



1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schlingmannareal III“

**Begründung
i.d.F. vom 20.05.2022**



Teil A: Begründung

1	Planungsanlass und Planungserfordernis.....	3
2	Lage und Abgrenzung des Gebietes	4
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
4	Änderungen.....	5
4.1	Baurecht.....	5
4.2	Grünordnung	5
5	Artenschutz & Eingriffsausgleich	6
6	Immissionsschutz	6
7	Altlasten	10
8	Versickerung / Rückhaltung von Niederschlagswasser	10
9	Hinweise.....	11
9.1	Bodenschutz	11
9.2	Leitungsverlegung	12
9.3	Normen und Richtlinien	12

Teil B: Umweltbericht 13

10	Anlass und Aufgabe	13
11	Beschreibung des Vorhabens.....	14
12	Umweltrelevante Ziele aus Fachplänen.....	16
13	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vorbelastungen	16
13.1	Fläche	16
13.2	Boden.....	17
13.3	Wasser.....	18
13.4	Klima / Luft	19
13.5	Tiere / Pflanzen	19
13.6	Orts- und Landschaftsbild.....	23
13.7	Mensch.....	24
14	Massnahmen zur Konfliktvermeidung und Konfliktminimierung	24
14.1	Fläche	24
14.2	Wasser.....	25
14.3	Tiere / Pflanzen	25
14.4	Orts- und Landschaftsbild.....	25
14.5	Mensch.....	25
15	Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen unter Berücksichtigung von Massnahmen zur Konfliktvermeidung und -minimierung.....	25
15.1	Fläche	25
15.2	Boden.....	26
15.3	Wasser.....	26
15.4	Klima / Luft	26
15.5	Tiere / Pflanzen	26
15.6	Orts- und Landschaftsbild.....	29
15.7	Mensch.....	29
16	Standortalternativen	29
17	Wechselwirkungen	29
18	Eingriffs- Ausgleichsbilanz.....	29



19	Kenntnislücken	31
20	Zusammenfassung der Umweltbelange.....	31
21	Fortschreibung auf Grund eingegangener Stellungnahmen.....	32
22	Teil C; Anlagen	33
22.1	Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)	33
22.2	Schalltechnische Beurteilung.....	33
22.3	Ausgleichskonzept	33



1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Mit dem Wegfall der Nutzung als Hühnerfarm ergeben sich neue Potentiale für die gewerbliche Entwicklung in Nittenau. Um die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen befriedigen zu können, beabsichtigt die Stadt Nittenau daher, die, bisher als Sondergebiet bzw. als Fläche für Wald festgesetzten, Bereiche künftig als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Schallkontingente eine sinnvolle gewerbliche Entwicklung verhindern bzw. erschweren, soll die Schallkontingentierung grundlegend überarbeitet und, auf Grundlage der durch Langzeitmessung ermittelten Werte, neu bemessen werden.



Abb. 1: rechtswirksamer Bebauungsplan „Schlingmann-Areal III“



Die Überprüfung der tatsächlichen Schallsituation im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Schlingmann-Areal III „Gewerbe- und Industriegebiet“ hat gezeigt, dass die schalltechnische Vorbelastung auf dem Areal deutlich niedriger ist, als bei der Erstellung des Bebauungsplanes und der Vergabe der Immissionskontingente angenommen wurde. Die Firma Krones beantragt daher die Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes Schlingmann-Areal III „Gewerbe- und Industriegebiet“ um die Immissionskontingente zu überprüfen und neu zu verteilen.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES

Das Plangebiet liegt im Norden der Stadt Nittenau im Ortsteil Bergham. Das Plangebiet wird im Westen durch die Brucker Straße begrenzt, südlich des Plangebietes liegt die Bebauung an der Industriestraße. Östlich grenzt das Wohn- und Mischgebiet „am Sulzbach“ bzw. die Wald- und Freiflächen des Sulzbachtals an. Im Norden liegt an, das Einzelanwesen „Waltenried“ und das Gewerbegebiet an der Waltenrieder Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Grundstücke: Flur-Nr.: 154/1, 154/4, 182, 182/1, 182/6, 182/9, 187 187/3, 187/4, 187/6, Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Bergham. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von 17,0 ha.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN



Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Für das Plangebiet besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan aus dem Jahr 2012. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich, entsprechend der Darstellung des rechtswirksamen Bebauungsplanes, als gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche bzw. Wald dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren anzupassen.

4 ÄNDERUNGEN

4.1 BAURECHT

Nach der Aufgabe der Nutzung im Bereich des Sondergebiets Geflügelfarm sind die Festsetzungen zum Immissionsschutz in Bezug auf die Geruchsemissionen hinfällig geworden. Somit entfällt auch die Notwendigkeit, den angrenzenden Wald aus Immissionsschutzgründen zu erhalten.

Nun gilt es diese innerörtlichen Potentiale für die gewerbliche Entwicklung zu mobilisieren. Zu diesem Zweck werden die bisher als Sondergebiet zum einen und Fläche für Wald zum anderen festgesetzten Bereiche künftig als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen.

Eine weitere Änderung betrifft die Höhenentwicklung. Bisher war grundsätzlich auf 10 % der Fläche eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante der Bebauung von 15,0 m zulässig. Hierdurch sollte untergeordnete Anlagen wie Silos oder Kamine planungsrechtlich abgesichert werden.

Inzwischen haben sich die Erweiterungsabsichten der Firma Krones für den Standort konkretisiert. In der Nähe zur bestehenden Fertigung westlich der Brucker Straße soll ein Hochregallager entstehen. Ein genauer Standort steht jedoch noch nicht fest. Die Industriegebietsflächen werden daher hinsichtlich der Höhenentwicklung aufgeteilt. Entlang der Brucker Straße sind im GI Ia Gebäude und Anlagen zukünftig bis zu einer Höhe von 25 m zulässig. Aus Rücksicht auf die westlich angrenzende Wohnbebauung dürfen in den Gewerbegebieten GE I und GE II sowie in den Industriegebieten GI Ia und GI II nur untergeordnete Gebäudeteile und Anlagen (Schornsteine, Silos, etc.) die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 25 m überschreiten. Grundlegend überarbeitet werden die Festsetzungen zum Immissionsschutz.

4.2 GRÜNORDNUNG

In der vorliegenden städtebaulichen Planung können die bisher getroffenen Festsetzungen zur Grünordnung nur teilweise beibehalten werden. Neben den Änderungen von Waldflächen und von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern zu Bauflächen entfällt auch die Grünzäsur zwischen dem bisherigen GI II und dem Sondergebiet. Die bisher entlang der östlichen Plangrenze festgesetzte Fläche zum Anpflanzen entfällt und wird durch eine durchgehende Baumreihe ersetzt.

Als Festsetzungen zur Grünordnung verbleiben die Begrünung eines Mindestanteils der Bauflächen von 10%, das Anpflanzen der Baumreihe im Osten und Norden sowie Regelungen zur Fassadenbegrünung und zum Artenschutz.



5 ARTENSCHUTZ & EINGRIFFSAUSGLEICH

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf werden planexterne Ausgleichsflächen im Eigentum des Freistaats Bayern festgesetzt. Für beide Flächen wurde ein naturschutzfachliches Ausgleichskonzept erstellt (WGF Landschaft 18.05.2022). Die Ausgleichsflächen sind gemäß Ausgleichskonzept herzustellen und zu pflegen. Das Ausgleichskonzept ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt und zwingend umzusetzen. Das Ausgleichskonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Hr. Paul) abgestimmt und wurde zur Umsetzung freigegeben (E-Mail vom 18.05.2022).

Geschützte Tier- und Pflanzenarten (Zauneidechse und Sandmagerrasen) wurden erfolgreich umgesiedelt.

6 IMMISSIONSSCHUTZ

Im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans "Schlingmannareal III" werden alle Gewerbe- und Industriegebietsflächen im Geltungsbereich überplant und in vier Parzellen für gewerbliche Nutzung und in zwei Parzellen für industrielle Nutzung gegliedert. Außerdem ist eine Neuberechnung der zulässigen Emissionskontingente erforderlich, nachdem sich seit Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2010 verschiedene Randbedingungen geändert haben (u.a. Stilllegung eines Tierhaltungsbetriebs im Geltungsbereich und damit Umwidmung des relevanten Sondergebiets in ein Gewerbegebiet, Ausweisung einer Waldfläche als zusätzliches Gewerbegebiet). Diese Überarbeitung der Geräuschkontingentierung wurde vom Sachverständigenbüro "Hooock & Partner Sachverständige PartGmbH" aus Landshut mit Datum vom 22.04.2021 gemäß den Vorgaben der DIN 45691 durchgeführt.

