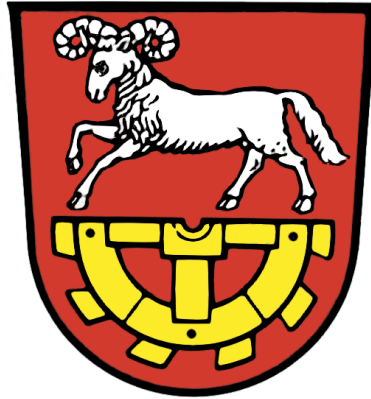


MARKT NITTENDORF



BEBAUUNGSPLAN

GEWERBEGEBIET TANNENÄCKER

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

VORENTWURF

Datum
17.11.2020

Stand
Vorentwurf

Bauträger
Gemeinde Nittendorf
Am Marktplatz 3
93152 Nittendorf

Planung
Architekturbüro Steidl
Nordgaustraße 5
92431 Neunburg vorm Wald
T: 09672/2380
E: kontakt@architekturbuero-steidl.de

Inhaltsverzeichnis

TEIL A: Planzeichnung mit Festsetzungen und Hinweisen.....	3
TEIL B: Begründung	4
1. Anlass und Erfordernis der Planung.....	4
1.1 Planungsanlass.....	4
1.2 Planungsziel	5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....	5
2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung.....	6
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013).....	6
2.2 Regionalplan Regensburg 11 (RP 11)	6
2.3 Flächennutzungsplan	6
3. Wesentliche Belange der Planung	7
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung	7
3.2 Bauweise.....	7
3.3 Verkehrserschließung	7
3.4 Ver- und Entsorgung	7
3.5 Immissionsschutz.....	7
3.6 Bodendenkmäler.....	8
3.7 Gelände und Boden	8
4. Grünordnung.....	9
4.1 Grünflächen und Bepflanzungen	9
TEIL C: Umweltbericht	11
1. Einleitung	11
1.1 Rechtliche Grundlagen.....	11
1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....	11
1.3 Inhalt und wichtige Ziele des Bebauungsplans.....	11
2. Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen.....	11
2.1 Schutzgut Arten und Pflanzen.....	11
2.2 Schutzgut Boden	11
2.3 Schutzgut Wasser.....	13
2.4 Schutzgut Mensch (Lärm)	13
3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	13
4. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	16
5. Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	16

TEIL A: Planzeichnung mit Festsetzungen und Hinweisen

TEIL B: Begründung

1. Anlass und Erfordernis der Planung

1.1 Planungsanlass

Der Markt Nittendorf hat am 20.10.2020 die Ausweisung des Gewerbegebiets Tannenäcker im nördlichen Gemeindegebiet beschlossen. Im Übergang zwischen dem Nittendorfer Siedlungsgebiet und dem Ortsteil Etterzhausen befindet sich neben einem landwirtschaftlichen Betrieb auch Gewerbebetriebe. Da die restlichen unbebauten Grundstücke nicht durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst sind soll die Aufstellung eines Bebauungsplans für ein Gewerbegebiet das Ansiedeln weiterer Betriebe ermöglichen. Die Lage direkt an der Regensburger Straße und die Nähe an der Autobahnausfahrt Nittendorf der BAB 3 über die Nürnberger Straße sprechen für eine sehr günstige Verkehrsanbindung.

Das Gewerbegebiet Tannenäcker mit einer Gesamtfläche von circa 1,8 ha soll südlich an der Regensburger Straße R 31 liegen und das bereits bestehende Gewerbegebiet erweitern. Es besteht aus drei Baufenstern:

- GE I Jagdzentrum (circa 0,29 ha)
Baufenster für das Jagdzentrum Bayern mit Schulungs-, Büro- und Verwaltungsräumen, Verkaufsflächen, Wildkammer und einem unterirdischen Schießstand
- GE II Rettungswache (circa 0,13 ha)
Baufenster für die Rettungswache des Bayerischen Roten Kreuzes
- GE III Holzlager (circa 0,11 ha)
Baufenster für ein Holzlager der Gemeinde am angrenzenden Gemeindewald

