B E G R Ü N D U N G

gemäß § 2a Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Gewerbe- und Industriegebiet „Baderfeld“

der Stadt Nabburg

1. Planungsrechtliche Situation

Der Stadtrat der Stadt Nabburg hat in seiner Sitzung vom 10.07.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes Industriegebiet „Baderfeld“ beschlossen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Regelverfahren durchgeführt.

Flächennutzungsplan

Die auszuweisende Fläche ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan von Nabburg größtenteils als Industriegebiet dargestellt. Teilflächen im Plangebiet sind als Ackerflächen und Grünflächen dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist somit notwendig.

Die Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren.

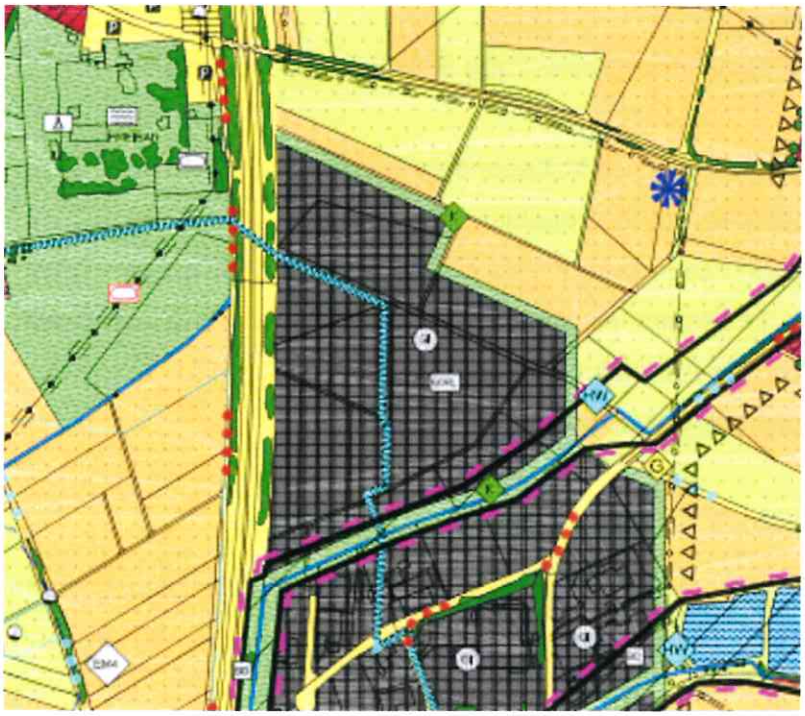


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

2. Lage und Bestandssituation

Die Stadt Nabburg liegt im Landkreis Schwandorf. Der Umgriff ergibt sich aus dem südlich gelegenen Industriegebiet an der Sauerzapfstraße, der bestehenden Kreisstraße und des nördlichen Grünstreifens laut Flächennutzungsplan. Westlich wird das Plangebiet durch die Bundesautobahn A 93 eingegrenzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das bestehende Industriegebiet erweitert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 199.200 m².

Bei den Flächen handelt es sich um Ackerflächen.

Das Plangebiet befindet sich auf den Flurnummern: 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 119 (Teilfläche), 162 (Teilfläche), 185 (Teilfläche) Gemarkung Neusath 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 686, 687, 688, 685 (Teilfläche) Gemarkung Nabburg.

Das Gelände im Bebauungsplangebiet fällt von Nordosten nach Südwesten. Die Höhenlage des Plangebietes liegt im Nordosten auf ca. 384,00 m ü. NN und im Südwesten auf ca. 373,00 m ü NN, fällt somit um ca. 11 m.

Der Umgriff des Bebauungsplanes definiert sich wie folgt:

- Im Norden grenzt das Plangebiet an weitere Ackerflächen an.
- Im Westen grenzt die Bundesautobahn A93 an.
- Im Süden wird das Plangebiet durch das bestehende Industriegebiet an der Sauerzapfstraße eingegrenzt.
- Im Osten grenzt die bestehende Kreisstraße SAD 36 nach Neusath an.

Die Standortentscheidung begründet sich insbesondere durch:

- Anbindung an bestehendes Industriegebiet.
- Wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie Straße, Wasser, Abwasser, Energieversorgung, Telekommunikation sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.
- Direkte Anbindung an die Autobahn A 93 Regensburg - Hof.
- Sinnvolle Erweiterung des bestehenden Gebietes.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bebauungsplan ist beabsichtigt, zu überbauende Grundstücksflächen für Industriegebietsflächen nach den Bestimmungen des § 9 BauNVO bereitzustellen.

Mit der Ausweisung dieser Grundstücksflächen wird der Nachfrage nach Industriegebietsflächen im Raum Nabburg Rechnung getragen.

Es soll erreicht werden, dass Betriebe in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde Nabburg genehmigt werden können.

Im Gemeindegebiet Nabburg stehen momentan keine Industriegebietsflächen zur Verfügung. Ein Teil der Grundstücke befindet sich bereits im Eigentum der Stadt Nabburg, womit sich dieser Standort im Anschluss an das bestehende Industriegebiet anbietet.

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.

4. Städtebauliche Strukturen, 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.

Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend den nach der BauNVO zulässigen Werten als Voraussetzung für eine angemessene Baumassenentwicklung und für eine ausreichende Begründung.

Bedarfsbegründung

Die Stadt Nabburg beabsichtigt für ein Gebiet von knapp 20 ha südwestlich des Ortsteils Neusath und im Anschluss an ein bestehendes Industriegebiet einen Bebauungsplan aufzustellen. Bis auf etwa 3,7 ha ist das derzeit landwirtschaftlich genutzte Gebiet im bestandskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Nabburg als Industriegebiet dargestellt.

