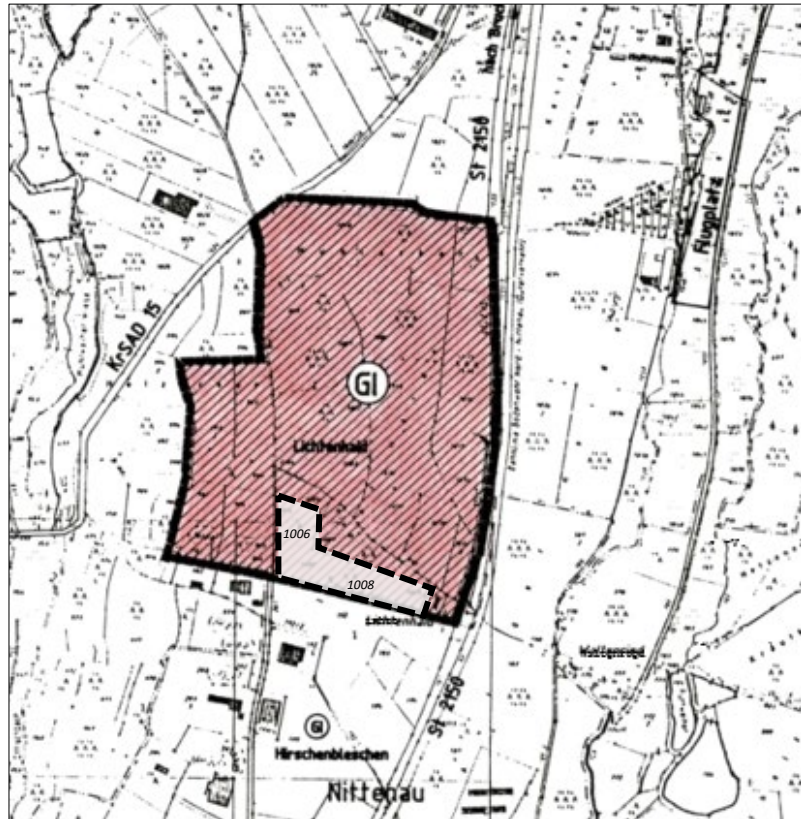




STADT NITTENAU
LANDKREIS SCHWANDORF
REGION OBERPFALZ-NORD
BAYERN



Bebauungs- und Grünordnungsplan „GI-Lichtenhaid“
1. Änderung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Bau GB



Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung	2
2. Verfahrensablauf	4
3. Umweltbelange	6
3.1 Berücksichtigung der Umweltbelange	6
3.2 Frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB	7
3.3 Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB § 4 Abs. 2 BauGB	10
4. Planungsalternativen	12



1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Nittenau beabsichtigt die 1. Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Industriegebiet „Lichtenhaid“.

Anlass hierfür ist die geplante Nutzung der Flur-Nummern 1006 und 1008, Gemarkung Bleich, als Bauflächen innerhalb des Industriegebietes, welche nach aktueller Darstellung als Waldfläche mit der vorgesehenen Nutzung konkurriert.

Jahre lange Versuche des Bauwilligen, ein bereits im südwestlichsten Baufensters im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen Tiefbauunternehmens, anderweitige Flächen im Bereich des Bebauungsplanes sowie weiteren Industriegebieten im Bereich der Stadt Nittenau zu erwerben, schlugen auf Grund von mangelndem Verkaufsinteresse der Grundbesitzer oder zu hohen Konkurrenzdruckes beim Verkauf fehl.

Weiterhin ist der nördlich der Kreisstraße SAD 15 liegende Teil des Industriegebietes nicht erschlossen, die ordentliche Erschließung derzeit nicht vorgesehen.

Die Änderung des Bebauungsplanes folgt den städtebaulichen Zielen der Stadt Nittenau zur angemessenen Sicherung und bedarfsgerechten Weiterentwicklung, Erschließung und Nutzung des Lebens- und Arbeitsraums im Verwaltungsgebiet.