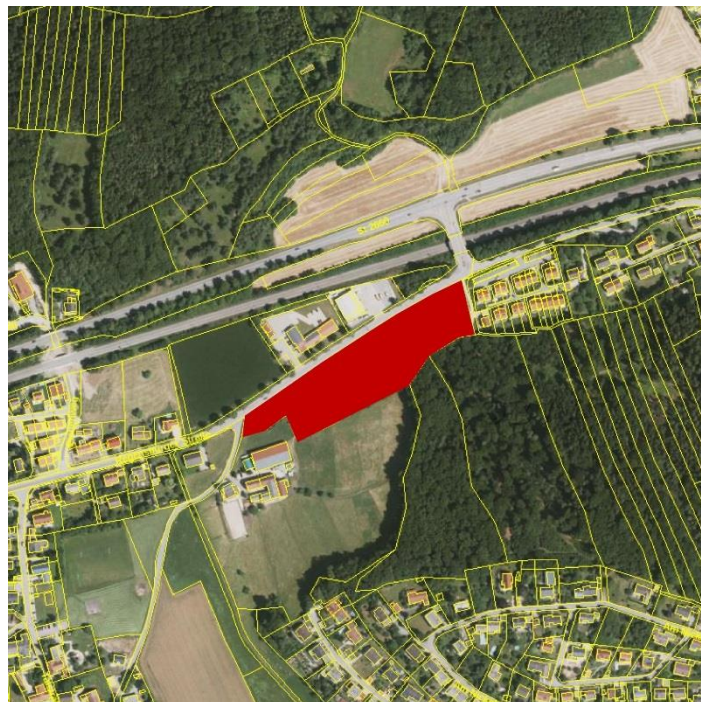


Abb. 1: Lageplan zum geplanten Bebauungsplan Tannenäcker

1.2 Planungsziel

Der Bebauungsplan soll Flächen für Gewerbe schaffen und das bestehende Gewerbegebiet abrunden. Die Übergänge zu den Siedlungsstrukturen werden entsprechend gestaltet.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das circa 1,8 ha umfassende Gebiet befindet sich im nördlichen Gemeindegebiet Nittendorfs, im Übergang zum Ortsteil Etterzhausen an der Regensburger Straße R 31. Es umfasst die Flurnummern 133 und 134, sowie Teilbereiche der als Verkehrsflächen dienenden Flurstücke 135, 135/4 und 133/28, Gemarkung Nittendorf, Gemeinde Nittendorf.

Das sehr leicht nach Norden hängende Gelände liegt auf 402 m üNN im Nord-Westen, 408 m üNN im Osten und 406 im Süden. Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich aus der Planzeichnung.

Im Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb, bereits bestehende Gewerbebetriebe und Wohnbebauung, sowie landwirtschaftliche Fläche und angrenzende Waldflächen. Die umgebende Bebauung ist kleinteilig, größtenteils ein- und zweigeschossig. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist durch die Regensburger Straße R 31, durch die Nürnberger Straße St 2660 und durch die Haupteisenbahnstrecke Nürnberg-Regensburg gegeben.

2. Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zeigt die generellen Ziele hinsichtlich Ordnung und Entwicklung auf. In der derzeit gültigen Version von 2013 werden folgende planungsrelevante Ziele vorgegeben:

- Das Plangebiet gehört lt. Strukturkarte zum `Allgemeinen ländlichen Raum` und liegt unweit des Verdichtungsraums Regensburg.
- (Aus Punkt 2.2.5) `Der ländliche Raum soll so entwickelt werden und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.`

Zusammenfassend ist festzustellen, dass der ländliche Raum laut Landesentwicklungsprogramm vor allem seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und entwickeln kann. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden und Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden, was durch die Lückenschließung zwischen den Gewerbe- und Siedlungsstrukturen von Nittendorf und dem Ortsteil Etterzhausen gegeben ist.

2.2 Regionalplan Regensburg 11 (RP 11)

Regionalpläne legen die anzustrebende räumliche Ordnung und Entwicklung einer Region als Ziele der Raumordnung und Landesplanung fest. Daher sollte folgendes Ziel des Regionalplan 11 für die Region Regensburg bei dem Vorhaben berücksichtigt werden:

Laut Karte 1, Strukturkarte mit Grundzentren, (RP 11) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Dieser soll nach Kapitel I Ziele und Grundsätze (3.2.1, S.10) wie folgt entwickelt werden: „Der Erhöhung des Angebots an vielseitigen Arbeitsplätzen im Sekundären und Tertiären Sektor, auch unter Nutzung der Möglichkeiten der modernen Kommunikationsmittel, kommt besondere Bedeutung zu.“

Gemäß Blattschnitt Karte 3 Landschaft und Erholung berührt das Plangebiet ein Gebiet, da zu Bannwald erklärt werden soll und bereits teilweise ausgewiesen wurde.

