

Stadt Nittenau, Gerichtsstr. 13, 93149 Nittenau



Bekanntmachung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Schlingmannareal III“ Öffentliche Auslegung

Der Bau- und Umweltausschuss von Nittenau hat am 14.12.2021 in öffentlicher Sitzung den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans „Schlingmannareal III“ in der Fassung vom 14.12.2021 gebilligt und beschlossen, diesen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der räumliche Änderungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:



Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Nittenau im Ortsteil Bergham. Das Plangebiet wird im Westen durch die Brucker Straße begrenzt, südlich des Plangebietes liegt die Bebauung an der Industriestraße. Östlich grenzt das Wohn- und Mischgebiet „Am Sulzbach“ bzw. die Wald- und Freiflächen des Sulzbachtals an. Im Norden liegt an, das Einzelanwesen „Waltenried“ und das Gewerbegebiet an der Waltenrieder Straße. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke: FlurNrn.: 154/1, 154/4, 182, 182/1, 182/6, 182/9, 187, 187/3, 187/4, und 187/6. Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Bergham. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 17,0 ha. Maßgebend ist der Lageplan der Bebauungsplan-Änderung in der Fassung vom 18.05.2021.

Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Wegfall der Nutzung als Hühnerfarm ergeben sich neue Potentiale für die gewerbliche Entwicklung in Nittenau. Um die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen befriedigen zu können, beabsichtigt die Stadt Nittenau daher, die, bisher als Sondergebiet bzw. als Fläche für Wald festgesetzten, Bereiche künftig als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Schallkontingente eine sinnvolle gewerbliche Entwicklung verhindern bzw. erschweren, soll die Schallkontingentierung grundlegend überarbeitet und, auf Grundlage der durch Langzeitmessung ermittelten Werte, neu bemessen werden.

Öffentliche Auslegung

Der Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben vom

17.01.2022 bis 18.02.2022

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplans wird mit Begründung in der Fassung vom 14.12.2021 in der Zeit vom 17.01.2022 bis 18.02.2022 im Rathaus der Stadt Nittenau, Gerichtsstr. 13, 93149 Nittenau, Zimmer Nr. 5 während der üblichen Dienststunden öffentlich ausgelegt.

Während der Auslegungsfrist können Stellungnahmen im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB schriftlich, elektronisch, mündlich oder zur Niederschrift der Gemeindeverwaltung einzeln oder als Sammeleingabe abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers erforderlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar:

Schutzgut	Art der Information
Mensch	Beschreibung und Bewertung des Geltungsbereiches (Lage, Vorbelastungen und mögliche Immissionen) und Naherholung (Lage, Zugänglichkeit, Erholungseinrichtungen). Bewertung voraussichtlicher Beeinträchtigung durch das Vorhaben und mögliche Vermeidungsmaßnahmen.
Tiere und Pflanzen, Biodiversität	Beschreibung und Bewertung des Geltungsbereiches anhand von Bestandserfassung (Vegetation und Bebauung), Datenerfassung (Bay. Biotopkartierung) sowie bestehender Vorbelastungen und Beeinträchtigungen. Relevanzabschätzung möglicher Belange streng geschützter Arten und Bewertung potentieller Habitate. Bewertung voraussichtlicher Beeinträchtigung durch das Vorhaben und mögliche Vermeidungsmaßnahmen.
Boden	Beschreibung und Bewertung des Geltungsbereiches bzgl. Topographie, Bodenverhältnisse (Übersichtsbodenkarte LfU), Vorbelastung (Bebauung, Versiegelung, anthropogen Überprägung) und voraussichtlicher Beeinträchtigung durch das Vorhaben und mögliche Vermeidungsmaßnahmen.
Wasser	Beschreibung und Bewertung des Geltungsbereiches bzgl. vorhandener und angrenzender Oberflächengewässer, angenommener Grundwasserstand, vorhandene Wasserschutzgebiete sowie Ermittlungen bzgl. Hochwasserereignisse. Bewertung voraussichtlicher Beeinträchtigung durch das Vorhaben und mögliche Vermeidungsmaßnahmen.
Klima und Luft	Beschreibung und Bewertung des Geltungsbereiches bzgl. Lage, Vorbelastung und kleinklimatischer Funktionen (Frisch-/Kaltluftentstehung, Luftaustausch und Luftleitbahn für Belastungsräume). Bewertung voraussichtlicher Beeinträchtigung durch das Vorhaben und mögliche Vermeidungsmaßnahmen.
Landschaft	Beschreibung und Bewertung des Geltungsbereiches bzgl. Lage, Einsehbarkeit, Vorbelastung und landschaftsbildprägender Strukturen. Bewertung voraussichtlicher Beeinträchtigung durch das Vorhaben und mögliche Vermeidungsmaßnahmen.
Kultur- und Sachgüter	Beschreibung und Bewertung des Geltungsbereiches bzgl. Lage, gemeldeter Denkmäler (BayernAtlas, LfU) und Abständen zu Baudenkmalern sowie mögliche Beeinträchtigungen (Bedrängende Wirkung, Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen) dieser. Bewertung voraussichtlicher Beeinträchtigung durch das Vorhaben und mögliche Vermeidungsmaßnahmen.

Ausführlichere Informationen hierzu finden sich im Umweltbericht.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind auch die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen.

Stellungnahme	Art der Information
Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten	–
Landratsamt Schwandorf-SG Immissionsschutz	– Einverständnis mit dem Schallgutachten und den getroffenen Festsetzungen
Landratsamt Schwandorf-SG Bodenschutz	– Hinweise zur Altlastenverdachtsfläche und zum Umgang mit möglicherweise zutage tretenden Altlasten
Landratsamt Schwandorf- Untere Naturschutzbehörde	– Anregungen zur Begründung, zum Umweltbericht und zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung und den Ausgleichsmaßnahmen
Regionaler Planungsverband	– Hinweise zu Wald und Aufforstung
Wasserwirtschaftsamt Weiden	– Hinweise zur Altlastensituation, Bodenschutz, Entwässerung und wild abfließende Oberflächengewässer
Handwerkskammer	– Hinweise zum Immissionsschutz

Die vorstehende Bekanntmachung und die oben genannten ausliegenden Unterlagen können auch auf der Homepage der Stadt unter

<https://www.nittenau.de/aktuelles/bauleitplanung/>

eingesehen werden.

Hinweis aufgrund der aktuellen Corona-Situation:

Für Bürger, denen es nicht möglich ist, die Unterlagen im Internet einzusehen, oder die Fragen haben, die sich nicht telefonisch klären lassen, besteht die Möglichkeit per E-Mail oder Telefon einen Termin für die Einsichtnahme zu vereinbaren.

Eine Einsichtnahme in die Planunterlagen ist dann während der Öffnungszeiten des Rathauses zum vereinbarten Termin im Foyer des Rathauses (EG) möglich. Die jeweils aktuell geltenden Hygienevorschriften sind zu beachten.

Hinweise zum Datenschutz:

Bei Einsichtnahme der Unterlagen im Rathaus müssen Name, Anschrift und Telefonnummer beim Betreten des Rathauses hinterlegt werden.

Nittenau, den 05.01.2022

Stadt Nittenau


Benjamin Boml
Erster Bürgermeister



Bekanntmachungshinweis

Die Bekanntmachung erfolgte durch Amtstafelanschlag. Die Anheftung erfolgte am 07.01.2022 und die Abnahme am 19.02.2022.