Anlage B Begründung

Fassung vom 02.08.2022

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Nabburg

„An der Krankenhausstraße“

Aufstellung nach § 13a BauGB
– Bebauungsplan der Innenentwicklung

PREIHSL + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld Tel. 09471 7016-0
E- Mail – burglengenfeld@beraten-planen.de

Inhalt

1. Planungsrechtliche Situation 3
2. Lage und Bestandssituation 6
3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung 6
4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung 7
5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes 8
   5.1 Städtebauliche Vergleichswerte 8
   5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung 8
   5.3 Stellung der baulichen Anlagen 8
   5.4 Verkehrstechnische Erschließung 9
   5.5 Ver- und Entsorgung 9
   5.6 Untergrund 9
   5.7 Brandschutz 9
   5.8 Schallschutz 10
6. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes 12

1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat Nabburg hat in seiner Sitzung vom 16.12.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Krankenhausstraße“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Krankenhausstraße“ wird nach §13a BauGB – Einbeziehen von Innenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt.
Demnach kann unter bestimmten Voraussetzungen u.a. auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und damit auch auf einen Umweltbericht nach §2a BauGB verzichtet werden.

Prüfung der Voraussetzungen Verfahren nach § 13a BauGB:

Formale Voraussetzungen

Formale Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	**Planung**
a) Maßnahmen der Innenentwicklung	Der Geltungsbereich wird als Freifläche komplett durch die bestehende Bebauung eingeschlossen. → Die Voraussetzung ist erfüllt.
b) Größe Grundfläche Gemäß § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB beträgt die Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) weniger als 20.000 m²:	Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 5.385 m² und liegt damit deutlich unter der Schwellengröße von 20.000 m². → Die Voraussetzung ist erfüllt.

Anforderung Umweltverträglichkeitsprüfung

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13b BauGB	**Planung**
Es besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht.	Vorhaben nach Anlage 1 UVPG Nr. 18 zum UVPG werden nicht begründet. Eine verpflichtende Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht erst ab einer Flächengröße von mehr als 20.000 m². Der vorliegende Geltungsbereich umfasst ca. 5.385 m²

	→ Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. → Die Voraussetzung ist erfüllt.

Berücksichtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von Natura 2000-Gebieten

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB	**Planung**
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (NATURA 2000-Gebiete).	Hiermit sind die nach Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützten Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) gemeint (§ 32 BNatSchG). Natura 2000 Gebiete sind durch die Ausweisung des Baugebiets nicht betroffen. Natur- oder Landschaftsschutzgebiete werden durch die Ausweisung des Baugebiets ebenfalls nicht berührt. Auch Biotope liegen weder im näheren noch im weiten Umfeld des Geltungsbereichs. → Die Voraussetzung ist erfüllt.

Berücksichtigung der weiteren Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a, c und d)

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB	**Planung**
Die Prüfung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kultur- und Sachgüter sind **keine** Voraussetzung für die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB	Auf die Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter wird in der Begründung im Rahmen der Beschreibung der Belange des Umweltschutzes eingegangen.

Berücksichtigung Bundesimmissionsschutzgesetz

Voraussetzungen zur Durchführung des Verfahren nach § 13a BauGB	**Planung**
Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen noch § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.	Für das Plangebiet sind keine raumbedeutsamen Planungen oder Maßnahmen bekannt, bei denen Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen noch § 50 Satz BImSchG zu beachten sind. → Die Voraussetzung ist erfüllt.

Zusammenfassende Bewertung

Es sind alle Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB erfüllt.

Auf Grund dieses Verfahrens wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht nach § 2a BauGB verzichtet. Auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit kann verzichtet werden.

Flächennutzungsplan

Die auszuweisende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Nabburg bereits als geplante Erweiterungsfläche für ein allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht notwendig.

Abbildung 1: Auszug aus dem gültigen Flächennutzungsplan

2. Lage und Bestandssituation

Der Umgriff des Bebauungsplanes ergibt sich aus der bereits bestehenden Bebauung und den bereits bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein noch bestehender Lückenschluss geschlossen werden.

