

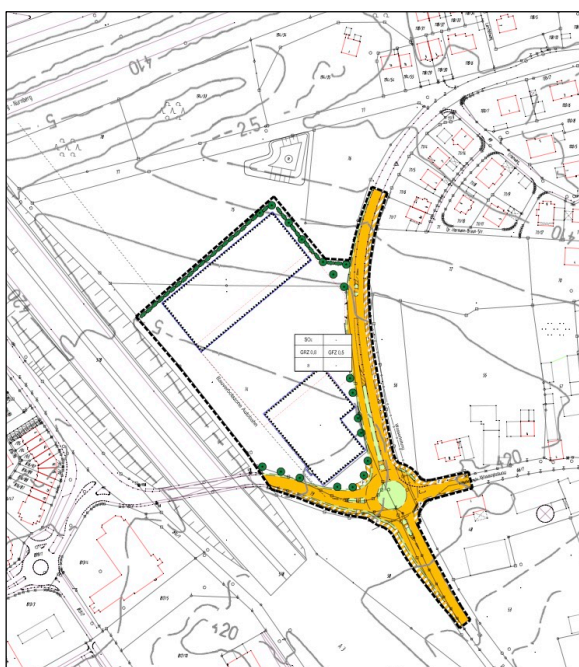


Markt Nittendorf
Am Marktplatz 3
93152 Nittendorf

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Hohen Rain I“


Begründung

04.10.2016



PrNr. 417013

Verfasser:

EBB  Ingenieurgesellschaft mbH
Michael Burgau Str. 22a
93049 Regensburg

T 0941 / 2004 0
F 0941 / 2004 200

www.ebb-ingenieure.de
ebb@ebb-gmbh.de

INHALT

I Begründung

1 Allgemeine Angaben

- 1.1 Anlass
- 1.2 Lage und Bestand
- 1.3 Bestandteile der Planung

2 Planungskonzeption

- 2.1 Planungsziele
- 2.2 Planungskonzept und Bedarf
- 2.3 Geplante Nutzung
- 2.4 Schutzgebiete / geschützte Objekte
- 2.5 Erschließung
- 2.6 Ver- und Entsorgung
- 2.7 Altlasten
- 2.8 Immissionen
- 2.9 Grünordnung
- 2.10 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

- 3.1 Bestandsbeschreibung
- 3.2 Beschreibung des Eingriffs
- 3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen
- 3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche
- 3.5 Ausgleichsmaßnahme

4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

5 Flächenbilanz

II Umweltbericht

- 1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans
- 1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung
- 2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands
- 2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich
 - 2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen
 - 2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich
- 2.4 Andere Planungsmöglichkeiten
- 3.1 Merkmale des Verfahrens
- 3.2 Monitoring
- 3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

I Begründung

1 Allgemeine Angaben

1.1 Anlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hohen Rain I“ beabsichtigt der Markt Nittendorf östlich der Autobahn A3 an der Regensburger Straße ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen und gleichzeitig die planerischen Voraussetzungen zur Einrichtung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich der Kreisstraße zu schaffen.

Auf der nördlich angrenzenden Fläche bis zur bewaldeten Böschung an der Bahnlinie Regensburg-Nürnberg ist die Realisierung eines Mischgebietes vorgesehen. Das dazugehörige Bauleitplanverfahren (Bebauungsplans „Am Hohen Rain II“) soll als eigenständiges Verfahren durchgeführt werden, um die planungsrechtliche Unabhängigkeit der beiden Vorhaben sicherzustellen.

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan im südlichen Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ und im nördlichen Teil als „Gewerbegebiet“ dargestellt. Die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren durchgeführt.

1.2 Lage und Bestand

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet befindet sich südlich der Bahnlinie Regensburg-Nürnberg zwischen Autobahn A3 und der Regensburger Straße an einem Nordosthang und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet ist umgeben von

- von einer landwirtschaftlich genutzten Fläche im Norden (geplantes Mischgebiet),
- von der Regensburger Straße im Osten,
- von der Hochrainstraße im Süden,
- von der Autobahn A3 im Westen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 56(TF), 58(TF), 66/7(TF), 73, 73/1(TF), 74, 75(TF), 135(TF), alle Gemarkung Nittendorf.