Laut Blattschnitt Karte 2 Siedlung und Versorgung erfährt das Plangebiet keine Einschränkungen durch Überlagerung durch Vorbehalts- oder Vorranggebiete. Weitere Ziele des Regionalplan 11 – Regensburg bleiben von dem Vorhaben unberührt.

2.3 Flächennutzungsplan

Im bestandskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich des Vorhabens als Fläche für die Landwirtschaft (Fl.-Nr. 133 und 134) ausgewiesen. Deshalb wird der Flächennutzungsplan geändert und der Geltungsbereich gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiet bzw. landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

3. Wesentliche Belange der Planung

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Auf Grund des Vorhabens soll das Planungsgebiet gemäß § 8, Abs. 1-3 BauNVO als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Ausnahmsweise werden zugelassen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die maximal zu bebauenden Grundflächen (GR) ist für jedes Baufenster angegeben. Sie werden wie folgt festgesetzt:

- GE I Jagdzentrum (circa 0,29 ha)
Die maximal zu bebauende Grundfläche wird auf 1.800 m² festgesetzt.
- GE II Rettungswache (circa 0,13 ha)
Die maximal zu bebauende Grundfläche wird auf 900 m² festgesetzt.
- GE III Holzlager (circa 0,11 ha)
Die maximal zu bebauende Grundfläche wird auf 900 m² festgesetzt.

Das Plangebiet umfasst eine Gesamtfläche von circa 1,8 ha und wird neben den als Verkehrsflächen eingetragenen Flächen derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es befindet sich ein Bereich als Waldrand und zwei als Biotop eingetragene Feldgehölzstreifen im Gebiet.

3.2 Bauweise

Im Plangebiet sind drei Baufenster geplant, die jeweils durch Baugrenzen festgelegt sind. In diesen Baugrenzen dürfen Hochbauten in offener Bauweise errichtet werden. Auf allen drei Baufenstern wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe) auf 9 Meter festgesetzt. Die Geschossigkeit wird bei GE I-II auf 3 Geschosse festgesetzt, bei GE III Holzlager auf ein Geschoss.

3.3 Verkehrserschließung

Das geplante Gewerbegebiet Tannenäcker liegt direkt an der Regensburger Straße R 31. Die Erschließung erfolgt bis auf das Holzlager über diesen Verkehrsweg. Das Holzlager wird über die Straße Am Fürstenholz erschlossen. Es sind zwei Ein- und Ausfahrten auf die Regensburger Straße geplant. Der Ausbau neuer Erschließungswege ist nicht erforderlich.

3.4 Ver- und Entsorgung

Der Trinkwasserverbrauch des gesamten Gebietes wird durch die Trinkwasserversorgung des Marktes Nittendorf abgesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt über das Kanalsystem.

Die Versickerung und Rückhaltung der Regen- und Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen sind vorzugsweise auf dem Planungsgebiet vorzunehmen. Eine Versiegelung ist zu vermeiden. Falls möglich sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, Rasengitter, Pflaster mit Rasenfuge).

Die Stromeinspeisung erfolgt unterirdisch. Sämtliche Kabelverläufe werden mit dem Netzbetreiber, den Grundstückseigentümern und der zuständigen, anliegenden Gemeinden abgestimmt.

3.5 Immissionsschutz

Lärmimmission

Grundsätzlich wird festgestellt, dass in Anbetracht der nahen Lage (Umkreis 250 Meter) ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch die Regensburger Straße R 31 und die Nürnberger Straße St 2660 gegeben ist, und als Hauptemittent auf das Gewerbegebiet und die umliegenden Wohnsiedlungen wirkt. Hinzukommt die Haupteisenbahnstrecke Nürnberg-Regensburg.

Laut Umwelt-Atlas, Karte Lärm an Hauptverkehrsstraßen, liegen über dem gesamten Planungsgebiet Lärm-Werte von über 55-60 dB(A).

Schadstoffimmission

Hauptemittent für Schadstoffe ist je nach Windrichtung, die Regensburger und die Nürnberger Straße.

