gestaltung**

Die Gestaltung des Geländes soll mit großzügigen Grünflächenanteilen erfolgen.

Notwendige Stellplätze sollen wassergebunden (z.B. Rasenfugenpflaster) ausgeführt werden. Lediglich die Zufahrtsstraße soll asphaltiert werden.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze werden in der Satzung geregelt und müssen in den Genehmigungsplänen durch Stellplatznachweise nachgewiesen werden.

### **3.9 Begründung zur Grünordnungsplanung**

Ziel der Grünordnung muss es zunächst sein, das Gewerbegebiet gut in die Umgebung einzupassen. Hier werden die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan (Eingrünung im Westen, Osten und Norden) gemäß der Flächennutzungsplanzeichnung aufgenommen. Zusätzlich wird eine Heckenpflanzung an der südlichen Grundstücksgrenze vorgenommen.

Grünordnerisch wirksame und notwendige Strukturen werden deshalb hauptsächlich an den Randbereichen des Gewerbegebietes festgesetzt. Die Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden nicht explizit festgesetzt (mit Ausnahme der Streuobstpflanzung im östlichen Bereich), da private Grünflächen im Rahmen von



Betriebsabläufen ggf. temporär als Lagerplatz oder ähnliches genutzt werden können/müssen. Diese sind jedoch grundsätzlich gärtnerisch zu gestalten und anzulegen. Der Grünflächenanteil im Gewerbegebiet beträgt ca. 40 %. Auf Grund der vorherigen Ackernutzung kann davon ausgegangen werden, dass sich die Lebensraumqualität in den Grünflächen gegenüber der vorherigen Nutzung verbessert. Die Grünflächenanteile sorgen für ausgewogenere kleinklimatische Verhältnisse.

Durch weitere Festsetzung im Bereich des Bodenschutzes, zur Durchgängigkeit (Einfriedungen mit 15 cm Bodenabstand) sowie weiteren Hinweisen zu den Festsetzungen (vorsorgender Bodenschutz, Schutz des Oberbodens, Abstände von Pflanzungen, Niederschlagswasserversickerung, Beschaffenheiten von Belägen, und freiwilligen artenschutzrechtlichen Maßnahmen) wird dafür gesorgt, dass das Gewerbegebiet Natur- und Landschaftsverträglich umgesetzt wird.

### **3.10 Schallschutz**

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung mit der Auftragsnummer 7564.1/2021-AS des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster vom 11.05.2021 angefertigt um festzustellen, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG für die benachbarte schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, Teil 1 sowie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“.

In der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurden die Lärmimmissionen aus Anlagenlärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes berechnet. Es zeigte sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm Tag und Nacht um mehr als 10/18 dB(A) unterschritten werden.

Aus Verkehrslärm errechneten sich in der für Büronutzung relevanten Tagzeit Beurteilungspegel die unter den Orientierungswerten des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 für Gewerbegebiete liegen. Daher sind hier keine schalltechnischen Festsetzungen zu treffen.

#### **4 Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes**

Das Plangebiet befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers.

Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist unverzüglich (3 Monate) mit der Baumaßnahme zu beginnen. Spätestens nach fünf Jahren ist das gesamte Areal bis auf die Kaltlagerhalle wie im beiliegenden Plan zu bebauen.

**Aufgestellt: Burglengenfeld, .....**

Fassung vom 11.08.2022

#### **Preihsl und Schwan**

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld



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