1.3 Bestandteile der Planung

Bestandteile des vorliegenden Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan sind:

- Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen und Hinweisen, Verfahrensvermerken und Übersichtsplan,
- Textliche Festsetzungen und Hinweise,
- Begründung mit Umweltbericht,
- Entwicklungsstudie zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung im Gemeindegebiet des Marktes Nittendorf, Dipl. Ing(FH) Bernhard Bartsch, 18.12.2015 (Informelles Gutachten)
- Schallgutachten Neubau Nahversorgungcenter, Nittendorf, IFB Eigenschenk GmbH, 15.07.2016

2 Planungskonzeption

2.1 Planungsziele

Als Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum des Stadt- und Umlandbereichs Regensburg hat der Markt Nittendorf unter anderem zentralörtliche Versorgungsaufgaben wahrzunehmen. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Marktverwaltung mit dem vorliegenden Bebauungsplan Flächen für großflächigen Einzelhandel insbesondere auch zur Ansiedelung eines zeitgemäßen Vollsortimenters bereitzustellen, den es bisher im Marktgebiet Nittendorf nicht gibt. Eine Erweiterung des bestehenden Edeka Marktes im Zentrum von Nittendorf im Bereich der Bernsteinstraße zu einem zeitgemäßen Vollsortimenters ist auf Grund der fehlenden Verfügbarkeit von Flächen nicht möglich; der Edeka Markt wurde inzwischen geschlossen.

2.2 Planungskonzept und Bedarf

Nach der Schließung des Edeka-Marktes im Dezember 2015 stehen in der Umgebung von Nittendorf für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs derzeit folgende Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung:

- Netto-Markt im Bereich der Bernsteinstraße in Nittendorf,
- Netto-Markt in Undorf,
- Discounter und Drogerie-Markt an der Bundesstraße B8 in Pollenried.

Gemäß den Ergebnissen einer informellen Entwicklungsstudie¹ befindet sich derzeit das Spektrum der Einkaufsmöglichkeiten für Güter des täglichen Bedarfs in Nittendorf im Umbruch. Es ist davon auszugehen, dass auch der verbleibende Lebensmittelmarkt im zentralen Versorgungsbereich an der Bernsteinstraße nach der Schließung des Edeka-Marktes langfristig nicht weiterbestehen wird, obwohl laut der Entwicklungsstudie eine Erneuerung und Erweiterung der bestehenden Märkte im diesem Bereich aus städtebaulichen Gründen die empfehlenswerteste Variante gewesen wäre. Dies war jedoch im Fall des Edeka-Marktes aufgrund der fehlenden Abgabebereitschaft der Eigentümer in absehbarer Zeit nicht möglich.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Marktverwaltung mit der vorliegenden Planung, zur Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsaufgaben und der Grundversorgung in Nittendorf östlich der Autobahn A3 an der Regensburger Straße ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen. Das Plangebiet befindet sich unmittelbar östlich der Autobahn A3 ca. 200 m Luftlinie von der Bernsteinstraße entfernt, ist über die Kreisstraße R31 (Regensburger Straße) verkehrsmäßig gut angebunden und durch eine Brücke über die Autobahn mit dem westlich der Autobahn gelegenen Teil von Nittendorf direkt verbunden.

2.3 Geplante Nutzung

Folgende Nutzungen sind geplant:

- zwei Baukörper in abweichender Bauweise mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² für einen Lebensmittelvollsortimenter und 1.200 m² für einen Lebensmitteldiscounter sowie zwei weiteren kleinflächigen und funktional eigenständigen Märkten.

Aufgrund der topografischen Situation sind zur Realisierung eines Parkplatzes mit geringem Gefälle

¹ Entwicklungsstudie zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung im Gemeindegebiet des Marktes Nittendorf, Dipl. Ing(FH) Bernhard Bartsch, 18.12.2015 (Informelles Gutachten)

und höhengleich angrenzenden Baukörpern großflächige Geländemodellierungen erforderlich. Zur Begrenzung der Abstandsflächen gelten abweichend von Art. 6 Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 7 BayBO. Die sich hieraus ergebenden Abstandsflächen werden im vorliegenden Fall aufgrund des geplanten nördlich angrenzenden Mischgebietes als ausreichend erachtet.