Lichtverschmutzung

Um der Lichtverschmutzung entgegenzuwirken ist der Einsatz von LED-Straßenleuchten und -Außenbeleuchtung aus ökologischer und ökonomischer Sicht zu begrüßen. Licht mit hohem Blauanteil zieht viele Insekten aus dem Naturraum an, mit einem negativen "Staubsauger"-Effekt für das Ökosystem. Statt der häufig von den Kommunen getroffenen Entscheidungen für eine Farbtemperatur von 4.000 Kelvin (neutralweißes Licht) sollten jedoch LED-Straßenlampen und -Außenbeleuchtung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin eingesetzt werden. Diese Farbtemperatur zieht nachweislich weniger nachtaktive Insekten an. Eine ausreichende Helligkeit, um der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen, kann mit 2.800 bis 3.000 Kelvin ebenso erreicht werden (Quelle: Neun-Punkte-Plan gegen das Insektensterben – Die Perspektive der Wissenschaft, 2018). Die Beleuchtung öffentlicher Wege und Straßen sollte diesen Anforderungen – Verwendung von LED-Leuchtmittel mit geringer Leuchtpunkthöhe, keine Abstrahlung nach oben oder in freie Landschaft, Farbtemperatur bis höchstens 2.800 oder 3.000 Kelvin – entsprechen.

3.6 Bodendenkmäler

Laut amtlicher Karten ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Bodendenkmal vorhanden.

3.7 Gelände und Boden

Das sehr leicht nach Norden hängende Gelände liegt auf 402 m üNN im Nord-Westen, 408 m üNN im Osten und 406 im Süden (ca. 2 % Hangneigung).

4. Grünordnung

4.1 Grünflächen und Bepflanzungen

Festsetzungen für grünordnerische Maßnahmen sollen negative Auswirkungen auf Umwelt und Landschaft aufzeigen und durch geeignete Maßnahmen zur Verringerung oder Vermeidung der Auswirkungen beitragen.

Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der direkten Lage an Hauptverkehrslinien ist grundsätzlich kein wertvoller Natur- und Lebensraum betroffen. Es befinden sich allerdings zwei artenreiche Hecken und Feldgehölze im Planungsgebiet:

Es handelt sich dabei um Gehölze in und um Nittendorf, mit der Biotophaupt Nr. 6937-0150, und den Biotopteilflächen 001 und 002). Hauptbiotoptyp für beide Bereiche ist mesophiles Gebüsch, naturnah (39%); Hecken, naturnah (30%); Feldgehölz, naturnah (28%) und wärmeliebende Säume und Gebüsche (3%); Erhebungsdatum 28.07.1992

Für die Biotope gilt das BayNatSchG Art. 16 sowie Art. 23. Für die Eingriffe in die gesetzlich geschützten Biotope ist nach Art. 23 (3) 1 ein Antrag auf Ausnahme zu stellen. Die Beeinträchtigungen müssen ausgeglichen werden.

Die Grünordnung betrifft die Straßenbegleitgrüne, die Eingrünungen der baulichen Anlagen und die Restflächen entlang der Erschließung und des Parkplatzes.

Es sind für die Bepflanzung standortheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Bäume sollten dabei mindestens einen Stammumfang von 18-20 cm und Sträucher eine Höhe von mindestens 60-100 cm zum Zeitpunkt der Anpflanzung aufweisen.

Für die Planung zu verwendende, standortheimische Laubgehölze aus der naturräumlichen Einheit 081/082 „Mittlere oder Südliche Frankenalb“ zu verwenden.

Begleitgrüne um Gebäude und an Straßen werden als Rasen angelegt und ganzjährig gepflegt. Abgelegenere Flächen werden mit einer artenreichen, standortangepassten Wiesenmischung angesät. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten. In den ersten 5 Jahren ist eine mehrmalige Mahd durchzuführen, das Mähgut ist zu entfernen. Eine Beweidung der Flächen ist ebenso möglich.

Als Kompensationsmaßnahme werden beim künftigen Jagdzentrum Feldgehölze mit überwiegendem standortgerechten, einheimischen Arten und mesophilen Gebüsch angelegt.

