

MARKT

Nittendorf

LANDKREIS

Regensburg



Bebauungsplan

mit integriertem Grünordnungsplan

für das Urbane Gebiet (MU) und Mischgebiet (MI)

„Bernstein V – 5. Änderung“

Verfahren nach § 13a BauGB

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

Gewerbepark Chammünster Nord 3
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: info@altmann-ingenieure.de

© 2018

Entwurfsfassung: 24.04.2018

Satzungsfassung: _____.____.____.

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Planzeichnung und Legende	6
3	Textliche Festsetzungen	7
3.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	7
3.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16ff BauNVO).....	8
3.2.1	Grundflächen-, Geschossflächen- und Baumassenzahl (§§ 19-21 BauNVO 1990)	8
3.2.2	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO 1990)	8
3.2.3	Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB).....	8
3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO 1990)	8
3.4	Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	9
3.5	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	9
3.6	Immissionsschutz	9
3.7	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	12
3.8	Grünordnerische Festsetzungen.....	13
3.8.1	Boden- und Gewässerschutz	13
3.8.2	Grünflächenanteil / Mindestbegrünung.....	13
3.8.3	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)	13
3.8.4	Pflanzliste.....	14
3.8.5	Sonstige grünordnerische Festsetzungen	14
4	Textliche Hinweise und Empfehlungen	15
5	Begründung	21
5.1	Anlass, Ziel und Zweck der Änderung.....	21
5.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	21
5.3	Lage und Dimension der Änderungsfläche	22
5.4	Landes und Regionalplanung	25
5.5	Spezielle artenschutzrechtliche Belange.....	27
5.6	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)	27
5.7	Grünordnung	29
6	Anlagen	30

Satzung

Aufgrund von § 2, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV), in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2018 (GVBl. S. 523) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260), erlässt der Markt Nittendorf den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Bernstein V – 5. Änderung**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom __.__.____ festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 812/5 (TF), 812/8 (TF), 812/10 (TF), 813/2 (TF) und 813/4 der Gemarkung Nittendorf, Markt Nittendorf.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung und Legende
3. Textliche Festsetzungen
4. Textliche Hinweise und Empfehlungen
5. Begründung
6. Anlage

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gleichzeitig mit dem Inkrafttreten dieser Satzung treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bernstein V“ mit seinen bisherigen Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung außer Kraft.

Markt Nittendorf, den __.__.____

.....
Erster Bürgermeister Helmut Sammüller

1 Verfahrensvermerke

1. Änderungsbeschluss

Der Marktrat Nittendorf hat in der Sitzung vom 18.07.2017 die 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Bernstein V“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am _____._____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 12.12.2017 wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis einschließlich _____._____ öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am _____._____ hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 12.12.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____._____ mit Fristsetzung bis _____._____ beteiligt.

Der Marktrat Nittendorf hat in der Sitzung vom 24.04.2018 die eingegangenen Stellungnahmen behandelt und abgewogen. Die Verwaltung wurde beauftragt eine erneute Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 4 a Abs. 3 BauGB durchzuführen.

3. Erneute öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der erneute Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom 24.04.2018 wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom _____._____ bis einschließlich _____._____ öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung am _____._____ hingewiesen.

Zu dem erneuten Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom _____._____ mit Fristsetzung bis _____._____ beteiligt.

4. Satzungsbeschluss

Der Markt Nittendorf hat mit Beschluss des Marktrates vom _____._____ die 5. Änderung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Bernstein V“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____._____ als Satzung beschlossen.

Markt Nittendorf, den _____._____ (Siegel)
Erster Bürgermeister
Helmut Sammüller

5. Ausfertigung

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Bernstein V – 5. Änderung“ in der Fassung vom _____._____ wurde am _____._____ ausgefertigt.

Markt Nittendorf, den _____._____ (Siegel)
Erster Bürgermeister
Helmut Sammüller

6. Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am _____.____._____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Bebauungsplans gemäß § 13a BauGB erfolgte ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Der Bebauungsplan für das Gebiet „Bernstein V – 5. Änderung“ mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktverwaltung Nittendorf zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan für das Gebiet „Bernstein V – 5. Änderung“ ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Markt Nittendorf, den _____.____._____

..... (Siegel)
Erster Bürgermeister
Helmut Sammüller

2 Planzeichnung und Legende

3 Textliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bauflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden als Urbanes Gebiet (MU) und Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Im **Urbanen Gebiet (MU)** sind gem. § 6a Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

Gemäß § 6a Abs. 4 Satz 1 BauNVO sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig. Im Teilgebiet MU2 sind Wohnnutzungen generell nicht zulässig.

Im **Mischgebiet (MI)** sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen,
4. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
5. Betriebe des Einzelhandels und vergleichbaren sonstigen Handels mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment (s.o.). Nahversorgungs- und zentrenrelevante Randsortimente dürfen auf einer Verkaufsfläche von maximal 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche des jeweiligen Einzelhandelsbetriebes geführt werden.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16ff BauNVO)

3.2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl (§§ 19-21 BauNVO 1990)

Sofern sich bei der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, sind die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) als Maximalwerte festgesetzt.

Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrten sind nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen, wenn sie unterhalb der Geländeoberfläche erstellt werden und die Geländeoberfläche dauerhaft begrünt wird. Eine Begrünung gilt nur mit einer Gesamtschichtüberdeckung von mind. 75 cm und einer belebten Oberbodenschicht von mind. 20 cm.

3.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO 1990)

Die Zahl der maximal zulässigen sowie der zwingend erforderlichen Vollgeschosse je Hauptgebäude ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung sowie den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 7.

Für Nebenanlagen und Garagen ist max. ein Vollgeschoss zulässig.

3.2.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Im MU1 wird die EFOK (Erdgeschossfertigfußbodenoberkante) der Hauptgebäude mit 425,82 m ü.NN festgesetzt.

Im MU2 wird die EFOK (Erdgeschossfertigfußbodenoberkante) der Hauptgebäude mit 426,32 m ü.NN festgesetzt.

Die festgesetzten Höhen dürfen um max. 0,30 m über-/unterschritten werden.

Im MI ist die Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens (EFOK_{max}) an der EFOK des bereits an der Grenze errichteten Gebäudes anzupassen.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO 1990)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen und sind durch Baulinien und Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgelegt.

In den drei Teilgebieten werden folgende Bauweisen festgesetzt:

MU1: Es wird eine abweichend offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Länge der Einzelhäuser darf max. 65 m betragen. (a**o**; **E**)

MU2: Es wird eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgelegt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. (**o**; **E**)

MI: Es wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgelegt. Gemäß der im Planteil festgesetzten Baulinie ist das Gebäude an der Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand an den bestehenden Gebäudekomplex anzubauen. Darüber hinaus sind an allen weiteren Seiten die Grenzabstände einzuhalten. (**a**)

3.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind ergänzend zu § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

3.5 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

3.6 Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser und Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Über die gemäß den grünordnerischen Festsetzungen festgesetzte durchlässige Gestaltung der Stellplatzflächen hinaus ist eine Versickerung des Oberflächenwassers, insbesondere des Dachflächenwassers auf dem Grundstück nicht möglich.

