

GEMEINDE NUSSDORF



1. Änderung des Bebauungsplans
„Gewerbegebiet Aiging - Erweiterung“
durch die Hinzunahme des Flurstücks 1635
Gemarkung Nußdorf
mit integriertem Grünordnungsplan

BEGRÜNDUNG

Stand: 28.07.2017

Auftraggeber:

Gemeinde Nußdorf
Dorfplatz 15
83365 Nußdorf i. Chiemgau

Auftragnehmer:

 **PLANUNGSBÜRO SCHUARDT**
Freiraumplanung · Landschaftsplanung · Landschaftsökologie
Marienstraße 9 · D-83278 Traunstein · info@buero-schuardt.de
Telefon +49 (0) 861-166 19 77-0 · Telefax +49 (0) 861-166 19 77-8

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schuardt

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis der Planung	4
2.	Planungsrechtliche Situation - Flächennutzungsplan.....	4
3.	Raumordnung und Landesplanung	4
4.	Beschreibung des Planungsgebietes – Lage und Bestand	5
5.	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	6
6.	Verkehrerschließung	7
7.	Flächenbilanz	7
8.	Ver- und Entsorgung	7
9.	Immissionsschutz	8
10.	Umweltbericht und Artenschutz	9
11.	Anhang I: Gehölzartenliste (Vorschlagsliste)	10

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Der Gemeinderat Nußdorf hat in seiner Sitzung vom 01.12.2015 die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Aiging – Erweiterung“ für die Flurnummer 1635, Gemarkung Nußdorf beschlossen.

Im Änderungsbereich wird durch Hinzunahme des Flurstückes 1635 ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 der Baunutzungsverordnung mit einer Fläche von ca. 4,0 ha ausgewiesen. Im Überschneidungsbereich beider Bebauungspläne wird die verkehrliche Erschließung an die Erfordernisse der südlich hinzukommenden Gewerbefläche angepasst.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen. Derzeit liegt eine Anfrage eines größeren auswärtigen Unternehmens vor und es bestehen Erweiterungsabsichten von im „Gewerbegebiet Aiging“ ansässigen Betrieben.

2. Planungsrechtliche Situation - Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Nußdorf (Stand: 21.12.2007) ist das Plangebiet als Gewerbegebiet dargestellt. Die Art der baulichen Nutzung ändert sich damit nicht und der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3. Raumordnung und Landesplanung

Übergeordnete Fachplanungen stehen in keinem Widerspruch zur geplanten Gewerbegebietsausweisung. Entsprechend des Regionalplans der Region 18 - Südostoberbayern liegt die geplante Gewerbegebietsfläche außerhalb des im Norden anschließenden Vorranggebietes für Bodenschätze. Andere regionalplanerische Themen sind von der Gewerbegebietserweiterung nicht betroffen.