Aufgrund der bereits vorliegenden Interessensbekundungen (Büronutzung, Handwerksbetriebe, Ausstellungshallen) beabsichtigt die Stadt Nabburg, bis auf eine ca. 2,5 ha große Fläche im südlichen Bereich des Plangebietes (Anschluss an bestehendes Industriegebiet), Gewerbegebietsflächen auszuweisen. Der zusätzliche Bedarf von 3,7 ha Gewerbefläche ist wie folgt zu begründen:

Zusammenstellung der Entwicklungspotenziale im Gewerbe-/Industriegebiet:

Nr.	Flurst.-Nr.	Größe in m²	Planungsrecht	Art d. baulichen Nutzung	Informationen zur Aktivierbarkeit	Aktivierbarkeit in m²
1	835 Gmkg. Nabburg	4.078	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“	Gewerbegebiet	(k. A.) derzeitige Nutzung als Parkplatz	4.078
2	836 Gmkg. Nabburg	4.300	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“	Gewerbegebiet	(k.A.) derzeit keine Abgabebereitschaft *	4.300
3	842 Gmkg. Nabburg	7.636	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“	Gewerbegebiet	(k.A.) derzeitige Nutzung als Lagerfläche f. nebenstehenden Betrieb	7.636
4	830/1 Gmkg Nabburg	4.060	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“	Gewerbegebiet	derzeit keine Abgabebereitschaft wg. geplante Betriebserweiterung (nächsten 10 Jahren) *	4.060
5	850/4 Gmkg. Nabburg	10.008	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“	Gewerbegebiet mit Einschränk.	(k.A.) derzeit keine Abgabebereitschaft *	10.008
6	696/4 Gmkg. Nabburg	3.761	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (1. Änderung)	Industriegebiet	(k.A.) derzeitige Nutzung als Lagerfläche f. nebenstehenden Betrieb	3.761
7	696 Gmkg. Nabburg	12.724	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (1. Änderung)	Industriegebiet	(k.A.) derzeit keine Abgabebereitschaft *	12.724
8	716 Gmkg. Nabburg	5.319	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (1. Änderung)	Industriegebiet	Grundstücksverhandlungen laufen derzeit (kurzfristig aktivierbar) *	5.319
9	716/13 Gmkg. Nabburg	6.095	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (1. Änderung)	Industriegebiet	Bauantrag liegt bereits vor. (kurzfristig aktivierbar) *	6.095
10	716/14 Gmkg. Nabburg	5.426	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (1. Änderung)	Industriegebiet	Bauvoranfrage liegt vor. (kurzfristig aktivierbar) *	5.426
11	721/1 Gmkg. Nabburg	5.000	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (1. Änderung)	Industriegebiet	(k.A.) derzeit keine Abgabebereitschaft *	5.000
12	725 Gmkg. Nabburg	1.800	BP Industriegebiet „östl. d. BAB A93“ (1. Änderung)	Industriegebiet	Aufgrund Bauverbots-/Baubeschränkungsgrenze alleine nicht bebaubar	1.800 m²
13	707 Gmkg. Nabburg	1.911	BP Industriegebie „östl. d. BAB A93 (3. Änderung/Erweit.)	Industriegebiet	durch Stadt mit Bauzwang von 3 Jahren veräußert	1.911
14	1847/2 Gmkg. Diendorf	2.389	BP Industriegebie „östl. d. BAB A93 (3. Änderung/Erweit.)	Industriegebiet	durch Stadt mit Bauzwang von 3 Jahren veräußert	2.389
15	1847/3 Gmkg. Diendorf	2.062	BP Industriegebie „östl. d. BAB A93 (3. Änderung/Erweit.)	Industriegebiet	durch Stadt mit Bauzwang von 3 Jahren veräußert	2.062
16	1847/4 Gmkg. Diendorf	3.279	BP Industriegebie „östl. d. BAB A93 (3. Änderung/Erweit.)	Industriegebiet	durch Stadt mit Bauzwang von 3 Jahren veräußert	3.279
17	1847/5 Gmkg. Diendorf	1.783	BP Industriegebie „östl. d. BAB A93 (3. Änderung/Erweit.)	Industriegebiet	durch Stadt mit Bauzwang von 3 Jahren veräußert	1.783
18	1847/6 Gmkg. Diendorf	910	BP Industriegebie „östl. d. BAB A93 (3.	Industriegebiet	durch Stadt mit Bauzwang von 3 Jahren veräußert	910

			Änderung/Erweit.)			
19	1847/7 Gmkg. Diendorf	1.737	BP Industriegebie „östl. d. BAB A93 (3. Änderung/Erweit.)	Industriegebiet	durch Stadt mit Bauzwang von 3 Jahren veräußert	1.737
20	1847/8 Gmkg. Diendorf	7.954	BP Industriegebie „östl. d. BAB A93 (3. Änderung/Erweit.)	Industriegebiet	durch Stadt mit Bauzwang von 3 Jahren veräußert	7.954
21	816 Gmkg. Nabburg	26.494	BP Am Diendorfe Graben	Gewerbegebiet	durch Stadt mit Bauzwang bis Dez. 2023 veräußert	26.494
222	818 Gmkg. Nabburg	17.219	BP Am Diendorfer Graben	Gewerbegebiet	durch Stadt mit Bauzwang bis Dez. 2023 veräußert	17.219

	Summe gesamt:	**134.145**

Keine Angaben	**48.707**
Mittel- bis langfristig aktivierbar	**4.060**
Kurzfristig aktivierbar	**82.578**

* Abgabebereitschaft bzw. geplante Bebauung abgefragt

Wie in der Zusammenstellung ersichtlich ist die Stadt Nabburg bestrebt, die Innenentwicklung voranzutreiben und zu stärken, sowohl im Wohnbereich, als auch im gewerblich-industriellen Bereich. Ein Großteil der bestehenden Innentwicklungspotenziale ist auf kurzfristige bzw. mittel- bis langfristige Zeit gesehen (nächsten 5 Jahren) aktivierbar. Dies alleine zeigt schon, dass eine sehr hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen-/Industrieflächen im Bereich der Stadt Nabburg besteht.

Gespräche mit den Grundstückseigentümern der noch vorhandenen Entwicklungspotenziale bzw. der durchgeführten Abfrage zeigen, dass derzeit keine Verkaufsbereitschaft bzw. eine mögliche bauliche Entwicklung der unbebauten Grundstücke besteht. Die Rückläufer der Fragebögen wurden in einem Flächenmanagement-System erfasst. Aufgrund der fehlenden Abgabebereitschaft gibt es keinerlei sinnvolle Alternativen zu den gewählten Standorten. Dies zeigt auch nachfolgende Zusammenstellung. Im neu geplanten Gewerbe-Industriegebiet sind die Flächen bereits größtenteils im Besitz der Stadt Nabburg. Die aktuellen Potenziale der Innenentwicklung, die zur Verfügung stehen, sind daher ausgeschöpft.