Eine direkte Einleitung der Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal ist nicht möglich.

Eine Einleitung des nur unwesentlich verschmutzten Dachflächenwassers sowie des verschmutztes Oberflächenwasser in den Mischwasserkanal oder ggf. in den im Norden angrenzenden Graben ist nur nach ausreichender Drosselung und ggf. Vorreinigung zulässig.

Die maximal möglichen Einleitungsmengen sind mit dem Markt Nittendorf bzw. dem Wasserwirtschaftsamt im Rahmen der Baugenehmigung abzustimmen, ein entsprechender Entwässerungsplan ist vorzulegen. Für die mögliche Einleitung in einen Vorfluter ist die entsprechende wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Schmutzwasser der baulichen Nutzungen ist grundsätzlich in den Mischwasserkanal einzuleiten.

3.7 Immissionsschutz

Es werden folgende Emissionskontingente für das Plangebiet festgesetzt:

- a) Zulässig sind Betriebe, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 entsprechend den Angaben in der folgenden Tabelle weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten:

Lärmkontingente LEK		
Teilfläche	Tag	Nacht
TF 1.1	63	50
TF 1.2	55	47
TF 2.1	60	48
TF 2.2	55	45

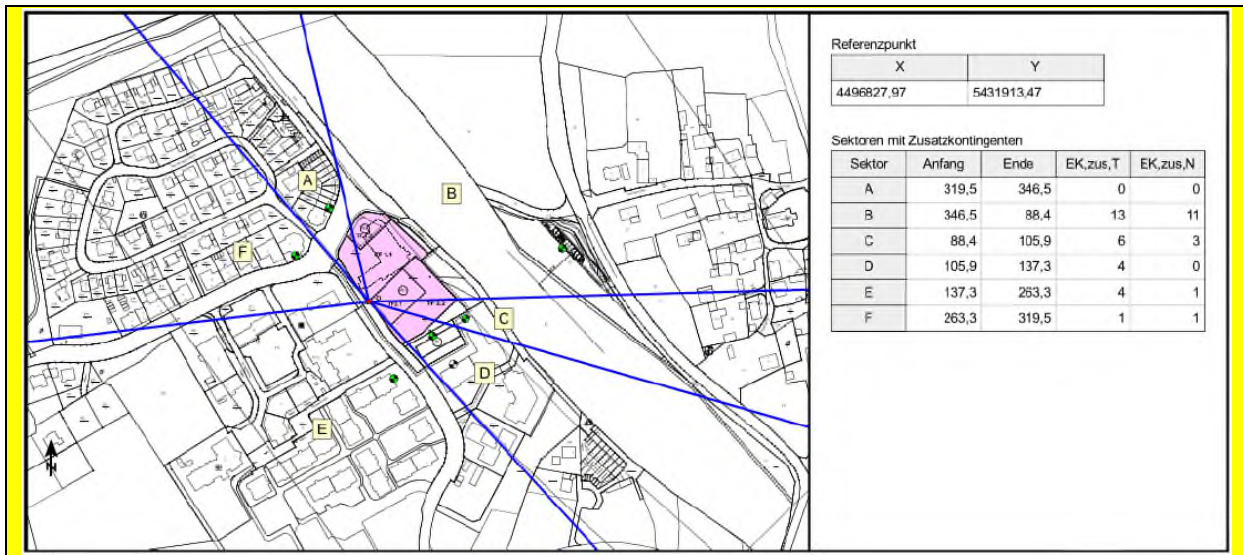
Die Teilflächen beziehen sich dabei auf folgende Nutzungen:

- TF 1.1: Parkplatz des Lebensmittelmarktes und der weiteren Gewerbeeinheiten
- TF 1.2: Geschäftshaus in MU 2
- TF 2.1: Lebensmittelmarkt
- TF 2.2: gewerblicher Teil der Überbauung des Lebensmittelmarktes

b) Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente:

Sektor	Zusatzkontingente	
	Tag	Nacht
A	0	0
B	13	11
C	6	3
D	4	0
E	4	1
F	1	1

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i,j}$ zu ersetzen ist.



Zusätzlich dazu werden folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- (1) Die nordwestwärts, nordostwärts und südostwärts orientierten Fassadenseiten von geplanten Wohnräumen sind nach DIN 4109 den nachfolgenden Lärmpegelbereichen zuzuordnen. Sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden, wird für diese Fassaden

das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'_{w,ges}$ gemäß nachfolgender Tabelle festgesetzt.

	Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$		
		für Bettenräume	für Wohnnutzung	für Büronutzung
MU1 NO	VI	+))	50	45
MU1 NW1	V	50	45	40
MU1 SO	V	50	45	40
MU1 NW2	IV	45	40	35
MU2 NO	VI	+))	50	45
MU2 NW	V	50	45	40
MU2 SW	III	40	35	30
MU2 SO	V	50	45	40
MI NW	IV	45	40	35
MI SW	III	40	35	30
MI SO	IV	45	40	35

- (2) Bei ausgebauten Dachgeschossen mit darunter liegenden schutzbedürftigen Räumen gilt für das Dach dasselbe Gesamtschalldämm-Maß wie für die Fassaden.
- (3) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tabelle 7 und Formel 33 der DIN 4109 zu bestimmen. Für Fenster schutzbedürftiger Räume, bei denen die Immissionswerte der 16. BImSchV überschritten werden, wird die Schallschutzklasse IV festgesetzt.
- (4) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (5) Für alle Wohneinheiten wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen festgesetzt.

3.8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Höhe baulicher Anlagen:	<p>Im MU1 wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}), gemessen zwischen der EFOK (fertige Erdgeschossfußbodenoberkante) und Oberkante Dachhaut, mit 13 m festgesetzt.</p> <p>Im MU2 wird eine maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}), gemessen zwischen der EFOK (fertige Erdgeschossfußbodenoberkante) und Oberkante Dachhaut, mit 12 m festgesetzt.</p> <p>Im MI hat sich die maximal zulässige Firsthöhe (FH_{max}) an der Firsthöhe des bereits an der Grenze bestehenden Hauptgebäudes anzupassen.</p> <p>Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine, Lüftungsanlagen und Aufzüge sowie Anlagen zur Sonnenenergienutzung, die über die zulässige Gebäudehöhe hinausragen, sind ausnahmsweise in allen Bauflächen zulässig, wenn sie abschnittsweise zusammengefasst sind.</p>
Abstandsflächen:	<p>Die Abstandsflächen richten sich nach den Regelungen der BayBO. Der Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO kommt nicht zur Anwendung.</p>
Dächer:	<p>Für die Hauptgebäude werden die in der Nutzungsschablone dargestellten Dachformen und -neigungen festgesetzt.</p> <p>Dachgauben oder -anbauten sind nicht zulässig.</p> <p>Dächer von Garagen und Nebengebäuden können abweichend vom Hauptgebäude ausgeführt werden.</p> <p>Haupt- und Nebengebäude, die als Grenzbebauung ausgeführt werden, müssen sich in Firstrichtung und -höhe, Dachform und -neigung an einem bereits an der Grenze errichteten Hauptgebäude anpassen.</p> <p>Als Dacheindeckung sind nur Dachsteine und Dachpfannen in ziegelrot - rotbraun aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Bei Flachdächern wird eine Blecheindeckung festgesetzt.</p> <p>Es ist eine Blendwirkung von Dachmaterialien auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.</p>
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung:	<p>Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung sind ausschließlich auf den Dachflächen der Hauptgebäude zulässig. Diese sind ausschließlich dachneigungsgleich in oder auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen.</p> <p>Es ist eine Blendwirkung auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.</p>
Fassaden:	<p>Es ist eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien auf die angrenzenden Verkehrsflächen zu vermeiden.</p>
Zäune/ Einfriedungen:	<p>Zulässig sind Einfriedungen als Zäune oder Hecken mit einer Höhe von max. 2,00 m über dem neu hergestellten Gelände.</p> <p>Sockel sind nicht zulässig. Der Abstand von Zaununterkante zum Boden muss mindestens 15 cm betragen.</p>
Aufschüttungen und Abgrabungen:	<p>Abgrabungen und Auffüllungen des natürlichen Geländes sind bis zu 2,00 m ab natürlicher Geländeoberkante, jedoch maximal bis zur</p>

