



Markt Nittendorf

Bebauungs- und Grünordnungsplan  
„Thumhausen Süd“

# Begründung und Umweltbericht

## Inhalt

- 1 Erfordernis der Planung
- 2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes
- 3 Geplante bauliche Nutzung
- 4 Erschließung, Ver- und Entsorgung
- 5 Begründung zur Grünordnung
- 6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung
- 7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- 8 Umweltbericht
- 9 Bestandteile der verbindlichen Bauleitplanung „Thumhausen-Süd“
- 10 Impressum

## 1 Erfordernis der Planung

Die Marktgemeinde Nittendorf befindet sich im Stadt- und Umlandbereich des Verdichtungsraumes Regensburg.

Der Landkreis Regensburg kann aufgrund seiner guten Wirtschafts- und damit Arbeitsmarktlage einen stetigen Anstieg der Einwohnerzahl verzeichnen und ist einer der am stärksten wachsenden Landkreise in der Oberpfalz. Die Marktgemeinde Nittendorf ist in den vergangenen 10 Jahren um ca. 400 Personen gewachsen. Aufgrund dieser Voraussetzungen und dem wachsenden Bedürfnis der Menschen in Arbeitsplatznähe wohnen zu wollen, kann angenommen werden, dass sich der Bevölkerungsanstieg der vergangenen Jahre auch in Zukunft fortsetzen wird. In Thumhausen ist die Bevölkerungsentwicklung jedoch mangels Bauflächenpotenzial in den letzten 10 Jahren nahezu konstant geblieben.

Im neuen Baugebiet des nahe gelegenen Schönhofen wurden hingegen 50 Bauparzellen in knapp einem halben Jahr verkauft. Die beständige Nachfrage nach Bauplätzen veranlasste den Marktrat Nittendorf zur Ausweisung des Baugebietes „Thumhausen - Süd“. Das geplante Baugebiet fördert durch seine Lagegunst zur boomenden und immer teurer werden Stadt Regensburg das Interesse Bauwilliger, den Bau eines individuellen Einfamilienhauses zu verwirklichen.

In Thumhausen stehen der Kommune keine alternativen Möglichkeiten Baugrundstücke anzubieten, zur Verfügung.

Bei Berücksichtigung der im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Bauflächenpotenziale und eines Variantenabgleiches wird in den kommenden 15 Jahren eine realistische Prognose von 10 - 15 ha Baulandneuausweisungen in der Marktgemeinde Nittendorf angenommen. Mit der Arrondierung der Bauflächen und Anpassung an die gesellschaftliche und dörfliche Umstrukturierung soll eine, den

mittelfristigen Bedarf deckende Entwicklungsmöglichkeit von Thumhausen ermöglicht werden.

Der Anschluss von geplanten „Allgemeinen Wohngebieten (WA)“ an bestehende „Dorfgebiete (MD)“ wird, aufgrund der sich verändernden landwirtschaftlichen Produktionsweisen (Rückgang der kleinbäuerlichen Strukturen – Konzentration, Entwicklung und Auslagerung von Großbetrieben) als wenig konfliktträchtig eingeschätzt. Derzeit sind nach Auskunft des AELF nur noch sieben landwirtschaftliche Betriebe in Thumhausen gemeldet, davon nur ein Hauptidealbetrieb. Drei Betriebe sind viehlos, ein Betrieb betreibt Kuhhaltung, drei Betriebe Schweinehaltung.

Die Einwohnerzahl von Thumhausen im Zeitraum von 2008 (296) bis 2017 (293) ist mangels Entwicklungsmöglichkeiten konstant geblieben. Die stetig ansteigende Nachfrage nach Wohnraum, auch für sozial Schwächere, soll durch die mit der Ausweisung des Baugebietes einhergehenden Synergieeffekte abgeschwächt werden.