Zusammenstellung der weiteren Gewerbegebietsflächen im Flächennutzungs- und Landschaftsplan:

(kein Entwicklungspotenzial, aufgrund fehlender Bauleitplanung)

Nr.	Flurst.-Nr.	Größe in m²	Planungsrecht	Art d. baulichen Nutzung	Informationen zur Aktivierbarkeit	Aktivierbarkeit in m²
1	845 Gmkg. Nabburg	ca. 15.000	noch nicht vorhanden	voraussichtlich Gewerbegebiet mit Einschränkung	(Privateigentümer) Bauleitplanung soll in den nächsten 2 – 3 Jahren erfolgen	15.000

2	327 Gmkg. Nabburg	ca. 15.000	noch nicht vorhanden	Gewerbegebiet	(k.A.) schwierige Eigentums-verhältnisse aufgrund Eigentümergemeinschaft	15.000
3	1617 Gmkg Brudersdorf	ca. 60.000	noch nicht vorhanden	Gewerbegebiet	nicht abgabereit zunächst Weiterentwicklung im Anschluss an bestehendes Gewerbe-/Industriegebiet	60.000
4	826 Gmkg. Nabburg	27.689	noch nicht vorhanden	Gewerbegebiet	(k.A.) derzeit keine Abgabebereitschaft *	27.689
5	821 Gmkg. Nabburg	7.678	noch nicht vorhanden	Gewerbegebiet	Abgabebereit*. Grundstü allein nicht sinnv bebaubar	7.678
6	822 Gmkg. Nabburg	ca. 17.000	noch nicht vorhanden	Gewerbegebiet	(k.A.) derzeit keine Abgabebereitschaft *	17.000

	Summe gesamt:	**142.367**

Keine Angaben	**127.367**
Mittel- bis langfristig aktivierbar	**15.000**

* Abgabebereitschaft bzw. geplante Bebauung abgefragt

Im bestandskräftigen Flächennutzungs- mit Landschaftsplan sind, wie oben zusammengestellt, noch weitere Gewerbegebietsflächen vorhanden. Allerdings besteht bei den Flurstücken, bis auf die Flurst.-Nr. 821 Gmkg. Nabburg, keine Abgabebereitschaft. Die Gewerbegebietsfläche westlich der Autobahn A6 stellt derzeit keine sinnvolle Alternative dar, da zunächst die Weiterentwicklung am bereits bestehende Gewerbe-/Industriegebiet als sinnvoller erachtet wird, da auch von angrenzenden Betrieben Erweiterungsflächen benötigt werden. Zudem sind im neu geplanten Gewerbe- Industriegebiet die Flächen bereits größtenteils im Besitz der Stadt Nabburg. Um die zukünftige Entwicklung der Stadt nicht extrem einzuschränken, kommt die Herausnahme von Gewerbegebietsflächen aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan derzeit nicht in Frage.

Für das neu geplante Gewerbe-/Industriegebiet liegen sowohl Reservierungen von einigen ortsansässigen/angrenzenden Firmen vor, die Erweiterungsflächen für ihren Betrieb benötigen, als auch von Betrieben, die eine Neuansiedlungen beabsichtigen. Ein guter Mix aus kleineren und größeren Parzellen im geplanten Gebiet „Baderfeld“ ermöglicht der Stadt, den Betrieben Erweiterungsflächen anzubieten, aber auch Jungunternehmern die Chance zu geben, einen Betrieb neu anzusiedeln und aufzubauen.

Allein mit der Erweiterung des Industriegebietes „östlich der Sauerzapfstraße“ im Jahr 2018 bzw. ohne Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen kann die hohe bestehende Nachfrage nicht befriedigt werden. In nachfolgender Zusammenstellung wird der konkrete Bedarf näher aufgeführt:

Aus Sicht der Stadt Nabburg ist es für die weitere Stadtentwicklung extrem wichtig, neue Baugebiete (Wohnen/Gewerbe/Industrie) zu erschließen, um die Einnahmen der Grund- und Gewerbesteuer, die die wichtigste Einnahmequelle einer Kommune sind, zu sichern und zu stärken.

Aus Sicht der Stadt ist der Bedarf an Gewerbe-/Industrieflächen im Bereich Nabburg aufgrund der genannten Punkte und der nachfolgenden Zusammenstellung ausreichend begründet.

Zusammenstellung des konkreten Bedarfs an Gewerbe-/Industrieflächen:

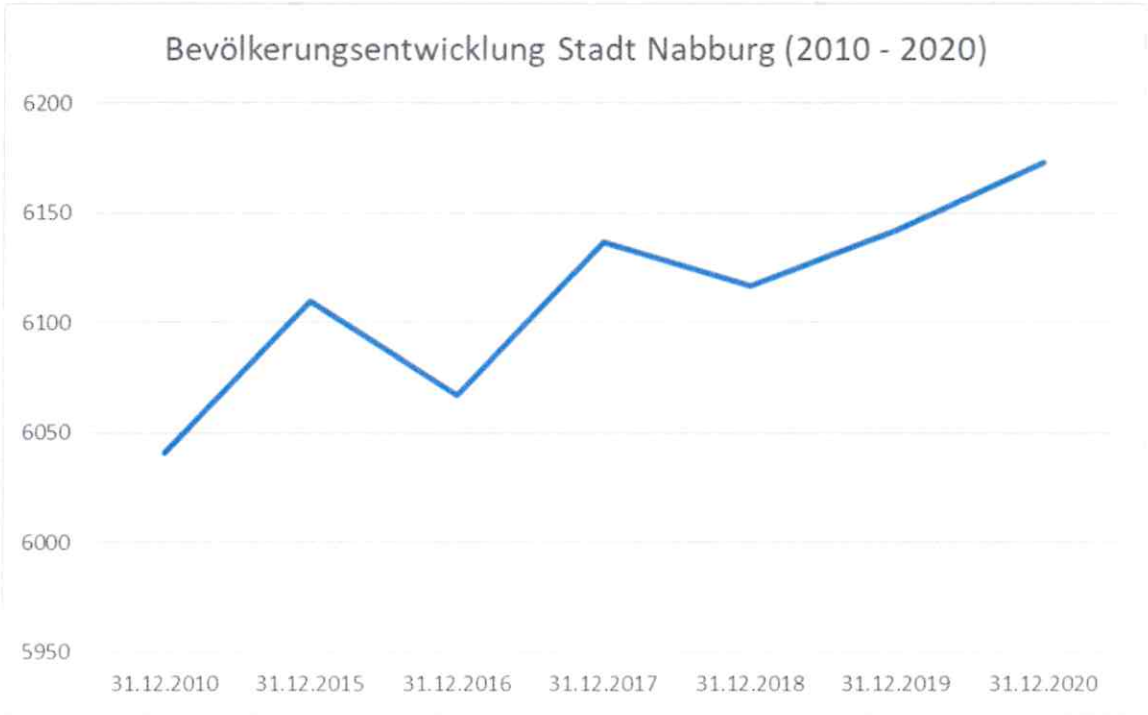
Nr.	Erweiterung oder Neuansiedlung	Größe in m²
1	Erweiterungsfläche für angrenzenden Betrieb	ca. 4.000
2	Erweiterungsfläche für angrenzenden Betrieb	ca. 7.000
3	Erweiterungsfläche für angrenzenden Betrieb	ca. 5.400
4	Erweiterungsfläche für ortsansässigen Betrieb	ca. 2.000
5	Erweiterungsfläche für ortsansässigen Betrieb	ca. 1.600
6	Neuansiedlung	ca. 3.000 – 4.500
7	Neuansiedlung	ca. 5.500
8	Neuansiedlung	ca. 2.000 – 3.000
9	Neuansiedlung	ca. 25.000
10	Neuansiedlung	ca. 2.600
11	Neuansiedlung	ca. 2.000
12	Neuansiedlung	ca. 1.000
13	Neuansiedlung	ca. 8.200
14	Neuansiedlung	ca. 5.000