	hergestellten Oberkante der angrenzenden Erschließungsstraße Brunnenstraße, zulässig. Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.
Stellplätze und Garagen:	Es gilt die Satzung des Marktes Nittendorf über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen und deren Ablösung (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) in der aktuell gültigen Fassung. Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Werbeanlagen	Es gilt die Satzung des Marktes Nittendorf über Werbeanlagen (Werbeanlagensatzung – WaS) in der aktuell gültigen Fassung.
Beleuchtung	Es sind ausschließlich insektenunschädliche Beleuchtungen (z.B. natriumbedampfte Leuchtmittel, warm-weiße LEDs) zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig. Jegliche Blendwirkung des Auto- bahnverkehrs ist auszuschließen.

3.9 Grünordnerische Festsetzungen

3.9.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

3.9.2 Grünflächenanteil / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten.

Im MI sind je angefangenen 300 m² Grundstücksfläche, im MU sind je angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes mindestens ein Laubbaum der u.g. Pflanzliste anzupflanzen. Die Baumstandorte sind frei wählbar.

Im MU ist je fünf Stellplätze mindestens ein Laubbaum der u.g. Pflanzliste anzupflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln sowie Nadelgehölze in Schnithecken mit Ausnahme der Eibe.

3.9.3 Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche wird die Erhaltung der bestehenden Gehölze und Sträucher festgesetzt. Der Bewuchs ist dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen.

Ausgefallene Bäume und Sträucher sind artgleich in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

3.9.4 Pflanzliste

Für die Pflanzungen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zulässig:

Bäume

Mindestpflanzqualität:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16cm Stammumfang, Obstbaum als Halb- oder Hochstamm
- In geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150cm Höhe

<u>Acer campestre</u>	Feld-Ahorn
<u>Acer platanoides</u>	Spitz-Ahorn
<u>Acer pseudoplatanus</u>	Berg-Ahorn
<u>Betula pendula</u>	Sand-Birke
<u>Carpinus betulus</u>	Hainbuche
<u>Fraxinus excelsior</u>	Gewöhnliche Esche
<u>Malus sylvestris</u>	Wild-Apfel
<u>Prunus avium</u>	Vogel-Kirsche
<u>Pyrus pyraister</u>	Wildbirne
<u>Quercus robur</u>	Stiel-Eiche
<u>Sorbus aucuparia</u>	Vogelbeere
<u>Tilia cordata</u>	Winter-Linde
<u>Tilia platyphyllos</u>	Sommer-Linde
	Obstgehölze aller Art

3.9.5 Sonstige grünordnerische Festsetzungen

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

4 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abfall-/Müllentsorgung	Die Bauflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche (Brunnenstraße) verfügt über eine ausreichende Breite.
Altlasten	<p>Derzeit sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen bekannt.</p> <p>Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>
Bauanträge / Höhenentwicklung	In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das hergestellte Gelände stets genau darzustellen.
Bauverbots- und Baubeschränkungszone	<p>Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches an der Bundesautobahn A 3 sind eine Bauverbotszone von 40 m sowie eine Baubeschränkungszone von 100 m zum befestigten Fahrbahnrand der Autobahn einzuhalten. Es wird auf die Vorschriften des § 9 FStrG verwiesen.</p> <p>Direkte Zu- und Ausfahrten auf die Bundesautobahn A 3 ist nicht gestattet. Stellplätze sind innerhalb der Bauverbotszone nicht zulässig. Für die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone ist eine Genehmigung der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg erforderlich und einzuholen.</p> <p>Gegenüber der Kreisstraße R14 sind eine Bauverbotszone von 15 m sowie eine Baubeschränkungszone von 30 m zum befestigten Fahrbahnrand der Kreisstraße einzuhalten.</p> <p>Die erforderlichen Sichtdreiecke an der Einmündung der Bernsteinstraße in die Kreisstraße R14 sind, insbesondere auch von einer Bepflanzung freizuhalten</p>
Brandschutz	<p>Die privaten Verkehrsflächen sind nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues zu errichten und sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.</p> <p>Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p> <p>Der Grundschutz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des</p>

	<p>Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min.</p> <p>Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Laber-Naab-Gruppe kann ein ausreichendes Löschwasservolumen im Sinne des Grundschutzes aus der bestehenden Trinkwasserleitung in der Brunnenstraße liefern.</p> <p>Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Hydrantenstandorte sollten eine maximale Entfernung von 75 m zu den Straßenfronten von Gebäuden aufweisen. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein.</p>
Dächer	Es wird empfohlen, Flachdächer zu begrünen.
Denkmalschutz	<p>Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Geltungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- und Baudenkmäler vor.</p> <p>Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.</p>
Erschließung	<p>Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch einen Anschluss an die bestehende Brunnenstraße im Westen.</p> <p>Der Anschluss ist aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) entsprechend den Vorgaben der RAS 06 auszubauen.</p> <p>Über die Fläche des Urbanen Gebietes ist eine Verbindung zur Straße „An der Brunnenwiese“ weiterhin möglich.</p> <p>Als wasserdurchlässige Beläge werden z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, Kies-/ Splittdecken, Porenpflaster oder Öko-Drainpflaster empfohlen.</p>
Fassadengestaltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen.</p> <p>Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Aufgrund der Höhensituation liegt innerhalb des Baugebietes kein Grundwasser an.</p> <p>Das Planungsgebiet ist leicht von Nordwesten nach Südosten geneigt. Im Nordwesten hin zur Bernsteinstraße sowie im mittleren Bereich befindet sich eine Böschung. Aufgrund der Topografie ist nur in geringem Umfang mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B.</p>