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern bzw. Hecken ist das bayerische Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47-52 zu beachten. Auf Düngung und Pflanzenschutz ist zu verzichten. Für die Bepflanzung sind standortheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Bäume sollten dabei mindestens einen Stammumfang von 18-20 cm und Sträucher eine Höhe von mindestens 60-100 cm zum Zeitpunkt der Anpflanzung aufweisen. Die öffentlich genutzten Freiflächen sind als möglichst arten- und blütenreiche Extensivwiesen im Komplex mit standort- und gebietsheimischen Laubgehölzen oder altbewährten und regionaltypischen Obsthochstämmen (Streuobstwiese) zu begrünen.

1. Wuchsordnung	Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>	
	Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	
	Sandbirke	<i>Betula pendula</i>	
	Moorbirke	<i>Betula pubescens</i>	
	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>	
	Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	
	Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>	
	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>	
	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>	
	Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>	
	Bergulme	<i>Ulmus glabra</i>	
	2. Wuchsordnung	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
		Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
		Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Holzbirne		<i>Pyrus communis</i>	
Vogelbeere		<i>Sorbus aucuparia</i>	
3. Wuchsordnung		Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
	Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>	
	Zweiggrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>	
	Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	
	Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	
	Efeu	<i>Hedera helix</i>	
	Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>	
	Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	
	Schwarze Johannisbeere	<i>Ribes nigrum</i>	
	Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>	
	Heckenrose	<i>Rosa canina</i>	
	Apfelrose	<i>Rosa rubiginosa</i>	
	Kratzbeere	<i>Rubus caesius</i>	
	Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>	
	Brombeere	<i>Rubus fruticosus agg.</i>	
	Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>	
	Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>	
	Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>	

TEIL C: Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Rechtliche Grundlagen

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 (4) BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. In § 1a wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung dieser Regelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichts.

1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die Grundstücksfläche befindet sich direkt an der Kreisstraße R 31, zwischen dem Siedlungsgebiet Nittendorfs und der Glockensiedlung des Ortsteils Etterzhausen in der Gemarkung Nittendorf der Gemeinde Nittendorf. Es ist im Norden durch die Kreisstraße 31 abgegrenzt, sowie durch bereits bestehende Gewerbebetriebe. Im Osten grenzt die Glockensiedlung an, im Süden forst- und landwirtschaftliche Flächen. Im Westen grenzt landwirtschaftliche Flächen und wiederum ein Allgemeines Wohngebiet an.

Auf dem Flurgrundstück 133, 134 befinden sich zwei Biotope mit den Biotopteilflächen Nr. 6937-0150-001 und 002.

1.3 Inhalt und wichtige Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll für das Gewerbegebiet Tannenäcker mit Jagdzentrum, Rettungswache und Holzlager Baurecht geschaffen werden.

2. Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Arten und Pflanzen

Die vorhandene Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Auf der Fläche sind zwei Biotope verzeichnet, die entsprechend als Lebensraum für Tiere dienen.

Für die Biotope gilt das BayNatSchG Art. 16 sowie Art. 23. Für die Eingriffe in die gesetzlich geschützten Biotope ist nach Art. 23 (3) 1 ein Antrag auf Ausnahme zu stellen. Die Beeinträchtigungen müssen ausgeglichen werden.

Auf den Rest- und zukünftigen Erweiterungsflächen wird auf Pflanzenschutzmittel und Düngung verzichtet, sodass hier aus naturschutzfachlicher Sicht wertvollere Lebensräume entstehen als bisher vorhanden.

Der als landwirtschaftliche Fläche eingetragene Bereich soll weiter der Landwirtschaft zugeordnet werden.

Während der Bauphase sind potenzielle Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Vergrämung möglich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind als hoch einzustufen.

2.2 Schutzgut Boden

Das Gebiet weist die natürliche Funktion eines Lebensraums für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen auf (Lebensraumfunktion). Nach der Alternativen Methode zur Bewertung ohne Konzeptbodenkarte des Leitfadens des bayerischen Landesamtes für Umwelt „Schutzgut Boden in der Planung“ wird zu folgenden Punkten Stellung genommen:

Standort, Relief

Das Plangebiet liegt im nördlichen Gemeindegebiet des Markts Nittendorf. Das sehr leicht nach

Norden hängende Gelände liegt auf 402 m üNN im Nord-Westen, 408 m üNN im Osten und 406 im Süden (ca. 2 % Hangneigung).