Konform zu den bisher gültigen Festsetzungen wurden die Kontingente richtungsabhängig für fünf verschiedene Schallabstrahlungsrichtungen festgelegt, um die schalltechnische Qualität der Emissionskontingente zu erhöhen:

- *AR1: Maßgebliche Immissionsorte im Geltungsbereich der Bebauungspläne "Hirschenbleschen", "Lichtenhaid" und "Gl Waltenried" mit dem Schutzanspruch eines Industriegebiets*
- *AR2: Einzelanwesen im Ortsteil Waltenried mit dem Schutzanspruch eines Dorfgebiets*
- *AR3: Maßgebliche Immissionsorte im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schlingmannareal II" mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebiets bzw. eines Mischgebiets*
- *AR4: Maßgebliche Immissionsorte südlich der Industriestraße mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets bzw. eines allgemeinen Wohngebiets*
- *AR5: Maßgebliche Immissionsorte westlich der Brucker Straße mit dem Schutzanspruch eines Mischgebiets bzw. eines Gewerbegebiets*

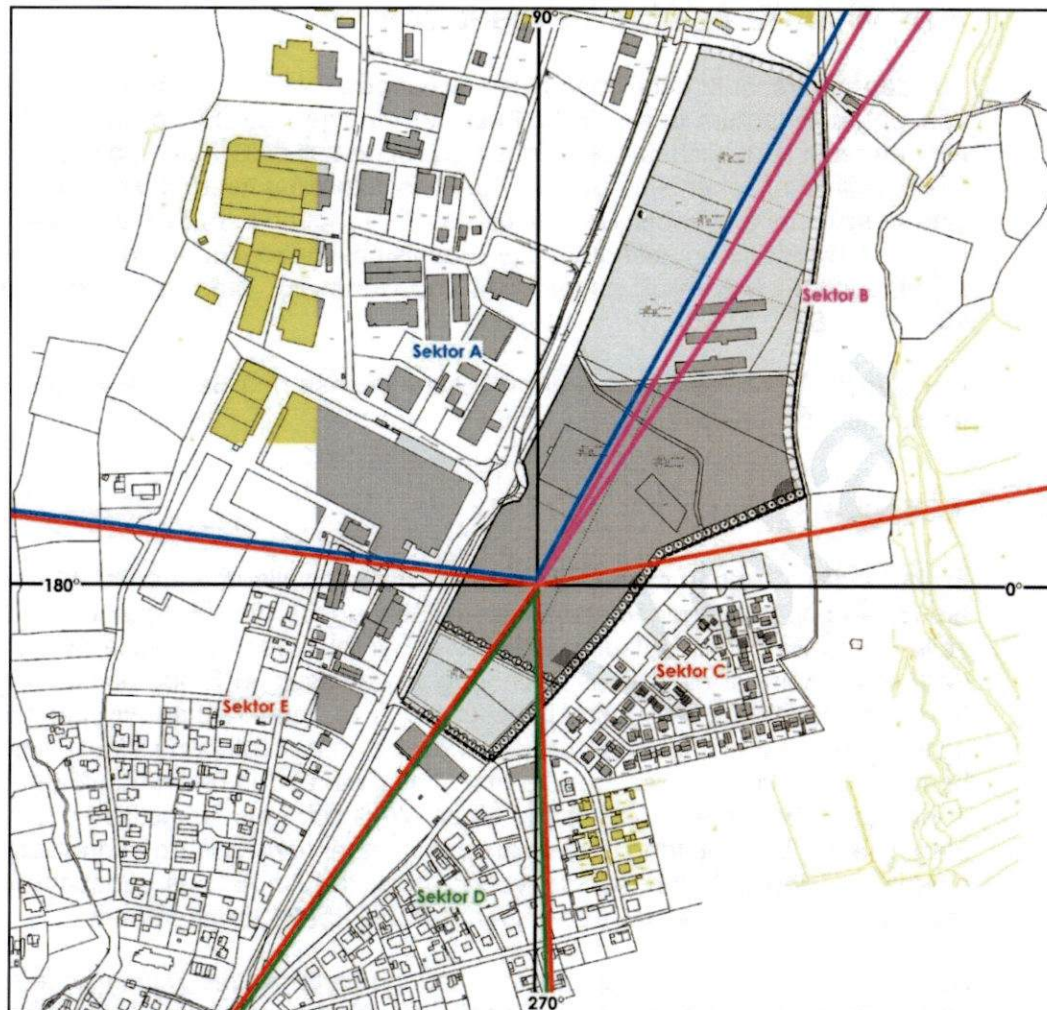


Abbildung 3: Lageplan mit Darstellung der Richtungssektoren

Abweichend zur bisherigen Vorgehensweise wurde jedoch der verfügbare Planwert an den maßgeblichen Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schlingmannareal II" mit der Schutzbedürftigkeit eines allgemeinen Wohngebiets in der Abstrahlrichtung AR 4 von bisher 30 dB(A) auf nunmehr 36 dB(A) in der Nachtzeit angehoben. Dies war möglich, weil im Ergebnis der von Juni bis Juli 2018 vom zuständigen Gutachter durchgeführten Langzeit-Schallpegelmessungen sowie ergänzender Prognoseberechnungen zur Ermittlung der Geräuschvorbelastung in der Nachtzeit mit rund 37 dB(A) ein deutlich niedrigerer Vorbelastungspegel festgestellt werden konnte, als er im Zuge der Begutachtung des Urplans von der ACCON GmbH im Jahr 2011 auf Basis eines lediglich vereinfachten flächenhaften Emissionsansatzes mit 40 – 41 dB(A) ermittelt wurde.

Konform zur Vorgehensweise bei der Kontingentierung des Bebauungsplans "Schlingmannareal III" wurden die im Bebauungsplan "Sondergebiet Einzelhandel" für das entsprechende Sondergebiet festgesetzten Emissionskontingente bei der Ermittlung der für die Gewerbe- und Industriegebietsflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans "Schlingmannareal III" maximal zulässigen Emissionskontingente explizit berücksichtigt. Das heißt, die damals wie auch heute



verfügbaren Planwerte gelten in Summe für beide Bebauungspläne. Zurückzuführen ist dies auf die Tatsache, dass die Bebauungspläne "Schlingmannareal II", "Schlingmannareal III" sowie "Sondergebiet Einzelhandel" der Stadt Nittenau im Jahr 2010 gemeinsam bzw. gleichzeitig aufgestellt wurden, um die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Revitalisierung des brachliegenden Schlingmannareals zu schaffen. Die folgende Tabelle zeigt die an den im Gutachten beispielhaft betrachteten maßgeblichen Immissionsorten verfügbaren Planwerte im Überblick:

Planwerte L_{PI} für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Schlingmannareal III" und für den Bebauungsplan "SO Einzelhandel" [dB(A)]									
Bezugszeitraum	IO 1	IO 2	IO 3	IO 4	IO 5	IO 6	IO 7	IO 8	IO 9
Tagzeit (6 bis 22 Uhr)	60	60	59	59	52	59	59	57	63
Nachtzeit (22 bis 6 Uhr)	60	60	42	42	36	43	42	42	48

- IO 1 (GI): Gewerbenutzung "Böhmerwaldstr. 2", Fl.Nr. 197, Gmk. Bergham
 IO 2 (GI): Gewerbenutzung "Brucker Straße 49", Fl.Nr. 192/7, Gmk. Bergham
 IO 3 (MD): Einzelanwesen "Waltenried 1", Fl.Nr. 776, Gmk. Treidling
 IO 4 (MI): Wohnhaus "Am Sulzbach 13", Fl.Nr. 184/15, Gmk. Bergham
 IO 5 (WA): Wohnhaus "Am Sulzbach 28", Fl.Nr. 184/26, Gmk. Bergham
 IO 6 (MI): Wohnhaus "Industriestraße 20", Fl.Nr. 179/14, Gmk. Bergham
 IO 7 (MI): Wohnhaus "Heideweg 20", Fl.Nr. 219/3, Gmk. Bergham
 IO 8 (MI): Wohnhaus "Heideweg 27", Fl.Nr. 216/7, Gmk. Bergham
 IO 9 (GE): Betriebsleiterwohnhaus "Heideweg 28", Fl.Nr. 217/3, Gmk. Bergham

Durch die deutliche Anhebung des Planwerts in der Nachtzeit um 6 dB(A) am Immissionsort IO 5 konnten insbesondere den zwei Industriegebietsflächen in der Abstrahlrichtung AR 4 mit 40 bzw. 42 dB(A)/m² wesentlich höhere Nachtkontingente zugestanden werden, als sie bisher mit lediglich 30 bzw. 37 dB(A)/m² festgesetzt sind - wobei ein direkter Vergleich der bisher und künftig geltenden Emissionskontingente nicht möglich/zielführend ist, nachdem sich die schalltechnische Gliederung der Bauquartiere und demnach auch die Größe der Parzellen respektive der Emissionsbezugsflächen geändert hat. Nichtsdestotrotz stehen u.a. dem Betrieb der bereits bestehenden Produktionshalle der Krones AG im nördlichen Bereich der Parzelle GI Ia künftig um ca. 4 - 5 dB(A) höhere Immissionskontingente in der Nachtzeit an den maßgeblichen Immissionsorten in der Abstrahlrichtung AR 4 zur Verfügung, als sie in der zuletzt erteilten Genehmigung auf Basis der im Urplan festgesetzten Emissionskontingente beauftragt wurden.

Die Vorgabe bei der Überarbeitung der Geräuschkontingentierung, nämlich die Kontingente insbesondere auf den zwei Industriegebietsflächen anzuheben, um bei künftigen Ansiedlungen oder Erweiterungen von Betrieben keinen so strengen Schallschutzaufgaben mehr zu unterliegen, wie sie für den bestehenden Betrieb der Produktionshalle der Krones AG derzeit gelten, konnte demnach zwar erfüllt werden. Unabhängig davon gelten für die beiden Industriegebietsflächen in der Abstrahlrichtung AR 4 auch weiterhin teilweise deutlich niedrigere Emissionskontingente während der Tag- und Nachtzeit, als sie für die vier Gewerbegebietsflächen zulässig sind. Dies liegt an der Größe der Bauparzellen, der Nähe zu den maßgeblichen Immissionsorten im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Schlingmannareal II" und deren Schutzbedürftigkeit (d.h. allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO) begründet. Um die Ansiedlung eines jeden gemäß § 9 BauNNO



zulässigen Betriebs zu ermöglichen, müsste nach der aktuellen Rechtsprechung zumindest einer der beiden Industriegebietsflächen ein Nachtkontingent von etwa 65 dB(A)/m² zugeteilt werden. Dies ist im vorliegenden Fall – wie auch bei der Aufstellung des Urplans - nur in der Abstrahlrichtung AR 1 (maßgebliche Immissionsorte im Geltungsbereich der Bebauungspläne "Hirschenbleschen", "Lichtenhaid" und "Gl Waltenried" mit dem Schutzanspruch eines Industriegebiets) möglich. Für die Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich der 1. Änderung gilt dies analog.