	<p>Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p> <p>Im Falle einer erforderlichen Bauwasserhaltung wird auf die Erlaubnispflicht nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG hingewiesen</p>
regenerative Energien	<p>Die Nutzung regenerativer Energien wird begrüßt. Hinsichtlich geothermischer Anlagen wird auf deren Genehmigungspflicht hingewiesen.</p>
Immissionen	<p><u>Verkehr</u></p> <p>Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der im Osten angrenzenden Autobahn A3, der im Norden angrenzenden Bernsteinstraße sowie der westlich angrenzenden Brunnenstraße ein.</p> <p>Das Plangebiet ist nicht unerheblichen Lärmeinwirkungen der östlich vorbeiführenden Bundesautobahn A3 ausgesetzt. Überschreitungen der Orientierungswerte nach DIN 18005 sowie teilweise der Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV treten am TAG und in der NACHT flächendeckend auf.</p> <p>Zum Schutz der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässigen Wohnnutzungen sind die in der Schalltechnischen Untersuchung ermittelten Schallschutzmaßnahmen notwendig und entsprechend festgesetzt. Eine negative Beeinträchtigung der zulässigen Nutzungen ist unter Einhaltung der Festsetzungen nicht zu erwarten.</p> <p>Die in den Festsetzungen formulierten Schalldämmmaße sind Mindestanforderungen. Höhere Schalldämmmaße der Außenbauteile sind empfehlenswert, um auch zukünftig erhöhten Anforderungen an die Lärmvorsorge zu gewährleisten.</p> <p>Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.</p> <p>Für erforderliche Lärmschutzmaßnahmen können keinerlei Ersatzansprüche gegenüber dem Straßenlastträger geltend gemacht werden.</p> <p><u>Gewerbe</u></p> <p>Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen der bestehenden gewerblichen Nutzungen im Westen/Ortskern von Nittendorf ein.</p> <p>Anhand von schalltechnischen Gutachten ist beim Baugenehmigungsverfahren bzw. Nutzungsänderungsantrag von anzusiedelnden Betrieben nachzuweisen, dass die festgesetzten Emissionskontingente nicht überschritten werden. Dieser Nachweis ist nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche zu führen.</p> <p>Die maßgeblichen und relevanten Immissionsorte im Wirkungsbereich der Anlagen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurden gemäß der schalltechnischen Untersuchung (siehe Anlage 2) bei der Ermittlung der Planwerte entsprechend</p>

berücksichtigt. Es wurden Geräuschkontingente für die Teilflächen TF 1 bis 3 im MU1 festgesetzt.

Darüber hinaus werden die folgenden Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die im Zuge der Baugenehmigungsplanung konkretisiert werden sollten:

- Die Fahrwege von Parkplätzen sind gegebenenfalls zu asphaltieren. Alternativ hierzu können für die Fahrwege ungefaste Pflastersteine verwendet werden.
- Technische Anlagen und Aggregate sollten im nordöstlichen Bereich von Gebäuden situiert und nach Nordosten hin zur Autobahn ausgerichtet werden.
- Die Abschirmwirkung von Gebäuden sollte bei technischen Anlagen ausgenutzt werden.

Durch die Regelungen der TA Lärm sowie die schalltechnischen Kontingente sind keine negativen Beeinträchtigungen für die zulässigen Wohnnutzungen zu erwarten.

Landwirtschaft

Die im weiteren Umfeld östlich des Geltungsbereiches liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,
- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Niederschlagswasser(entsorgung)

Es wird begrüßt und empfohlen, über das gemäß den Festsetzungen erforderlich Maß hinaus weitere Maßnahmen zur Rückhaltung und Drosselung des Oberflächenwassers umzusetzen und das gesammelte Regenwasser für die Grauwassernutzung auf den privaten Flächen zu nutzen.

Eine Versickerung innerhalb der Bauflächen ist aufgrund der bestehenden Untergrundbodenbeschaffenheit nach aktuellem Planungsstand nicht möglich. Im Rahmen der Planung für die Baugenehmigung wird dennoch empfohlen dies konkret zu prüfen.

Es sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TRENOG) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten.

Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge,

	<p>Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen.</p> <p>Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p>
Schmutzwasser(entsorgung)	<p>Das Schmutzwasser der Bauflächen wird in den bestehenden Mischwasserkanal des Marktes Nittendorf in der Brunnenstraße eingeleitet. Dieser ist ausreichend dimensioniert. Private Hebeanlagen sind nicht notwendig.</p> <p>Das Schmutzwasser wird Vorort zur gemeindlichen Kläranlage geleitet. Diese ist ebenfalls ausreichend dimensioniert.</p>
Strom(versorgung)	<p>Zur elektrischen Versorgung der Bauflächen sind Niederspannungskabel erforderlich bzw. bereits vorhanden. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Versorgungsunternehmen frühzeitig zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen mit ihm abzustimmen und zu koordinieren. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten.</p> <p>Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel</p>

	<p>(VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie bspw. Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Telekommunikation	<p>Aus wirtschaftlichen Gründen wird eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchgeführt. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem Versorgungsträger in Verbindung setzt.
Trinkwasser (versorgung)	<p>Die Bauflächen können an die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Laber-Naab-Gruppe in der Brunnenstraße angeschlossen werden.</p>
Wassergefährdende Stoffe	<p>Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 19 g WHG bzw. Art. 37 BayWG zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.</p>
Werbeanlagen	<p>Jegliche Art von Werbung, die auf die Autobahn ausgerichtet oder von dort sichtbar ist, muss unabhängig von ihrer Größe und Entfernung zur Autobahn (auch außerhalb der 100 m Baubeschränkungszone) auf ihre Vereinbarkeit mit dem Werbeverbot von § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO und mit den Bauverboten und Anbaubeschränkungen des § FStG hin geprüft werden. Zur Erteilung der erforderlichen Genehmigung sind daher der Autobahndirektion Südbayern, Dienststelle Regensburg hinreichend geeignete Unterlagen vorzulegen.</p>

5 Begründung

5.1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Mit der 5. Änderung des Bebauungsplanes „Bernstein V“ möchte der Markt Nittendorf den gestiegenen Anforderungen an die zentralörtliche Versorgungsfunktion, insbesondere der qualifizierten Grundversorgung, und die Nutzungsmischung im Ortskern von Nittendorf in städtebaulich sinnvoller Lage begegnen.

Ziel ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt sowie ergänzenden Dienstleistungsbetrieben und Wohnnutzungen im Geltungsbereich der Änderung zu schaffen.

Daneben sollen die bisherigen Festsetzungen zeitgemäß überarbeitet, an die aktuelle Rechtsprechung und die gegebenen Rahmenbedingungen Vorort angepasst werden.

In der Folge ergibt sich Änderungsbedarf, die die Festsetzung eines Urbanen Gebietes mit entsprechenden Nutzungen sowie eine Erweiterung der Baugrenzen vorsieht.

Ziel ist weiterhin die Gewährleistung und Sicherung der städtebaulichen Ordnung im Baugebiet „Bernstein V“.

5.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Aufgabe der Gemeinden ist es, mithilfe von Bauleitplänen die bauliche Nutzung von Grundstücken vorzubereiten und zu sichern, sobald es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Bernstein V“ erlangte am 05.08.1994 Rechtskraft und sah die Entwicklung eines Mischgebietes zwischen dem Ortskern und der Autobahn A 3 vor. Zwischenzeitlich wurde der Bebauungsplan viermal geändert und erweitert.