Potenzielle natürliche Vegetation

Nach der Karte „Potenzielle Natürliche Vegetation Bayerns“ (Juli 2012) vom Bayerischen Landesamt für Umwelt bestünde die natürliche Vegetation auf dem (M6a) Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald. Submontan.

Buchenreicher Laubwaldkomplex auf (zumindest oberflächlich) basenreichen bis -armen, örtlich wasserstauenden Lehmdecken.

Vorherrschend frische Ausbildungen des Typischen und Hainsimsen- Waldmeister-Buchenwaldes (oft mit Hexenkraut oder flächiger Zittergras-Segge) im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; auf wasserstauenden Lehmdecken im Wechsel mit Waldziest, Eschen, Hainbuchenwald, seltener auch Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Vernetzungsfunktion

Die Vernetzungsfunktion des Plangebietes wird als sehr gering eingestuft. Starke Barrieren werden in der Umgebung durch die Kreisstraße, die Staatsstraße und die Hauptbahnlinie gebildet. Eine Vernetzung findet vor allem linear, parallel zu den Barrieren statt, als Verbindung des Siedlungsgebietes Nittendorfs und der Glockensiedlung Etterzhausens.

Aktueller Nutzungstyp

Derzeit wird das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Rückhaltevermögen des Bodens bei Niederschlagsereignissen und für wasserlösliche Stoffe

Das Plangebiet ist Bestandteil des Naturhaushaltes, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen. Nach der Methode II 1.3a des Leitfadens des bayerischen Landesamtes für Umwelt „Schutzgut Boden in der Planung“ wird die Bewertung mittels Klassenzeichen aus der Bodenschätzungsübersichtskarte 1:25.000 bewertet. Demzufolge liegt das Planungsgebiet auf einem Boden (10b) mit vorherrschender Braunerde, gering verbreitet Kolluvisol und Pararendzina aus (skelettführendem) Lehm (Talsediment).

Archivfunktion

Laut amtlicher Karten sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bodendenkmale vorhanden.

Zur Zeit der Urkatasteraufnahme liegt das Plangebiet auf landwirtschaftlicher Fläche.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter sind als gering einzustufen.

Nutzungsfunktion

Seit mehreren Jahrzehnten wird das Plangebiet intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen

Folgende Bau-, Anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen hinsichtlich des Schutzgutes Boden sind zu benennen:

1. Die Bauwerke nehmen weitere bisher landwirtschaftliche Flächen in Anspruch und versiegeln diese.
2. Während der Bauphase der Anlage können partiell auf dem Plangebiet Verdichtungen des Bodens entstehen.

Durch die intensive ackerbauliche Nutzung und durch die Lage direkt an der Regensburger Straße R

31 ist das Planungsgebiet anthropogen stark beeinflusst und verändert. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als gering eingestuft.

2.3 Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Quellfassungen und Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

Neben der notwendigen versiegelten Fläche durch die Bebauung, wird versucht die Flächenversiegelung für Erschließung, Straßen und Parkplätze möglichst gering zu halten. Es ist daher geplant hauptsächlich mit wassergebundenen Decken zu arbeiten. Diese haben bei fachgerechter Ausführung und richtigem Unterhalt eine ausreichende Niederschlagsversickerung und haben demzufolge einen niedrigeren Abflussbeiwert verglichen mit Asphaltoberflächen. Nur wo aufgrund der Verkehrsbelastung (z.B. An- und Abfahrt Rettungswache) nötig, soll auf Alternativen zurückgegriffen werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und anlagebedingt geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.4 Schutzgut Mensch (Lärm)

Das Planungsgebiet liegt direkt an der Regensburger Straße R 31 und in näherer Entfernung (ca. 50-150 Meter) zur Nürnberger Straße St 2660, zudem in der Nähe der Haupt Eisenbahnlinie Nürnberg-Regensburg. Das Gebiet ist deshalb durch Lärmemissionen stark vorbelastet. Laut Umwelt-Atlas, Karte Lärm an Hauptverkehrsstraßen, liegen über dem gesamten Planungsgebiet Lärm-Werte von über 55-60 dB(A).

Als bauliche Lärmschutzmaßnahme ist im nördlichen Bereich an der Haupt Eisenbahnlinie eine möglichst geschlossene Bebauung vorgesehen.