(Quelle: Auszüge aus: „Markt Nittendorf, Entwicklungsstudie zur wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung“, BARTSCH 2016, Markt Nittendorf- Auszug Einwohnerstatistik 2008 - 2015)

## **2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes**

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Marktes Nittendorf (Nr. 23, in Kraft getreten am 29.08.2003) ist das Plangebiet als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Der ca. 2,1 ha große Geltungsbereich des Baugebietes „Thumhausen-Süd“ liegt am südlichen Ortsrand von Thumhausen auf den Fl. Nrn. 177/2, 177/4, 177/5, 177/6, 177/7, 177/8, 177/9, 177/10, 177/11, 177/12, 177/13, 178,185 der Gemarkung Eichhofen und umfasst 15 Bauparzellen.

Im Osten wird der Geltungsbereich von der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße „Viehausener Straße“ begrenzt. Die Nord- und Westgrenze des Baugebietes werden vom Bebauungsrand des Dorfgebietes (MD) Thumhausen gebildet. Topografisch ist das Gelände als südost-exponierte Mulde in der flach kupierten Landschaft zu beschreiben. Der höchstgelegene Punkt liegt im Südwesten auf ca. 446 m ü. N.N. Der tiefste Punkt liegt - ca. 140 m entfernt- im Südosten auf ca. 432 m ü. N.N. Derzeit wird das Gelände intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der Marktrat Nittendorf hat in seiner Sitzung am 18.07.2017 für das geplante Baugebiet den Aufstellungsbeschluss getroffen und einschließlich der potentiellen Erweiterungsflächen eine Veränderungssperre erlassen.

### **3 Geplante bauliche Nutzung**

Das Ziel der Bauleitplanung „Thumhausen Süd“ ist die geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Thumhausen. Das geplante Gebiet umfasst ca. 1,12 ha Bauflächen (WA) mit 15 Parzellen, ca. 0,15 ha Verkehrsfläche und ca. 0,03 ha Grünflächen (Vorbehaltsflächen für optionale Erweiterungen der Verkehrskorridore) Die Wohnbebauung ist mit freistehenden Einzelhäusern (Gebäudeklassen 1u.2, Art. 2 (3) BayBO) bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 möglich. Die Baugrundstücke haben eine durchschnittliche Größe von ca. 735 m<sup>2</sup> (530 m<sup>2</sup> bis 1015 m<sup>2</sup>). Die städtebauliche Ordnung soll durch die Festsetzungen:

- Zulässigkeit der Anzahl der Wohnungen/Gebäude,
- Festlegung der zulässigen Höhe der Fußbodenoberkante für Wohngebäude und Garagen,
- die zulässige Gesamthöhe der Gebäude, der traufseitigen Wandhöhe,
- Festsetzung der Dachform

erreicht werden.

Diese Festsetzungen sollen neben den städtebaulichen Zielen auch nachbarschützenden Charakter haben.

Die Festsetzungen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes (Begrünung und barrierefreie Flächengestaltung), zusammen mit der gestalterischen Freiheit, sollen eine hohe Akzeptanz der Bauwerber begünstigen sowie eine individuelle und hohe Wohnqualität ermöglichen.

#### **4 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

##### Verkehrerschließung

Das Baugebiet wird extern über die Gemeindeverbindungsstraße „Viehausener Straße“ erschlossen.

Die interne Erschließung erfolgt über eine ca. 7,00 m breite Verkehrsflächen-Trasse (5,00 m Fahrbahn, und 2,00 m Mehrzweckstreifen) und einer Wendeanlage für Entsorgungsfahrzeuge

##### Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung des Baugebietes wird durch die Marktgemeinde Nittendorf gemäß dem Bayerischen Wassergesetz veranlasst und gesichert. Ein Fachplanungsbüro wurde im Vorgriff auf die Erschließungsplanung mit der Grundlagenermittlung und der Detailplanung der Wasser- Ver- und Entsorgung beauftragt.

Die Stromversorgung wird von der E.ON Energie Deutschland GmbH und die Wasserversorgung vom Zweckverband der Viehausen-Bergmattinger Gruppe vorgenommen.

#### **5 Begründung zur Grünordnung**

„Aus der Verantwortung des Menschen für die natürlichen Lebensgrundlagen, auch für künftige Generationen, sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen

des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wieder herzustellen....“ ( Art.1 BayNatSchG).

