B E G R Ü N D U N G

gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Einkaufszentrum „Im Naabtal“

der Stadt Nabburg

1. Lage und Bestandssituation

Das Plangebiet liegt an der Regensburger Straße (St2040) nahe des ehemaligen Krankenhauses in Nabburg im südwestlichen Stadtgebiet.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 19.907 m².
Das Gelände im Bebauungsplangebiet fällt von Nordwesten nach Südosten. Die Höhenlage des Plangebietes liegt im Nordwesten auf ca. 388,00 m ü. NN und im Südosten auf ca. 375,00 m ü NN, fällt somit um ca. 13 m.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, neue Entwicklungsmöglichkeiten für Sondergebietsflächen nach den Bestimmungen des § 11 BauNVO bereitzustellen.
Die Firma RATISBONA Handelsimmobilien plant die Entwicklung eines Einkaufszentrums am ausgewiesenen Standort. Geplant sind folgende Sortimente:

- Lebensmittel und Getränke
- Drogerie
- Bekleidung
- Spielwaren
- Zoologischer Bedarf
- Papier- und Schreibwaren
- Bürobedarf, Bücher und Zeitschriften
- Blumen und Pflanzen
- Haushaltswaren

- Glas, Porzellan und Keramik (GPK)

Nach dem Regionalplan Oberpfalz-Nord ist Nabburg als gemeinsames Mittelzentrum mit Pfreimd und Wernberg-Köblitz eingestuft.

Die Zulässigkeit im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO wurde im Rahmen einer Verträglichkeitsuntersuchung durch das Büro BBE Handelsberatung für das Planvorhaben geprüft.
Im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes 2019 wurden die Entwicklungsspielräume in Nabburg hinsichtlich der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächen nach Branchen bzw. Betriebstypen ermittelt. Es ergaben sich daraus nochmal Anpassungen in den zulässigen Verkaufsflächen.
Aufgrund dessen wurde durch die BBE Handelsberatung eine Gutachterliche Stellungnahme mit Datum 25.04.2019 für das geplante Vorhaben erstellt.
Die Stellungnahme befindet sich als Anlage zum Bebauungsplan.

Um das Gebiet einer diesen entwicklungsplanerischen Zielsetzungen entsprechenden Nutzung zuzuführen und um dabei die erforderliche städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Nabburg ist die Fläche des Plangebietes in einer Teilfläche als Grünfläche (Parkanlage) bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf (für gesundheitliche Zwecke dienende Gebäude) ausgewiesen.
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO § 17 in Sondergebieten.

3.2 Städtebauliche Struktur, räumliche Einbindung und Beziehungen

Die Lage des Bebauungsplangebietes verlangt nach einer qualitätsvollen städtebaulichen Struktur, die der Aufgabe, einen klaren städtischen Abschluss zu definieren, gerecht wird.
Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen mit dem Ziel, die geplanten Anlagen verträglich in die vorhandene Gesamtsituation einzufügen.

Im Einzelnen wurde dieser Zielsetzung durch folgende Festsetzungen entsprochen:

- Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den nach der BauNVO zulässigen Werten als Voraussetzung für eine angemessene Baumassenentwicklung und für eine ausreichende Begründung.
- Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen.
- Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen, um die neue Bebauung in das Gesamtbild einzugliedern.
- Berücksichtigung der umwelttechnischen und naturschutzfachlichen Belange
- Berücksichtigung der schallschutztechnischen Belange

3.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Regensburger Straße (St2040).

3.4 Ver- und Entsorgung

Durch den Bauherrn ist die Ver- und Entsorgung des Sondergebietes sicherzustellen. Die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers im Baugebiet erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal an das bestehende Kanalsystem angeschlossen. Das anfallende Niederschlagswasser im Baugebiet wird über ein neues Regenrückhaltebecken gedrosselt an den bestehenden Kanal abgegeben.
Wo keine baulichen Maßnahmen stattfinden, kann der natürliche Bodenaufbau erhalten werden. Gerade auf solchen Flächen sind auch Beeinträchtigungen wie Verdichtungen und Verunreinigungen des Bodens zu vermeiden.

3.5 Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse

Baugrunduntersuchungen wurden bereits durchgeführt. Auf die Allgemeine Baugrunduntersuchung und die Orientierende Untersuchung durch das Büro Krauss & Coll. GeoConsult GmbH & Co.KG, Oldenburg wird verwiesen.

3.6 Freileitungen

Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes soll durch ein Verbot von Freileitungen in der Bebauungsplansatzung eingeschränkt werden.

3.7 Altlasten

Schädliche Bodenverunreinigungen wurden nicht vorgefunden.

3.8 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Sondergebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt.

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

Baugenehmigung

Im Zuge des Baugenehmigungs- bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

3.9 Begründung zur Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden. Dies gilt im vorliegenden Fall für die Grünflächen um die baulich überprägten Bereiche, soweit diese nicht im Baufeld liegen oder zur Geländeangleichung im Randbereich der Baukörper überprägt werden müssen.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Um eine Durchgrünung des Sondergebiets sicherzustellen, und auch im Hinblick auf die natur- und artenschutzrechtlichen Belange Vermeidungsmaßnahmen soweit wie möglich zu berücksichtigen, sind die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bäume zu erhalten. Im Nahbereich zu den Baumaßnahmen (mindestens Kronenbereich der Bäume) sind gegebenenfalls Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 durchzuführen, um die Bäume und sonstigen Gehölzbestände während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen.