Die Festsetzung der Kontingente regelt die Aufteilung der möglichen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereichs (Gliederung) richtungsabhängig für fünf verschiedene Abstrahlrichtungen und stellt nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO eine Gliederung des Plangebiets hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen und damit nach dem als Eigenschaft im Sinne dieser Vorschrift anzusehenden "Emissionsverhalten" dar. Sie soll sicherstellen, dass die an den maßgeblichen Immissionsorten jeweils anzustrebenden Orientierungswerte des Beiblatts 1 zu Teil 1 der DIN 18005 unter Berücksichtigung der Summenwirkung mit den Geräuschentwicklungen sämtlicher bestehender sowie künftig möglicher Emittenten außerhalb des Geltungsbereichs (z.B. in den Gewerbe- und Industriegebieten "Hirschenbleschen" und "Lichtenhaid" westlich der St 2150) eingehalten bzw. unterschritten werden.

Es 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.

In zukünftigen Genehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A.1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch die bestehenden und/oder geplanten Anlagen mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten L_{EK} respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten L_{IK} übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.



7 ALTLASTEN

Die von der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Schlingmannareal III“ betroffenen Grundstücke mit den Flurnummern 154/1, 154/4, 182, 182/6, 182/9, 187, 187/3, 187/4 und 187/6 der Gemarkung Bergham sind nicht im Altlasten-, Bodenschutz- und Dateninformationssystem (ABuDIS) erfasst. Das Grundstück mit der Flurnummer 182/1 der Gemarkung Bergham ist unter der ABuDIS- Nummer 37600754 als Altstandort „Spanplattenwerk Schlingmann“ erfasst.

Auf diesem Grundstück befinden sich Messstellen zur Beobachtung einer möglichen Grundwasserverunreinigung mit Ammonium. Vor einer Bebauung dieses Bereiches ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzuklären, ob und unter welchen Voraussetzungen die Grundwassermessstellen zurückgebaut und eventuell versetzt werden können. Eine Beprobung der Messstellen hat seit dem Verkauf des Grundstückes nicht mehr stattgefunden, diese ist jedoch für die Entscheidung über den Verbleib und die Notwendigkeit der Messstellen unbedingt notwendig.

Auf dem Grundstück mit der Flurnummer 187/4 der Gemarkung Bergham (ehem. Geflügelfarm Schindler) ist bei einem Rückbau der Gebäude und einer nachfolgenden Bebauung zu beachten, dass, soweit bei Baumaßnahmen (Baulandfreimachung oder Neubau) Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen /Altlasten (z. B. auffällig riechendes oder verfärbtes Bodenmaterial) bekannt werden, die Bauarbeiten einzustellen sind. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Bauarbeiten dürfen erst nach schriftlicher Freigabe durch das Landratsamt fortgesetzt werden."

8 VERSICKERUNG / RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist entsprechend den Ergebnissen des Bodengutachtens grundsätzlich möglich. Unbelastetes Oberflächenwasser von Dachflächen, Wegen und Stellplätzen kann über geeignete Einrichtungen wie Rigo- len in allen Bauflächen versickert werden.

Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche ist die Unbedenklichkeit der Versickerung im Zuge Entwässerungsplanung und -genehmigung nachzuweisen. Auf die einschlägigen rechtlichen und technischen Regelwerke (NWFreiV, TRENGW, TRE- NOG, DWA A-153, Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser, DWA A-117 Bemessung von Regenrückhalteräumen und DWA A-138 Anlagen zur Versi- ckerung von Niederschlagswasser) sowie Merkblätter des LfU wird verwiesen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind die Gefahren und Regelungen hinsicht- lich wild abfließenden Wassers (vgl. §37 WHG / Gefahr von sog. Sturzfluten auch abseits von Fließgewässern) zu beachten.



9 HINWEISE

9.1 BODENSCHUTZ

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden.

Es wird eine max. Höhe von 2 m für Oberbodenmieten und maximal 4 m für Unterboden- und Untergrundmieten empfohlen.

Bei einer beabsichtigten Lagerungsdauer von über 3 Monaten sind die Oberboden- und Unterbodenmieten, die für Vegetationszwecke vorgesehen sind, nach Ausbau mit tiefwurzelnden, winterharten und stark wasserzehrenden Pflanzen zu begrünen.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung eingesetzt werden. Bereits im Planungsprozess ist auf ein Bodenmanagement zu achten, damit überschüssiger Bodenaushub möglichst vermieden wird. Zielführend ist eine Anpassung des Baugebietes soweit möglich an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen (Begründung: Vermeidung von Entsorgungsproblemen und Kostenersparnis).

Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

Spätestens im Zuge von Erschließungs- und Einzelbaumaßnahmen wird im Rahmen der Baugrunderkundung angeraten, orientierende geochemische Untersuchungen durchführen zu lassen, um einen Bodenmanagementplan für den Umgang



mit Boden auf der Baustelle (Bodenschutzmaßnahmen) sowie ein Konzept für die Entsorgung (Verwertung bzw. Beseitigung) von Bodenüberschussmassen aufstellen zu können.

9.2 LEITUNGSVERLEGUNG

Im Bereich der Bestandsleitungen und bei der Verlegung neuer Leitungen sind die einschlägigen Schutzverordnungen zu beachten.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Die Leitung nebst Zubehör ist auf Privatgrund mittels Dienstbarkeiten grundbuchamtlich gesichert.

Der Schutzstreifen für Erdgasleitungen beträgt in der Regel je 3,0 m beiderseits der Leitungssachse.

Die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Sofern bestehende Leitungen umverlegt werden müssen, sind die Kosten vom Verursacher zu tragen.

Hinsichtlich der, in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden, Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf hingewiesen, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art dem Leitungsbetreiber rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bäder und Fischgewässer und Aufforstungen.

Je nach Leistungsbedarf werden die Errichtung von Übergabe-/ Transformatorstationen im Planungsbereich sowie das Verlegen zusätzlicher Kabel erforderlich. Die erforderlichen Flächen werden dem Versorgungsträger zur Verfügung gestellt und zugänglich gemacht.

9.3 NORMEN UND RICHTLINIEN

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Stadt Nittenau zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

Aufgestellt Kalchreuth den 20.05.2022
Gez. E. Bökenbrink



TEIL B: UMWELTBERICHT

10 ANLASS UND AUFGABE

Entsprechend § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren von Bauleitplänen in der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht aufzunehmen. Sein Inhalt bestimmt sich aus Anlage 1 zum BauGB. Im Umweltbericht werden die Schutzgüter gemäß § 1 (6) BauGB untersucht und hinsichtlich ihrer Bedeutung und Eingriffsempfindlichkeit gegenüber dem geplanten Vorhaben bewertet.

Der Umweltbericht enthält folgende Inhalte:

- Beschreibung des Vorhabens
- Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vorbelastungen
- Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und Konfliktminimierung
- Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen unter Berücksichtigung von Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und -minimierung.
- Darstellung verbleibender Auswirkungen
- Wechselwirkungen
- Eingriffs – Ausgleichsbilanz
- Ausgleichsmaßnahmen
- Kenntnislücken
- Zusammenfassende Beurteilung

Zur Aufstellung des Bebauungsplans werden sowohl die Öffentlichkeit als auch die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Verfahren nach §3 (1,2) bzw. §4 (1,2) BauGB beteiligt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Wesentliche Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes sind:

- Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schlingmann-Areal III, Stadt Nittenau (Bökenbrink Planen & Beraten, Kalchreuth, April 2021)
- Änderung des Bebauungsplans "Schlingmann-Areal III" der Stadt Nittenau, Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente (Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB, Landshut 2021)
- Gutachten zum Rückbau- und Entsorgungskonzept Schlingmannareal (Ingenieurbüro Dr. G. Pedell, Haag 2008)
- saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) Dipl. Biologe Robert Mayer, FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg 2020
- Recherchen auf den zugänglichen digitalen Plattformen des Bayerisches Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, München

Alle nachfolgenden Beschreibungen und Bewertungen beziehen sich auf die Änderungsbereiche im Umfeld des ehemaligen Geflügelhofs (siehe Abbildung 3).



11 BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Auf dem ehemaligen Schlingmann-Areal ist beabsichtigt weitere gewerbliche Bauflächen zu realisieren. Zur Erreichung des Planungszieles muss der seit 2010 rechtskräftige Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schlingmannareal III, Industrie- und Gewerbegebiet“ geändert werden.