2.4 Schutzgebiete / geschützte Objekte

Im Bereich des Geltungsbereichs befinden sich nach gegenwärtigem Kenntnisstand keine Schutzgebiete oder geschützte Objekte.

2.5 Erschließung

Die Erschließung des Parkplatzes erfolgt über eine Zufahrt von der Regensburger Straße. Es ist vorgesehen an der Regensburger Straße eine Linksabbiegespur einzurichten und die im Süden des Plangebietes gelegene Kreuzung zu einem Kreisverkehr auszubauen.

2.6 Ver- und Entsorgung

Wasser / Schmutzwasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Wasser ist über das örtliche Leitungsnetz sichergestellt. Das Schmutzwasser wird über das nordöstlich geplante Mischgebiet in die bestehende Mischwasserkanalisation in der Regensburger Straße eingeleitet.

Niederschlagswasser

Um den natürlichen Abfluss im Plangebiet nicht zu erhöhen, ist nördlich des Plangebietes (innerhalb des Mischgebietes) ein Becken zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser des Sondergebietes wird in dieses Rückhaltebecken bereits vorgereinigt unge-drosselt eingeleitet.

Das Rückhaltebecken wird als Erdbecken in Verbindung mit dem dort geplanten Baugebiet errichtet (Bebauungsplan „Am Hohen Rain II“). Der Überlauf des Beckens erfolgt gedrosselt in den geplanten Niederschlagswasserkanal in der Regensburger Straße, der am östlichen Ortsende in den bestehenden Niederschlagswasserkanal entwässert.

Die wasserrechtliche Genehmigung wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Am Hohen Rain II“ beantragt.

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass ohne die wasserrechtliche Genehmigung für die Ableitung des Niederschlagswassers und ohne den geplanten Schmutzwasserkanal innerhalb des Mischgebietes die Entsorgung des Sondergebietes nicht gewährleistet ist.

2.7 Altlasten

Laut Altlastenkataster gibt es innerhalb des Plangebiets keine Verdachtsflächen.

2.8 Immissionen

Landwirtschaft

Aufgrund der räumlichen Entfernung sind von landwirtschaftlichen Betrieben keine Immissionen zu erwarten. Allerdings können auch durch ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen in der Umgebung zeitweise Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen auftreten.

Verkehr

Das Plangebiet wird von Schallemissionen der angrenzenden Autobahn A3 sowie der nördlich verlaufenden Bahnlinie beeinträchtigt.

Schallschutz

Im Rahmen der anstehenden Baugenehmigung wurde das Ingenieurbüro IFB Eigenschenk GmbH mit der Ausarbeitung eines Schallgutachtens für das geplante Nahversorgungszentrum mit Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Backshops und Ergänzungsläden beauftragt. Aus Sicht des Immissionsschutzes ist im Rahmen der Baugenehmigung sicherzustellen, dass die Lärmimmissionen aus dem Objekt die Anforderungen der TA Lärm im Umfeld des Bebauungsgebietes „Am Hohen Rain I“ einhalten.

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen bezüglich der Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Das bzw. die Vorhaben ist bzw. sind entsprechend den im Schallgutachten des Ingenieurbüros IFB Eigenschenk GmbH vom 15.07.2016 in Kapitel 6 „Berechnung der Immissionen“ genannten Aspekte zu errichten und zu betreiben.
- Der jeweilige Bauherr hat in den Bauvorlagen einen Nachweis zu integrieren, der die Übereinstimmung der Entwurfsplanung mit der o.g. schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros IFB Eigenschenk GmbH vom 15.07.2016 in fachlich nachvollziehbarer Weise belegt. Sofern die Antragsunterlagen von den Emissionsansätzen des Gutachters abweichen, ist eine erneute gutachterliche Prüfung im Genehmigungs-/Freistellungsverfahren zwingend erforderlich.
- Die Öffnungs- und Arbeitszeiten sind:
werktags: 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr
sonntags: 8:00 Uhr bis 11:00 Uhr (ausschließlich Backshop)
- Eine Nachtanlieferung ist unzulässig.