Schädliche Umwelteinwirkungen sind auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gering zu halten (Auszug § 2 Abs.1 u. 2 BNatSchG).

Der Grünordnungsplan hat nach Art. 4 BayNatSchG die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu verwirklichen.

Durch einen möglichst niedrigen Versiegelungsgrad (GRZ 0,35) im Baugebiet, durch die Festsetzung der Pflanzung von naturraumtypischen Großbäumen im öffentlichen Raum, der Festsetzung privater Pflanzgebote und den Hinweisen zur umweltbewussten Freiraumgestaltung sollen die Zielformulierungen der Naturschutz- und Landschaftspflege erreicht werden.

## **6 Ausgleich nach den Grundsätzen für die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung**

a) Prüfung, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt und Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes:

§21Abs. 1 BNatschG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung

der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund dieses Verfahren nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Im rechtverbindlichen Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Marktes Nittendorf ist das Areal als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und wird entsprechend genutzt.

b) Ableitung der Beeinträchtigungsintensität:

Gemäß Abb: 2 „Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren“ ist das Gebiet in **Kategorie I** (= Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) einzustufen.

Die Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie für das Landschaftsbild ist als gering anzunehmen.

Für das geplante WA- Gebiet ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von **0,35** vorgesehen.

Die als WA festgesetzte Fläche entspricht damit **Typ B** (Flächen mit niedrigen bis mittlerem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad).

c) Vermeidung von Beeinträchtigungen durch das Vorhaben:

Entsprechend Teil B, Liste 2 des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung werden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch planerische Maßnahmen vermieden.

1. Schutzgut Arten und Lebensräume:

Verbot Tiergruppen schädigender Anlagen und Bauteile, z.B. Sockelmauern, Barrieren.

2. Schutzgut Wasser:

Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Regenwasserrückhaltung und Nutzung als Gartenwasser.

3. Schutzgut Boden:

Anpassung der Baukörper an den Geländeverlauf durch Höhenfestsetzung, Vermeidung umfangreicher Erdmassenbewegungen, Reduzierung des Versiegelungsgrades.

4. Schutzgut Klima/Luft:

Erhalt von Luftaustauschbahnen, Vermeidung von baulichen Barriereeffekten, Festsetzung offene Bauweise, Reduzierung des Versiegelungsgrades, Baumüberstellung der öffentlichen und privaten Flächen.

5. Schutzgut Landschaftsbild:

Situierung der Bebauung am Siedlungsrand, grünordnerische Festsetzungen. Umfangreiche Eingrünung des Baugebietes durch naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches.

6. Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung:

Festsetzungen von Baumpflanzungen im öffentlichen und privaten Wohnumfeld.

d) Ermittlung des Kompensationsfaktors:

Der Faktor ist entsprechend der Matrix **Abb.7, Feld B I** des Leitfadens zwischen **0,2 und 0,5** zu wählen.

Aufgrund der deutlichen Veränderung der dörflich geprägten Strukturen ist der Kompensationsfaktor **0,5** anzuwenden.

e) Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes:

Bezogen auf die Flächengröße des Eingriffsbereichs

(Bauparzellen und Verkehrsflächen **ca. 1,27 ha** - CAD- Ermittlung)

beträgt bei Anwendung des Kompensationsfaktors von **0,5** der Ausgleichsflächenbedarf **ca. 0,635 ha**.

Der erforderliche Ausgleich wird im Geltungsbereich des Bauleitplans auf der für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche erbracht.

f) Beschreibung der Kompensationsmaßnahmen

Das bestehende Ackerland wird, bei Erhalt der bestehenden Ranken, in ein artenreiches Grünland umgewandelt ,mit Bäumen überstellt und durch Heckenstrukturen gegliedert.

Durch abschnittsweise Mahden außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (1-2/jährl., Entfernung des Mähgutes, max. 1/3 der Fläche im Wechsel) wird eine Aushagerung und höhere Strukturdiversität erreicht.

