



Änderung des Flächennutzungs- planes im Bereich „Schlingmannareal III“

**Begründung
i.d.F. vom 18.05.2021**



Inhalt

Teil A, Begründung

1	Planungsanlass und Planungserfordernis.....	2
2	Lage und Abgrenzung des Gebietes	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	2
3.1	Flächennutzungsplan	2
3.2	Umweltprüfung	3
4	Änderung des Flächennutzungsplanes.....	4
5	Immissionsschutz	4
6	Hinweise:.....	8

Teil B, Umweltbericht

7	Anlass und Aufgabe	9
8	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplans	9
9	Plangrundlagen	9
10	Umweltrelevante Ziele aus Fachplänen	10
11	Bestandsanalyse und Bewertung der Umweltauswirkungen / Prognose bei Durchführung der Planung.....	10
11.1	Fläche	10
11.2	Boden.....	11
11.3	Wasser.....	11
11.4	Klima / Luft	12
11.5	Tiere / Pflanzen	12
11.6	Orts- und Landschaftsbild.....	14
11.7	Mensch.....	15
12	Standortalternativen	16
13	Wechselwirkungen	16
14	Eingriffs- Ausgleichsbilanz.....	16
15	Kenntnislücken	17
16	Zusammenfassung der Umweltbelange.....	17
17	Fortschreibung auf Grund eingegangener Stellungnahmen.....	18



1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Die Stadt Nittenau beabsichtigt auf den Flächen des ehemaligen Schlingmann-Areals bzw. der ehemaligen Geflügelfarm weitere gewerbliche Bauflächen bereitzustellen. Zu diesem Zweck werden die, bisher als Sondergebiet bzw. als Fläche für Wald festgesetzten, Bereiche künftig als Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen.

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. Im Rahmen des Änderungsverfahrens werden die Immissionskontingente daher neu geordnet.

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 wird das Plangebiet durch einen Weg begrenzt, in dem auch der Sammler des Abwasserzweckverband Sulzbachtal liegt. Östlich grenzen die Wald- und Freiflächen des Sulzbachtals an. Im Norden liegt eine gewerbliche Baufläche, die derzeit der baulichen Nutzung zugeführt wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Flur-Nr. 187/4 sowie Teilflächen der Flur-Nr. 187/6, Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Bergham. Der Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 4,0 ha.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

3.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der östliche Teil des Änderungsbereiches ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Nittenau als Sondergebiet Geflügel dargestellt. Die westlich angrenzenden Flächen wurden aus Gründen des Immissionsschutzes als zu erhaltender Waldbestand dargestellt. Mit dem Wegfall der Nutzung als Geflügelfarm entfällt das Erfordernis, den Wald aus Gründen des Immissionsschutzes zu erhalten. Um den Bebauungsplan „Schlingmann-Areal III“ aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, ist der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern.



Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Aufgrund der Größe des Plangebietes ist eine allgemeine Vorprüfung nach Anlage 1 des UVPG erforderlich. Diese wird im vorliegenden Fall gemäß § 17 Abs. 1 UVPG durch die Umweltprüfung nach dem BauGB (Umweltbericht) ersetzt.

3.2 UMWELTPRÜFUNG

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht. Gem. § 50 Abs. 1 UVPG erfolgt die Umweltprüfung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes durch den Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung), zuletzt geändert am 27.03.2020.



4 ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Nittenau

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung werden die Bauflächen als Industriegebiet gemäß § 1 Abs.2 Nr. 10 BauNVO dargestellt.

5 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 Landschut mit Datum vom 22.04.2021 gemäß den Vorgaben der DIN 45691 durchgeführt.