Der Grundstücksbesitzer der Flur-Nr. 1006 und 1008, Gemarkung Bleich, plant die Errichtung einer Bauschuttrecyclinganlage sowie die dafür notwendigen Lagerflächen. Bei den gelagerten Stoffen handelt es sich durchwegs um inerte Materialien wie Frostschutz, Splitte, Schotter, Sande, Humus und Auffüllmaterialien.

Weiterhin ist die Errichtung einer Halle mit Betonmischanlage i.V.m. der Produktion von Betonfertigteilen geplant.

Als Ergänzung ist eine Biogasanlage für die Erzeugung von Strom und Wärme aus Biomasse, als Trockenstoffbiogasanlage, für deren Betrieb keine landwirtschaftlichen Flächen nachzuweisen sind, vorgesehen.

Der produzierte Strom soll im Eigenbedarf und die produzierte Wärme zum Betreiben der Betonmischanlage sowie zum Trocknen von nachwachsenden Rohstoffen verwendet werden,



Überschüsse könnten in das bereits vorhandene Fernwärmenetz GI Hirschenblechen – Bergham eingespeist werden.

Für die genannten Anlagen ist ein Immissionsschutzrechtlicher Antrag im Nachgang zum Bebauungsplan Änderungsverfahren notwendig.

Im Rahmen der Beteiligung zu einer Bauvoranfrage zum geplanten Vorhaben wurde das Bauamt am Landratsamt Schwandorf gehört.

Um eine bauplanungsrechtlich genehmigungsfähige Planung zu erzielen, wäre eine Änderung/Anpassung des rechtskräftigen Bebauungsplans durch den Verfahrensträger, die Stadt Nittenau, denkbar, so dass im Zuge des öffentlichen Verfahrens die Ausweisung der abgeholzten Vorhabenbereiche als Bauparzelle möglich werden kann.

Nach geltender Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind solche baulichen Nutzungen in Industriegebiet (§9 BauNVO) zulässig.

Für die 1. Änderung des Bebauungsplanes findet das qualifizierte Verfahren nach § 30 Abs. (1) BauGB Anwendung.

Das Verfahren erfolgt im Regelverfahren.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Nittenau weist das Gebiet bereits als Industriegebiet aus.

Der Bebauungsplan wird aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelt.

Die nach den Naturschutzgesetzen sowie dem BauGB notwendigen Ersatz- und Ausgleichsflächen werden auf privaten externen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Lichtenhaid“ in Abstimmung mit den zuständigen Behörden und Ämtern erbracht.



2. Verfahrensablauf

Änderungsbeschluss

Die Stadt Nittenau hat den Änderungsbeschluss für den Bebauungsplan und Grünordnungsplan „GI Lichtenhaid, 1. Änderung Flur- Nr. 1006 und 1008“ am 27.08.2022 gefasst. Der Änderungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans und Grünordnungsplan „GI Lichtenhaid, 1. Änderung Flur- Nr. 1006 und 1008“ in der Fassung vom 27.08.2022 hat in der Zeit vom 12.11.2022 bis 22.12.2022 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans und Grünordnungsplan „GI Lichtenhaid, 1. Änderung Flur- Nr. 1006 und 1008“ in der Fassung vom 27.08.2022 hat in der Zeit vom 12.11.2022 bis 22.12.2022 stattgefunden.

In der Sitzung des Bau- und Umweltausschusses am 24.01.2023 wurden die zum Vorentwurf vom 27.08.2022 eingegangenen Stellungnahmen erörtert und abgewogen.

Wie durch den Bau- und Umweltausschuss beschlossen, wurden die Abänderungen und Ergänzungen eingearbeitet, der Entwurf in der Fassung vom 24.01.2023 durch den Ausschuss gebilligt und das Verfahren fortgeführt.

Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §§ 4 Abs. 2 und 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans und Grünordnungsplans „GI Lichtenhaid, 1. Änderung Flur- Nr. 1006 und 1008“ in der Fassung vom 24.01.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2023 bis 11.09.2023 öffentlich ausgelegt.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans und Grünordnungsplans „GI Lichtenhaid, 1. Änderung Flur- Nr. 1006 und 1008“ in der Fassung vom 24.01.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.08.2023 bis 11.09.2023 beteiligt.



In der Sitzung des Stadtrates vom 26.09.2023 wurden die zum Entwurf vom 24.01.2023 eingegangenen Stellungnahmen erörtert und abgewogen.

Satzungsbeschluss

Die Stadt Nittenau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.09.2023 den Bebauungsplan und Grünordnungsplan „GI Lichtenhaid, 1. Änderung Flur- Nr. 1006 und 1008“ in der Fassung vom 26.09.2023 festgestellt.



3. Umweltbelange

3.1 Berücksichtigung der Umweltbelange

Für die geplante 1. Änderung des Bebauungsplan mit Grünordnung „GI Lichtenhaid, 1. Änderung Flur- Nr. 1006 und 1008“ wurde gemäß § 1 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht wurde im Laufe des Verfahrens fortgeschrieben und aktualisiert.

Zudem wurde durch die IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth, eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt und in Bauleitplanunterlagen geeignet integriert. Die Schalltechnische Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Umweltauswirkungen wurden im Rahmen des Umweltberichtes ausführlich beschrieben und bewertet, die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter detailliert überprüft.

Dabei ergaben sich überwiegend gering bis mittel zu erwartende Eingriffserheblichkeiten.

<u>Schutzgut</u>	<u>Erheblichkeit des Eingriffs</u>
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	keine
Arten und Biotope	gering
Landschaftsbild und Erholung	gering
Boden	mittel
Wasser und Grundwasser	gering
Klima- und Luft	gering

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.



3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach §4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 12.11.2022 bis 22.12.2022 statt.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:	1
Beteiligungen von Behörden und TöBs mit Stellungnahme:	25
davon:	
Stellungnahmen ohne Einwendungen:	13
Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken:	12

Im Rahmen folgender Beteiligungen der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

- Wasserwirtschaftsamt Weiden,
- Landratsamt Schwandorf, Immissionsschutz,
- Landratsamt Schwandorf, Bauaufsicht,
- Landratsamt Schwandorf, Untere Naturschutzbehörde,
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten,
- Rätz Maschinenbetrieb GmbH & Co. KG,

wurde im Ergebnis der Erörterung, Abwägung und Beschlussfassung durch den Bau- und Umweltausschuss der Stadt Nittenau den Beteiligungen Rechnung getragen und insbesondere folgende Belange bei der weiteren Planung im Planwerk berücksichtigt und ergänzt:

- Die Planung wird durch den Punkt „Bodenschutz“ ergänzt, die durch das WWA vorgetragene Mitteilungspflicht eingeschrieben. In der Begründung auf S. 10 unter der Überschrift Abwasserbeseitigung werden die Angaben zur Müllbeseitigung mit Verweis auf die Satzung entsprechend korrigiert.

Die Belange für ggfs. anfallende Abwässer aus der Betonproduktion werden beachtet. Die Planung wird durch den Punkt „Bodenschutz“ ergänzt, die durch das WWA vorgetragene Punkte eingeschrieben.

- Für das Planungsgebiet wird ein Schallgutachten mit sogenannten Lärmkontingenten entsprechend DIN 45691 durch die Firma IBAS Ingenieurgesellschaft GmbH, Bayreuth, erarbeitet und Bestandteil der Bauleitplanunterlagen.