Die 5. Änderung betrifft Teilbereiche der Bebauungspläne „Bernstein V“ und „Bernstein V - 4. Änderung“.

Die Änderung des o.g. Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Die bereits festgesetzte Art und das Maß der zulässigen Nutzungen werden von einem Sondergebiet für Einzelhandel in ein Urbanes Gebiet mit entsprechenden Nutzungen geändert. Die Erschließung der Bauflächen erfolgt weiterhin über die Brunnenstraße.

Die Änderung dient der Nachverdichtung bzw. stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Der Geltungsbereich der Änderung umfasst etwa 1 ha und unterschreitet somit die geforderte Höchstgrenze von 20.000 m².

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wird wie folgt durchgeführt:

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 1 BauGB gelten die Vorschriften des § 13 Abs. 2 und 3 Abs. 1 BauGB. Es wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziff. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der wirksame Flächennutzungsplan des Marktes Nittendorf stellt im Geltungsbereich der Änderung ein Sondergebiet Einzelhandel sowie ein Mischgebiet dar. Im Zuge der Berichtigung erfolgt die Darstellung eines Urbanen Gebietes (siehe Anlage).

Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist somit gesichert.

5.3 Städtebauliche Begründung und Konzeption

In der verbindlichen Bauleitplanung sind die zu überplanenden Flächen nach der vorgesehenen Art ihrer baulichen Nutzung festzusetzen. Dabei können bestimmte Nutzungen gem. § 1 Abs. 4-10 BauNVO ausgeschlossen werden oder Baugebiete gegliedert werden, sofern städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Im Süden der Änderungsfläche setzte der bisherige Bebauungsplan „Bernstein V“ ein Mischgebiet fest, an dem im Zuge der Änderung weiterhin festgehalten werden soll. Hier soll der bestehende Gebäudekomplex, der in seiner Bauweise dem Schallschutz der weiter westlich liegenden Nutzungen dient, fortgesetzt werden. Hiermit wird dem ursprünglichen Entwicklungsziel der Gemeinde weiterhin entsprochen. Es ist geplant, an der Brandwand des Bestandsgebäudes anzuknüpfen und vorrangig Wohnnutzungen zu etablieren. In der Höhenlage und Bauweise ist der Anbau am Bestandsgebäude zu orientieren.

In den im Süden direkt angrenzenden, als Mischgebiet festgesetzten Bauflächen haben sich vorrangig Wohnnutzungen entwickelt. Gewerbliche Nutzungen, die zwingende Voraussetzung für das Erfüllen des Mischgebietscharakters sind, sind innerhalb des Mischgebietes weiter Richtung Süden vorhanden.

Nördlich an das Mischgebiet setzen sich als „urbanes Gebiet“ festgesetzte Flächen fort.

Das seit Mai 2017 in die BauNVO eingeführte „urbane Gebiet“ dient dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Es können für einzelne Geschosse unterschiedliche Nutzungen festgesetzt werden.

Zusätzlich dazu wurde die TA Lärm dahingehend angepasst, dass in einem urbanen Gebiet ein Immissionsrichtwert von tagsüber 63 dB(A) erreicht werden darf. Jedoch bleibt bislang die Anpassung weiterer Vorschriften des Immissionsschutzes aus, was die Beurteilung des Schallschutzes im Gebiet erheblich erschwert.

Ziel dieser neuen Gebietskategorie ist es, in städtischen Lagen eine höhere bauliche Dichte und Nutzungsmischung zu ermöglichen, als es in den bisherigen Gebietstypen möglich war, sowie der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum zu begegnen.

Um die Änderungsfläche herum bestehen bereits zahlreiche gemischte Nutzungen. Hierzu zählen im Osten das Rathaus, die Polizei, der Marktplatz sowie weitere Gemeinbedarfsnutzungen. Im Norden grenzen zahlreiche Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten in Erdgeschosslage mit darüberliegenden Wohnnutzungen an. Im Süden der Änderungsfläche besteht ein Mischgebiet, das vorrangig wohnbaulich genutzt wird. Damit herrscht im Umfeld der Änderungsfläche bereits eine große Nutzungsvielfalt, wie sie vorrangig in innerstädtischen Lagen zu finden ist. Aber auch größere Ortschaften oder Marktgemeinden, die eine zentralörtliche Versorgungsfunktion erfüllen sowie einen regionalplanerischen Siedlungsschwerpunkt darstellen, den es zu sichern und zu entwickeln gilt, weisen zentrale Bereiche mit einer großen **Nutzungsvielfalt** auf.

Gleiches ist innerhalb der Änderungsfläche vorgesehen. Die Nutzungsvielfalt im Umfeld soll durch eine ergänzende Nutzungsdurchmischung im urbanen Gebiet gestärkt werden. Demnach sieht die Marktgemeinde die Voraussetzungen für die Festsetzung eines urbanen Gebietes erfüllt.

Dass in Nittendorf die Nachfrage nach **Wohnraum** besonders hoch ist, zeigt die Bevölkerungsentwicklung innerhalb der Gemeinde und insbesondere am Hauptort in den vergangenen Jahren:

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
8.864	8.842	8.921	8.998	9.088	9.279	9.134

Bevölkerungsentwicklung der Marktgemeinde Nittendorf nach Jahren (Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik)

Laut der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayer. Landesamtes für Statistik wird für Nittendorf ein Bevölkerungszuwachs von 9.300 Einwohnern (2017) auf 9.900 (2034) Einwohner prognostiziert. Dies entspricht einem Wachstum von 6,45 Prozent, was ein jährliches Wachstum von 0,4 Prozent (35 Einwohner) bedeutet.

Damit hat der Markt Nittendorf auch zukünftig die Aufgabe, Wohnraum zu schaffen und zu entwickeln. Dies entspricht auch dem regionalplanerischen Ziel, Nittendorf als Siedlungsschwerpunkt weiterzuentwickeln und zu stärken. Innerhalb des urbanen Gebietes sollen auf den Ebenen über dem Edeka Wohnungen errichtet werden. Hierfür wird von den Festsetzungsmöglichkeiten nach § 6a Abs. 4 BauNVO Gebrauch gemacht.

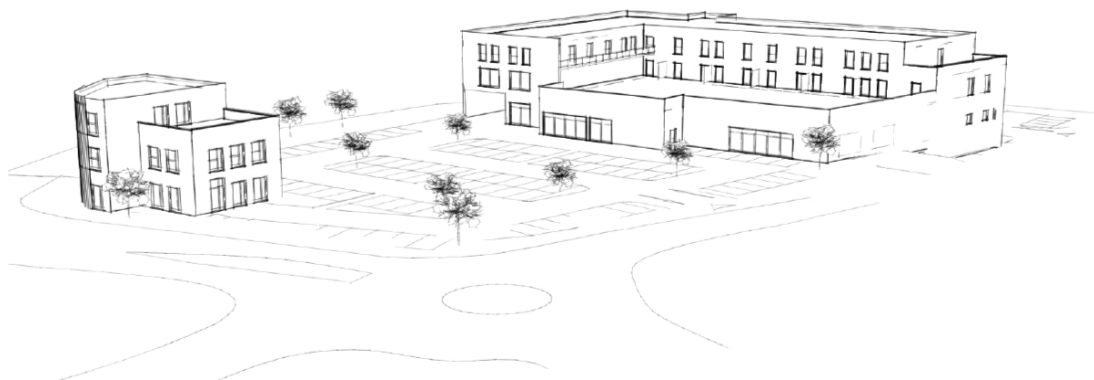
Der Gesetzgeber fordert im Sinne des § 1 a BauGB einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und unterstützt zugleich die Innenentwicklung. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes verfolgt mit der Konzentration verschiedener Nutzungen auf bereits versiegelten Flächen und damit einer gezielten Nachverdichtung genau diese Ziele. Eine Bebauung bisher unbebauter Flächen kann dadurch vermieden werden bzw. es stehen für einen späteren Wohnbedarf weiterhin Flächen zur Verfügung, ohne zusätzliche Bauflächen ausweisen zu müssen.