2.9 Grünordnung

Zur gestalterischen Einbindung des Baugebietes sind auf dem Grundstück an dem im Plan dargestellten Stellen Gehölzpflanzungen mit Arten der in den textlichen Festsetzungen enthaltenen Pflanzliste anzulegen. Entwicklungsziel sind frei wachsende Hecken oder Gebüsche aus Sträuchern und teilweise Bäumen, die im Laufe der Zeit je nach Erfordernis zurückgeschnitten werden können.

2.10 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Baugrund

Im Plangebiet ist u.U. mit Schichtenwasser zu rechnen, weshalb Keller durch entsprechende bautechnische Maßnahmen wasserdicht auszuführen sind. Die DIN 18195 Bauwerksabdichtungen ist entsprechend zu beachten. Gebäudeöffnungen (Eingänge, Kellerlichtschächte etc.) sollten mit einem Sicherheitsabstand über Straßen- und Geländeneiveau gelegt werden.

3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

3.1 Bestandsbeschreibung

Das ca. 2,3 ha große Plangebiet befindet sich südlich der Bahnlinie Regensburg-Nürnberg zwischen Autobahn A3 und Kreisstraße (Regensburger Straße) an einem Nordosthang und wird derzeit landwirtschaftlich als Acker genutzt. Im nördlichen Bereich der Fläche hat sich auf einer in Ost-West-Richtung verlaufenden ca. 5 m breiten Böschung eine schmale Heckenstruktur entwickelt. Entlang der Kreisstraße verläuft eine bis zu 5 m breite extensiv gepflegte Straßenböschung mit Altgrasbeständen. Das Plangebiet steigt in südwestliche Richtung an und ist entlang der Westseite durch parallel zur Autobahn verlaufende Gehölzstrukturen in die Landschaft eingebunden.

Das Plangebiet befindet sich teilweise in der Beeinträchtigungszone der Autobahn A3 und der Kreisstraße.

3.2 Beschreibung des Eingriffs

Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird die landwirtschaftlich genutzte Fläche in ein Sondergebiet (GRZ 0,8) umgewandelt. Beeinträchtigungen ergeben sich insbesondere durch die Versiegelung von Flächen sowie durch den teilweisen Verlust der Heckenstruktur und der extensiv gepflegten Böschungen.

Hinsichtlich des Landschaftsbilds sind aufgrund der topographischen Situation Beeinträchtigungen durch die mit der Art des Vorhabens verbundene großflächige Modellierung und durch die geplanten Baukörper und Böschungen zu erwarten. Es ist ein teilweiser Massenausgleich an Ort und Stelle vorgesehen; der Aushub soll, wenn erforderlich ertüchtigt und im Auftragsbereich (nördlicher Teil) wieder eingebaut werden. Überschüssige Massen werden abgefahren und deponiert.

3.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Pflanzung einer Baumreihe entlang der Ost- und Südseite,
- Pflanzung von Heckenstrukturen entlang der Nordseite im Übergang zum geplanten Mischgebiet,
- Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in einem naturnah gestalteten Rückhaltebecken nordöstlich des Plangebietes (im geplanten Mischgebiet).

3.4 Ermittlung des Kompensationsfaktors und der erforderlichen Ausgleichsfläche

Bewertung

Der Ausgangszustand des Plangebietes wird bezogen auf die Schutzgüter gemäß Leitfaden² in der folgenden Tabelle bewertet. Bei der Bewertung wurde die Lage des Gebietes zwischen Autobahn und Kreisstraße berücksichtigt.

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Arten und Lebensräume	I/o-II/u
Boden	II/u
Wasser	II/u

² Leitfaden, Liste 1a, S. 28

Schutzgüter	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert
Klima und Luft	I/o
Landschaftsbild	I/o
∅	I/o

Das Plangebiet wird aufgrund der Lage insgesamt der Kategorie I (Gebiete mit geringer Bedeutung) im oberen Bereich zugeordnet. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von > 0,35 ergibt sich für die Schwere des Eingriffs der Typ A (hoher Versiegelungsgrad).