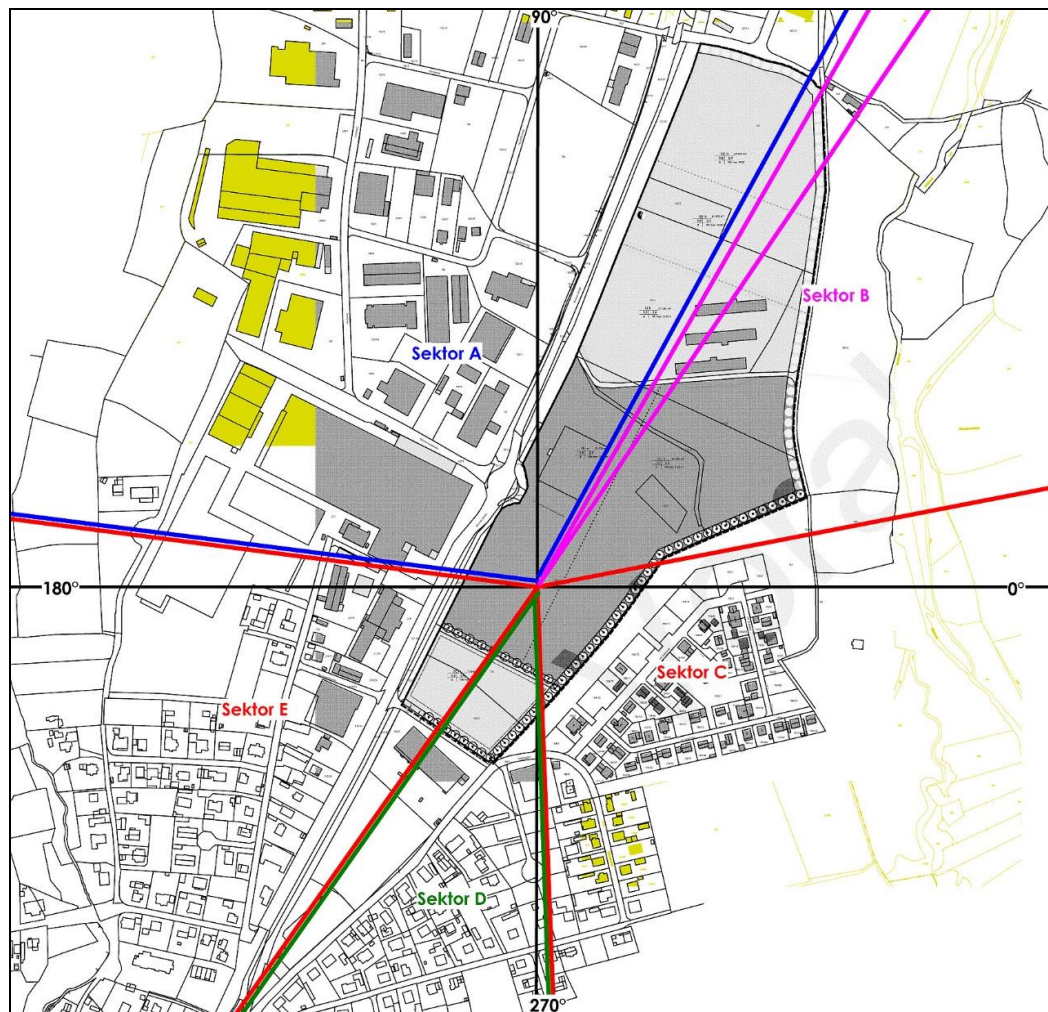


Abbildung 3: Lageplan mit Darstellung der Richtungssektoren

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 "GI 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*

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 festge-



setzt 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 "GI 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 wer-



den. 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.

6 HINWEISE:

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 19.08.2020
Ergänzt am 18.05.2021
Gez. E. Bökenbrink



TEIL B: UMWELTBERICHT

7 ANLASS UND AUFGABE

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage 1 zum Baugesetzbuch anzuwenden. Der Aufbau des Umweltberichts orientiert sich an der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

Zur Änderung des Flächennutzungsplans 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.

8 KURZDARSTELLUNG DER ZIELE UND INHALTE DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

Die Stadt Nittenau beabsichtigt auf den Flächen der ehemaligen Geflügelfarm und des angrenzend Waldes weitere gewerbliche Bauflächen bereitzustellen. Zu diesem Zweck werden die bisher als Sondergebiet bzw. als Fläche für Wald festgesetzten Bereiche künftig als Industriegebiet nach § 9 BauNVO ausgewiesen.

9 PLANGRUNDLAGEN

Zu berücksichtigen sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze des Bundes und des Landes Bayern, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz. Neben diesen allgemeinen Grundlagen sind bei der vorliegenden Planung auch folgende Planungsunterlagen berücksichtigt:

- 1. Änderung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Schlingmann-Areal III, Stadt Nittenau (Bökenbrink Planen & Beraten, Kalchreuth, April 2021)
- 1. Änderung des Bebauungsplans "Schlingmann-Areal III" der Stadt Nittenau, Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente (Hock & 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



10 UMWELTRELEVANTE ZIELE AUS FACHPLÄNEN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Nittenau trifft für das Plangebiet umweltrelevante Aussagen in Form einer, auf die Nutzung des Geflügelhofs bezogenen Festsetzung von Wald als Immissionsschutzwald.