	derzeitiger Gesamtbedarf	**ca. 76.800**

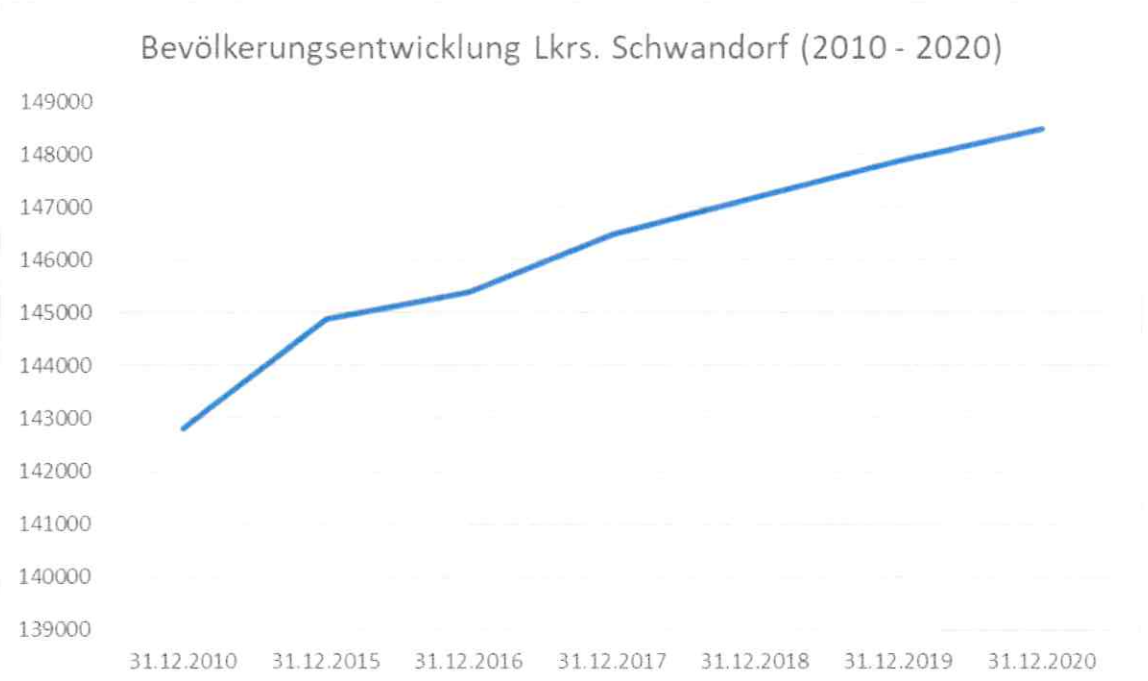
Struktur- und Entwicklungsdaten der Stadt Nabburg:

Die nachfolgenden Daten wurden aus der Datenbank des Bayerischen Landesamtes für Statistik entnommen.

Die Einwohnerzahl für die Stadt Nabburg wird zum 31.12.2020 mit 6.173 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2010 ist die Bevölkerungsentwicklung in Nabburg als leicht steigend zu erachten. Die Einwohnerzahlen im Jahr 2010 wurden mit 6.041 angegeben.



Für den Landkreis Schwandorf wird die Bevölkerungsentwicklung für das Jahr 2020 mit 148.477 Einwohnern und im Jahr 2010 mit 142.804 Einwohner angegeben. Die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis ist ebenfalls als zunehmend zu bezeichnen.