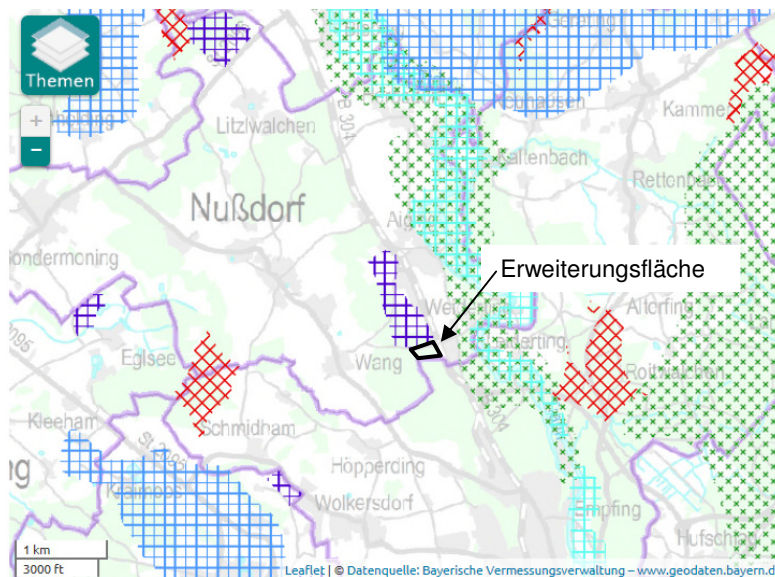


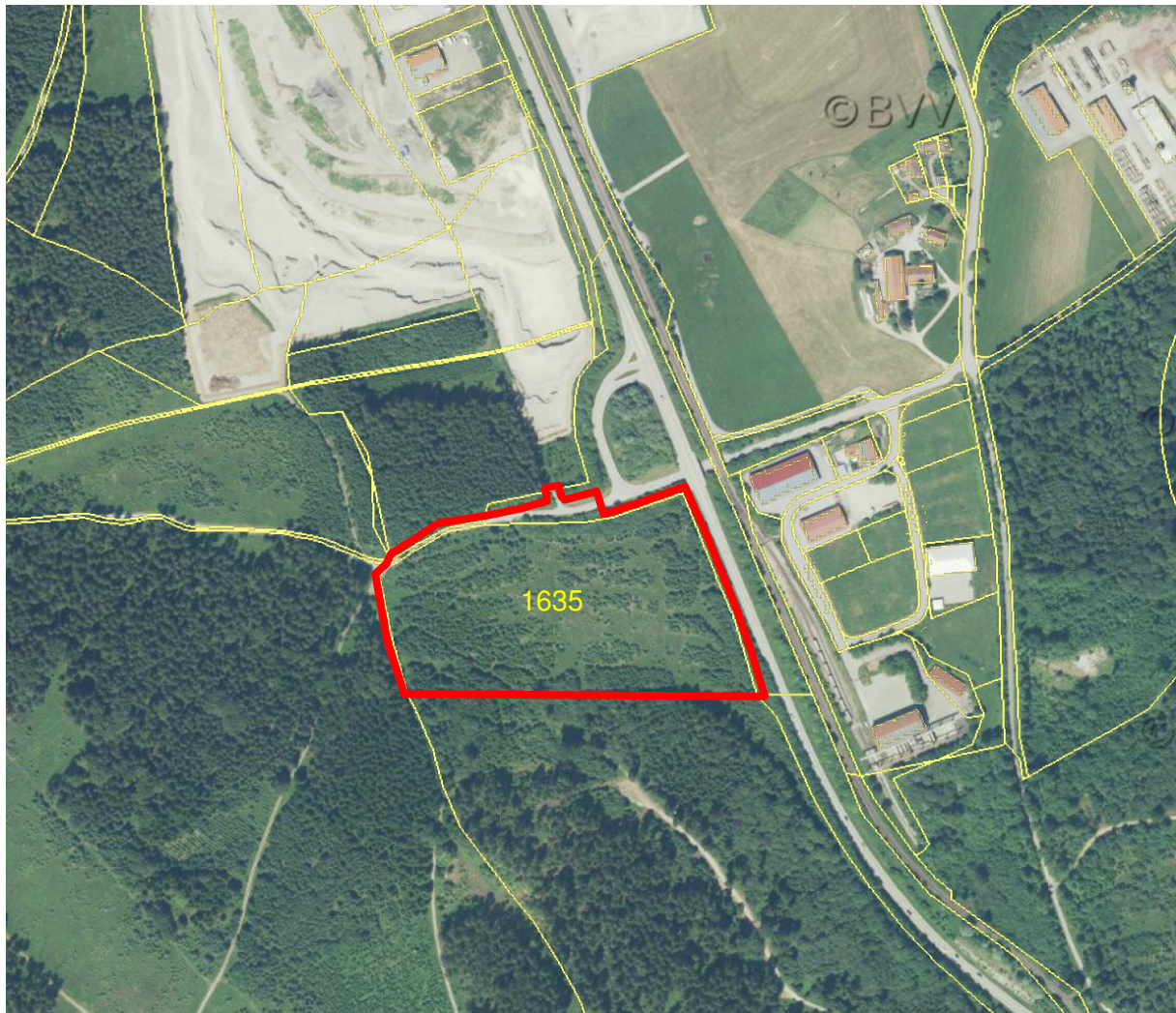
Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region 18 – Südostoberbayern

