

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Nittenau

„Erweiterung Schönek“

Anlage F Begründung

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

Inhalt

1. Planungsgebiet	3
2. Lage und Bestandssituation	5
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
4. Verfahren	7
5. Entwicklung aus dem Flächenutzungsplan	7
6. Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung	8
7. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes	9
7.1 Art der baulichen Nutzung	9
7.2 Maß der baulichen Nutzung	10
7.3 Bauweise	10
7.4 Überbaubare Grundstückflächen	11
7.5 Abstandsflächen	11
7.6 Aufschüttungen und Abgrabungen	11
7.7 Freileitungen	12
7.8 Gestaltung der baulichen Anlagen	12
7.9 Einfriedungen	12
7.10 Grünordnung und Artenschutz	13
7.11 Ausgleichsflächen	13
7.12 Entwässerung	13
7.13 Schallschutz	13
8. Verkehrstechnische Erschließung	14
9. Ver- und Entsorgung	15
10. Stellplatzanzahl	15
11. Brandschutz	16
12. Denkmalschutz	16

1. Planungsgebiet

Der Stadtrat Nittenau hat in seiner Sitzung vom 23.05.2023 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung Schönek“ nach § 2 Abs. 1, § 9 BauGB beschlossen.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand der Stadt Nittenau und befindet sich angrenzend an das bereits bestehende Unternehmen Schönek.

Bei der Fläche handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine Fläche für Abgrabung mit Flächen für Biotope.

Außerdem befindet sich das Plangebiet in dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Oberer Bayerischer Wald“. 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.

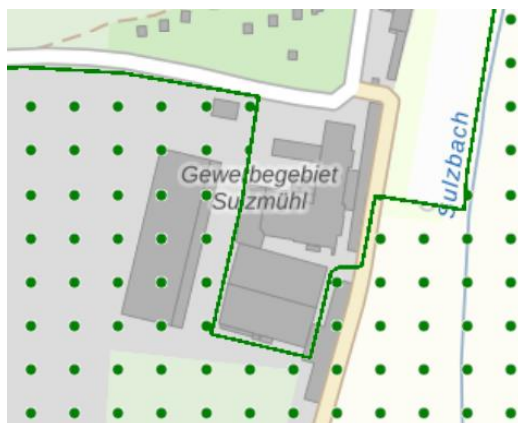


Abbildung 1: Auszug BayernAtlas - LSG

Der Umgriff des Plangebiets ergibt sich aus dem folgenden Lageplan und umfasst die Grundstücke Flurnummern (FINrn.) 1035/20 und Teilflächen der FINrn. 1035, 1037, 1038/11, 1038/12 jeweils der Gemarkung Bleich.

Das Plangebiet grenzt sich wie folgt ab:

- im Norden durch das bestehende Unternehmen Schönek,
- im Osten zum einen durch das bestehende Unternehmen Schönek und zum anderen durch ein Waldgebiet,
- im Süden durch ein Waldgebiet und

- im Westen durch ein Grundstück welches sich noch im Abbaubetrieb für Sand befindet, jedoch bereits teilweise rekultiviert ist und auf dem teilweise artenschutzrechtliche Maßnahmen umgesetzt wurden.