Das 5.385 m² große Plangebiet befindet sich auf den Flurnummern 1189, 1189/3 und 1190/2 in der Nähe des alten Krankenhauses der Stadt Nabburg. Die Flächen wurden bisher landwirtschaftlich bzw. als Gartengrundstück genutzt.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Norden wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung begrenzt.
- Im Osten wird das Plangebiet durch ein Wohnhaus begrenzt.
- Im Westen wird das Plangebiet durch die bestehende Bebauung begrenzt.
- Im Süden wird das Plangebiet durch die bestehende „Krankenhausstraße" begrenzt.

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Anbindung an bestehende umliegende Siedlungseinheiten
- Überplanung einer noch bestehenden Baulücke
- Die attraktive Siedlungsfläche in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum
- Die sinnvolle Abrundung der bestehenden Bebauung
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich stellt eine Baulücke in der bestehenden Bebauung dar und soll nun städtebaulich überplant werden. Auf der Fläche sollen fünf Mehrparteienhäuser in zwei- bzw. dreigeschossiger Bauweise entstehen. Durch die Ausweisung des Plangebietes wird ein Beitrag zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet. Der innerstädtische Wohnraum wird knapp, durch die Ausweisung kann der Nachfrage auf dem Wohnungssuchmarkt nachgekommen werden. Im Stadtgebiet stehen keine freistehenden Wohnungen zur Verfügung. Durch die Ausweisung soll die Möglichkeit entstehen, neuen Raum zu schaffen.

Bereits vor Beginn des Bauleitplanverfahrens sind 65 Interessenten erfasst worden, was die Nachfrage nach Wohnraum untermauert.

4. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern ist die Stadt Nabburg zusammen mit den Städten Pfreimd und Wernberg-Köblitz als zentraler Ort, mit Stufe Mittelzentrum eingestuft.

Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Stadt unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Ausweisung von Baulandflächen, die sich an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, insbesondere bei der Daseinsvorsorge orientieren (Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 LEP 1.1.1 Z und LEP 3.1 G). Entsprechend den Ergebnissen der Statistik ist für die Stadt Nabburg ein Einwohnerzuwachs ablesbar. Zudem werden aufgrund der zunehmenden Alterung der Gesellschaft die Haushaltsgrößen kleiner und dadurch der Bedarf an eigenen Wohneinheiten größer.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2 Z). Durch die unmittelbare Lage am Kernort und weniger als 500 m zum Ortszentrum ist bereits eine enge Anbindung an den Innenbereich gegeben. Durch die bereits bestehende Straßenanbindung ist eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben. Technische Versorgungsinfrastrukturen sind bereits in der Nähe vorhanden.
- Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP 3.3 G). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z). Die neu auszuweisenden Flächen schließen direkt an bereits bebaute Wohngebietsflächen und Erschließungsstrukturen an. Damit entspricht die Planung dem LEP-Ziel hinsichtlich der Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten. Durch die unmittelbare Nähe zum Ortszentrum wirken die geplanten Flächen somit auch einer Zersiedlung der Landschaft entgegen.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung. Weiterhin sind wesentliche Infrastruktureinrichtungen (Schule, Kindergarten, Rathaus, Sportplatz) in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.
Die Fläche des Baugebietes ist im gültigen Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt.

5. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

5.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes: 0,5385 ha

5.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird der Änderungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.
Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO getroffen. Die Grundflächenzahl wird mit 0,40 festgesetzt. Durch die Einhaltung der Abstandsflächen werden die Wohnverhältnisse nicht verschlechtert. Nachteilige Umwelteinwirkungen ergeben sich dadurch nicht. Die Geschossflächenzahl wird mit 1,20 auf das höchstzulässige Maß nach § 17 BauNVO festgesetzt.
Dadurch, dass die Gebäude durch Garagenanlagen miteinander verbunden sind und sich daraus eine Gebäudelänge > 50 m ergibt, wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
Für die Anordnung der begrünten Carports/Garagendächer, die Stellplätze und der Zufahrten wird unter Anwendung des § 19 Absatz 4 eine abweichende Überschreitung der Grundflächenzahl festgesetzt. Aufgrund der verdichteten Bauweise und dem Ansatz geschuldet, dass bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche mit angerechnet werden müssen, wir eine Abweichung notwendig.