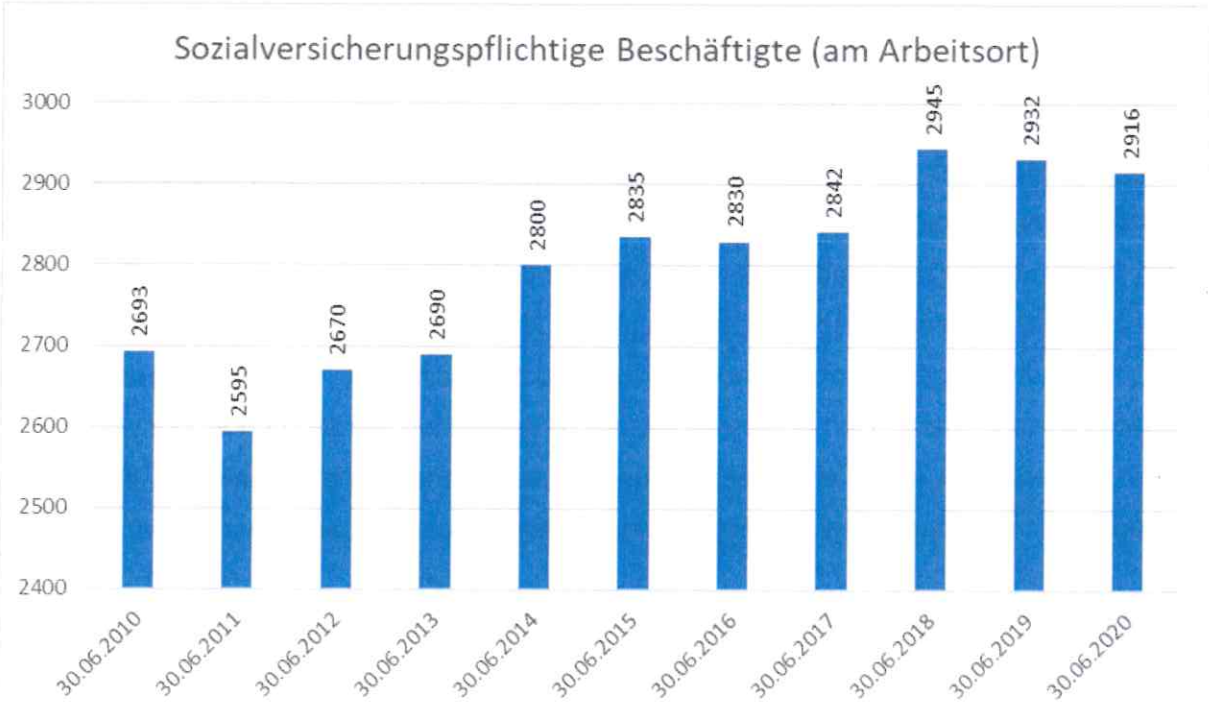
In der Bevölkerungsvorausberechnung ergibt sich zum Stichtag 31.12.2039 für den Landkreis Schwandorf eine leichte Zunahme der Bevölkerungszahlen auf ca. 155.400 Einwohnern.

Für die Stadt Nabburg wird von einer leichten rückläufigen Bevölkerungszahl auf ca. 6.040 Einwohner ausgegangen. Wobei die Zahl der Vorausberechnung als fragwürdig angesehen wird. Aus Sicht der Stadt wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerungsentwicklung in den nächsten Jahren kontinuierlich steigen wird. Zu begründen ist dies beispielsweise mit den immer teurer werdenden Grundstücks- und Immobilienpreisen in den Mittel- und Großzentren, die sich schlichtweg nur noch ein kleiner Teil der Bevölkerung leisten kann. Auch die derzeitige Corona-Pandemie wird sich positiv auf Bevölkerungsentwicklung auswirken, da vermehrt Homeoffice-Arbeitsplätze angeboten werden und es deswegen nicht mehr notwendig ist direkt am Beschäftigungsort zu wohnen. Wie den Medien entnommen werden kann geht der Trend zum Eigenheim wieder in Richtung „ländlicher Raum“.

Die Stadt Nabburg ist wegen der sehr guten Verkehrsanbindung (Autobahnen A 6 und A 93, Bahnstrecke Hof-Weiden) sowie der Vielzahl an verschiedenen Schularten (Gymnasium, Realschule, Haupt- und Mittelschule) und Kindertagesstätten ein sehr attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort.

Im angrenzenden Industrie- und Gewerbegebiet sind viele national und international agierende Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen angesiedelt.

Die Zahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten am Arbeitsort ist im Zeitraum von 2010 bis 2020 um 223 auf 2.916 beschäftigte Personen angestiegen; dies entspricht einem Zuwachs von über 8 %.



Die Stadt Nabburg verfügt über einen Auspendleranteil von 1.908. Die Zahl der Auspendler ist um 268 geringer als die der Einpendler. Durch die Ausweisung eines neu Gewerbe-/Industriegebietes könnte möglicherweise der Auspendleranteil etwas verringert werden, was beispielsweise auch ein positiver Aspekt hinsichtlich des Umweltschutzes (weniger Verkehr) ist.

Prüfung einer interkommunalen Zusammenarbeit:

Die Vorbereitung und Realisierung einer interkommunalen Kooperation stellt eine sehr komplexe Aufgabe dar, die eine sehr gute Vorbereitung bedarf. Die Thematik einer interkommunalen Kooperation sollte möglichst frühzeitig und ohne konkreten Handlungsdruck aufgegriffen werden, da nicht nur die inhaltliche, sondern auch die mentale Vorbereitung einer Kooperation viel Zeit benötigt. Die Bauleitplanung ist für eine interkommunale Zusammenarbeit bereits zu weit fortgeschritten und wird in diesem Fall nicht angestrebt.

Fazit:

Die Bedarfsanalyse für die Stadt Nabburg zeigt die Notwendigkeit zusätzlicher Flächenentwicklungen, um der bestehenden sehr hohen Nachfrage nach Gewerbe-/Industrieflächen gerecht zu werden. Ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen ist mit negativen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung zu rechen.

Bessere geeignete bereits überplante oder nicht überplante Fläche innerhalb des bestehenden Siedlungszusammenhangs von Nabburg liegen kurzfristig entsprechend der durchgeführten Bestands- und Alternativenprüfung nicht vor.

In der Gesamtbewertung ist somit festzustellen, dass die Planung als angemessene Möglichkeit der verträglichen Stadtentwicklung für Nabburg anzusehen ist.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

Entsprechend des Regionalplans der Region Schwandorf (6) liegt die Stadt Nabburg im ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Nabburg ist als Mittelzentrum eingestuft.
Zudem liegt die Stadt Nabburg an der überregionalen Entwicklungsachse Regensburg – Hof.
Mit der geplanten Baugebietsausweisung verfolgt die Stadt unter anderem folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

- Ausweisung von Bauflächen, 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).
- 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 bereits bestehende Straßenanbindung ist eine kompakte Siedlungsentwicklung gegeben sowie 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 bestehende Industriegebietsflächen und an die bestehenden Erschließungsstrukturen an. Ebenso sind die Flächen zum größten Teil bereits im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Damit entspricht die Planung dem LEP-Ziel hinsichtlich der Anbindung von Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten. Durch die unmittelbare Lage zur Autobahnanschlussstelle bietet sich der Standort besonders an. Fahrbeziehungen können schnell hergestellt werden, ohne dabei durch bestehende Siedlungseinheiten zu müssen. Der Bebauungsplan entspricht den Zielen der Raumordnung. Weiterhin sind wesentliche Infrastrukturen in unmittelbarer Entfernung vorhanden.

6. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Nabburg ist die Fläche des Plangebietes bereits größtenteils als „Industriegebietsfläche“ ausgewiesen. Der restliche Bereich ist als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet und ein Teil aus Industriegebiet ausgewiesen.
Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Obergrenzen der BauNVO § 17 in Industrie- bzw. Gewerbegebieten. Größerer Einzelhandel soll ausgeschlossen werden.

6.2 Verkehrserschließung

Die äußere Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt von der „Boschstraße“ und von der Sauerzapfstraße/ Kr SAD 36. An der Zufahrt von der Kreisstraße soll in Richtung stadtauswärts (Neusath) eine Linksabbiegespur angeordnet werden. Die innere Erschließung erfolgt über Ring- bzw. Stichstraßen.

6.3 Ver- und Entsorgung

Durch den Bauherrn ist die Ver- und Entsorgung des Industriegebietes 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 in einem Regenrückhaltebecken gesammelt und an die bestehende Kanalisation 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.

Im Plangebiet wird eine Hochwasserrückhaltefläche vorgesehen, damit soll eine konstruktive Verbesserung des bestehenden Brennpunktes weiter südlich laut Hochwasserschutzkonzept der Stadt Nabburg geschaffen werden und dieser somit auch entschärft werden.

6.4 Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu prüfen.
Baugrunduntersuchungen wurden bereits beauftragt.
Das geplante Baugebiet liegt gänzlich im Einzugsgebiet sowie teilweise in der Weiteren Schutzzone (WIII) des Trinkwasserschutzgebietes der Tiefbrunnen für die öffentliche Wasserversorgung der Städte Nabburg/Pfreimd.

6.5 Freileitungen

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

6.6 Bodendenkmäler

Auf einer Teilfläche des Geltungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-3-6539-0222 – Karolingisch-ottonische Siedlung. Für Bodeneingriffe jeglicher Art ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

6.7 Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

6.8 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundschutz für das vorgesehene Gewerbegebiet 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.

7. Schallschutz

- Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

- Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 7912.1/2022-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 09.03.2022 angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem/im Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können. Die Ergebnisse sind in der Satzung zum Bebauungsplan ausführlich dargestellt.

- Unter Berücksichtigung des Urteils 4 BN 45.18 des BVerG vom 07.03.2019 (hier für GE- und GI-Gebiet) ist in diesem Fall eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes erforderlich, da wegen der Vorbelastung und der Wohnbebauungen in der Nachbarschaft eine uneingeschränkte Kontingentfläche im Plangebiet selbst nicht realisierbar war. Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO ist, dass im Gemeindegebiet noch mindestens ein Gewerbe- und Industriegebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten o.ä. besteht, die jegliche nach § 8 BauNVO gewerbliche Nutzung (Tag und Nacht) bzw. nach § 9 BauNVO industrielle Nutzung (Tag und Nacht) ermöglicht. Dies ist in vorliegenden Fall nach Angaben der Stadt Nabburg durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 15 „Industriegebiet östlich der BAB A 93“ vom 07.05.1982 sichergestellt.

- Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten, dass auf den Industrie- und Gewerbegebietsflächen aufgrund der Nähe zur bestehenden Wohnbebauung und der Vorbelastung eine entsprechende Nutzung zur Tagzeit teilweise nur eingeschränkt möglich ist. Zur Nachtzeit ist die Nutzung entsprechend den in der Umgebung zur Nachtzeit 15 dB(A) niedrigeren Orientierungswerten noch weitergehend eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden. Insbesondere sollten die Möglichkeiten des baulichen Schallschutzes durch eine optimierte Anordnung der Baukörper, der technischen Schallquellen an den Baukörpern und der Schallquellen im Freien genutzt werden. Durch Abschirmung von Schallquellen durch Gebäude und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen ist eine erhöhte Geräuschemission möglich.

- Innerhalb der GI-Parzellen 27-31 dürfen keine in der Nachtzeit schützenswerten Räume errichtet werden, um so sicherzustellen, dass die südlich angrenzenden bestehenden GI-Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 15 „Industriegebiet östlich der BAB A 93“ nicht weitergehend eingeschränkt werden.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm der Autobahn BAB A93 sind im Westen des Bebauungsplangebietes bauliche und/oder passive Schallschutzmaßnahmen zum dauernden Aufenthalt von Personen bestimmten Räumen erforderlich.

- Die relevanten Immissionsorte sind der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 7912.1/2022-AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 09.03.2022 zu entnehmen.

8. 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 in besonderem Maße für die größeren Grünflächen am Nordrand des Gewerbe- und Industriegebiets auf privaten Flächen und im Bereich des Pufferstreifens am Neusather Bach.
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 Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 1.500 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass auf den privaten gewerblich-industriell genutzten Parzellen mindestens 30 % der nicht überbaubaren privaten Grundstücksfläche mit Gehölzen zu begrünen sind. Damit wird in dem Gewerbegebiet mit seiner zu erwartenden, relativ dichten Bebauung und vergleichsweise hohen Versiegelung ein Mindestmaß an Durch- und Eingrünung der privaten Parzellen gewährleistet. An den Erschließungsstraßen sind gemäß den planlichen Festsetzungen Bäume zu pflanzen.

Um das Gewerbe- und Industriegebiet mit seiner Außenwirkung in die freie Landschaft und gegenüber der Ortschaft Neusath und der GVS Neusath-Perschen einzubinden, sind an der Nordseite auf dem 10 m breiten öffentlichen Grünstreifen mindestens 4-reihige Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten zu pflanzen, wobei zur besseren Einbindung und Erhöhung der Strukturvielfalt ein Anteil baumförmiger Gehölze von mindestens 30 % zu berücksichtigen ist.
Um die tatsächliche Umsetzung der festgesetzten Grünflächenanteile sicherzustellen, ist die Umsetzung der Pflanzungen gemäß den Festsetzungen auf allen Parzellen größer als 2.500 m² in einem zum Bauantrag vorliegenden Freiflächengestaltungsplan nachzuweisen.