Der Hauptort übernimmt neben der Versorgung mit Wohnraum auch eine wichtige Funktion der **(Nah)Versorgung** der Gemeinde. Auf der Änderungsfläche besteht derzeit (noch) ein Netto-Markt, der nicht mehr zeitgemäß ist, rückgebaut und in Form eines Edekas neu errichtet werden soll. Der bestehende Netto-Markt diene bereits dieser Versorgungsfunktion, die durch den Neubau weiter gestärkt und gesichert werden soll. In ca. 150 m Richtung Nordosten entsteht derzeit ein weiterer Rewe-Markt, der den Einzelhandelsstandort ergänzen soll.

Der Edeka-Markt sieht eine Fläche von insgesamt rund 1.579 m² vor. In diese Fläche integriert sind zusätzlich ein Getränkemarkt und ein Backshop. Die Verkaufsfläche der einzelnen Gewerbeeinheiten liegen bei 1.166 m² für den Edeka, 320 m² für den Getränkemarkt und 93 m² für den Backshop. Durch den Abbruch des bestehenden Verbrauchermarktes und den Neubau an nahezu gleicher Stelle kommt es lediglich zu einer Erweiterung der Gesamtfläche auf dem Lebensmittelsegment um ca. 10 %. Dieser sichert einerseits den wirtschaftlichen und langfristigen Betrieb des Marktes, stellt aber andererseits keine wesentliche Abschöpfung von Kaufkraft anderer Einzelhandelsstandorte dar. Im Untergeschoss befinden sich weitere Mieteinheiten für kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke oder für gewerbliche Nutzungen. In den Obergeschossen des Edekas sind ein Fitnessstudio, hotelähnliche Nutzungen sowie Wohnungen vorgesehen.

Die **Stellplätze** des Edekas sowie der weiteren Nutzungen sollen sowohl in einer Tiefgarage unter dem Edeka-Gebäude als auch auf den nicht überbaubaren Flächen erstellt werden. Insgesamt sind 156 neue Stellplätze vorgesehen. Die Zufahrten erfolgen jeweils über die Brunnenstraße. Die Tiefgarage mit 34 Stellplätzen ist ausschließlich für vermietete, nicht öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Die bisherigen Stellplätze an der Straße „An der Brunnenwiese“ entfallen zugunsten des Edeka-Neubaus. Eine Durchgängigkeit für diese Straße ist durch eine privatrechtliche Dienstbarkeit mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr über den Edeka-Parkplatz weiterhin gewährleistet.



3D-Darstellung des geplanten Edeka-Neubaus mit Parkplatz und Büro- und Geschäftshaus aus Blickrichtung Nordwesten

Ziel der Änderung ist gemäß dem Grundsatz der Nutzungsdurchmischung neben der Schaffung von Wohnraum und Einzelhandelsflächen auch **kulturelle, soziale, gesundheitliche sowie sportliche Einrichtungen** auf dieser Fläche zu ermöglichen. Hierfür liegen konkrete Anfragen u.a. für ein Fitnessstudio sowie eine Intensiv- und Tagespflege vor. Ziel ist es, diese in den Gebäudekomplex des Edeka-Neubaus zu integrieren.

Neben diesen Nutzungen sollen auch die Voraussetzungen für sonstige **Gewerb**einheiten sowie Räume für freie Berufe geschaffen werden. Diese sind sowohl im nördlichen Gebäude als auch im Edeka-Neubau vorgesehen. Konkrete Anfragen für **Büro- und Geschäftsräume** liegen vor. Das Floristik-Geschäft sowie das Bistro, die sich derzeit im Gebäudekomplex des Netto-Marktes befinden, sollen auch zukünftig in den Edeka-Neubau integriert werden. Damit soll den Gewerbetreibenden der Fortbestand sowie eine Erweiterungsmöglichkeit ihres Betriebes geschaffen werden.

Im urbanen Gebiet werden Vergnügungsstätten sowie Tankstellen explizit ausgeschlossen, da ein Nutzungskonflikt mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld sowie den geplanten Nutzungen innerhalb der Änderungsfläche zu erwarten ist.

Für den bisher rechtskräftigen Bebauungsplan konnte die Entwässerung über den Mischwasserkanal sichergestellt werden. Aufgrund des durch die Änderung des Gebietstyps zu erwartenden, höheren Versiegelungsgrades sowie die Zunahme der Starkregenereignisse in den vergangenen Jahren, muss davon ausgegangen werden, dass die vollständige und ungedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers in den Mischwasserkanal nicht mehr gewährleistet werden kann. Dadurch werden besondere Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung erforderlich. Neben den festgesetzten Maßnahmen zur Reduzierung der Flächenversiegelung der Stellplatzflächen, werden daher Maßnahmen zur Drosselung des Regenwasserabflusses erforderlich, die gewährleisten, dass die Abflussmengen gegenüber der bisher möglichen Bebauung nicht zunehmen bzw. als Vorsichtsmaßnahme diese unterschritten werden. Ggf ist im Baugenehmigungsverfahren auch die Einleitung in den entlang der Bundesautobahn im Nord-Osten verlaufenden Grabens zu prüfen.

Die festgesetzten Bauweisen sind durch die bisherige und auch weiterhin vorgesehene Nutzung durch einen Lebensmittelmarkt bedingt und ergeben sich bereits aus den bisherigen Festsetzungen bzw. der vorgesehenen Bebauung des bisher rechtskräftigen Bebauungsplanes.

5.4 Lage und Dimension der Änderungsfläche

Die Änderungsfläche liegt unmittelbar östlich des Ortskerns von Nittendorf (Rathaus) zwischen der Brunnenstraße und der Autobahn A 3.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst eine Fläche von insgesamt 9.975 m².

Innerhalb der Änderungsfläche besteht bereits ein Nettomarkt mit zugehörigem Parkplatz (Flurstück Nr. 813/4), ein öffentlicher Parkplatz mit Verbindungsstraße „An der Brunnenwiese“ (Flurstück Nr. 812/5) sowie eine als Bolzplatz genutzte Freifläche (Flurstück Nr. 812/10).