4. Beschreibung des Planungsgebietes – Lage und Bestand

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Aiging - Erweiterung“ umfasst das Flurstück 1635, Gemarkung Nußdorf mit einer Fläche von ca. 3,8 ha. Die geplante Gewerbegebietsfläche schließt südlich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Aiging – Erweiterung“ an und erweitert die Gewerbeflächen westlich der B 304 nach Süden bis zur Gemeindegrenze zu Traunstein.

Das Flurstück 1635 stellt eine Waldfläche im Sinne des Waldgesetzes dar und ist von jungen, dicht geschlossenen Fichten-Anpflanzungen und Schlagfluren bewachsen. Im Süden schließt ein Mischwald mittleren Alters an.

Aus Nußdorf und Wang kommend verläuft eine Forststraße am Nordrand des geplanten Gewerbegebietes und mündet in den Verkehrsknoten Weiderting ein. Der Weg schafft eine Verbindung zu den Ortsteilen Weiderting, Mühlthal und den Traunauen östlich der B 304. Die Wegeverbindung ist als Radwanderweg des Landkreises Traunstein ausgewiesen. Von einer Wegekreuzung an der nordöstlichen Ecke des geplanten Gewerbegebietes zweigt eine Forststraße nach Süden ab und begrenzt die Gewerbegebietsfläche nach Westen.



Quelle: Bayerisches Vermessungsverwaltung 2015

Abb. 1: Lageplan des Bebauungsplanes mit Geltungsbereichsline

Das Planungsgebiet ist weitgehend eben. Am Nordrand fällt das Gelände über eine steile Böschung zur Unterführungsstraße des Knotens Weiderting ab.

5. Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Aiging – Erweiterung“ sollen im Anschluss an das bereits ausgewiesene Gewerbegebiet weitere Gewerbeflächen ausgewiesen und die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben geschaffen werden.

Durch den Anschluss südlich an das bereits bestehende Gewerbegebiet Aiging und durch die insbesondere für größere Gewerbebetriebe attraktive Lage unmittelbar an der Bundesstraße B 304 bestehen günstige Voraussetzungen für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen im Gemeindegebiet.

Das Baugebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 der Baunutzungsverordnung festgesetzt.

Aufgrund der abgesetzten Lage des Gewerbegebietes und der Sicherung der wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe im Gewerbegebiet nicht zulässig sind. Dies entspricht auch der Zielsetzung des Art. 6 Abs. 2 Nr. 3 BayLplG: „Geeignete räumliche Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren für die wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung sind von besonderer Bedeutung.“

Folgende Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig:

Nr. 1: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

Nr. 2: Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Nr. 3: Vergnügungsstätten

Mit der Ausweisung der Gewerbefläche sollen insbesondere größere Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die zumeist eine Unverträglichkeit in Ortslagen darstellen. Die innere Erschließung und Parzellierung der Gewerbefläche erfolgt mit dem Bedarf der Bauwerber. Ermöglicht wird dies auch durch das Überspannen der Gewerbegebietsfläche mit einem Baufenster, das den gesamten inneren Bereich der geplanten Gewerbefläche überspannt.

Um die Auswirkungen des geplanten Gewerbegebietes auf das Landschaftsbild zu minimieren, wird auf den Bauparzellen auf der Ostseite die Anpflanzung eines breiten Gehölzstreifens festgesetzt, der zusammen mit dem bereits vorhandenen Gehölzstreifen entlang der B 304 (außerhalb des Geltungsbereichs) eine wirksame Eingrünung zur Bundesstraße hin schafft. Die westliche und nördliche Außenseite des Gewerbegebietes wird ebenfalls durch einen zu pflanzenden Gehölzstreifen eingegrünt. Damit werden die vorbeiführenden und durch Freizeit und Erholung genutzten Forstwege vom Gewerbegebiet abgeschirmt. Insgesamt tritt das Gewerbegebiet durch die umgebenden vorhandenen oder ergänzten Gehölzbestände kaum in Erscheinung.