- Die vom Bauamt des Landratsamtes vorgeschlagenen Anpassungen werden übernommen, hierzu zählen unter anderem Konkretisierungen und Festsetzungen zu Höhenangaben der baulichen Anlagen, Bezugspunkten, Berechnungsgrundlagen, Zäune, Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern, Parkplätzen und Zufahrten (Nebenanlagen), des natürlichen Geländeverlaufs und weitere klarstellende Anpassungen im Umweltbericht (ursprüngliche Flächennutzung, vermeintliche Rodung).
- Die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf merkt an, dass auf einem kleinen Teilstück im Norden des Flurstücks Bäume entfernt wurden und dies auch so in der Planung darzustellen ist, die Bewertung des Ausgangszustandes des Waldes zu überprüfen ist und der Ausgleich (Stand Vorentwurf) dementsprechend zu vergrößern ist. Weitere Punkte beziehen sich auf die Ausgleichsplanung und vorgeschlagene Anpassungen – im weiteren Verlauf des Verfahrens wird diese Fläche jedoch fallen gelassen und eine andere Fläche überplant (siehe nächster Punkt AELF).
- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf steht dem Vorhaben nicht ablehnend gegenüber, trägt in seiner Beteiligung jedoch vor, dass aus forstfachlicher Sicht nur zugestimmt werden kann, wenn eine Ersatzaufforstung durchgeführt wird. Alternativ kann auch ein Teil des Bebauungsplanes GI Lichtenhaid im Bereich einer Waldfläche zurückgenommen werden. Weiterhin soll die Einwertung des Bestandes überprüft werden. Die Ausgleichsplanung wird in Abstimmung mit der unteren Forstbehörde und in Zusammenarbeit mit der Unteren Naturschutzbehörde überprüft und angepasst. Darauf wird für die Entwurfsplanung eine Ausgleichsfläche bei Gunt, Nittenau, in die Planung mit aufgenommen.
- Der Maschinenbaubetrieb Rätz (Flächeneigentümer) möchte ggf. auf eine Trockenbiogasanlage errichten. Biogasanlagen, welche die Privilegierungsvoraussetzungen des § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht erfüllen, insbesondere die Leistungsgrenze nach Buchst. d) überschreiten oder einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung benötigen, bedürfen für ihre bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer vorherigen Bauleitplanung. Die Biogasanlage wird dementsprechend in die Bauleitplanunterlagen mit aufgenommen, die Schalltechnische Untersuchung dahingehend erweitert.

Der Vorentwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplan mit Grünordnung „GI Lichtenhaid, 1. Änderung Flur- Nr. 1006 und 1008“ in der Fassung vom 27.08.2022 wurde daraufhin abgeändert.



Gemäß der Beschlussfassung durch den Bau- und Umweltausschuss der Stadt Nittenau waren zur 1. Änderung des Bebauungsplan mit Grünordnung „GI Lichtenhaid, 1. Änderung Flur- Nr. 1006 und 1008“ in der Fassung Entwurf vom 24.01.2023 die Öffentlichkeit sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.



3.3 Öffentliche Beteiligung gem. § 3 Abs.2 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB

Die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden nach §4 Abs. 2 BauGB fanden in der Zeit vom 11.08.2023 bis 11.09.2023 statt.

Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit:	0
Beteiligungen von Behörden und TöBs mit Stellungnahme:	25
davon:	
Stellungnahmen ohne Einwendungen:	13
Stellungnahmen mit Anregungen und Bedenken:	12

Im Rahmen folgender Beteiligungen der Öffentlichkeit, sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange:

- PLEdoc GmbH,
- Bayernwerk Netz GmbH,
- Landratsamt Schwandorf, Bauaufsicht

wurde im Ergebnis der Erörterung, Abwägung und Beschlussfassung durch den Bau- und Umweltausschuss der Stadt Nittenau den Beteiligungen Rechnung getragen und insbesondere folgende Belange bei der weiteren Planung im Planwerk berücksichtigt und ergänzt:

