

Stadt Nittenau

Änderung des Flächennutzungsplanes

vom der Stadt Nittenau für das
„Generationsübergreifende Wohnen am Ödisehbach“

Erläuterungsbericht

STADT Nittenau

Nittenau,

.....
Karl Bley
1. Bürgermeister

Inhaltsverzeichnis

- 1. Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**
 - 1.1 Übergeordnete Begründung

- 2. Beschreibung des Änderungsgebietes**
 - 2.1. Lage und Abgrenzung
 - 2.2. Natürliche Grundlagen
 - 2.3. Vorhandene Nutzung
 - 2.4. Verkehr / Erschließung
 - 2.5. Ver- und Entsorgung
 - 2.6. Natur- und Landschaftsschutz

- 3. Planung**
 - 3.1. Künftige Nutzung
 - 3.2. Immissionsschutz
 - 3.3. Landschaftsplanung / Grünflächen

- 4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung**

- 5. Umweltbericht**

1. **Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung**

Die Lage des Plangebietes im Ortsteil Bergham in Nittenau angrenzend an bestehende Wohngebiete verlangt nach einer qualitätsvollen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtebaulichen Anschluss zu definieren, gerecht wird.

Diese Teilflächen des im Flächennutzungsplan festgesetzten „Mischgebietes“ sollen ersetzt werden durch Wohngebietsflächen.

Es soll erreicht werden, dass die vorgesehene Bebauung innerhalb der städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Nittenau genehmigt werden können.

Durch die Überplanung der Flächen kann eine Baulücke im Stadtgebiet Nittenau geschlossen werden und die Flächen einer neuen sinnvollen Nutzung zugeführt werden. Es sollen mehrgeschossige Wohnkomplexe bzw. Mehrfamilienhäuser entstehen. Dabei sollen im Erdgeschoss eine Tagesbetreuung für Senioren und Kinder mit eingerichtet werden.

Um das Gebiet einer dieser entwicklungsplanerischen Zielsetzung entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist diese Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. **Beschreibung des Änderungsgebietes**

2.1 **Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet in Nittenau, im Ortsteil Bergham an der Thanner Straße und gehört zum Landkreis Schwandorf, Regierungsbezirk Oberpfalz, zur Region Oberpfalz-Nord.

Auf der Fläche befand sich ehemals ein Geflügelproduktionsbetrieb mit Schlachtereier. Der Betrieb bestand aus einem Haupthaus mit angeschlossener Halle. Die Halle befindet sich im Geltungsbereich.

Aufgestellt:
Fassung vom 19.09.2019

Die derzeitige Nutzung gliedert sich in:

- Büro
- Handwerksbetrieb
- Technikraum für ein BHKW
- Lagerung von Hackschnitzeln.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 17.793 m².

Im Süden ist das Plangebiet durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt, im Osten durch den Ödisebach mit anschließender Wohnbebauung. Im Westen ist das Plangebiet durch die Thanner Straße und die Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge begrenzt. Im Norden befindet sich der verbleibende Gewerbebetrieb Bettfedernreinigung Sluka. Dabei schließt das Plangebiet an die lärmabgewandte Seite des Gewerbebetriebes an.

Der Vorhabenträger hat das gesamte Areal der ehemaligen Geflügelschlachtereie, ca. 25.000 m², erworben.

2.2 Natürliche Grundlagen

Höhenlage

Das Gelände im Änderungsgebiet liegt zwischen ca. 393,90 m ü.NN bis ca. 392,00 m ü.NN

Somit beträgt die Höhendifferenz ca. 1,90 m. Am östlichen Rand des Plangebietes fällt das Gelände zum Ödisebach hin.

2.3 Vorhandene Nutzung

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt.

2.4 Verkehr / Erschließung

Die verkehrliche Anbindung der Planungsflächen soll an die bestehende unmittelbar westlich am Planungsgebiet vorbei führende öffentliche Straße „Thanner Straße“ erfolgen. Die innere Erschließung ist mit einer Stichstraße geplant. Dabei ist am Ende der Straße ein Wendehammer nach RAST 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) für ein 3-achsiges Müllfahrzeug vorgesehen.

2.5 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

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

Das Plangebiet wird an die bestehende Versorgungsleitung entlang der Thanner Straße angeschlossen.

Abwasserbeseitigung

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

Schmutzwasser

In den Schmutzwasserkanal darf nur das häusliche Schmutzwasser eingeleitet werden. Für die Entsorgung ist ein Anschluss an die bestehende Kanalisation in der Thanner Straße herzustellen.

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.

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.

Aufgestellt:
Fassung vom 19.09.2019

Energieerzeugung

Für die Energieerzeugung im Baugebiet soll auf regenerative Energien gesetzt werden. Die Energieerzeugung soll mit zwei Hackschnitzel-BHKW's erfolgen, die den gesamten Wärme- und Strombedarf der Gebäude decken (Insellösung). Der Strom, der nicht verbraucht wird, wird in das öffentliche Netz eingespeist. Eine Einspeiseleitung besteht bereits.

Abfallbeseitigung

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

2.6 Natur- und Landschaftsschutz

In dem Plangebiet wird die Aufstellung und Erarbeitung eines Grünordnungsplanes gefordert, um den naturschutzrechtlichen Erfordernissen gerecht zu werden. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten (siehe Anlage).

3. Planung

3.1 Künftige Nutzung

Die Änderungen stellen eine Aktualisierung bzw. Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Nittenau dar und bereiten die Realisierung der Zielsetzungen (siehe Punkt 1.) planungsrechtlich vor.

3.2 Immissionsschutz

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden beim Bauleitplanverfahren, bzw. beim Baugenehmigungsverfahren beachtet.

Aufgestellt:
Fassung vom 19.09.2019

3.3 Landschaftsplanung / Grünflächen / naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

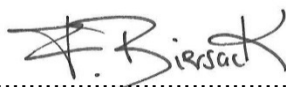
Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wird durch den projektbegleitenden Grünordnungsplan den gesetzlichen Anforderungen des Baugesetzbuches §9 (1) 20 BauGB und des Bayerischen Naturschutzgesetzes Art. 4, Abs. 2-3 Rechnung getragen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf Natur und Landschaft werden erfasst, bewertet und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt. Die Grünordnungsplanung des Landschaftsarchitekturbüros Rembold wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

4. Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung

In Bebauungsplänen sind geeignete grünordnerische Festsetzungen für die Erhaltung bzw. für die Entwicklung von Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Der erforderliche „Umweltbericht mit Behandlung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung“ wird im Parallelverfahren erstellt. Zu der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans wird ebenfalls ein Umweltbericht erstellt, entsprechend dem Konkretisierungsgrad auf der Ebene des Flächennutzungsplans (siehe Anlage).

aufgestellt: Nittenau,
Fassung vom 19.09.2019

PREIHSL + SCHWAN
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld


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