TK 25 mit Lage des Änderungsbereiches (Quelle: BayernAtlas Plus)

Nördlich der Änderungsfläche schließen sich die Bernsteinstraße sowie Wohnbauflächen an. Im Westen grenzen die Brunnenstraße sowie die Ortsmitte von Nittendorf mit Marktplatz und Rathaus an. Im Süden setzen sich gemischte Bauflächen des Baugebietes „Bernstein V“ fort. Im Osten der Änderungsfläche verläuft die Bundesautobahn A 3.

5.5 Landes und Regionalplanung

Die Marktgemeinde Nittendorf liegt im westlichen Landkreis Regensburg, ca. 10 km vom Oberzentrum Regensburg entfernt.

Der Regionalplan Region Regensburg 2011 ordnet Nittendorf als Siedlungsschwerpunkt dem Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg zu.

„Es ist anzustreben, den Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum Regensburg so zu entwickeln und zu ordnen, dass seine Attraktivität als Wirtschaftsstandort in Deutschland und Europa sowie als Lebensraum der hier wohnenden und arbeitenden Bevölkerung erhalten und verbessert wird.“ (G 3.1.1, A II Ziele und Grundsätze)

„In diesem Teilraum ist insbesondere von Bedeutung,

- die Voraussetzungen für den weiteren Ausbau und die Neuansiedlung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben mit hochqualifizierten Arbeitsplätzen zu verbessern,

- die Siedlungstätigkeit auf eine günstige Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr, entlang von Bahnstrecken vor allem durch den Schienenpersonennahverkehr, auszurichten, (...)
- auf eine Verringerung des motorisierten Individualverkehrs und die damit einhergehenden Belastungen hinzuwirken, (...)
- dass für die weitere Siedlungsentwicklung auf das erholungswirksame Landschaftsbild in der Marktgemeinde Nittendorf sowie in den Gemeinden Sinzing und Wenzelbach besonders Rücksicht genommen wird.“ (G 3.1.1, A II Ziele und Grundsätze)

„Als Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich Regensburg mit zentralörtlichen Versorgungsaufgaben für die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs werden die nachfolgenden Gemeinden bestimmt: Nittendorf (...).“ (Z 1.3.1, A III Ziele und Grundsätze)

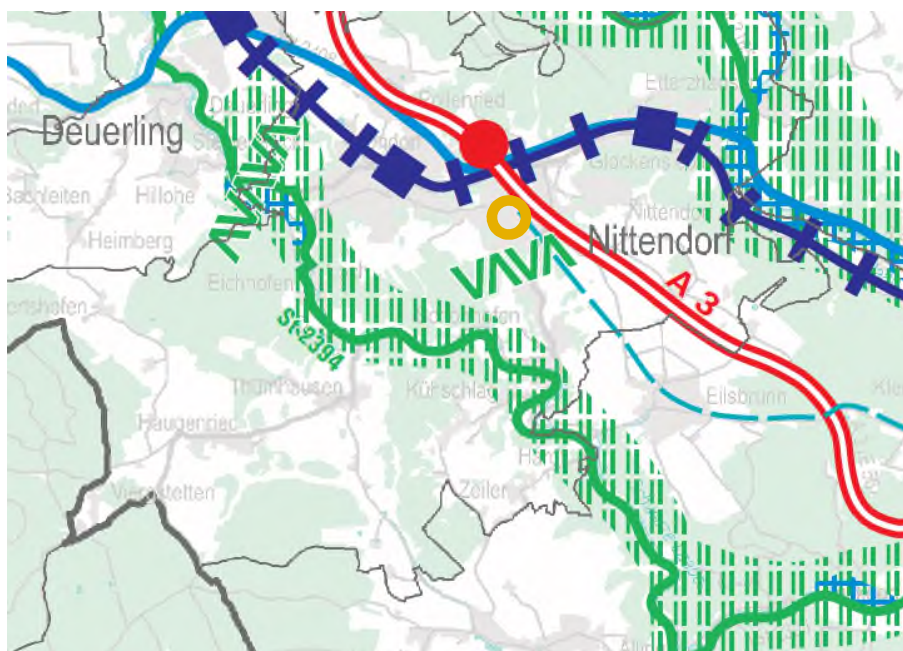
„Für Aufgaben der qualifizierten Grundversorgung kommt insbesondere den Siedlungsschwerpunkten Lappersdorf, Nittendorf und Obertraubling besondere Bedeutung zu.“ (Z 1.3.1, A III Ziele und Grundsätze)

„Die Siedlungsschwerpunkte sollen in ihren Versorgungs- und raumstrukturellen Ordnungsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden. (...).“ (Z 2.3, A III Ziele und Grundsätze)

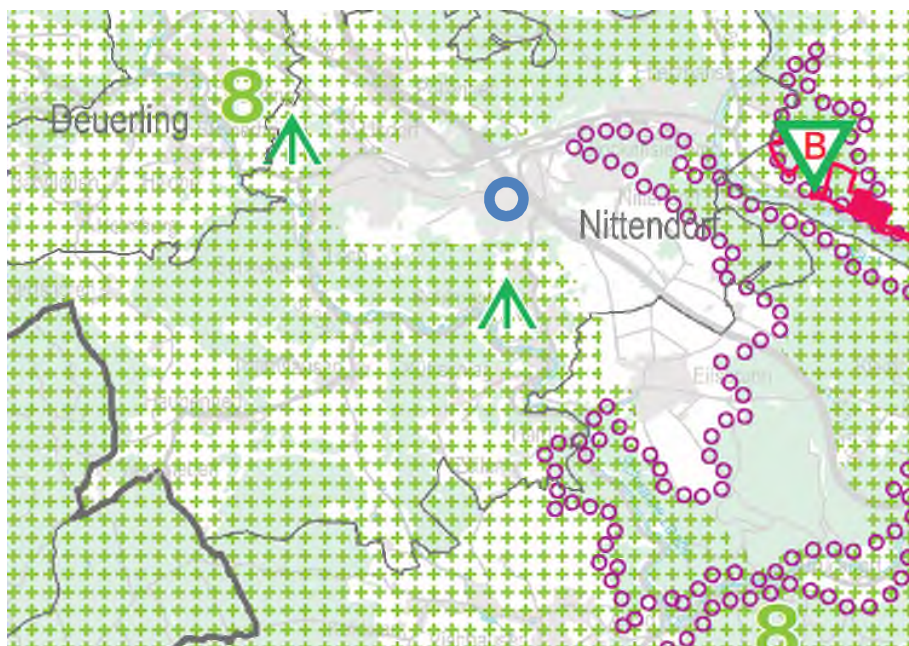
Nittendorf liegt zudem in der überregional bedeutenden Entwicklungsachse zwischen Regensburg und Neumarkt i.d. OPf.

Östlich der Änderungsfläche ist das Planzeichen für eine Ferngasleitung dargestellt. Diese wurde jedoch aufgrund der hohen notwendigen Investitionskosten nie umgesetzt.

Die Änderungsfläche liegt in keinem Naturpark, Regionalem Grünzug oder Trenngrün. Andere Vorbehalts- oder Vorranggebiete auf Ebene der Regional- und Landesplanung sind ebenfalls nicht betroffen.