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 ist eine spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg in Arbeit. Gegenstand der Erhebungen sind die Erfassung von Biotopbäumen, von Fledermäusen, von Brutvogelarten von Reptilien. Erste vorliegende Ergebnisse weisen dem Plangebiet teilweise naturschutzfachliche Bedeutung zu.

11 BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN / PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

11.1 FLÄCHE

Bestandsanalyse

Der Geltungsbereich der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans hat einen Umfang von 3,8 ha. Im aktuellen Bestand sind 1,8 ha Waldfläche westlich des Geflügelhofs, 1,5 ha Sonderbaufläche des ehemaligen Geflügelhofs und 0,5 ha Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern betroffen.

Bewertung der IST-Situation

Die Änderung des Bebauungsplans stellt die Konversion von bereits erschlossenen Flächen innerhalb eines größeren gewerblichen Areals dar. Dem Gebot des Flächensparens und dem Grundsatz der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ werden Rechnung getragen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen. Die Waldfläche unterliegt dem Waldrecht.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Änderung des Flächennutzungsplans stellt den planerischen Abschluss der Wiedernutzung des ehemaligen Spannplattenwerks „Schlingmann“ dar. Mit der Konversion der Industriebrache wurde und wird sehr verantwortungsvoll mit der Ressource Fläche umgegangen.

Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen in Natur und Landschaft werden Ausgleichsflächen im Umfang 2,85 ha benötigt. Hierin sind die erforderlichen Aufforstungsflächen im Umfang von 2,3 ha enthalten. Die detaillierte Eingriffs-Ausgleichsbilanz ist



unter Ziffer 13 des Umweltberichtes zu finden

11.2 BODEN

Bestandsanalyse

Ein detaillierter geotechnischer Bericht liegt nicht vor. 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.

Bewertung der IST-Situation

Das Schutzgut Boden hat bei weitgehend natürlichen Verhältnissen per se eine hohe Bedeutung. Seltene oder besonders schützenswerten Bodenarten wie z.B. Moorböden kommen nicht vor. Erkennbare Altlasten oder Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

Prognose bei Durchführung der Planung

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

11.3 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 des Plangebietes sind laut verfügbarer Daten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) und des Online-Bayernatlas hochwasserfrei. Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Gemäß Gutachten zum Rückbau- und Entsorgungskonzept (Ingenieurbüro Pedell) 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 zum Regen 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.



Bewertung der IST-Situation

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

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung von Eingriffen

Im nachfolgenden Bebauungsplan sind Regelungen zur Versickerung von Oberflächenwasser zu treffen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei einer vollständigen Versickerung des unbelasteten Oberflächenwassers ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

11.4 KLIMA / LUFT

Bestandsanalyse

Die rel. kleinflächigen Wald- und Gehölzbereiche 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 der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplan überplant. Belastungen hinsichtlich Lufthygiene und Geruch bestehen nicht mehr.

Bewertung der IST-Situation

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

Prognose bei Durchführung der Planung

Mit dem Verlust der Waldflächen gehen grundsätzlich klimawirksame Strukturen verloren. Die Waldfläche steht jedoch nicht in Beziehung zu den Wohnstandorten Nittenaus. Unmittelbare klimatische Auswirkungen können ausgeschlossen werden. Hinsichtlich Lufthygiene und Geruchsbelastung entfallen durch die Überplanung des Geflügelhofs mögliche Belastungen.

11.5 TIERE / PFLANZEN

Bestandsanalyse

Für den Planungsraum ist eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) beauftragt. Gegenstand der Kartierungen sind die Erfassung von Biotopbäumen, von Fledermäusen, von Brutvogelarten und von Reptilien. Die saP wird von Hr. Dipl. Biologe Robert Mayer, FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg durchgeführt. Derzeit liegen nur ers-



te Ergebnisse der Kartierungen vor. Nachgewiesen wurden bisher Fledermäuse, gebüschbrütende Vogelarten, Zauneidechsen und nach Bayerischem Naturschutzgesetz Art. 23 geschützte Biotope (Magerrasen).

Schutzgebiete nach nationalem oder europäischen Naturschutzrecht, amtlich kartierte Biotope oder Flächen des Ökokatasters 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. 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).

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

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.