Für den Menschen resultiert aus der Planung, während der Bauphase mit Anlieferung der Baustoffe eine mittlere Lärmbelastung. Während des Betriebes der Rettungswache werden ein- und ausfahrende Rettungsfahrzeuge Verkehrslärm erzeugen. Der unterirdische Schießstand des Jagdzentrams erhält eine Lüftungsanlage, welche allerdings durch Abkapselung die Schallwerte eines Gewerbegebietes einhält. Das durch das Gewerbegebiet erhöhte Verkehrsaufkommen ist in Relation zur bereits bestehenden Lärmbelastung der hochfrequentierten Staatsstraße, Kreisstraße und Haupt Eisenbahnlinie zu sehen.

Die Anforderungen nach 4 BImSchV zum genehmigungsfreien Bau werden nicht überschritten.

Es ist daher insgesamt von einer geringen Auswirkung auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffsregelung wurde nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2. Erweiterte Auflage Januar 2003 und der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) erstellt. Folgende Schritte wurden durchgegangen, da kein vereinfachtes Verfahren in Betracht kommt:

Schritt 1

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme).

Schritt 2

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Schritt 3

Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.

Schritt 4

Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abwägung.

Im ersten Schritt werden nun alle Flächen bewertet, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen und einen Eingriff erfahren können. Entsprechend dem ersten Arbeitsschritt werden die Flächen unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild differenziert und die Flächenverteilung untersucht. Die Flächennutzungen verteilen sich wie folgt:

<i>Flächenverteilung vor dem Eingriff</i>		<i>Fläche in m²</i>
Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland	Kategorie I Oberer Wert	13.024
Straßenbegleitgrün	Kategorie I Unterer Wert	409
Naturnahe Feldgehölze (Biotop)	Kategorie III	859
Naturnaher Waldrand	Kategorie III	633
Öffentl. Verkehrsfläche (Straße und Gehweg)	Kategorie I Unterer Wert	2.032

Im zweiten Schritt werden nun die Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung des Gewerbegebiets betrachtet. Die Flächennutzung teilt sich in der Planung wie folgt auf:

<i>Flächenverteilung nach dem Eingriff / Eingriffsschwere</i>		<i>Fläche in m²</i>
Versiegelter Boden durch Gebäude, Mauern, etc.	Typ A	3.600
Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland	-	5.119
Eingrünung, Rasenflächen	-	3.718
Straßenbegleitgrün	Typ A	387
Naturnahe Feldgehölze (Biotop)	Typ A	357
Naturnaher Waldrand	-	633
Öffentl. Verkehrsfläche (Straße, Gehweg, Ein- und Ausfahrten)	-	2.052

Flächenbewertung nach dem Eingriff

Da Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, werden nicht mit in die Betrachtung einbezogen. Diese betrifft die Flächen Naturnaher Waldrand und Öffentliche Verkehrsflächen.

Für die Baufenster I-III wird die maximale bebaubare Fläche GR mit insgesamt 3.600 m² berechnet. Die Zufahrten werden auf den vormals als Straßenbegleitgrün zugeordneten Flächen hinzugerechnet: 2.032 m² + 20 m² = 2.052 m². Die Eingriffsschwere wird als Typ A zugeordnet, da die errechnete

bebaubare Fläche über einer GRZ von 0,35 liegt.

Flächenverteilung nach dem Eingriff / Kompensationsfaktoren		Fläche in m ²	Auszugleichen
Versiegelter Boden durch Gebäude	0,5	3.600	1.800
Eingrünung, Rasenflächen	-	3.718	-
Straßenbegleitgrün	0,3	22	7
Naturnahe Feldgehölze (Biotop)	1	502	502
Naturnaher Waldrand	-	633	-
Öffentl. Verkehrsfläche (Straße und Gehweg)	0,5	20	10

Im dritten Schritt wird nun der Umfang der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen berechnet. Hierzu wird das ursprüngliche Plangebiet mit der Situation aus der Planung verglichen:

Für die Versiegelung von „intensiv bewirtschafteten Äckern und Grünland“ (2 WP) auf 1.800 m² ergibt sich folgender Kompensationsbedarf: $2\text{WP}/\text{m}^2 \times 0,7$ (Beeinträchtigungsfaktor) $\times 1.800\text{ m}^2 = \mathbf{2.520\text{ WP}}$