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind Baumpflanzungen durchzuführen, wobei im Bereich der randlichen Grünflächen die Gehölzarten der Gehölzauswahlliste zu verwenden sind (zusätzlich Obsthochstämme zulässig) und bei den Pflanzungen im Bereich der Stellplätze empfohlen werden.

Mit den Maßnahmen zum Gehölzerhalt und den festgesetzten Pflanzmaßnahmen kann in erheblichem Maße zur Einbindung des Bauvorhabens in die Landschaft und generell zur Minderung der nachteiligen Auswirkungen der Bebauung beigetragen werden.

Die im Zuge des Bauvorhabens geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

- Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Sondergebiet
- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild
- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander
- Verbesserung des Siedlungsklimas
- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für im Sondergebiet anfallendes Oberflächenwasser; Beitrag zu einer gewissen Aufrechterhaltung der Grundwasserneubildung im Gebiet
- Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc.
- Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner
- Verminderung der Barrierewirkungen hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wanderungsvermögens von Pflanzen und Tieren, insbesondere am Neusather Bach (Ausweisung eines Pufferstreifens)

Die randlichen Grünflächen sind als Wiesenflächen extensiv zu entwickeln (ohne Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen, 2-malige Mahd pro Jahr mit Mähgutabfuhr). In den Randbereichen zu den baulichen Anlagen und befestigte Freiflächen ist die Anlage von Pflanzstreifen auch aus Ziergehölzen zulässig (in einer Breite bis 1,5 m).

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von ca. 12.886 m² durchzuführen (gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung in Kap. B) des Umweltberichts). Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen einschließlich der durchzuführenden CEF-Maßnahmen auf Flur-Nr. 444 und 445 der Gemarkung Willhof lassen sich wie folgt begründen:

- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 780, 792, 794, 795, 795/1 der Gemarkung Brudersdorf
  Die Fläche liegt südöstlich Lissenthan, im Bereich eines Seitenbachs des Stockbachs. Mit der Öffnung eines weiteren, im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzfläche verrohrten Bachabschnitts, der Aufweitung des Gewässerprofils am Bach, der Grünlandextensivierung und Sreuobstpflanzung wird in erheblichem Maße zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten und des Schutzguts Wasser beigetragen.
  Es handelt sich um sehr hochwertige Kompensationsmaßnahmen, die eine hohe Aufwertung im Sinne des Leitfadens bewirken werden.

- Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 444 und 445 der Gemarkung Willhof
  Die Grundstücke liegen nördlich Willhof. Durch die Flächen verläuft mittig ein starker Geländeeinschnitt, so dass der nördliche Teil stark nach Süden, der südliche Teil nach Norden exponiert ist. Der mittlere Teil ist in der Biotopkartierung erfasst und als artenreiches Extensivgrünland beschrieben. Dieser Teil wird in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde nicht als Ausgleichs-/Ersatzfläche angerechnet, da dieser kaum noch aufwertbar ist. Mit den geplanten, unterschiedlich strukturierten Pflanzmaßnahmen und der Extensivierung des bestehenden Grünlandes wird in erheblichem Maße zur Aufwertung der Lebensraumqualitäten beigetragen. Mit den Reptilienhabitaten und den Steinhaufen wird sicher ausgeschlossen, dass im Bereich der geplanten Bebauung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der Zauneidechse ausgelöst werden.

<u>Hinweis zu § 15 (3) BNatSchG:</u>
Nach § 15 (3) BNatSchG ist bei der Inanspruchnahme land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen für Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen.

Hierzu ist festzustellen, dass Maßnahmen zur Entsiegelung und sonstige Maßnahmen, die keine land- oder forstwirtschaftlichen Flächen unmittelbar beanspruchen würden,

nicht zur Verfügung stehen. Die Stadt Nabburg verfügt über keine diesbezüglich geeigneten Flächen, um den naturschutzrechtlichen Ausgleich mit solchen Maßnahmen erfüllen zu können. Maßnahmen auf landwirtschaftlichen Flächen, die in der Nutzung verbleiben (sog. PIK-Maßnahmen), stehen ebenfalls nicht zur Verfügung. Die Stadt Nabburg hat bisher keine Landwirte gefunden, die bereit wären, solche Maßnahmen auf ihren Flächen zu dulden (gegen entsprechende Entschädigung). Die Erfahrung zeigt, dass die Umsetzung von PIK-Maßnahmen sehr schwierig ist und die Bereitschaft von Landwirten, an solchen Maßnahmen teilzunehmen, sehr gering ist.

Dementsprechend ist es, da die Verpflichtung zu Ausgleich/Ersatz unabdingbar besteht, notwendig, bei Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückzugreifen.

Allerdings weisen die zur Beanspruchung geplanten Flächen höchstens eine mittlere landwirtschaftliche Nutzungseignung auf. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden sind nicht betroffen. Damit kann davon ausgegangen werden, dass die agrarstrukturellen Belange ausreichend berücksichtigt werden.

4.0 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Um die bauliche Nutzung, die Erschließung und eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter Wahrung öffentlicher und privater Belange sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Aufgestellt: Neunburg vorm Wald, den 07.05.2019

Ingenieurbüro Weiss
Beraten und Planen GmbH
Krankenhausstraße 1
92431 Neunburg vorm Wald

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

Der Stadtrat der Stadt Nabburg hat am .....die vorstehende Begründung vom …… zum Bebauungsplan vom …… beschlossen.

Nabburg, den .....

STADT Nabburg

_____
Herr Armin Schärtl
1. Bürgermeister