Die detaillierte Maßnahmenplanung wird parallel zur Erschließungsplanung des Baugebietes erstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

## **7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Im gegenständlichen Bauleitplanverfahren ist wie bei allen Eingriffsvorhaben zu prüfen, in wieweit bei den europarechtlich geschützten Arten (Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie, europäische Vogelarten) sowie den nur nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände im Sinne von § 44 Abs. 1 i.V. m. Abs. 5 BayNatSchG ausgelöst werden.

Wie bei jeder Baumaßnahme werden auch im vorliegenden Fall baubedingte Beeinträchtigungen hervorgerufen. Diese bleiben jedoch bezüglich der Zeitdauer und Intensität im überschaubaren Rahmen.

Anlagebedingt erfolgen insbesondere durch den Bau der Erschließungsstraßen und durch die zeitlich versetzte Errichtung der freistehenden Einzelhäuser Beeinträchtigungen.

Durch die Umwandlung der intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen in ein Wohngebiet mit Gärten und relativ niedrigem Versiegelungsgrad, entstehen struktureichere Lebensräume, die der Etablierung einer größeren Artenvielfalt förderlich sein können.

Beeinträchtigungen ergeben sich durch Einfriedungen, welche gegenüber bodengebundenen Tierarten Barriereeffekte darstellen. Für Kleintiere wie Amphibien oder Reptilien bleibt das Gebiet jedoch durchlässig.

Aufgrund der ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und des geringen Ausmaßes der zu erwartenden Beeinträchtigungen ist auszuschließen, dass bei den Arten des Anhangs IV der FFH- Richtlinie und den nach nationalem Recht streng geschützten Arten Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Bei den Fledermausarten wird kaum eine Beeinträchtigung der Jagdreviere zu befürchten sein, eher wird die Besiedelung mit potentiellen Beutetieren in den struktureicheren Gärten zunehmen. Sonstige Säugetiere sind ebenfalls nicht betroffen.

Reptilien und Amphibien werden in ihrem Ausbreitungsverhalten nicht beeinträchtigt.

Die Arten der sonstigen Tiergruppen kommen im Gebiet ohnehin nicht vor. Die Prüfung kommt zum Schluss, dass keine Arten betroffen sind bzw. im Baugebietsbereich vorkommen.

Die europäischen Vogelarten betreffend, können aufgrund der Ausgangslage ohnehin nur die Arten der intensiv genutzten Kulturlandschaft betroffen sein.

Vorkommende Arten konnten nicht nachgewiesen werden, sind jedoch nicht auszuschließen. Die Lebensraumqualitäten werden vorhabensbedingt eher verbessert.

Die Schädigungsverbote betreffend ist sichergestellt, dass die ökologische Funktion der von den Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Eine signifikante Beeinträchtigung des lokalen Bestandes der geschützten Arten ist nicht angezeigt.

Hinsichtlich des Störungsverbotes verschlechtert sich der Erhaltungszustand der lokalen Population nicht.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Eine Ausnahme von den Verboten ist deshalb nicht erforderlich.

## **8 Umweltbericht**

Inhalt:

### Vorhaben und gesetzliche Grundlagen

- 8.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.
- 8.2 Beschreibung der Umwelt und Ihrer Bestandteile.
- 8.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich, ausgeglichen werden sollen.
  - 8.3.1 Vermeidung
  - 8.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume
  - 8.3.3 Schutzgut Wasser
  - 8.3.4 Schutzgut Boden
  - 8.3.5 Schutzgut Klima/Luft
  - 8.3.6 Schutzgut Landschaftsbild
  - 8.3.7 Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung  
Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzungen von Pflanzgeboten.

- 8.3.8 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen  
Umweltauswirkungen
- 8.4. Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen  
Lösungsmöglichkeiten
- 8.5. Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes
- 8.5.1 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

#### Vorhaben und gesetzliche Grundlagen

Der Gemeinderat des Marktes Nittendorf hat die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Thumhausen-Südl.“ am 18.07.2017 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Grund der Baugebietsausweisung ist die Nachfrage nach kurzfristig verfügbaren Bauplätzen.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Nittendorf ist das geplante Baugebiet „Thumhausen-Süd“ als „Flächen für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und wird landwirtschaftlich genutzt. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird veranlasst.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB, ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Umfang und Detaillierungsgrad, in dem im Umweltbericht die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich sind, werden gemäß § 2 Abs.4 Satz 2 BauGB von der Gemeinde für jeden Bauleitplan eigenverantwortlich festgelegt. Zur fachlichen Unterstützung der Gemeinden hat der Gesetzgeber in § 4 Abs. 1 BauGB zwingend eine frühzeitige Behördenbeteiligung vorgesehen.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB sind die Bewertungen vorliegender Landschaftspläne und sonstiger Umweltpläne für die Umweltprüfung heranzuziehen.