Es werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Die bisher als Sondergebiet, als Fläche für Wald bzw. als Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Bereiche im nördlichen Teil des Bebauungsplans werden in Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO geändert.
- Die südlich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) festgesetzten Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern entfällt und wird der Baufläche zugeschlagen.
- Die übrigen Flächen werden neu gegliedert. In der Nähe zur bestehenden Fertigung westlich der Brucker Straße soll ein Hochregallager entstehen. Ein genauer Standort steht jedoch noch nicht fest. Die Industriegebietsflächen werden daher hinsichtlich der Höhenentwicklung aufgeteilt. Entlang der Brucker Straße sind im GI Ia Gebäude und Anlagen zukünftig bis zu einer Höhe von 25 m zulässig.
- Aus Rücksicht auf die westlich angrenzende Wohnbebauung dürfen in den Gewerbegebieten GE I und GE II sowie in den Industriegebieten GI Ia und GI II nur untergeordnete Gebäudeteile und Anlagen (Schornsteine, Silos, etc.) die festgesetzte Oberkante baulicher Anlagen bis zu einer Höhe von 25 m überschreiten.
- Grundlegend überarbeitet werden die Festsetzungen zum Immissionsschutz. Da die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Schallkontingente eine sinnvolle gewerbliche Entwicklung verhindern bzw. erschweren, soll die Schallkontingentierung grundlegend überarbeitet und neu bemessen werden.



Abb. 3. Luftbild 06/2019



Abb. 4: Bebauungsplan 2010



Abb. 5: Bebauungsplan 2021

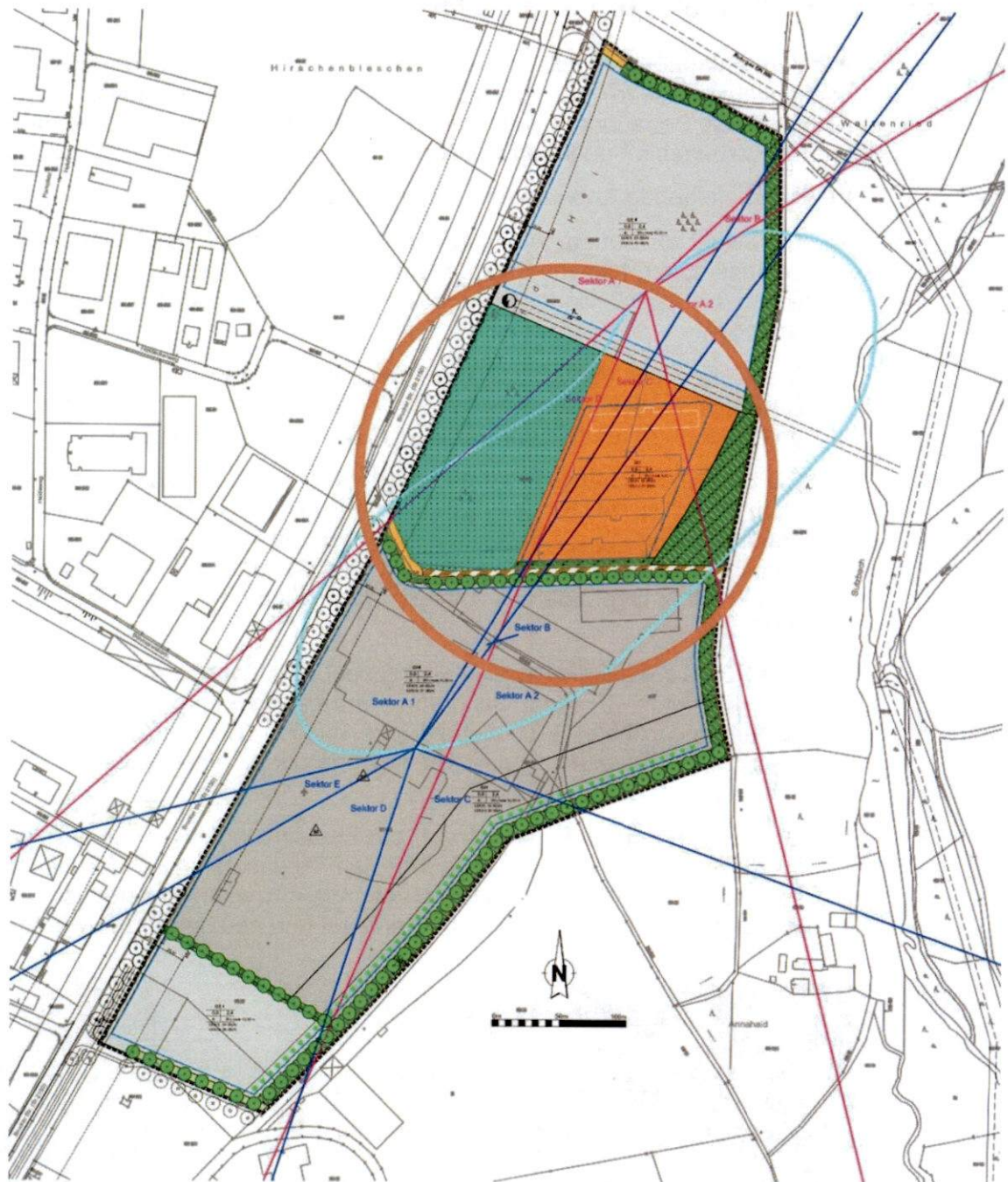


Abb. 6: Räumlicher Änderungsbereich des rechtskräftige Bebauungsplans



12 UMWELTRELEVANTE ZIELE AUS FACHPLÄNEN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Nittenau trifft für das Plangebiet umweltrelevante Aussagen in Form einer auf die Nutzung des Geflügelhofs bezogener Festsetzung von Wald als Immissionsschutzwald. Im aktuellem Waldfunktionsplan ist die Funktion zu „Klimaschutzwald lokal“ geändert.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Schwandorf macht zum Plangebiet keine Aussagen.

In der amtlichen Flachlandbiotopkartierung ist das Plangebiet nicht erfasst. Es sind auch keine Flächen des Ökoflächenkatasters vorhanden.

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Fragen wurde im Jahr 2020 vom Büro FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg eine spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt. Gegenstand der Erhebungen waren die Erfassung von Biotopbäumen, von Fledermäusen, von Brutvogelarten von Reptilien. Die Ergebnisse der saP sind in die Festsetzungen und die Begründung eingeflossen.

13 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER UNTER BERÜCKSICHTIGUNG VON VORBELASTUNGEN

Um die Auswirkungen der Planung beurteilen zu können, wird eine Bewertung der Ausgangslage vorgenommen. Mögliche relevante Vorbelastungen werden benannt und bei der Bewertung berücksichtigt.

13.1 FLÄCHE

Bestandsanalyse

Der gesamte Bebauungsplan hat ein Größe von 17 ha. Die Änderung der Flächennutzung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan betrifft 3,66 ha im Bereich des ehemaligen Geflügelhofs Schindler. Dabei handelt es sich in der rechtskräftigen Festsetzung und im aktuellen Bestand um Waldfläche westlich des Geflügelhofs, um Sonderbaufläche des ehemaligen Geflügelhofs und um Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, im Bestand Wald, östlich des ehemaligen Geflügelhofs. Es handelt sich um 2,32 ha standortgerechte Laub-, bzw. Nadelmischwälder junger bis mittlerer Ausprägung. Nördlich der Hühnerställe sind 0,21 ha als Feldgehölz einzustufen. Weitere 0,61 ha Flächenanteile werden von Säumen und Staudenfluren eingenommen. Im Umfeld der Hühnerställe liegen nach Naturschutzrecht geschützte Magerrasen im Umfang von 0,05 ha. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um die ehemaligen Hühnerställe und Wege.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen. Die Waldfläche unterliegt dem Waldrecht und ist mit der Funktion Klimaschutz-lokal festgelegt.

Bewertung der IST-Situation

Beim ehemaligen Schlingmannareal handelt es sich um erschlossen und umbaute Konversionsfläche. Auch die 1. Änderung des Bebauungsplans stellt wiederum die Konversion von bereits erschlossenen Flächen innerhalb eines größeren gewerblichen Areals dar.



13.2 BODEN

Bestandsanalyse

Ein detaillierter geotechnischer Bericht für den Änderungsbereich liegt nicht vor, allerdings können aus dem geotechnischen Bericht des Fachbüros Baugrund-Institut Winkelvoß aus Regensburg zum nördlich angrenzenden Vorhaben Amazon Logistikzentrum Flurnummer 187 vom 20.07.2020 Rückschlüsse auf die Bodenverhältnisse im Plangebiet gezogen werden. ziehen. Demnach handelt es sich unter einer ca. 0,2 m mächtigen humosen Oberbodenschicht um schluffig Sande bis zu einer Tiefe von 2,0 m unter GOK. Aus diesen Daten lassen sich keine Hinweis auf das Vorkommen von schützenswerten oder seltenen Böden ableiten. Gemäß Übersichtsbodenkarte im Online-Bayernatlas handelt es sich um vorherrschend Braunerde (podsolig) aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung). Die Böden sind mit einer Grünlandzahl von 25 deutlich ertragsärmer als der Landkreisdurchschnitt von 33. Seltene oder besonders empfindliche Bodenarten kommen laut Übersichtsbodenkarte nicht vor.

Vorbelastung

Über mögliche Altlasten im Bereich der Geflügelfarm liegen keine Erkundungsdaten vor. Vorkommen von Kampfmitteln sind nicht bekannt.