Regionalplan Oberpfalz-Nord, Karte Siedlung und Versorgung mit Lage der Änderungsfläche (orange)



Regionalplan Oberpfalz-Nord, Karte Landschaft und Erholung mit Lage der Änderungsfläche (blau)

In etwa 500 m südlicher und nördlicher Entfernung liegt das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 8 „Talbereiche der Weißen und der Schwarzen Laber und des Lauterachtals“. In diesem Gebiet kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Hierin verläuft auch der regionale Grünzug „Labertal unterhalb Beratzhausen“.

Die vorliegende Änderung entspricht den Grundsätzen und Zielen der Regional- und Landesplanung. Insbesondere der Grundsatz der Innenentwicklung durch Nachverdichtung zum Zwecke der Wohnraumversorgung wird erfüllt.

Damit stehen der Änderung keine landes- und regionalplanerischen Leitsätze entgegen.

5.6 Spezielle artenschutzrechtliche Belange

Es ergeben sich keine geänderten Aspekte.

Es sind keine amtlich kartierten Biotope oder geschützte Landschaftsbestandteile betroffen.

Der bestehende Gehölzbestand im Nordosten der Änderungsfläche bleibt erhalten.

5.7 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Es sind Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** durch die Emissionen der angrenzenden Ortsstraßen Brunnen- und Bernsteinstraße sowie von der im Osten angrenzenden Bundesautobahn A 3 zu erwarten. Darüber hinaus sind Auswirkungen der zulässigen Nutzungen innerhalb des Änderungsbereiches (u.a. durch Parkverkehr, Zu- und Ablieferverkehr) auf die zulässigen Nutzungen (u.a. Wohnen) untereinander sowie die Nutzungen im Umfeld (u.a. Wohnen) zu erwarten.

Im Zuge des Änderungsverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ziel der schalltechnischen Untersuchung ist es, eine Geräuschkontingentierung für Teilflächen des Änderungsbereiches hinsichtlich der gewerblichen Nutzungen durchzuführen sowie passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnnutzungen hinsichtlich des Verkehrslärms zu formulieren.

Kontingentierte werden die Flächen für den Parkplatz, Lebensmittelmarkt und (überbauten) Gewerbeeinheiten. Nicht kontingentierte werden die nach BauNVO nicht störenden Nutzungen im Untergeschoss des Lebensmittelmarktes im MU1 und die Wohnnutzungen.

Die Festlegung von Emissionskontingenten L_{EK} und Immissionskontingenten L_{IK} erfolgt unter Berücksichtigung von definierten Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und den entsprechenden Entfernungen zwischen den Immissionsorten und den Schwerpunkten dieser Teilflächen. Daneben wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans in 5 Teilflächen gegliedert, wovon 4 Teilflächen kontingentiert werden.

Dabei handelt es sich um:

- TF 1.1: Parkplatz des Lebensmittelmarktes und der weiteren Gewerbeeinheiten
- TF 1.2: Geschäftshaus in MU 2
- TF 2.1: Lebensmittelmarkt
- TF 2.2: gewerblicher Teil der nordöstlichen Überbauung des Lebensmittelmarktes

Die ermittelten Kontingente betragen zwischen 55 und 63 dB(A) pro m^2 am Tag und zwischen 47 und 50 dB(A) pro m^2 in der Nacht. Die Zusatzkontingente betragen je nach Richtungssektor zwischen 0 und 13 dB(A).

Die zu erwartenden Schallimmissionen durch Verkehrsgeräusche der Bundesautobahn und Kreisstraße überschreiten zum Großteil die Orientierungswerte nach DIN 18005 und teilweise auch die Immissionsrichtwerte nach 16. BImSchV deutlich. In der Nacht sind die Überschreitungen der Orientierungs- und Immissionsrichtwerte noch deutlicher.

Im südlich gelegenen Teil des Plangebiets (Mischgebiet) kann am Tag der Immissionsrichtwert zumindest eingehalten werden. Überschreitungen des Orientierungswertes treten im 2. OG der Nordwestfassade auf. In der Nacht werden der Orientierungswert größtenteils deutlich und der Immissionsrichtwert überschritten.

An den überbauten Gebäudeteilen des Lebensmittelmarktes werden mit Ausnahme der durch die Eigenabschirmung geschützten Fassadenseiten Nordwest 2 und Südwest 2 an allen Fassaden die Immissionsrichtwerte tags und nachts z.T. deutlich überschritten.

Auch am nördlich positionierten Geschäftshaus kann lediglich an der Südwest- und Nordwestfassade der Orientierungswert im Zeitbereich Tag eingehalten werden. Ansonsten treten v.a. nachts massive Überschreitungen des Immissionsrichtwertes auf. Vorsorglich wird daher für das Teilgebiet MU2 eine Wohnnutzung ausgeschlossen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der Höhenentwicklung der Gebäude nicht möglich. Passive Schallschutzmaßnahmen werden zwingend erforderlich. Demzufolge sind die einzelnen Fassadenseiten geplanter Wohngebäude / Gebäudeteile mit Wohnungen verschiedenen Lärmpegelbereichen zuzuordnen, die entsprechend festgesetzt sind.

Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können somit weiterhin gewährleistet und gesichert werden. Unter Einhaltung der getroffenen schalltechnischen Festsetzungen sind keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten.

Des Weiteren bleiben die bestehenden verkehrstechnischen Verbindungen im Umfeld erhalten. Durch eine privatrechtliche Dienstbarkeit mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr bleibt eine Verbindung der Brunnenstraße mit der Straße „An der Brunnenwiese“ über die Fläche des urbanen Gebietes erhalten.

Wesentlich geänderte Auswirkungen auf das Schutzgut **Tiere und Pflanzen** sind nicht zu erwarten.

Durch die Änderung einer Teilfläche von einem Mischgebiet in ein urbanes Gebiet mit entsprechender Grundflächenzahl ist eine Zunahme der zu erwartenden Versiegelung zu erwarten. Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter **Boden** und **Wasser** sind jedoch nicht zu erwarten, da im Bereich der Änderung bereits durch den bestehenden Nahversorger sowie die Straßen und Stellplätze ein hoher Versiegelungsgrad besteht.

Durch die Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut **Klima und Luft** zu erwarten.

Die grünordnerischen Festsetzungen binden den Änderungsbereich in das städtebauliche Umfeld weiterhin ausreichend ein.

Es liegen keine Auswirkungen durch die Änderung des Bauleitplanes auf **Kultur- oder sonstige Sachgüter** vor.

Weitere Fachplanungen bestehen nicht.

5.8 Grünordnung

Es ergeben sich keine geänderten Aspekte.

Die getroffenen Festsetzungen zur Mindestbegrünung der Flächen und Erhaltung der Gehölze binden die Änderungsfläche weiterhin ausreichend in das städtebauliche Gesamtgefüge ein.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB nicht anzuwenden. Es gilt § 13a Abs. 2 Ziff. 4 BauGB.

6 Anlagen

- 1 Berichtigung des Flächennutzungsplanes Markt Nittendorf
- 2 GEO.VER.S.UM Planungsgemeinschaft Pressler&Geiler: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bernstein V - 5. Änderung“ im Markt Nittendorf, Stand: 23.08.2018