Unter Berücksichtigung der in Kap. 3.3 dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die angrenzende Autobahn und die angrenzende Kreisstraße ergeben sich im Einzelnen folgende Kompensationsfaktoren:

Fläche im Plangebiet	Kategorie /unterer (u), mittlerer (m) bzw. oberer (o) Wert	gewählter Kompensationsfaktor*
landwirtschaftlich genutzte Fläche	I/o	0,4
Hecke	II/o	0,8
extensiv gepflegte Straßenböschung	II/u	0,6

* unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes (Vorbelastungen) sowie aufgrund der in Kap. 3.3 dargestellten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Plangebiet	Größe [m ²]	gewählter Kompensationsfaktor	Ausgleichsfläche
landwirtschaftlich genutzte Fläche	17.168	0,4	6.867
Hecke	583	0,8	466
extensiv gepflegte Straßenböschung	1.065	0,6	639
bestehende Straßen und Gehwege	3.849	kein Ausgleich erforderlich	
∅	22.665		7.972

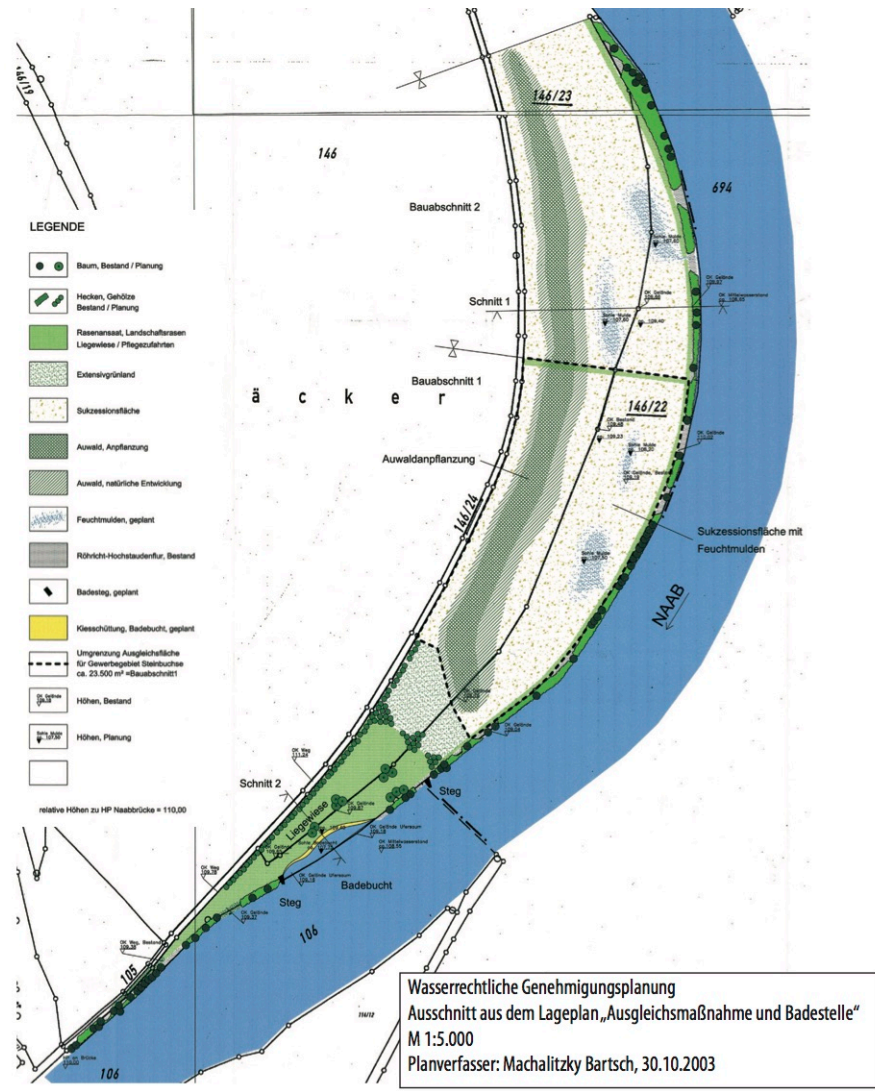
Die Ausgleichsfläche beträgt 7.972 m².