Hinweis des Landratsamtes Schwandorf, Sachgebiet Bodenschutz (Schreiben vom 10.08.2021 im Rahmen der Beteiligung nach § 4(1) BauGB: Das Grundstück mit der Flurnummer 182/1 der Gemarkung Bergham ist unter der ABuDIS- Nummer 37600754 als Altstandort „Spanplattenwerk Schlingmann“ erfasst. Auf diesem Grundstück befindet sich eine Grundwasserverunreinigung mit Ammonium und Grundwassermessstellen. Vor einer Bebauung dieses Bereiches ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzuklären, ob und unter welchen Voraussetzungen die Grundwassermessstellen zurückgebaut und eventuell versetzt werden können. Eine Beprobung der Messstellen hat seit dem Verkauf des Grundstückes nicht mehr stattgefunden, Ist aber für die Entscheidung über den Verbleib und die Notwendigkeit der Messstellen unbedingt notwendig.

Bewertung der IST-Situation

Das Plangebiet hat im Schutzgut Boden per se eine hohe Bedeutung als Produktionsstandort für Land- und Forstwirtschaft und für Pflanzen und Tiere. Seltene oder besonders schützenswerten Bodenarten wie z.B. Moorböden kommen nicht vor.

Bewertung der Bodenteilfunktionen gemäß Matrix Seite 19 „Das Schutzgut Boden in der Planung“.

- Bodenteilfunktion Natürliche Ertragsfähigkeit der Bodenfunktionskarte von Bayern 1:25.000 liegt nicht vor.

Bewertungsverfahren über Ackerzahl: AZ 25 = sehr gering (1)

- Bodenteilfunktion Schwermetallrückhaltevermögen der Bodenfunktionskarte von Bayern 1:25000 liegt nicht vor.

Alternatives Bewertungsverfahren über Bodenart / Entstehung / Zustandsstufe:



SI / V / 5 = 1 sehr gering (1)

- Bodenteilfunktion Säurepuffervermögen der Bodenfunktionskarte von Bayern 1:25.000 liegt nicht vor
- Bodenteilfunktion Wasserretentionsvermögen der Bodenfunktionskarte von Bayern liegt nicht vor.
Alternatives Bewertungsverfahren über Bodenart / Entstehung / Zustandsstufe:
SI / V / 5 = 3 mittel (3)
- Bodenteilfunktion Standortpotential für natürliche Vegetation der Bodenfunktionskarte von Bayern 1:25.000 liegt nicht vor.
Alternatives Bewertungsverfahren über Ackerzahl: AZ 25 = hoch (4)
- Keine Archivfunktion

Gesamtbewertung = mittel (Gemäß Matrix Seite 19 Das Schutzgut Boden in der Planung)

Hinweis des Landratsamtes Schwandorf, Sachgebiet Bodenschutz (Schreiben vom 10.08.2021 im Rahmen der Beteiligung nach § 4(1) BauGB:: Auf dem Flurstück 182/1 Gemarkung Bergham befindet sich eine Grundwasserverunreinigung mit Ammonium und Grundwassermessstellen. Eine Beprobung der Messstellen für die Entscheidung über den Verbleib und die Notwendigkeit der Messstellen ist unbedingt notwendig. Die Messstelle befindet sich nicht im flächenhaften Änderungsbereich.

13.3 WASSER

Bestandsanalyse

Oberflächengewässer sind im Planungsraum nicht vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist der Sulzbach, der in einem Abstand von ca. 140 m östlich des ehemaligen Geflügelhofs verläuft. Die Flächen sind laut verfügbarer Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) und des Online-Bayernatlas hochwasserfrei. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zur Versickerungsleistung der Böden liefert das Gutachten zum Rückbau- und Entsorgungskonzept erste Aussagen. Demnach liegt der Grundwasserflurabstand bei ca. 5 m, die Versickerungseignung des sandigen Untergrundes ist als gut zu betrachten. Topografisch fällt das Gelände leicht nach Südosten zum Sulzbachtal. Die Grundwasserfließrichtung ist ebenso nach Südost bzw. Süd zur Naab hin anzunehmen.

Vorbelastungen

Über Belastungen des Grundwasserkörpers liegen keine Kenntnisse vor. Auf Grund der Lage und Nutzung des Plangebietes und dessen Umgebung ist nicht von besonderen Belastungen auszugehen. Vorbelastungen durch Stoffeintrag oder Ablagerungen sind nicht bekannt.



Bewertung der IST-Situation

Oberflächenwasser kann derzeit ungehindert in den Untergrund eindringen und langsam versickern. Vorbelastungen für das Grundwasser sind nicht bekannt. Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Wasser wird auf Grund der relativen Grundwasserferne als mittel bewertet.

13.4 KLIMA / LUFT

Bestandsanalyse

Die verbliebenen Wald- und Gehölzflächen innerhalb des Gewerbegebietes haben für das Klima nur geringe lokale Bedeutung. Unmittelbar östlich schließen die großen klimatisch wirksamen Waldbereiche des Einsiedler und Walderbacher Forstes an.

Vorbelastungen

Der Geflügelhof ist nicht mehr in Betrieb und wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan überplant. Belastungen hinsichtlich Lufthygiene und Geruch bestehen nicht mehr

Bewertung der IST-Situation

Auf Grund der Lage im Norden und der Entfernung hat der Waldbereich für die Wohngebiete von Bergham keine signifikante siedlungsbezogene klimarelevante Funktion oder lufthygienische Bedeutung. Die Funktion als Immissionsschutzwald ist entfallen.

13.5 TIERE / PFLANZEN

13.5.1 PFLANZEN

Bestandsanalyse

Schutzgebiete nach nationalem oder europäischem Naturschutzrecht, amtlich kartierte Biotope oder Ökoflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Östlich der Plangrenze und des Flurwegs Annahaid - Waltenried grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 00579.02 Oberer Bayerischer Wald an. Im Sulzbachtal sind Biotop- und Ökoflächen kartiert.

Das Plangebiet liegt, wie auch das gesamte Stadtgebiet von Nittenau, im Geltungsbereich des Naturparks „Oberer Bayerischer Wald“.

Die Biotopflächen liegen östlich des Sulzbach und stellen Biotoptypen dar, die im Planungsraum nicht vorkommen (Nasswiesen, Röhrichte, Teiche, Auwald und Zwischenmoor im Sulzbachtal zwischen Waltenried und St 2149).

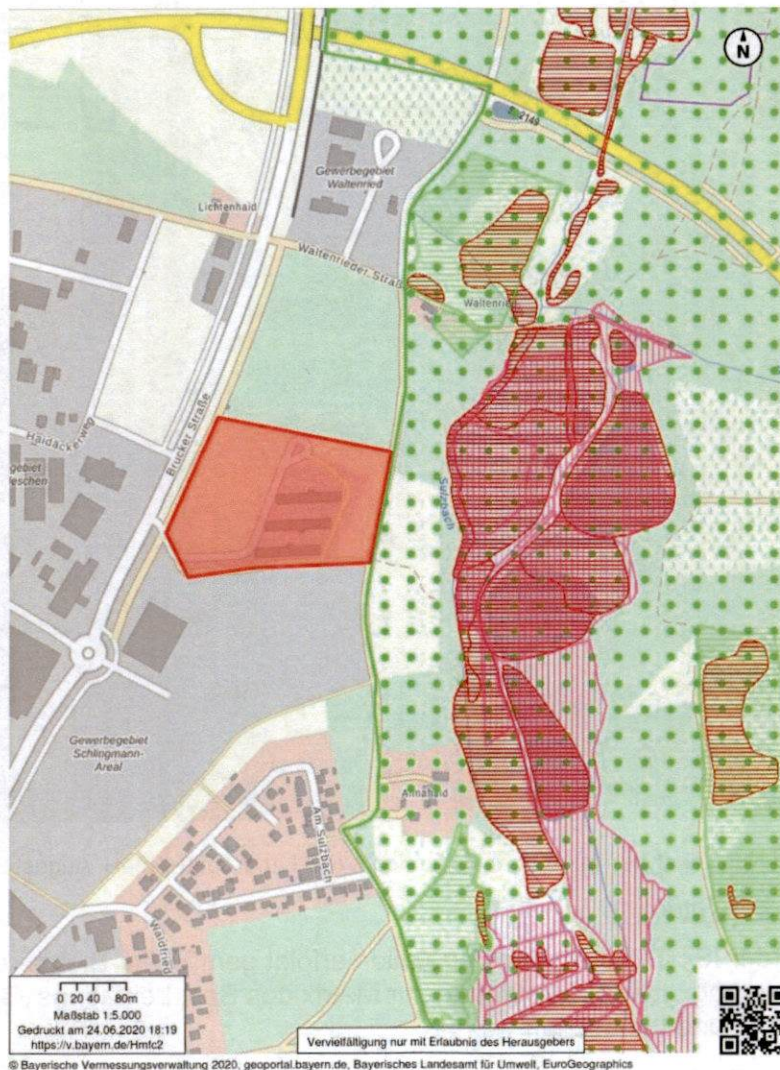


Abb.7: Änderungsbereich mit Grenze Landschaftsschutzgebiet / Biotop- und Ökoflächen

Der, von der Festsetzung Wald und Sondergebiet in Gewerbefläche zu ändernde Teil des Planungsraums um den ehemaligen Geflügelhof stellt sich im August 2020 als überwiegend mit Wald bestandene Fläche dar. Es handelt sich um 2,32 ha standortgerechte Laub-, bzw. Nadelmischwälder junger bis mittlerer Ausprägung. Nördlich der Hühnerställe sind 0,21 ha als Feldgehölz einzustufen. Weitere 0,61 ha Flächenanteile werden von Säumen und Staudenfluren eingenommen. Im Umfeld der Hühnerställe liegen nach Naturschutzrecht geschützte Magerrasen im Umfang von 0,05 ha. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um die ehemaligen Hühnerställe und Wege. Bei den Waldflächen handelt es sich um standortgerechte Laub-/Nadelmischwälder. Die Waldbereiche sind bei Eingriffen nach Naturschutzrecht und Waldrecht zu beurteilen und sind in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entsprechend berücksichtigt.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die Biotop- und Nutzungstypenzuordnung.