Für die Versiegelung von „Straßenbegleitgrün“ (3 WP) auf 7 m² ergibt sich folgender Kompensationsbedarf: $3\text{WP}/\text{m}^2 \times 1$ (Beeinträchtigungsfaktor) $\times 7\text{ m}^2 = \mathbf{21\text{ WP}}$

Für die Versiegelung von „Naturnahen Feldgehölzen (Biotop)“ (11 WP) auf 502 m² ergibt sich folgender Kompensationsbedarf: $11\text{WP}/\text{m}^2 \times 0,7$ (Beeinträchtigungsfaktor) $\times 502\text{ m}^2 = \mathbf{3.865\text{ WP}}$

Für die Versiegelung von „Straßenbegleitgrün (2 WP) auf 10 m² ergibt sich folgender Kompensationsbedarf: $2\text{WP}/\text{m}^2 \times 0,7$ (Beeinträchtigungsfaktor) $\times 10\text{ m}^2 = \mathbf{14\text{ WP}}$

Somit ergeben sich insgesamt **6.420 Wertpunkte**, welche durch Ausgleichsflächen kompensiert werden müssen.

In einem letzten Schritt sollen nun die Ausgleichsflächen bestimmt werden. Der Ausgleich im Bebauungsplan Gewerbegebiet Tannenäcker soll vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes umgesetzt werden.

Eingrünungen beim Jagdzentrum

Beim Jagdzentrum und zum Holzlager hin sollen Feldgehölze mit überwiegend standortgerechten, einheimischen Arten und mesophilen Gebüsch angelegt werden. $(10-2\text{ WP}/\text{m}^2) \times 500\text{ m}^2 = \mathbf{4.000\text{ WP}}$

Extensiv genutztes Grünland mit Streuobstbäumen

Beim Jagdzentrum sollen circa. 308 m² Grünland extensiv genutzt werden. Am südlichen Rand der Fläche sollen standortgerechte, einheimische Streuobstbäume mit ausreichend Abstand gepflanzt werden. $(10-2\text{ WP}/\text{m}^2) \times 308\text{ m}^2 = \mathbf{2.464\text{ WP}}$

Es ergeben sich gesamt **6.464 Wertpunkte**

Nach einem Vergleich der Wertpunkte ergibt sich eine Differenz von **44 Wertpunkten**. Die nötigen Ausgleichsflächen und Maßnahmen sind somit abgedeckt.

4. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring) sollen auf bisher nicht vorhersehbare Auswirkungen abzielen. Da bei Durchführung entsprechender Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nicht mit erheblichen Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die einzelnen Schutzgüter zu rechnen ist, können sich Maßnahmen zum Monitoring auf die Kontrolle der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen während der Bauphase und auf die Pflege und Entwicklung der Ausgleichsflächen beschränken.

5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planungsgebiet wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Durch die Lage direkt an der Regensburger Straße R 31 und dem bereits vorhandenen Gewerbebetrieben, sowie die Lage an der Haupteisenbahnlinie Nürnberg-Regensburg wird die zusätzliche negative Auswirkung auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch (Lärm) durch das geplante Vorhaben als gering eingeschätzt. Die vorhandenen Biotopflächen werden durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen und führen unterm Strich zu einer deutlichen Aufwertung für Flora und Fauna.

Die Angliederung der Bebauung an die bestehende Siedlungsstrukturen zwischen Nittendorf und dem Ortsteil Etterzhausen trägt zudem nicht zur Zersiedlung bei.

Die Summe aller Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben ist von geringer Erheblichkeit, betrachtet man die Vorbelastung der Landschaft durch die Kreisstraße, die Haupteisenbahn und die bereits vorhandenen Gewerbebetriebe. Es werden Ausgleichsmaßnahmen getroffen, wie die negativen Auswirkungen des Gewerbegebiets minimieren. Es wird ein eingegrüntes Gewerbegebiet entstehen, das zugleich eine Zäsur zwischen den Wohnsiedlungsgebieten Nittendorfs und Etterzhausen bildet.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen
Wasser	Gering	Gering
Mensch (Lärm)	Mittel	Gering
Tiere und Pflanzen	Hoch	Mittel
Boden	Gering	Gering
Landschaftsbild	Mittel	Mittel
Kultur und Sachgüter	Gering	Gering

Im Ergebnis sind die Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als umweltverträglich zu werten. Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.