3.5 Ausgleichsmaßnahme

Für den Ausgleich steht eine rund 58.200 m² große Ausgleichsfläche an der Naab nordöstlich von Etterzhausen (Teilflächen der FINr. 146/22, 146/23, Gmkg. Etterzhausen) zur Verfügung. Für die Umsetzung der bereits geplanten Maßnahmen liegt eine wasserrechtliche Genehmigungsplanung vor³.

Ein Teil der Fläche (23.500 m²) ist durch den Bebauungsplan „An der Steinbuchse“ belastet. Die verbleibenden 34.700 m² stehen für die Bebauungspläne „Am Hohen Rain I“ und „Am Hohen Rain II“ zur Verfügung.

³ Wasserrechtliche Genehmigungsplanung, Naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche Badestelle, Machalitzky Bartsch, 30.10.2003



4 Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung

Das Plangebiet wird überwiegend als Ackerfläche intensiv genutzt und ist aufgrund der seit Jahren praktizierten intensiven landwirtschaftlichen Nutzung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel vorbelastet. Die landwirtschaftliche Nutzung reicht bis unmittelbar an die Gehölzstrukturen heran; eine Pufferfläche ist nicht vorhanden.

Aufgrund der intensiven Nutzung, der Lage zwischen Autobahn und Kreisstraße hat das Plangebiet eine eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt und ist für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, Brutvogelarten sowie die restlichen nach BNatSchG streng geschützten Arten ohne besondere Bedeutung.

Prinzipiell sind auch landwirtschaftlich genutzte Flächen potenzielle Brutplätze für bodenbrütende Vogelarten wie z.B. die Feldlerche. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist der Bruterfolg auf diesen Flächen allgemein in Frage gestellt. Nach Darstellungen des NABU (Naturschutzbund Deutschland) ist die intensive Landwirtschaft die Hauptursache für den Bestandsrückgang z.B. bei der Feldlerche.

Die schmale Heckenstruktur im mittleren Teil des Plangebiets ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet und wird von den Landwirten regelmäßig zurückgeschnitten. Trotz der Vorbelastungen sind diese Gehölzstrukturen als Lebensraum für heckenbrütende Vogelarten zu bewerten. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Vermeidungsmaßnahmen

- Erhaltung und Schutz der südwestlich angrenzenden Gehölzstrukturen (Autobahn): Diese Flächen dürfen während der Bauarbeiten nicht betreten oder als Lagerflächen genutzt werden.
- Schmale Heckenstruktur innerhalb des Plangebietes: Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr (1.10.-28.02) zur Vermeidung von Beeinträchtigungen eventueller Brutplätze.
- Vor der Baufeldräumung muss sichergestellt sein, dass sich keine Bodenbrüter auf der Fläche befinden.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen sind durch die Überplanung der schmalen Heckenstruktur innerhalb des Plangebietes keine saP-relevanten Betroffenheiten zu erwarten. In der Umgebung sind entsprechende Lebensräume in ausreichendem Umfang vorhanden; neue Lebensräume werden innerhalb des Baugebietes im Rahmen der geplanten Gehölzpflanzungen geschaffen.

Insgesamt ist durch das Vorhaben bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine verbotsstatbestandsmäßige Betroffenheit der geschützten Arten nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) zu erwarten.

5 Flächenbilanz

Flächenbilanz	[m ²]
Bruttobaufläche (entspricht Geltungsbereich)	22.665
Nettobaufläche (Summe aller Grundstücke)	16.633
Öffentliche Verkehrsflächen	6.032

II Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Inhalt und Ziel des Bauleitplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Baugebiet Hoher Rain“ beabsichtigt der Markt Nittendorf östlich der Autobahn A3 an der Regensburger Straße ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auszuweisen und gleichzeitig die planerischen Voraussetzungen zur Einrichtung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich der Kreisstraße zu schaffen.