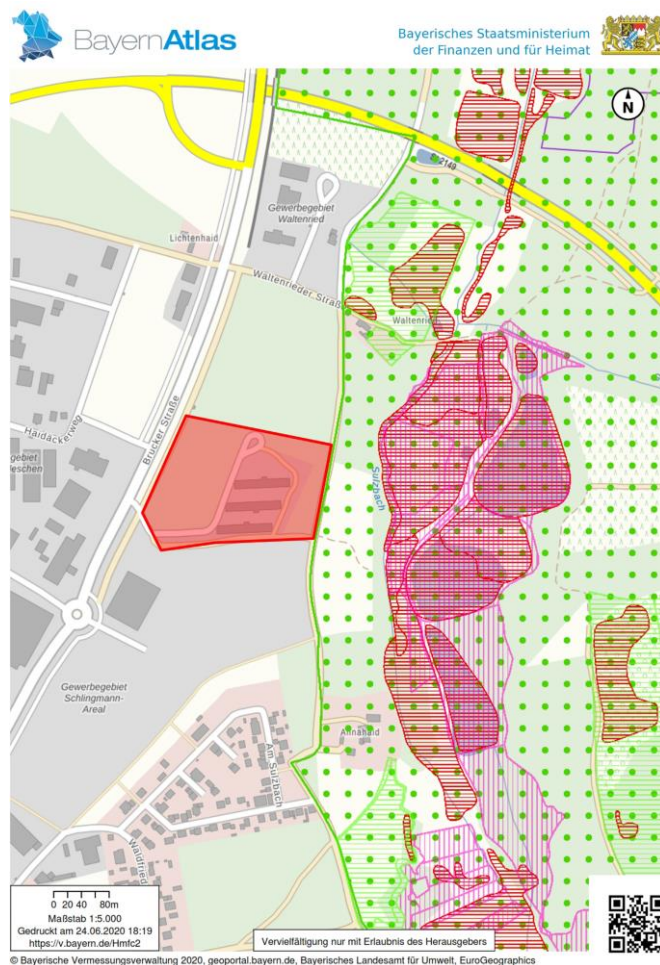


Abb.: Änderungsbereich mit Grenze Landschaftsschutzgebiet / Biotop- und Ökoflächen



Vorbelastungen

Potentielle Vorbelastungen bestehen durch die angrenzenden Baugebiete und Nutzungen (Lärm, Beleuchtung u.ä.).

Bewertung der IST-Situation

Sowohl die Wald- als auch Offenlandflächen haben für Tiere und Pflanzen als Lebensraum und Fortpflanzungsstätten Bedeutung. Detaillierte Kenntnisse über einzelne vorkommende Arten und deren Schutzstatus liegen noch nicht vor.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung und zum Ausgleich von Eingriffen

Im Bebauungsplan sind aus Gründen des Vogelschutzes Regelungen zum Zeitpunkt von erforderlichen Gehölzrodungen und zum Insekten- und Fledermausschutz Festsetzungen zur Beleuchtung zu treffen. Für Fledermäuse sind Ersatzmöglichkeiten erforderlich. Für gebüschbrütende Vogelarten sind Ersatzpflanzungen erforderlich. Für Zauneidechsen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Im Umfeld der ehemaligen Geflügelställe wurden nach Bayerischem Naturschutzgesetz Art. 23 geschützte Biotope (Magerrasen) nachgewiesen. Für die Inanspruchnahme dieser Flächen ist ein Ausnahmeantrag beim Landratsamt Schwandorf zu stellen und die Beeinträchtigungen sind auszugleichen.

Für den naturschutzfachlichen Ausgleich sind planexterne Flächen und Maßnahmen erforderlich. Der Waldverlust ist nach Waldrecht auszugleichen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz, zum Naturschutz und zum Waldausgleich verbleiben keine nachhaltigen Auswirkungen

Auf angrenzende Schutzgebiete oder Biotopflächen oder Flächen des Ökoflächenkatasters sind keine Auswirkungen erkennbar.

11.6 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.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung

Zur Vermeidung visueller Störungen des im Südosten angrenzenden Wohngebietes und des entlang der östlichen Plangrenze verlaufenden überregionalen Freizeitweges sind im Bebauungsplan geeignete Festsetzungen zur Grünordnung zu treffen.

Prognose bei Durchführung der Planung

Die neue Nutzung fügt sich in das stark vorbelastete Gewerbeband der Brucker Straße ein. Bei Umsetzung geeigneter grünordnerischer Maßnahmen verbleiben keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen.

11.7 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 Freizeitwegenetz.