Abbildung 2: Luftbild der Erweiterungsfläche

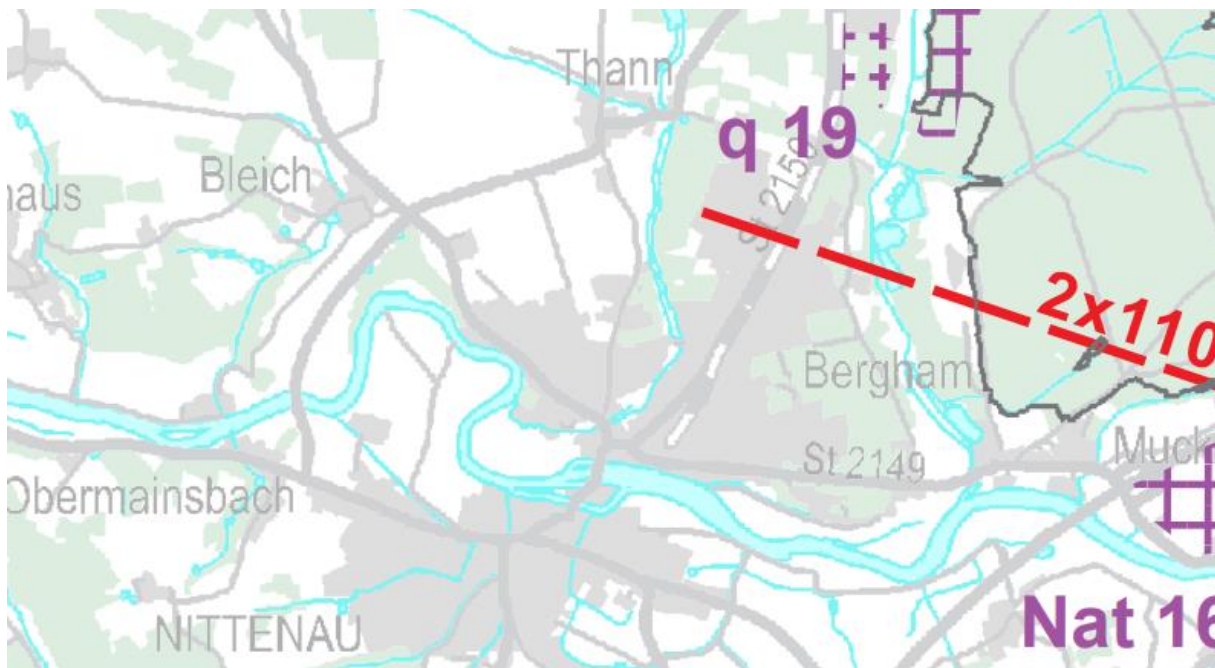


Abbildung 3: Ausschnitt Regionalplan Oberpfalz-Nord (Vorbehaltsgebiet)

2. Lage und Bestandssituation

Die Stadt Nittenau liegt zentral in der mittleren Oberpfalz, ungefähr 20 km südöstlich der großen Kreisstadt Schwandorf und etwa 13 km westlich der Stadt Maxhütte-Haidhof.

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

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.

Das Plangebiet ist heute bereits über das bestehende Firmengelände erschlossen, welches wiederum über die Garbor-Schönek-Straße erschlossen ist. Darüber hinaus bestehen bereits die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation durch das vorhandene Firmengelände.

Zur natur- und artenschutzrechtlichen Bestandssituation ist auf die Darstellung des Umweltberichts der landimpuls GmbH in der Fassung vom 27.02.2024 zu verweisen (Anlage).

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Planungsgebiet beabsichtigt die Stadt Nittenau die Ausweisung eines Industriegebiets um der notwendigen Erweiterung des Unternehmens Schönek entgegen zu kommen.

Auf der Fläche soll das bestehende Unternehmen durch drei Lager- bzw. Fertigungshallen erweitert werden.

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

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

- 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

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann das ortsansässige Unternehmen Schönek und dadurch auch die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Nittenau gestärkt werden.

Das Unternehmen Schönek ist bereits nördlich der Stadt Nittenau, Gemarkung Bleich angesiedelt. Aufgrund des Wandels in der Autoindustrie mit der Zunahme von alternativen Antriebsmotoren muss die Produktvielfalt des Unternehmens Schönek angepasst werden. Der daraus entstehende 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 Vorhabenträger 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.

Städtebauliche Kennziffern:

Größe des Bebauungsplangebietes: 1,5595 ha

Baulandfläche: 1,5595 ha

4. Verfahren

Der Bebauungsplan „Erweiterung Schönek“ wird nach § 30 Abs. 2 BauGB als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die auszuweisende Fläche ist im bestehenden Flächennutzungsplan der Stadt Nittenau als Fläche für Abgrabung mit Flächen für Biotope dargestellt. Zusätzlich wurde der Flächennutzungsplan für das bereits bestehende Firmengelände des Unternehmen Schönek noch nicht angepasst.

Da es sich um ein Regelverfahren handelt wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