- Übernahme des Schutzstreifens der vorhandenen Gasleitung im westlichen Bereich der Planung sowie Übernahme folgender Formulierung unter dem Punkt „Gasleitung“: „Im Bereich der Schutzstreifen ist eine Ausweisung privater Grundstückszufahrten grundsätzlich möglich. Verkehrswege und Pkw-Stellfläche innerhalb des Schutzstreifenbereiches sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast mit einer Leitungsüberdeckung von größer/gleich 1 m auszulegen. Die Leitungseigentümerin behält es sich vor, für die Überfahrbereiche der Rohrleitung eine rechnerische/technische Überprüfung durch einen Sachverständigen einzuholen, die als Ergebnis Sicherungs- und Anpassungsmaßnahmen ergeben kann. Detaillierte Planunterlagen sind uns zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen.“



Bei Eingriffen bzw. Maßnahmen im Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung sind bei der Ferngas Netzgesellschaft mbH die erforderlichen Genehmigungen einzuholen“

- Der Punkt „Stromversorgung“ wird ergänzt mit: „Neu zu errichtende Transformatorenstation soll, falls erforderlich, auf dem Flurstück Nr. 1008, Gemarkung Bleich, im süd-westlichen Bereich an der Straße „Lichtenhaid“ errichtet werden.“
- Die Nutzungsschablonen für die Teilbereich werden zur Klarstellung ergänzt und auf der Planzeichnung dargestellt (Legende zum Maß der baulichen Nutzung) sowie FFBOK in NN-Höhe der Teilbereich, die Festsetzungen zur max. Höhe der immissionsschutzrechtlich notwendigen Mauern werden ergänzt bzw. konkretisiert (bis max. 2,75 m, bezogen auf die Aufstellfläche des Brechers in Bezug zur Bauleithöhe; unter Hinweis wird eingetragen: „Bei Erfordernis sind Maßnahmen zum Schutz vor Absturz (Absturzsicherungen/ - Einrichtungen, die ein Abstürzen von Personen zwangsläufig verhindern), z. B. Abdeckungen, Brüstungen, Umwehrungen oder Seitenschutz anzuwenden.“

Der fehlerhaft eingetragene Landkreis im Umweltbericht sowie die Aussagen des Umweltberichts zur Ausgangssituation – Wald vs. Kahlschlag werden zur Klarstellung angepasst: der Wald wurde zwar entfernt, als Ausgangszustand zur Bewertung der Umwelteinflüsse wird dieser jedoch als vorhanden angenommen.

Der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplan mit Grünordnung „GI Lichtenhaid, 1. Änderung Flur- Nr. 1006 und 1008“ in der Fassung vom 24.01.2023 wurde daraufhin abgeändert.

Satzungsbeschluss

Die Stadt Nittenau hat mit Beschluss des Stadtrates vom 26.09.2023 den Bebauungsplan und Grünordnungsplan „GI Lichtenhaid, 1. Änderung Flur- Nr. 1006 und 1008“ in der Fassung vom 26.09.2023 als Satzung beschlossen.

Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Der Satzungsbeschluss wurde am 18.10.2023 öffentlich bekannt gemacht, die 1. Änderung des Bebauungsplan mit Grünordnung „GI Lichtenhaid, 1. Änderung Flur- Nr. 1006 und 1008“ vom 26.09.2023 erhält damit Rechtskraft.



4. Planungsalternativen

Wie im Umweltbericht aufgezeigt, sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter durch die Änderung weitestgehend gering bis mittel. Auf Grund der bereits vorhandenen und auch akzeptierten gewerblichen Nutzung und der Eigentumsverhältnisse sowie maßgeblich der fehlenden Erschließung weiterer Flächen im Industriegebiet ist eine anderweitige Errichtung des Industriegebietes im Bereich der Stadt Nittenau nicht zielführend. Eine zeitnahe Bebauung der weiteren Flächen im GI Lichtenhaid ist auf Grund der fehlenden Erschließung bzw. der fehlenden Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer nicht möglich.

Entsprechend waren keine geeigneteren Planungsalternativen zu betrachten.