5.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Abstandsflächen werden nach der Bayerischen Bauordnung eingehalten.

5.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die Zufahrt erfolgt über die „Krankenhausstraße“. Um die Leistungsfähigkeit der Krankenhausstraße durch den zusätzlichen Verkehr nachzuweisen, wurde eine Verkehrsuntersuchung durch das Ingenieurbüro GEO.VER.S.UM vom 11.12.2021 erstellt.

5.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom ist durch die Bayernwerk AG gesichert.
Die Versorgung mit Wasser ist durch die Stadt gesichert.
Die Entsorgung des Mülls ist gesichert.
Die Entwässerung auf dem Grundstück erfolgt im Trennsystem.
Die Aufnahmefähigkeit des bestehenden Kanals wurde überprüft. Über den Mischwasserkanal kann die erforderliche Abflussmenge abgeleitet werden. Das Niederschlagswasser soll jedoch trotzdem zum Teil auf dem Grundstück zurückgehalten und gedrosselt an den Mischwasserkanal abgegeben werden. Das anfallende Schmutzwasser wird direkt an den best. Mischwasserkanal angeschlossen.

5.6 Untergrund

Baugrunduntersuchungen wurden noch nicht durchgeführt, aber bereits beauftragt.
Mit Wasser als Grund- oder Schichtenwasser ist zu rechnen.

5.7 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das Plangebiet ist durch den Bestand gesichert.
In der Krankenhausstraße verläuft die Versorgungsleitung des Hochbehälters der Stadt Nabburg. Durch den Bestand ist der erforderliche Grundschutz sichergestellt. Nach Merkblatt W405 beträgt der erforderliche Grundschutz einen Löschwasserbedarf von 96 m³/h für 2h.

Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren sind, soweit gesetzlich gefordert, Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen

Die Einhaltung der Hilfsfrist nach Nr. 1.2 des Vollzuges des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollBekBayFwG) ist gewährleistet.

5.8 Schallschutz

Im Rahmen der Bebauungsplanverfahrens wurde die schalltechnische Untersuchung 2124_0 der Firma abConsultants GmbH vom 11.12.2021 erstellt. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Einwirkungen auf das Plangebiet

Die Orientierungswerte aus DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 für den Verkehrslärm werden tagsüber an den Gebäuden 4 bis 5-2 um bis zu 10 dB überschritten. Nachts werden die Orientierungswerte der DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 um bis zu 13 dB überschritten. Am Gebäude 1 ergibt sich tagsüber keine Überschreitung der Orientierungswerte.
Die um 4 dB höheren Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung werden an diesen Gebäuden tagsüber noch um bis zu 6 dB überschritten. Nachts werden die Grenzwerte noch um bis zu 9 dB überschritten.
Am Gebäude 1 ergeben sich keine Überschreitungen der Grenzwerte. Am Gebäude 2 ergibt sich an einer Fassade im 1 Obergeschoss eine geringfügige Überschreitung um 1 dB zur Nachtzeit.

Auswirkungen auf die Umgebung

In der Verkehrsuntersuchung /46/ zum Bebauungsplan wurde ein, durch das Baugebiet ausgelöstes werktägliches Verkehrsaufkommen von 180 Fahrzeugen ermittelt. Die Berechnung der Verkehrszunahme durch diesen zusätzlichen Verkehr hat entsprechend der hilfsweise zur Beurteilung herangezogenen Richtlinie 16. BImSchV (Verkehrslärmverordnung) ergeben, dass durch die Verkehrszunahme in der Umgebung des Bebauungsplangebietes keine Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen ausgelöst werden.