Westlich und südwestlich des gesamten Geltungsbereiches, räumlich getrennt durch die Brucker Straße, befinden sich Gewerbe- und Industriegebiete bzw. das Mischgebiet Hirschenbleschen. Südlich schließt sich das Sondergebiet Einzelhandel sowie gemischte Nutzungen und ein Allgemeines Wohngebiet an. Wiederum östlich des Wohngebietes Am Sulzbach befindet sich eine Wohnnutzung im Außenbereich (Annahaid). Ein einzelnes Wohngebäude (Waltenried) befindet sich nordöstlich an das Entwicklungsgebiet angrenzend. Die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzungen im Außenbereich wird entsprechend einem Mischgebiet eingestuft.

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 der geplanten Nutzung 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 schallemittie-



rende 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.

Bewertung der IST-Situation

Die Bedeutung des Plangebietes für die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete ist mit hoch einzustufen.

Maßnahmen zur Vermeidung / Minimierung

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

Prognose bei Durchführung der Planung

Die Festsetzung von Geräuschkontingente ist hinreichend um nachteilige Auswirkungen auf Wohnstandorte zu vermeiden.

12 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.

13 WECHSELWIRKUNGEN

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

14 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“.

Bei der Ausgleichsberechnung zu berücksichtigen sind insgesamt 3,4 ha nicht überbaute Grundfläche. Dies sind 1,8 ha Waldfläche westlich des Geflügelhofs, 1,1 ha Brachflächen im Bereich des ehemaligen Geflügelhofs sowie 0,5 ha Waldfläche östlich des Geflügelhofs. Im Bereich des Geflügelhofs bleiben die versiegelten Flächen der Zufahrten und der Gebäude im Umfang von 0,4 ha unberücksichtigt.

Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsberechnung und Ausgleichskonzeption wird auf Ebene des Bebauungsplans erstellt.



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.

Neben den naturschutzfachlichen und ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich ist der Verlust von 2,32 ha Wald flächengleich durch Aufforstung an anderer Stelle auszugleichen.

Der Waldausgleich soll so konzipiert werden, dass die Fläche auch naturschutzfachlich angerechnet werden kann. Dazu ist es neben der Auswahl geeigneter Baumarten erforderlich, gestufte Waldränder aufzubauen, aktiv Biotopstrukturen wie Stamm- und Wurzelstöcke der auch nährstoffarmes Bodenmaterial einzubringen um eine größtmögliche Strukturvielfalt zu erzielen.

Der darüber hinaus verbleibende naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf soll an andere Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen werden.

Besonders zu beachten ist der Ausgleich der nach BNatSchG geschützten Magerrasenflächen im Umfang von 0,1 ha. Diese können nicht durch andere Vegetationstypen ersetzt werden.

15 KENNTNISLÜCKEN

Die speziell artenschutzrechtliche Prüfung ist noch nicht abgeschlossen.

16 ZUSAMMENFASSUNG DER UMWELTBELANGE

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

Um den naturschutzrechtlichen und forstrechtlichen Ausgleichsbedarf zu realisieren, werden planextern Ausgleichsflächen und -maßnahmen erforderlich.



Insgesamt ist das Vorhaben aus Umweltgesichtspunkten realisierbar.

17 FORTSCHREIBUNG AUF GRUND EINGEGANGENER STELLUNGNAHMEN

Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben. In die Fortschreibung werden Stellungnahmen der im Verfahren beteiligten Bürger und Träger Öffentlicher Belange eingearbeitet, sofern sie für die Belange von Natur und Umwelt erheblich sind.

Im Rahmen der Beteiligung nach §3 (2) und §4(2) BauGB sind Stellungnahmen der Unteren Naturschutzbehörde Landratsamt Schwandorf und vom Wasserwirtschaftsamt Weiden eingegangen. Die Stellungnahmen wurden in der Abwägung berücksichtigt. Im Umweltbericht ergeben sich folgende Änderungen:.

Im Text zu Ziffer 10.1 wurde ein Verweis auf Ziffer 13 des Umweltberichtes eingefügt.

Unter 10.5 Tiere / Pflanzen – Bestandsanalyse wird nun auch der Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ genannt.

Ziffer 10.5 Tiere / Pflanzen – Bestandsanalyse wurde zur Klarstellung geändert in: Die Waldbereiche sind bei Eingriffen nach Naturschutz recht und Waldrecht zu beurteilen und sind in der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz entsprechend berücksichtigt.

Im Umweltbericht wurde unter Ziffer 13 die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz aktualisiert.

Aufgestellt:

Nürnberg, den 05.05.2021

gez. M. Hupfer