1.2 Ziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

Regional- und Landesplanung

Die für das Vorhaben wesentlichen Ziele der Regional- und Landesplanung sind in Kapitel 2.1 der Begründung dargestellt.

Sonstige Planungen und Vorgaben des Umweltschutzes / Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Zur Beschreibung siehe Kap. 3 der Begründung.

Die Empfindlichkeit der Flächen hinsichtlich des Schutzguts Tiere und Pflanzen wird als „gering“ bewertet.

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben wird eine zwischen Autobahn und Kreisstraße gelegene landwirtschaftlich genutzte Fläche einschließlich einer schmalen Heckenstruktur in ein Sondergebiet umgewandelt. Das Plangebiet wird durch Gehölzpflanzungen auf privaten Grünflächen in die Landschaft eingebunden, die nach einer Entwicklungszeit den verlorengegangenen Lebensraum der überplanten Heckenstruktur teilweise ersetzen.

Ergebnis:

Für dieses Schutzgut sind insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Der Verlust der Heckenstruktur wird durch die im Bereich der privaten Grünflächen geplanten Gehölzpflanzungen teilweise ausgeglichen.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Bei den Böden handelt es sich durchweg um mittelgründige Braunerden mit hohem Lehmanteil und eingeschränkter Sickerfähigkeit. Die Böden sind durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung vorbelastet und besitzen eine mittlere natürliche Ertragsfunktion. Die Böden sind erosionsanfällig, verschlämmen leicht und neigen zum Verdichten. Die Böden haben zwar eine hohe Speicherfähigkeit, sind aber bei starken Niederschlägen nicht in der Lage, das anfallende Wasser in kurzer Zeit aufzunehmen. In diesem Fall kann es zu wild abfließendem Wasser mit den entsprechenden Erosionswirkungen kommen.

Die Böden besitzen hohe Puffer- und Filtereigenschaften; sie sind allerdings durch die langjährige intensive landwirtschaftliche Nutzung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel belastet.

Auswirkungen:

Baubedingt wird der Boden durch Gebäude, befestigte Flächen überformt und durch Geländemodellierungen stark verändert bzw. überbaut; eine ca. 2,3 ha umfassende Fläche mit Böden mittlerer natürlicher Ertragsfunktion steht als landwirtschaftliche Nutzfläche nicht mehr zur Verfügung. Der Ausgleich für die Versiegelung und Befestigung von Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden sind insgesamt Umweltauswirkungen mit hoher Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und außerhalb wassersensibler Bereiche. Die Böden sind wie oben beschrieben nur schwer wasserdurchlässig und sind bei starken Niederschlägen nicht in der Lage, das anfallende Wasser in kurzer Zeit aufzunehmen.

Auswirkungen:

Die Ausweisung von Bauflächen ist aufgrund der Neuversiegelung mit Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch Verringerung der Grundwasserneubildungsrate verbunden. Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung wird das anfallende Niederschlagswasser in eine naturnah gestaltete Rückhaltefläche (im nördlich angrenzenden Mischgebiet) geführt und verzögert in den Niederschlagswasserkanal eingeleitet.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind aufgrund der geplanten Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers Umweltauswirkungen mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der klimatisch ohne besondere Bedeutung ist. Klein- und Lufthygiene im Plangebiet sind zeitweise durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch Emissionen der westlich angrenzenden Autobahn A3 vorbelastet.

Auswirkungen:

Aufgrund den geplanten Gehölzpflanzungen sowie aufgrund der Verminderung der kleinklimatischen Belastungen, die zur Zeit noch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung verursacht werden, sind für Klima und Lufthygiene keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut sind geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Beschreibung:

Das Plangebiet befindet sich zwischen Autobahn A3 und Kreisstraße an einem Nordosthang und wird an der Westseite durch parallel zur Autobahn verlaufende Gehölzstrukturen umrahmt.