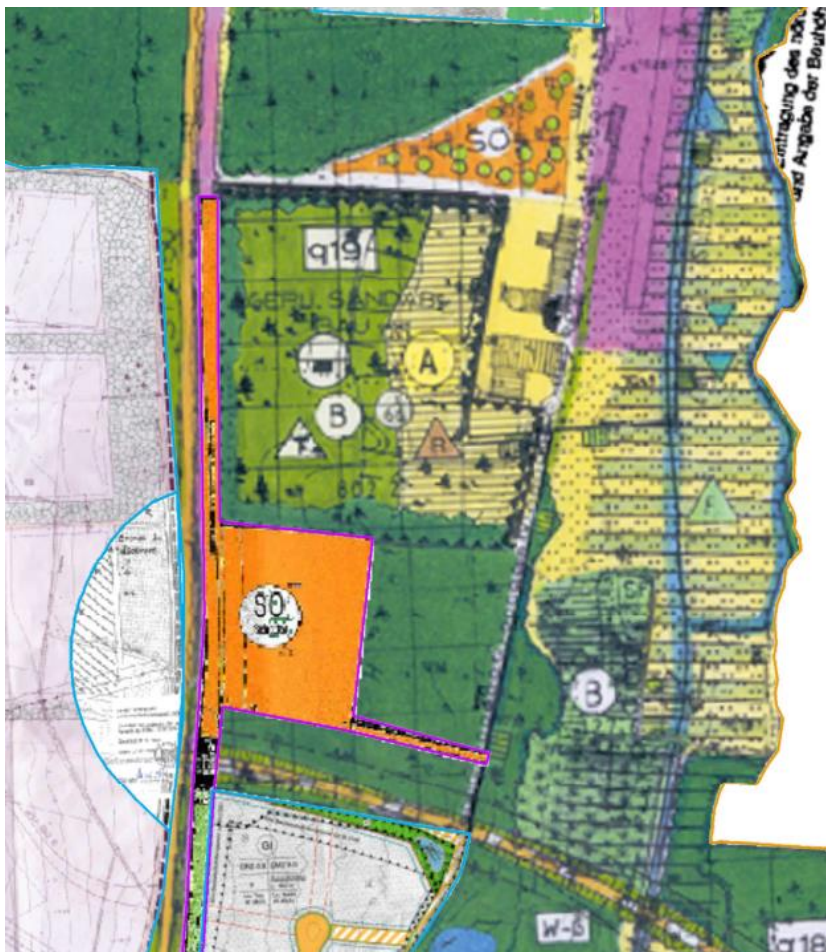


Abbildung 4: Ausschnitt gültiger Flächennutzungsplan

6. Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen 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.

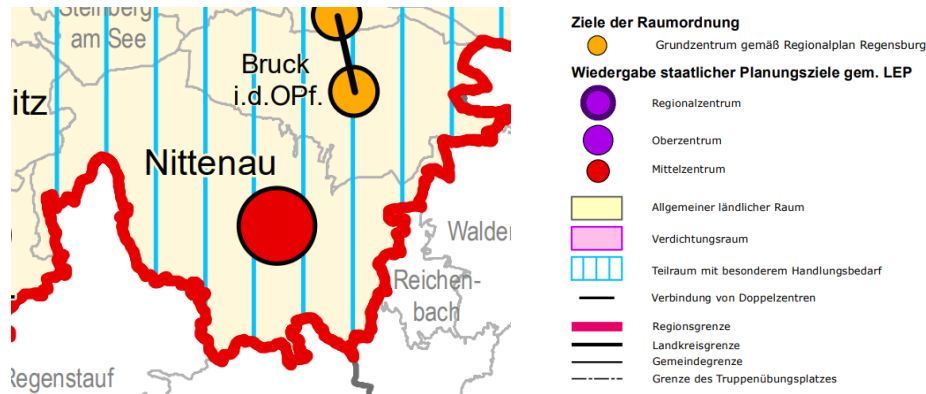


Abbildung 5: Ausschnitt Raumstruktur – Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

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.

7. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

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

7.2 Maß der baulichen Nutzung

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.

Der zugelassene Versiegelungsgrad der GRZ entspricht somit dem Orientierungswert des § 17 BauNVO von 0,8 für ein Industriegebiet.

Gemäß § 20 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 BauNVO wird als maximal zulässige GFZ 2,4 festgesetzt. Auch hier entspricht die zugelassene bauliche Ausnutzung dem Orientierungswert des § 17 BauNVO von 1,2 für ein Industriegebiet.

Wandhöhe und Höhenlage

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

Die Wandhöhe ist die Höhe gemessen vom (jeweils) festgesetzten Höhenbezugspunkt (unterer Bezugspunkt) bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder, wenn ein solcher nicht vorhanden ist, bis zum obersten Abschluss der Wand (Attika) (oberer Bezugspunkt).

Der untere Bezugspunkt wird mit maximal 356 m ü. NN festgesetzt und entspricht dabei der FOK EG (Fertigfußbodenoberkante Erdgeschoss) der jeweiligen Lager- bzw. Fertigungshalle.

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.

7.3 Bauweise

Durch die Größenordnung und die Anordnung der einzelnen Gebäudeteile ist eine Abweichung der Bauweise erforderlich.

Die Länge der einzelnen Gebäudeteile überschreitet die in § 22 Abs. 2 BauNVO maximal zulässigen 50 m Gebäudelänge. Außerdem entspricht die U-förmige Anordnung der Gebäude nicht der geschlossenen Bauweise nach § 22 Abs. 3 BauNVO.

Somit wird für das gesamte Plangebiet die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt.

7.4 Überbaubare Grundstückflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO in der Planzeichnung festgesetzt.