Der Pufferstreifen entlang des Neusather Bachs in einer Breite von 10 m ist naturnah zu entwickeln (ohne Düngung usw.). Für die zusätzlichen Verrohrungen im Bereich der Durchlässe ist eine gewässerökologische Ausbaumaßnahme an einem nach WRRL berichtspflichtigen Gewässer auf einer Länge von 500 m durchzuführen.
Ein gelegentliches Befahren für Unterhaltungsmaßnahmen am Gewässer ist möglich.
Zur Strukturbereicherung sind abschnittsweise Gehölzpflanzungen aus Schwarzerle und Weiden an der Grabenböschung des Neusather Bachs durchzuführen.

Weitere Baumpflanzungen sind an den Flächen für Regenrückhalt und Hochwasserschutzmaßnahmen festgesetzt.

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 Baugebiet

- visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild, insbesondere an der diesbezüglich bedeutsamen Nordseite (freie Landschaft und Ortsbereich Neusath angrenzend)

- Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander

- Verbesserung des Siedlungsklimas

- in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für im Gewerbe- und Industriegebiet 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)

Zur Kompensation der vorhabenbedingten Eingriffe sind Ausgleichs-/Kompensationsmaßnahmen in einem Umfang von ca. 71.208 m² durchzuführen (gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung in Kap. B) des Umweltberichts). Diese werden in 9 Maßnahmenbereichen durchgeführt (insgesamt 71.158 m²).

Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen lassen sich wie folgt begründen:

Nr. 1: Flur-Nr. 1500 der Gemarkung Nabburg (anrechenbare Fläche: 8.415 m²)

Das Maßnahmengrundstück liegt nordwestlich von Nabburg, in einem naturschutzfachlich gut strukturierten Bereich der Kulturlandschaft, mit teils mageren Ranken und Wegrändern, Hecken und Laub- bzw. Mischwaldbeständen. Mit den geplanten Gehölzpflanzungen und der Entwicklung einer extensiven Wiesenstreifen in den Randbereichen der Fläche kann eine weitere Strukturanreicherung und Verbesserung der Lebensraumqualitäten erreicht werden. Zielart ist u.a. das Rebhuhn, aber auch Arten wie Neuntöter, Dorngrasmücke u.a. Arten der strukturreichen Kulturlandschaft, die in dem Gebiet bereits vorkommen. Gehölzpflanzungen sind aufgrund der örtlichen strukturierten Verhältnisse nur in untergeordneten Umfang vorgesehen. Es besteht ein gutes Potenzial für die Entwicklung von Magerwiesen.

Nr. 2: Flur-Nr. 1063/1 der Gemarkung Neusath (anrechenbare Fläche: 4.809 m²)

Die Maßnahmenfläche südwestlich Wiesensüß ist derzeit als Acker intensiv genutzt (Kleegras). Benachbart existiert bereits ein naturnahes Feldgehölz, und in geringer Entfernung südöstlich verläuft der Talraum des Kurmhofbachs, im Westen grenzt der Standortübungsplatz an.

Mit der geplanten Heckenpflanzung, den Baumpflanzungen und der Umwandlung in eine extensive Wiese wird zur Verbesserung der Lebensraumverhältnisse u.a. von Gehölzbewohnern und „Wiesenvögeln" sowie „Feldbrütern" wesentlich beigetragen.

Nr. 3: Flur-Nrn. 1078 und 1079, 1076/2 und 1074, der Gemarkung Nabburg (anrechenbare Fläche insgesamt: 7.123 m²)

Mit der Umwandlung des Ackers in extensives Grünland, der Anlage von Mulden und die extensive Grünlandnutzung auf der Flur-Nr. 1076/2 und 1074 wird nicht nur erheblich zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten beigetragen, sondern aufgrund der Lage im Naabtal, im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und an der großflächigen Biotopstruktur „Alte Naab" auch ganz wesentlich zum Boden-, Gewässer- und Klimaschutz. Eine Oberbodenschicht von 15 cm ist nach Abtrag des Bodens auf der Fläche zu belassen bzw. durch Andecken wiederherzustellen. Grundwasser darf nicht aufgeschlossen weden. Gegebenenfalls ist die Abtragsstärke zu reduzieren.
Auch im Bereich der Flur-Nrn. 1078 und 1079, die ebenfalls teilweise im Überschwemmungsgebiet liegen, kann ebenfalls eine erhebliche Aufwertung der schutzgutbezogenen Qualitäten erreicht werden. Auf der Flur-Nr. 1078 wird mit der Aufweitung des Grabenprofils zudem eine Verbesserung am Gewässer erreicht. Die Flur-Nrn. 1078 und 1079 werden derzeit, soweit als Kompensationsfläche angerechnet, als Grünland intensiv genutzt.

Nr. 4: Flur-Nr. 1357 der Gemarkung Nabburg (anrechenbare Fläche: 5.750 m²)

Das Maßnahmengrundstück liegt nordwestlich Nabburg in einem naturschutzfachlich gut strukturierten Bereich, in dem bereits eine relative Vielzahl an Biotopstrukturen existiert. Mit den auf der Fläche geplanten Gehölzpflanzungen und der Extensivierung des Grünlandes kann zu einer weiteren Strukturanreicherung in dem Gebiet mit seiner relativ guten Artenausstattung (Vorkommen von Arten wie Neuntöter, Dorngrasmücke u.a.) beigetragen werden.

Nr. 5: Flur-Nrn. 1028 und 1027/1 der Gemarkung Neusath (anrechenbare Fläche 1.209 m² und 4.615 m²)

Die Flur-Nr. 1028 wurde bereits für das Gewerbegebiet Sauerzapfstraße der Stadt Nabburg überwiegend herangezogen. Eine weitere Teilfläche von 1.880 m² soll für die Kompensationsverpflichtung „Bergelshof" angesetzt werden. Damit kann auf der Fläche nordwestlich Wiesensüß in einem ebenfalls bereits relativ gut strukturierten Bereich noch ein Teilbereich von 1.209 m² für vorliegendes Eingriffsvorhaben herangezogen werden.
Die Kompensationsfläche wird noch erweitert um die Flur-Nr. 1027/1. Auf dieser Fläche soll eine turnusmäßige bearbeitete Ackerbrache angelegt werden, um Lebensraumqualitäten für

die Bewohner der Kulturlandschaft (wie Rebhuhn, Wachtel, Niederwild etc.) zu schaffen. In dem strukturreichen Gebiet besteht für diese Arten ein relativ hohes Besiedlungs- und Entwicklungspotenzial, so dass die Maßnahme auf dieser Fläche besonders sinnvoll ist.
Diese Maßnahme ist auch eine CEF-Maßnahme im Hinblick auf den speziellen Artenschutz, um Verbotstatbestände bei den „Feldbrütern“, für die im geplanten Gewerbe- und Industriegebiet nur ein relativ geringes Besiedlungspotenzial besteht, sicher auszuschließen.