Im Süden wird durch die Entwicklung eines 7 m breiten Waldrandes ein abgestufter Übergang zum angrenzenden Mischwald geschaffen.

Um möglichen Extremereignissen durch wild abfließendes Wasser aus den südlichen Waldbeständen vorzubeugen, wird entsprechend der hydrogeologischen Studie der HPC AG, Übersee vom 05.07.2017 empfohlen, an der Südgrenze im Bereich der privaten Grünfläche einen Erdwall mit einer Kronenhöhe von ca. 1 m über Gelände zu errichten und damit das Oberflächenwasser in der südlich anschließenden Waldfläche zurückzuhalten.

Die erforderlichen Ausgleichsflächen und –maßnahmen entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur“ und dem Bayerischen Waldgesetz sind im Umweltbericht dargestellt.

6. Verkehrserschließung

Die geplante Gewerbegebietsfläche ist über den Knoten Weiderting an die B 304 angebunden und ist über eine abzweigende Erschließungsstraße mit dem nördlich anschließenden Gewerbegebiet verbunden. Die vom Knoten Weiderting nach Westen führende Erschließungsstraße endet in einer für Lastzüge bemessenen Wendeschleife. Die Einfahrten zu den Gewerbeparzellen können je nach Aufteilung des Gewerbegebietes direkt von der Erschließungsstraße und der Wendeschleife oder über Stichstraßen erfolgen.

Die als Radwanderweg genutzte Verbindung von Wang nach Weiderting wird weiterhin erhalten. Die Anlage eines extra ausgewiesenen Radweges parallel zur Erschließungsstraße auf dem kurzen Stück zwischen Wendehammer und Unterführung ist nicht vorgesehen.

Die KfZ-Stellplätze für den ruhenden Verkehr sind in der erforderlichen Anzahl im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen und sind auf den einzelnen, privaten Grundstücksflächen unterzubringen.

7. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4,0 ha und gliedert sich in folgende Teilflächen:

Gewerbefläche	30.426 m ²
private Grünfläche	7.174 m ²
öffentliche Grünfläche	116 m ²
öffentliche Verkehrsfläche	1.588 m ²
Flurweg	253 m ²
Summe Geltungsbereich Bebauungsplan	39.557 m ²

8. Ver- und Entsorgung

Die Trink- und Brauchwasserversorgung ist durch Anschluss an die Anlagen der örtlichen bzw. öffentlichen Versorgungsträger sichergestellt (Zweckverband zur Wasserversorgung der Harter Gruppe).

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch Anschluss an den bereits vorhandenen Ortskanal.

Im Bereich des Flurstückes 1635 erfolgten keine Kiesentnahmen und Auffüllungen, sodass das Niederschlagswasser in den Untergrund versickert werden kann. Das unbelastete Oberflächenwasser der Dachflächen soll direkt über Rigolen in den Untergrund versickert werden. Niederschlagswasser von Verkehrs- und Lagerflächen sowie sonstiger Flächen ist möglichst flächenhaft über die belebte Oberbodenzone vor Ort zu versickern.

Die Versickerung von Niederschlagswasser von unbeschichteten Metalldächern aus Kupfer, Zink oder Blei ist nur nach einer geeigneten Vorbehandlung zulässig. Hierfür ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m² sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der ATV-Merkblätter A 138 und M 153 einzuhalten. Es ist zu prüfen, ob für die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser entsprechend dem BayWG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist. Vom Bauwerber ist mit dem Bauantrag ein mit dem Wasserwirtschaftsamt Traunstein abgestimmtes Konzept zur Behandlung und Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers vorzulegen.