Abb.8: Biotop- und Nutzungstypen im Änderungsbereich, WGF Landschaft GmbH, August 2020

Bewertung der IST-Situation

Die Bewertung der IST-Situation der Vegetation erfolgt gemäß der Biotop- und Nutzungstypenkartierung und der Zuordnung zur Matrix des Bay. Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

Die Vegetationstypen wurden entsprechend der Bayerischen Kompensationsverordnung erfasst.

- Kategorie I unten
V32: Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen (0,05 ha)
- Kategorie I oben
K11: Artenarme Säume und Staudenfluren (0,27 ha)
- Kategorie II unten
K121-GW00BK: Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte (0,34 ha)
- Kategorie II Oben
B212-WO0BK: Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (0,21 ha)
L61: Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, junge Ausprägung (0,19 ha)



L62: Sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausbildung (0,6 ha)

N62: Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder, mittlere Ausprägung (1,53 ha)

- Kategorie III

G313-GL6120: Sandmagerrasen (0,05 ha)

- Ohne Berücksichtigung (versiegelt, überbaut)

P44: Kleingebäude der Land- und Energiewirtschaft (0,33 ha)

V31: Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt (0,09 ha)

Betrachtet man die Flächenanteile der Kategorien, so zeigt sich folgende Verteilung:

Kategorie I (Gebiete geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) 0,32 ha,

Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) 2,87 ha

Kategorie III (Gebiete hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild), 0,05 ha

Überbaut oder versiegelt sind 0,42 ha

Insgesamt hat der Änderungsbereich des Bebauungsplans eine mittlere Bedeutung für die Vegetation. Geringe Flächenanteile sind als gesetzlich geschützte Biotope einzustufen und wurden gesichert und auf Ausgleichsflächen verbracht.

Die Umsiedlung des Sandmagerrasen und die Anlage von ca. 2.000 m² blütenreichem Magerrasen erfolgte Anfang Juli 2021 durch das Fachbüro FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg auf der Flurnummer 187/6, Gemarkung Bergham. Dazu wurde auf der Umsiedlungsfläche der Oberboden so tief abgezogen, dass der sandige Untergrund offen lag. Auf den besten Reststandorten mit Sandmagerrasen der Eingriffsfläche wurden Soden bis zu einer Tiefe von 20 cm abgetragen und im Zentrum der Ausgleichsfläche ausgebracht. Auf die restliche offene Fläche wurde Magerrasensaatgut ausgesät. Teile der 2020 festgestellten Sandmagerrasenreste waren 2021 stark überwachsen, deshalb wurden weitere, noch höherwertige Reste im Umfang von ca. 120 m² zur Umsiedlung ausgewählt. Der Eingriff von 500 m² wurde im 4-fachen Umfang ausgeglichen.

13.5.2 TIERE

Bestandsanalyse

(siehe hierzu auch Anlage: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung)

Für den Änderungsbereich des Planungsraums wurde vom Büro FLORA+FAUNA Regensburg eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Im Zeitraum April – September 2020 wurden entsprechend der Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf die Artengruppen Fledermäuse, Vögel und Reptilien untersucht. Darüber hinaus wurden Biotopbäume und geschützte Biotope erfasst (Nach BNatSchG geschützte Magerrasen im Umfang von 0,05 ha.)



Bei den Säugetieren sind Fledermäuse als betroffene Tiergruppe zu berücksichtigen. Bei 4 Transektbegehungen wurden 288 Rufsequenzen aufgezeichnet die 7 verschiedenen Arten zugeordnet werden konnten. Die Hauptaktivitätsräume waren die Waldränder. Ausflüge aus den Gebäuden konnten nicht beobachtet werden. Somit sind die Gehölzbestände als Eingriffsräume zu betrachten.

Nach Reptilien wurde an 6 Tagen gezielt gesucht. An verschiedenen Stellen im Umfeld der Hühnerställe und des randlichen Weges zum Sulzbachtal wurden Zauneidechsen gefunden. Es wurden auch Jungtiere beobachtet.

Das Vorkommen von Brutvögeln wurde in 5 Durchgängen zwischen April und Juli 2020 überprüft. Es wurden insgesamt 20 Brutvogelarten festgestellt. Bei 17 Arten handelt es sich um sog. „Allerweltsarten“, bei denen erhebliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können. Als planungsrelevante Vogelarten zu behandeln sind Stieglitz, Goldammer und Star.

Bei den Begehungen wurden nördlich der Hühnerställe mehrere Individuen der geschützten „blauflügeligen Ödlandschrecke“ festgestellt.

Vorbelastungen

Vorbelastungen für Tiere im Änderungsbereich bestehen durch die umgebende Bebauung (Insellage) und der damit verbundenen Einschränkung größerer Lebensräume.

Bewertung der IST-Situation

Auf Grund der Insellage und des gefundenen Artenspektrums hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung.

13.6 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Bestandsanalyse

Das Ortsbild entlang der Brucker Straße wird westlich von den Industrieflächen der Fa. Krones und von Gewerbebetrieben geprägt. Östlich der Straße finden sich neben Einzelhandelsflächen und Gewerbebetrieben auch noch Brachen des ehemaligen Schlingmannareals sowie die Waldfläche am ehemaligen Geflügelhof. Weitere Waldflächen im Norden des Bebauungsplans bis zur Waltenrieder Straße wurden bereits gerodet. Die Brucker Straße wird östlich von einem Radweg und einer Baumreihe begleitet. An das Plangebiet schließt nach Osten der Landschaftsraum des Sulzbachtals an. Zwischen den Bauflächen und dem Sulzbachtal liegt ein durchgehendes, dichtes Gehölzband.

Vorbelastungen

Das durchgehende Band der gewerblichen Bebauung am nördlichen Ortseingang von Nittenau stellt eine deutliche Vorbelastung am Eingang von Nittenau dar. Das Plangebiet selbst ist Teil dieser Entwicklung.



Bewertung der IST-Situation

Das Ortsbild entlang der Brucker Straße ist fast ausschließlich von gewerblicher Nutzung bestimmt und hat keine besondere Bedeutung mehr.

13.7 MENSCH

Im Schutzgut Mensch sind die Belange und Auswirkungen hinsichtlich Erholung / Freizeit, Schallschutz, Erschütterungen, Schadstoffemissionen, Abfälle und Abwässer sowie, Kultur-/ und Sachgüter darzustellen.

Bestandsanalyse

Erholungsflächen oder Freizeiteinrichtungen sind nicht vorhanden. Im Westen des Plangebietes verläuft auf der Trasse einer ehemaligen Bahnlinie ein regionaler Radweg. Der Flurweg im Osten an der Grenze zum Sulzbachtal ist Teil des überregionalen Naab-Regen-Radweges. Auf gleicher Strecke verläuft auch der Fernwanderweg „Oberpfalzweg“. Im Plangebiet selbst gibt es kein nutzbares Wegenetz.

Zum Schallschutz wird auf die Ausführungen im Kapitel 4.3 der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Emittenten, die Erschütterungen, Schadstoffe, gefährliche Abfälle oder Abwässer erzeugen sind im Plangebiet oder im Umfeld nicht bekannt.

Denkmale, Bodendenkmale, Kultur- und Sachgüter sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Vorbelastungen

Es handelt sich bei dem Plangebiet um Gewerbe- und Industrieflächen, deren zulässige Nutzung als grundsätzlich lärmintensiv angesehen werden kann. Im Umfeld sind Misch- und Wohngebietsflächen sowie weitere Gewerbe-, bzw. Industrieflächen angeordnet die sowohl als schutzbedürftige als auch schallemittierende Nutzungen zu betrachten sind. Für die schutzwürdigen Nutzungen gelten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, die in der Gesamtbelastung aller gewerblichen und industriellen Nutzungen nicht überschritten werden dürfen. Die Bedeutung des Plangebietes für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete ist daher mit hoch einzustufen.

14 MASSNAHMEN ZUR KONFLIKTVERMEIDUNG UND KONFLIKTMINIMIERUNG

Im Folgenden werden die im Bebauungsplan vorgesehenen eingriffsmindernden Maßnahmen schutzgutbezogen benannt.

14.1 FLÄCHE

Die Änderung der Flächennutzung auf Teilflächen innerhalb des Geltungsbereiches stellt eine Konversion dar und ist als Vermeidungsmaßnahme zu betrachten. Die Flächen sind bereits voll erschlossen, was gegenüber einer Neuplanung eine deutlich geringere Flächeninanspruchnahme bedeutet.



14.2 WASSER

Das anfallende Oberflächenwasser der überbauten Grundstücksteile ist auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und zu versickern.