Die Baugrenzen sind grundsätzlich mit einem Abstand von 3,00 m bzw. 5,00 m, wie in der Planzeichnung dargestellt, festgesetzt, was dem Mindestabstand der Abstandsfläche gemäß Bayerischer Bauordnung entspricht. Weiter wird die Lage der Gebäude durch die Vorgabe zur Einhaltung der Abstandsflächenvorgaben gemäß der BayBO eingeschränkt.

Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies dient dazu den ruhenden Verkehr auf dem Plangebiet unterzubringen. Die Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze haben dabei insbesondere die üblichen gesetzlichen Vorgaben (Abstandsflächen etc.) zu beachten.

7.5 Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung BayBO.

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.

7.6 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das bestehende Gelände fällt von Westen nach Osten mit einer Höhendifferenz von ca. 4 m ab. Um eine sinnvolle Bebauung der Lager- und Fertigungshallen zu ermöglichen sind Stützmauern zur Regulierung des Geländes bis 3 m zugelassen. An den Grundstücksgrenzen wird jedoch das ursprüngliche Gelände beibehalten und wenn notwendig durch Böschungen an das geplante Gelände angepasst.

7.7 Freileitungen

Da unter Freileitungen Bebauungen und Bepflanzungen nur eingeschränkt möglich sind und zum Schutz der Beschäftigten, sind Freileitungen im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

7.8 Gestaltung der baulichen Anlagen

Das Plangebiet befindet sich auf der angrenzenden Fläche des bestehenden Unternehmens Schönek. Die Festsetzungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 BayBO) wurden so gewählt, dass sich die geplante Bebauung aus städtebaulicher Sicht sinnvoll in die angrenzende Umgebung einbinden lässt.

Werbeanlagen und Beleuchtung mit Wechsel- oder Blicklicht sind grundsätzlich nicht zugelassen. Außerdem ist bei der Beleuchtung darauf zu achten, dass die umliegende Umgebung nicht nachteilig beeinflusst wird. Umgesetzt wird dies durch den Einbau von insektenfreundlichen Lichtquellen und die Regulierung der Lichtkegel durch geeignete Lichtpunkthöhen und Neigungswinkel.

Um eine luftige Bebauung und eine sinnvolle Begrünung umsetzen zu können sind durchgängige Sichtschutzelemente nur bis zu einer Länge von 20 m und einer maximalen Höhe von 2 m zulässig.

Gemäß Art. 44a BayBO sind auf allen Nichtwohngebäuden, die ausschließlich zur gewerblichen oder industriellen Nutzung dienen, verpflichtend Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie vorzusehen. Freistehende PV-Anlagen sind aufgrund des notwendigen Platzbedarfs nicht zulässig.

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.

7.9 Einfriedungen

Auch hier wird mit der Begrenzung der offenen Zäune auf eine Maximalhöhe von 2 m über dem künftigen Gelände zu einer luftigen Bebauungsoptik beigetragen. Damit sich Kleintiere ungehindert vorbewegen können und in ihrem Wanderverhalten nicht eingeschränkt werden sind ausschließlich sockellose Einfriedung mit einer Bodenfreiheit von mindestens 15 cm zugelassen.

7.10 Grünordnung und Artenschutz

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.

7.11 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 beigelegt und zwingend umzusetzen. Das Ausgleichskonzept wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde (Frau Vieracker) abgestimmt und ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Die laut saP erforderlichen FCS-Maßnahmen für Fledermäuse, Haselmaus, Brutvögel, Zauneidechse/Schlingnatter werden auf Privatflächen des Vorhabenträgers in der Umgebung realisiert.

7.12 Entwässerung

Für die Schmutzwasserbeseitigung des 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 bzw. unterirdisch zur Löschwasserversorgung vorgehalten.

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

7.13 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 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.

8. Verkehrstechnische Erschließung

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

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.

9. 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

Die Abwasserbeseitigung ist sichergestellt.

vgl. hierzu Punkt 7.12

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:

Das Plangebiet wird über das bestehende Stromnetz des Unternehmens Schönek versorgt.

10. Stellplatzanzahl

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 wird 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.

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 werden soweit gesetzlich gefordert Brandschutznachweise erstellt und die für den Objektschutz sich ergebenden Auflagen erfüllt.

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

12. Denkmalschutz

Für gegebenenfalls zu Tage tretende Bodendenkmäler besteht entsprechend Art. 8 Abs. 1 – 2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (DSchG) eine Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Auf die besonderen Schutzbestimmungen nach Art. 4-6 wird hingewiesen.


Fassung vom 27.02.2024

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 Schöneke“ vom in der Fassung vom beschlossen.

Nittenau,

STADT NITTENAU

Benjamin Boml, Erster Bürgermeister