Die Stromversorgung wird durch eine neu zu errichtende Transformatorstation der Bayernwerk AG sichergestellt. Der Standort für die Transformatorstation wurde im Bereich der Wendeschleife vorgesehen. Das ca. 18 m² bis 35 m² große Grundstück ist durch eine be

schränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Bayernwerk AG zu sichern. Der Ausbau des Versorgungsnetzes ist im Rahmen der Erschließung zu planen.

Gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans sind erneuerbare Energien verstärkt zu erschließen und zu nutzen. Für neu zu erstellende Gebäude ist daher eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) anzustreben.

Im Geltungsbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaubehauptung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Die Versorgung des Gebietes durch die Telekom ist im Rahmen der Erschließung zu planen.

Die Abfallbeseitigung ist durch ein vom Landkreis beauftragte Unternehmen gesichert.

9. Immissionsschutz

Zur Absicherung der Verträglichkeit der Bauleitplanung mit der Schutzbedürftigkeit der Nachbarschaft vor unzulässigen anlagenbezogenen Lärmimmissionen wurde durch das Sachverständigenbüro "hooock farny ingenieure", Am Alten Viehmarkt 5, 84028 Landshut, mit Datum vom 06.07.2017 ein schalltechnisches Gutachten (Nr. NUD-4124-01) erstellt, dessen Ergebnisse in der Form maximal zulässiger Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006 12 auf den Grundstücksflächen abzüglich der öffentlichen und privaten Grünflächen sowie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Festsetzung dieser Emissionskontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches der Planung (Gliederung). Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten in der schutzbedürftigen Nachbarschaft jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu Teil 1 der DIN 18005 um mindestens 10 dB(A) unterschritten werden. Unter dieser Voraussetzung bewirkt die zukünftige Nutzung im Gewerbegebiet weder rechnerisch, noch tatsächlich wahrnehmbar eine Erhöhung der bestehenden respektive der zulässigen anlagenbedingten Lärmimmissionen, die im Bereich der schutzbedürftigen Nachbarschaft in Weiderting durch die bereits ausgewiesenen Gewerbegebiete in Aiging und Weiderting so-wie die Kiesabbauflächen im Osten der Bundesstraße B 304 und das Sägewerk Schneider in Mühlthal hervorgerufen werden (dürfen).

Somit sind alle auf der Ebene der Bauleitplanung sinnvollen Vorkehrungen getroffen, um die Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Gewerbelärmimmissionen im Sinne des Bundes Immissionsschutzgesetzes zu schützen.

10. Umweltbericht und Artenschutz

Die naturschutzrechtlichen Belange sind im Umweltbericht vom 20.01.2017 dargestellt. Der Umweltbericht umfasst auch Aussagen zur Betroffenheit europarechtlich geschützter Arten. Der Umweltbericht einschließlich Eingriffsermittlung und Beschreibung der Kompensationsmaßnahme bildet einen gesonderten Teil der Begründung und ist als Anlage beigefügt.

Verfasser: Planungsbüro Schuardt
Traunstein, den 28.07.2017

.....
Dipl.-Ing. (FH) Wolfgang Schuardt
Landschaftsarchitekt

Gemeinde Nußdorf
Nußdorf, den

.....
Gnadl, 1. Bürgermeister

11. Anhang I: Gehölzartenliste (Vorschlagsliste)

Großkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, mB., StU 18-20

Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Berg-Ulme	(<i>Ulmus glabra</i>)
Flatter-Ulme	(<i>Ulmus laevis</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)

Kleinkronige Laubbäume:

Mindestpflanzqualität: H, 3xv, mB., StU 16-18

Feld-Ahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)

Heister:

Mindestpflanzqualität: Heister, 3xv, 100-150

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)

Sträucher:

Mindestpflanzqualität: v. Strauch, 3-8 Triebe, 100-150

Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus spec.</i>)
Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Heckenkirsche	(<i>Lonicera xylosteum</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Kreuzdorn	(<i>Rhamnus catharticus</i>)
Heimische Wild-Rosen	(<i>Rosa spec.</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wolliger-Schneeball	(<i>Viburnum lantana</i>)
Gewöhnlicher Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)