14.3 TIERE / PFLANZEN

Zur Vermeidung artenschutzrechtlich relevanter Eingriffe werden im Bebauungsplan zulässige Zeiträume für erforderliche Gehölzrodungen und für die Baufeldfreimachung festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Beleuchtung dient dem Insekten- und Fledermausschutz und damit der Biodiversität. Zum allgemeinen Schutz von Insekten sind im Bau und Betrieb des Gewerbegebiets Leuchtmittel zu wählen, die möglichst wenig Insekten anlocken und die dem Schutz von Fledermäusen vor Lichteinwirkungen dienen, wie vollständig geschlossene LED oder Natriumhochdrucklampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel. Für notwendige Beleuchtungen ist kurzwelliges Licht zu vermeiden (geringer Anteil an Wellenlängen von unter 800 nm). Zu verwenden ist insektenfreundliches Licht mit warmweißer Lichtfarbe (mit einer Farbtemperatur von maximal 2400 Kelvin). Beleuchtungen im Freien für Straßen und Betriebsstätten sind so anzuordnen, dass die Lichtabstrahlung nach oben und nach Osten ins Sulzbachtal vermieden wird.

14.4 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Zur Vermeidung visueller Störungen des im Südosten angrenzenden Wohngebietes wird im GI Ib eine umfassende Fassadenbegrünung festgesetzt. Entlang der östlichen Plangrenze und damit entlang des überregionalen Freizeitweges wird eine durchgehende Baumreihe aus Großbäumen als Ersatz für die Waldkulisse festgesetzt.

14.5 MENSCH

Zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen vor unzulässigen Lärmimmissionen werden im Bebauungsplan für die einzelnen Bauflächen Geräuschkontingente festgesetzt.

15 **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER AUSWIRKUNGEN UNTER BERÜCKSICHTIGUNG VON MASSNAHMEN ZUR KONFLIKTVERMEIDUNG UND -MINIMIERUNG**

Ausgehend von der Bewertung der Ausgangslage werden unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Auswirkungen der Planung beschrieben und beurteilt.

15.1 FLÄCHE

Die 1. Änderung des Bebauungsplans stellt den planerischen Abschluss der Wiedernutzung des ehemaligen Spannplattenwerks „Schlingmann“ dar. Mit der Konversion einer Industriebrache wurde und wird sehr verantwortungsvoll mit der



Ressource Fläche umgegangen. Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen im Umfang 3,13 ha benötigt.

15.2 BODEN

Die bauliche Entwicklung bedingt eine Versiegelung des Bodens und den Verlust der Bodenfunktionen. Dies ist ob des Planzieles nicht zu vermeiden.

15.3 WASSER

Es ist vorgesehen, das unbelastete Oberflächenwasser vor Ort vollständig zu versickern. Es ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

15.4 KLIMA / LUFT

Mit dem Verlust der Waldflächen gehen zwar grundsätzlich klimawirksame Strukturen verloren, jedoch stehen die Waldflächen nicht in Beziehung zu den Wohnstandorten Nittenaus. Unmittelbare klimatische Auswirkungen können ausgeschlossen werden. Hinsichtlich Lufthygiene und Geruchsbelastung wird durch die Aufgabe des Geflügelhofs eine Verbesserung erzielt.

15.5 TIERE / PFLANZEN

15.5.1 PFLANZEN

Mit der Durchführung der Planung sind unmittelbar Eingriffe in Waldflächen und in gesetzlich geschützte Biotopflächen verbunden.

Die Umsiedlung des Sandmagerrasen und die Anlage von ca. 2.000 m² blütenreichem Magerrasen erfolgte Anfang Juli 2021 durch das Fachbüro FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg auf Flurnummer 187/6 Gemarkung Bergham. Dazu wurde auf der Umsiedlungsfläche der Oberboden so tief abgezogen, dass der sandige Untergrund offen lag. Auf den besten Reststandorten mit Sandmagerrasen der Eingriffsfläche wurden Soden bis zu einer Tiefe von 20 cm abgetragen und im Zentrum der Ausgleichsfläche ausgebracht. Auf die restliche offene Fläche wurde Magerrasensaatgut ausgesät. Teile der 2020 festgestellten Sandmagerrasenreste waren 2021 stark überwachsen, deshalb wurden weitere, noch höherwertige Reste im Umfang von ca. 120 m² zur Umsiedlung ausgewählt. Nachfolgende Abbildung zeigt den Eingriffs- und Umsiedelungsbereich.



Abb. 3: Umsiedlung Sandmagerrasen (rot = Sodenentnahme, gelb = Ausbringung Soden, grün = Aussatfläche

Quelle: Flora + Fauna Partnerschaft Regensburg, Sept. 2021

Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet Nr. 00579.02 Oberer Bayerischer Wald können ausgeschlossen werden. Es sind mit dem Vorhaben der Bebauungsplanänderung keine Handlungen verbunden, die den Charakter des Gebiets verändern oder den Schutzzwecken des Erhalts der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Schutzes der heimischen Tier- und Pflanzenarten sowie ihre Lebensgemeinschaften und Lebensräume zuwiderlaufen. Insofern Ausgleichsmaßnahmen im Sulzbachtal zum Tragen kommen, sind dies geeignet, die Ziele der Schutzverordnung umzusetzen. Auch auf weitere Schutzgebiete der Biotopkartierung oder des Ökoflächenkatasters sind keine Auswirkungen erkennbar.

Zum Ausgleich von Eingriffen in die Waldbereiche und in sonstige Vegetationsflächen sind planexterne Maßnahmen erforderlich. Siehe hierzu auch Kapitel „Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz“.

Bei Durchführung der erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen.



15.5.2 TIERE

Bei den Fledermäusen können Beeinträchtigungen durch das Fällen von Höhlenbäumen und durch den Verlust an Nahrungsflächen nicht ausgeschlossen werden. Es sind Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum Ausgleich erforderlich. Vor der Fällung sind die Gehölze auf Baumhöhlen und auf Besatz durch Fledermäuse zu untersuchen. Gehölze mit Baumhöhlen dürfen nur im Zeitraum von 01.10 bis 31.10 eines Jahres unter ökologischer Baubegleitung gefällt werden. Als Ausgleich für den Verlust von Höhlenbäumen sind je Höhlenbaum 3 Fledermauskästen an geeigneter Stelle im näheren Umfeld des Sulzbachtals zu installieren. Zur Erhöhung des Nahrungsangebots sind 2.000 m² Fläche im näheren Umfeld des Sulzbachtals als blütenreiche Wiesen-/Ruderalfläche zu entwickeln.

Für die Zauneidechse geht der (Teil)Lebensraum vollständig verloren. Auch die Tötung einzelner Tier ist nicht vollständig zu vermeiden. Es sind Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum Ausgleich erforderlich. Es sind möglichst viele Tiere im Frühjahr und Herbst abzufangen und auf Ersatzhabitate umzusiedeln. Als Ersatzhabitat kann die o.g. Wiesen-/Ruderalfläche durch Einbringen von Strukturelementen aufgewertet werden. Zwischen 28. April 2021 und 01. September 2021 wurden an insgesamt 10 Tagen 3 weibliche, 4 männliche und 3 juvenile Zauneidechsen auf dem Eingriffsbereich abgefangen und auf Ausgleichsflächen des StBA Amberg in der Gemarkung Treiding umgesetzt (Flurnummer 766). Auf der Ausgleichsfläche befanden sich nachweislich keine Zauneidechsen.

Durch die Inanspruchnahme von Waldbereichen und Säumen gehen Brutmöglichkeiten und Nahrungsflächen für Brutvögel verloren. Es sind Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und zum Ausgleich erforderlich. Zu beachten ist, dass Gehölze nur im Zeitraum von 01.10 bis 28.02 und somit außerhalb der Vogelbrutzeit gefällt werden dürfen. Für den Star sind vor den Rodungsmaßnahmen an geeigneten Stellen im Sulzbachtal 3 Nistkästen anzubringen. Als weitere Ersatzmaßnahme für verlorengehende Brutmöglichkeiten sind im Umfeld des Plangebietes Gebüsche und Hecken zu pflanzen. Die o.g. Wiesen-/Ruderalfläche dienen auch als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel.

Zum Schutz der „blauflügeligen Ödlandschrecke“ sind bei der Umsiedelung von Zauneidechsen auch die Schrecken zu fangen und auf die Ersatzflächen zu verbringen. Bei den Begehungen 2021 wurden keine Ödlandschrecken festgestellt.

Zum allgemeinen Schutz von Insekten sind im Bau und Betrieb des Gewerbegebiets Leuchtmittel zu wählen, die möglichst wenig Insekten anlocken und die dem Schutz von Fledermäusen vor Lichteinwirkungen dienen, wie vollständig geschlossene LED oder Natriumhochdrucklampen mit nach unten gerichtetem Lichtkegel. Hier ist zu ergänzen, dass für notwendige Beleuchtungen kurzwelliges Licht zu vermeiden ist (geringer Anteil an Wellenlängen von unter 800 nm). Zu verwenden ist insektenfreundliches Licht mit warmweißer Lichtfarbe (mit einer Farbtemperatur von maximal 2400 Kelvin). Beleuchtungen im Freien für Straßen und Betriebsstätten sind so anzuordnen, dass die Lichtabstrahlung nach oben und nach Osten ins Sulzbachtal vermieden wird.

Alle Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz sind unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.



Bei Durchführung der erforderlichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen.

15.6 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Die wesentlichen Änderungen des Ortsbildes finden entlang des Gewerbebandes der Brucker Straße und an der östlichen Plangrenze zum Sulzbachtal statt. An der Brucker Straße fügt sich die zulässige Bebauung in das stark vorbelastete Gewerbeband ein. Am östlichen Rand werden die Auswirkungen mittels Baumpflanzungen und Fassadenbegrünung gemindert. Es verbleiben keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen.

15.7 MENSCH

Es 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

Auf die angrenzenden Rad- und Wanderwege hat die Planung keine unmittelbaren Auswirkungen. Entlang des Weges wird eine durchgehende Baumreihe aus Großbäumen festgesetzt.