Auswirkungen:

Bedingt durch die topographische Situation wird das lokale Ortsbild durch das Vorhaben erheblich verändert. Aufgrund der Lage im Bereich der Autobahn sowie aufgrund der nördlich des Plangebiets anschließenden Bahnböschung sind Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds in der weiteren Umgebung nicht zu erwarten. Die geplanten Gehölzpflanzungen tragen zur Einbindung der geplanten Baukörper in die Landschaft bei.

Ergebnis:

Insgesamt sind für dieses Schutzgut Auswirkungen von mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet ist aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der angrenzenden Autobahn A3 für die Naherholung nur eingeschränkt von Bedeutung. Das Plangebiet ist durch Emissionen der Autobahn und der nördlich verlaufenden Bahnlinie vorbelastet.

Auswirkungen:

Für das Schutzgut sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. In der schalltechnischen Untersuchung wird nachgewiesen, dass die Lärmimmissionen aus dem geplanten Sondergebiet die Anforderungen der TA Lärm im Umfeld des Plangebietes einhalten.

Ergebnis:

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung befinden sich keine bekannten Bau- oder Bodendenkmäler.

Auswirkungen:

Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich die Situation im Untersuchungsgebiet aufgrund der Vorbelastungen durch die Verkehrsstrassen nicht wesentlich verbessern. Es könnte allerdings eine ca. 2,3 ha große Fläche mittlerer natürlicher Ertragsfunktion für die landwirtschaftliche Nutzung erhalten werden.

Demgegenüber könnte eine verkehrsgünstig gelegene Fläche nicht für die Ansiedelung von großflächigem Einzelhandel bereit gestellt werden.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung der nachteiligen Auswirkungen

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von potentiell brütenden Vogelarten muss die Baufeldfreimachung im Winterhalbjahr erfolgen.

Schutzgut Boden

Zur Vermeidung und Verringerung der Beeinträchtigungen ist die Flächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

Schutzgut Wasser

Zur Minimierung der Auswirkungen durch die Flächenversiegelung wird das anfallende Niederschlagswasser in ein Regenrückhaltebecken geleitet.

Schutzgut Klima und Lufthygiene

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen mindern die klimatischen Beeinträchtigungen durch Flächenversiegelung und tragen zur Stabilisierung des Mikroklimas bei.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Entlang der südlichen und östlichen Grenze des Plangebietes sind Gehölzpflanzungen vorgesehen.

Schutzgut Mensch

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich sind in Kap. 3.5 der Begründung dargestellt.

2.4 Andere Planungsmöglichkeiten

Der Markt Nittendorf bemüht sich mehreren Jahren eine geeignete Fläche zur Ansiedelung eines zeitgemäßen Vollsortimenters bereitzustellen. Eine Erweiterung des bestehenden Edeka Marktes im Zentrum von Nittendorf ist auf Grund der Örtlichkeit und Grundstücksgröße nicht möglich.

Das vorliegende Plangebiet ist bereits im Flächennutzungsplan aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der bestehenden Vorbelastungen in der Umgebung teilweise als Gewerbegebiet dargestellt. Einen vergleichbaren Alternativstandort gibt es zurzeit in Nittendorf nicht.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Merkmale des Verfahrens

Bestandsaufnahme und Bewertung sind auf Grundlage des derzeit gültigen Flächennutzungsplans, der Angaben des Marktes Nittendorf sowie einer Ortsbesichtigung durchgeführt.

3.2 Monitoring

Im Rahmen von nachfolgenden Genehmigungsverfahren und Bauvorhaben sind die artenschutzrechtlichen Belange grundsätzlich zu beachten und bei Veränderung der Bestandssituation erneut zu bewerten. Die Überwachung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen wird im Rahmen der Erschließung des Baugebietes durchgeführt.

3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan beabsichtigt der Markt Nittendorf östlich der Autobahn A3 an der Regensburger Straße ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel zur Ansiedelung eines zeitgemäßen Vollsortimenters und eines Discounters bereitzustellen.

Beeinträchtigungen für die Umwelt entstehen insbesondere durch die Flächenversiegelung.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf einer gemeindeeigenen Ausgleichsfläche an der Naab nordöstlich von Etterzhausen erbracht.