Nr. 6: Flur-Nrn. 1927, 1926/3 und 1929 der Gemarkung Nabburg (anrechenbare Fläche: 10.740 m²)

Die Maßnahmenfläche im östlichsten Teil der Bergelshofer Flur, nördlich des Bergelshofer Steigs, ist eine nach Osten zu einem Taleinschnitt geneigte Fläche, ist als Acker gewidmet, jedoch derzeit als Intensivgrünland genutzt. Mit dem geplanten Ackerbrachestreifen im Oberhangbereich werden wiederum (ebenfalls als CEF-Maßnahme, wie bei Flur-Nr. 1027/1, Gemarkung Neusath) verbessernde Maßnahmen für die Gilde der „Feldbrüter“ durchgeführt.
Mit der geplanten umfangreichen Waldmantelpflanzung (gestufter Waldmantel aus Laubgehölzen) und den Obsthochstämmen wird zusätzlich die Strukturvielfalt erheblich verbessert. Auch die Extensivierung des Wiesenbestandes trägt insgesamt zur Verbesserung der Lebensraumqualitäten in der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flur bei, von der auch die Feldbrüter und Wiesenvögel profitieren.

Nr. 7: Flur-Nr. 1677 der Gemarkung Nabburg (anrechenbare Fläche 1,47 ha)

Wenngleich die Eingriffe durch die Errichtung des Gewerbe- und Industriegebiets ausschließlich im Bereich der offenen Kulturlandschaft erfolgen, wird in Absprache mit dem AELF Schwandorf, Bereich Forsten, ein kleiner Teil der Kompensationsverpflichtung durch Waldumbau erbracht.
Die Maßnahme wurde intensiv mit dem AELF Schwandorf, Bereich Forsten, abgestimmt. Die Fläche liegt beim Waldfriedhof, an der Staatsstraße St 2040, so dass der Waldumbau auch im Hinblick auf die Stabilität der Bestände und das Landschaftsbild positiv zu bewerten ist.
Geplant ist die Erhöhung des Laubgehölzanteils im Sinne des Teils D 2.1 des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Die Anerkennung und Anrechnung als Kompensationsfläche erfolgt in enger Anlehnung an Teil D 2.1 des Leitfadens.
Grundlage zur Bewertung der Anrechenbarkeit ist der Forstwirtschaftsplan der Stadt Nabburg. Bezogen auf die Maßnahmenfläche Flur-Nr. 1677 werden unterschieden:

a) Verjüngungsnutzung VJN: 5,7 ha (Teilfläche 7.1)

b) Altdurchforstung AD: 0,5 ha (Teilfläche 7.2)

Verjüngungsziel zu a) 40 % Rotbuche, 10 % Stieleiche, Rest Kiefer und Fichte

Verjüngungsziel zu b) kein Verjüngungsziel, kein Laubgehölzanteil definiert

Der gegenüber dem Verjüngungsziel des Forstwirtschaftsplans zusätzlich eingebrachte Laubholzanteil ist im Sinne des Leitfadens als Kompensationsmaßnahme wie folgt anrechenbar:

- Teilfläche 7.1 (5,7 ha)

· nach Forstwirtschaftsplan:

2,4 ha Rotbuche, 0,57 ha Stieleiche (Laubanteil 50 %)

· geplant:

3,4 ha Rotbuche, 0,57 ha Stiel-Eiche (Laubholzanteil 69,6 %)

· damit sind gemäß Leitfaden 19,6 % der Gesamtfläche (5,7 ha x 0,196 = 11.200 m²) anrechenbar

- Teilfläche 7.2 (0,5 ha)

· nach Forstwirtschaftsplan:

0 ha als Laubanteil festgelegt

· geplant:

Laubholzanteil 70 % (Rotbuche und Stieleiche)

· damit sind gemäß Leitfaden 70 % der Gesamtfläche (0,5 ha x 0,7 = 3.500 m²) anrechenbar

- gesamte anrechenbare Kompensationsfläche: 14.700 m²

Nr. 8: Flur-Nrn. 780, 792, 794, 795/1, 795, Gemarkung Brudersdorf (Nr. 8, anrechenbare Fläche gesamt 16.412 m², für vorliegendes Eingriffsvorhaben 12.825 m²)

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.

Insgesamt wird eine Kompensationsfläche von 71.018 m² festgesetzt und bereitgestellt. Alle Maßnahmen sind geeignet, eine Aufwertung im Sinne des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung herbeizuführen.

Mit Durchführung der Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass die vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Eingriffsregelung der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden und artenschutzrechtliche Verbote vollständig vermieden werden können.

Nr. 9: Flur-Nr. 1292/1 Gemarkung Nabburg (Nr. 9, anrechenbare Fläche gesamt 972 m²)
Die Fläche liegt am Ortsrand von Nabburg, unmittelbar nördlich des Baugebiets „Am Kastanienbaum“.
Mit der Maßnahme kann eine weitere Strukturanreicherung und Aufwertung der Lebensraumqualitäten in dem strukturreichen Gebiet westlich Nabburg erreicht werden, auch wenn die Fläche östlich der Kreisstraße AS 28 liegt.

Hinweis zu § 15 (3) BNatSchG:
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 überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückzugreifen.
Allerdings weisen die zur Beanspruchung geplanten Flächen höchstens eine mittlere landwirtschaftliche Nutzungseignung auf. Für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden oder Flächen mit sehr günstiger Lage und Zuschnitt sind nicht betroffen.

Damit kann davon ausgegangen werden, dass die agrarstrukturellen Belange ausreichend berücksichtigt werden.

9. 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
Fassung vom 03.05.2022

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

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

Der Stadtrat der Stadt Nabburg hat am 03.05.2022 die vorstehende Begründung vom 03.05.22 zum Bebauungsplan vom 03.05.22 beschlossen.

Nabburg, den 07. JULI 2022 .....

STADT Nabburg

BAYERN STADT NABBURG

Herr Frank Zeitler
1. Bürgermeister