16 STANDORTALTERNATIVEN

Es bestehen innerhalb des Gemeindegebietes von Nittenau keine grundsätzlich anderweitigen Lösungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen. Leerstände oder andere voll erschlossene Konversionsflächen im erforderlichen Umfang und mit Eignung für gewerbliche Nutzung sind nicht vorhanden.

17 WECHSELWIRKUNGEN

Wechselwirkungen die sich auf Flächen außerhalb des Geltungsbereiches auswirken sind nicht zu erkennen. Das Sulzbachtal wird von den Änderungen des Bebauungsplans nicht tangiert.

18 EINGRIFFS- AUSGLEICHSBILANZ

Der erforderliche Kompensationsbedarf ergibt sich aus der Überlagerung der Ausgangssituation (Bestand) mit der geplanten Nutzung (Eingriff) auf Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur“. Vom gesamten Geltungsbereich sind nur diejenigen Flächenanteile anzurechnen, die gegenüber der rechtskräftigen Planfassung 2010 eine Nutzungsänderung erfahren. Dies trifft nur für die Fläche des ehemaligen Geflügelhofs (SO), den westlich davon angrenzenden Waldbereich und die östlich des Geflügelhofs liegende Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern zu. Alle weiteren Flächen wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans 2010 berücksichtigt.

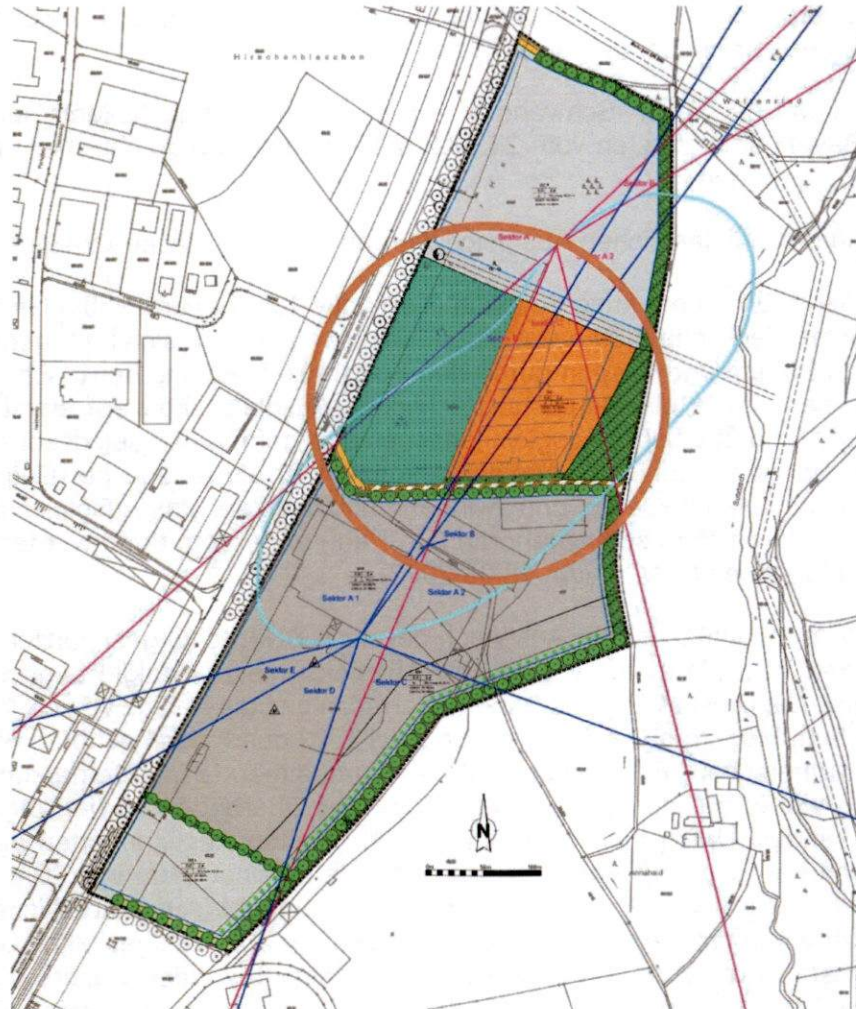


Abb. 9: Relevante Flächen zur Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Bei der Ausgleichsberechnung zu berücksichtigen sind demnach insgesamt 3,24 ha Grundfläche.

Entsprechend dem Leitfaden ist der Eingriff mit einer festgesetzten GRZ von 0,8 dem Typ A (hoher Versiegelungsgrad) zuzuordnen.

Aus der Bestandsanalyse ergibt sich die Zuordnung zu den Kategorien I bis III

Für Eingriffe des Typ A auf Flächen geringer Bedeutung wird ein Kompensationsfaktor von 0,5 angesetzt. Es errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von 0,16 ha (0,32 ha x 0,5).

Für Eingriffe des Typ A auf Flächen mittlerer Bedeutung wird ein Kompensationsfaktor von 1,0 angesetzt. Es errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von 2,87 ha (2,87 ha x 1,0).

Für Eingriffe des Typ A auf Flächen hoher Bedeutung wird ein Kompensationsfaktor von 2,0 angesetzt. Es errechnet sich ein Ausgleichsbedarf von 0,1 ha (0,05 ha x 2,0).



Aus der Zuordnung und der Anwendung der Matrix des Leitfadens ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 3,13 ha.

Nach Auskunft des AELF Schwandorf – Herr Marius Höhne (E-Mail Herr Häuschmid Bayer. Staatsforsten vom 24.03.2022) wird kein waldrechtlicher Ersatz für die Rodung gefordert.

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich werden folgende Flächen festgesetzt:

Flurnummer 695/0 Gemarkung Sollbach (Teilfläche 1,51 ha) und 988/0 Gemarkung Bruck i.d.Opf (Teilfläche 0,89 ha). Beide Flurstücke befinden sich im Eigentum des Freistaates Bayern und werden durch den Forstbetrieb Roding bewirtschaftet. Für beide Flächen wurde ein naturschutzfachliches Ausgleichskonzept erstellt (WGF Landschaft 18.05.2022). Die Ausgleichsflächen sind gemäß Ausgleichskonzept herzustellen und zu pflegen. Das Ausgleichskonzept ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt und zwingend umzusetzen. Das Ausgleichskonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Hr. Paul) abgestimmt und wurde zur Umsetzung freigegeben (E-Mail vom 18.05.2022).

Besonders zu beachten ist der Ausgleich der nach BNatSchG geschützten Magerrasenflächen im Umfang von 0,1 ha. Der Ausgleich hierzu erfolgte benachbart im Sulzbachtal. Die Umsiedlung des Sandmagerrasen und die Anlage von ca. 2.000 m² blütenreichem Magerrasen erfolgte Anfang Juli 2021 durch das Fachbüro FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg auf der Flurnummer 187/6, Gemarkung Berg-ham Dazu wurde auf der Umsiedlungsfläche der Oberboden so tief abgezogen, dass der sandige Untergrund offen lag. Auf den besten Reststandorten mit Sandmagerrasen der Eingriffsfläche wurden Soden bis zu einer Tiefe von 20 cm abgetragen und im Zentrum der Ausgleichsfläche ausgebracht. Auf die restliche offene Fläche wurde Magerrasensaatgut ausgesät. Teile der 2020 festgestellten Sandmagerrasenreste waren 2021 stark überwachsen, deshalb wurden weitere, noch höherwertige Reste im Umfang von ca. 120 m² zur Umsiedlung ausgewählt. Der Eingriff wurde ausgeglichen.

19 KENNTNISLÜCKEN

Ein Gutachten zur Bewertung der Bodenverhältnisse im Umfeld der Hühnerställe (Offenland und Wald) liegt nicht vor.

20 ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTBELANGE

Die Prüfung der Schutzgüter zeigt, dass das Vorhaben nur mit verbleibenden Umweltauswirkungen im Schutzgut Boden verbunden ist, diese jedoch ob des Planungszieles der Schaffung von Bauflächen unvermeidbar sind. Realistische Standortalternativen bestehen nicht.

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf werden planexterne Ausgleichsflächen im Eigentum des Freistaates Bayern festgesetzt. Für beide Flächen wurde ein naturschutzfachliches Ausgleichskonzept erstellt (WGF Landschaft 18.05.2022). Die Ausgleichsflächen sind gemäß Ausgleichskonzept herzustellen und zu pflegen.



Das Ausgleichskonzept ist als Anlage der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt und zwingend umzusetzen. Das Ausgleichskonzept ist mit der Unteren Naturschutzbehörde (Hr. Paul) abgestimmt und wurde zur Umsetzung freigegeben (E-Mail vom 18.05.2022).

Geschützte Tier- und Pflanzenarten (Zauneidechse und Sandmagerrasen) wurden erfolgreich umgesiedelt.

Insgesamt ist das Vorhaben aus Umweltgesichtspunkten realisierbar

21 FORTSCHREIBUNG AUF GRUND EINGEGANGENER STELLUNGNAHMEN

Der Umweltbericht wurde im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben. In die Fortschreibung wurden alle umfangreichen Stellungnahmen des Landratsamtes, Untere Naturschutzbehörde, eingearbeitet.

Aufgestellt:

Nürnberg, den 20.05.2022

gez. M. Hupfer



22 ANLAGEN

22.1 GUTACHTEN ZUR SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG (SAP)

22.2 SCHALLTECHNISCHE BEURTEILUNG

22.3 AUSGLEICHSKONZEPT