Vorbelastung aus Anlagenlärm

Die Vorbelastung aus Anlagenlärm wurde nach Recherche in den Genehmigungsbescheiden bzw. wo diese nicht vorlagen typisierend ermittelt, da ein Teil der Betriebe aktuell stillgelegt ist (Fa. Obermeier) bzw. keine Auflagen zum Schall-Immissionsschutz in den Bescheiden enthalten sind. Der Betrieb der Fa. NKD hat entsprechend der Auflagen im Genehmigungsbescheid an dem Umgriff des Bebauungsplans nächstgelegenen Immissionsort, Fl.-Nr. 1189/2 einen Immissionsrichtwertanteil von 54 dB(A) tagsüber und 39 dB nachts, einzuhalten. Der Immissionsort ist im Genehmigungsbescheid als Mischgebiet (MI-Gebiet) eingestuft. Die Ersatzschallquelle wurde so gewählt, dass der Immissionsrichtwertanteil am vorgenannten Immissionsort eingehalten wird.

Unter diesen Voraussetzungen, die als Ansatz „auf der sicheren Seite zu sehen sind", ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der zukünftigen Bebauung.

Aus den Lärmimmissionen der Betriebe (Firma Kfz-Werkstatt Obermeier, Pucher Haustechnik GmbH & Co., NKD) in der Umgebung des Bebauungsplangebietes ergeben sich keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.

Zusatzbelastung, Einwirkung auf die Umgebung

Als relevante Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm sind die Pkw-Stellplätze und die Tiefgarage innerhalb des Plangebietes zu betrachten. Es ergeben sich in der Umgebung übliche Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm. Diese sind situationstypisch und liegen innerhalb des entsprechenden BayVGH, 15. Senat, Urteil vom 25.11.2004, Aktenzeichen 15 B 03.245 hinzunehmenden Bereichs.

Gesamtlärmbetrachtung

Aus der Überlagerung der Verkehrslärmimmissionen mit den Anlagenlärmimmissionen ergeben sich keine weitergehenden Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV.

Schallschutzkonzept

Aufgrund der vorliegenden Lärm-Immissionssituation wurde ein Lärmschutzkonzept erarbeitet. Das Konzept sieht eine Kombination aus baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen vor. Eine aktive Schallschutzeinrichtung ist aufgrund der städtebaulichen Gegebenheiten nicht zielführend, da eine Lärmschutzeinrichtung aufgrund des nicht realisierbaren Überstandes und der Geländebeschaffenheit eine nicht vertretbare Höhe entsprechend der jeweiligen Gebäudehöhen erreichen würde.
Aufgrund der Bebauungssituation sollte sich pro Gebäude mindestens eine lärmabgewandte Gebäudeseite ergeben, so dass bei geeigneter Grundrissgestaltung eine natürliche Belüftung über Fenster für alle geplanten Bebauungen möglich wird.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV <u>für den Tagzeitraum</u> können innerhalb des Gebietes mit Ausnahme der exponierten straßennahen Bereiche tagsüber und nachts eingehalten werden, so dann in den Gärten eine Erholungsfunktion gewährleistet werden kann.

Das o.a. Konzept kann durch die geplante Bebauung umgesetzt werden.

6. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Grundstück befindet sich im Eigentum eines Privat-Investors. Mit einer baldigen Bebauung ist demzufolge zu rechnen.

Aufgestellt: Nabburg,

Fassung vom 02.08.2022

Preihsl und Schwan

Beraten + Planen GmbH

Kreuzbergweg 1 A

93133 Burglengenfeld

F. Biersack

.....

Fabian Biersack, Dipl.-Ing. (FH)

Der Stadtrat hat am 02. AUG. 2022 die obige Begründung vom 02. AUG. 2022 in der Fassung vom 02. AUG. 2022 zum Bebauungsplan „An der Krankenhausstraße“ vom 02. AUG. 2022 in der Fassung vom 02. AUG. 2022 beschlossen.

Nabburg, 03. AUG. 2022

STADT NABBURG

Frank Zeitler

1. Bürgermeister