8.1 Beschreibung der Festsetzungen für das Vorhaben mit Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden.

Der ca. 2,1 ha große Geltungsbereich des Baugebietes „Thumhausen-Süd“ liegt am südlichen Ortsrand von Thumhausen auf den Fl. Nrn. 177/2, 177/4, 177/5, 177/6, 177/7, 177/8, 177/9, 177/10, 177/11, 177/12, 177/13, 178, 185 der Gemarkung Eichhofen und umfasst 15 Bauparzellen.

Im Osten wird der Geltungsbereich von der bestehenden Gemeindeverbindungsstraße „Viehausener Straße“ begrenzt.

Die Nord- und Westgrenze des Baugebietes werden vom Bebauungsrand des Dorfgebietes (MD) Thumhausen gebildet.

Die zur Wohnbebauung vorgesehene Fläche (WA) mit 15 Parzellen und die öffentl. Verkehrsflächen umfassen ca. 1,27 ha. Die Flächen sind im Eigentum des Marktes Nittendorf

Die verbindlichen Festsetzungen umfassen nach § 9 BauGB gem. Ziff.1 im Wesentlichen:

- die Art und das Maß der baulichen Nutzung
- die Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- die Verkehrsflächen
- die Höhenlage der Gebäude
- die Dachform
- das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.2 Beschreibung der Umwelt und Ihrer Bestandteile

Das Gesamtgelände wird intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Topografisch ist das Gelände als südost-exponierte Mulde in der flach kuppten Landschaft zu beschreiben.

Der höchstgelegene Punkt liegt im Südwesten auf ca. 446 m ü. N.N.

Der tiefste Punkt liegt - ca. 140 m entfernt- im Südosten auf ca. 432 m ü. N.N. Derzeit wird das Gelände intensiv landwirtschaftlich genutzt.

- 8.3 Beschreibung der Maßnahmen, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen der Festsetzungen für das Vorhaben vermieden, vermindert oder soweit möglich, ausgeglichen werden sollen.

Nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, ergänzte Fassung Januar 2003 des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, soll das Bauen gefördert und gleichzeitig die umweltschützenden Belange mit Hilfe der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Einklang gebracht werden.

Die für die Ausgleichsmaßnahmen vorgesehene Fläche liegt am Südrand, innerhalb des Geltungsbereiches des Baugebietes auf den Fl.Nrn. 176, 177/2, 177/4, 177/5, 177/6, 177/7, 177/7, 177/8, 177/9, 177/10, 177/11, 177/12, 177/13, Tfl.185 der Gemarkung Eichhofen und umfasst ca.0,625 ha.

#### 8.3.1 Vermeidung

In der gesamten Planung wurde darauf geachtet, dass Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so weit wie möglich vermieden werden:

- Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,35)
- Pflanzgebote im öffentl. Raum
- Pflanzgebote im priv. Bereich zur Gerüstbildung
- Rückhaltung und Nutzung von Niederschlägen

### 8.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Der Geltungsbereich des Bauleitplanes liegt außerhalb von Schutzgebieten. Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Arten und Lebensräume.

Der Geltungsbereich umfasst eine ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Fläche.

### 8.3.3 Schutzgut Wasser

Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verringerung des Versiegelungsgrades und Empfehlung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge.

### 8.3.4 Schutzgut Boden

Anpassung der Baumaßnahmen an den natürlichen Geländeverlauf.  
Vermeidung von größeren Erdmassenbewegungen.  
Verringerter Versiegelungsgrad (GRZ 0,35)

### 8.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Erhalt von Luftaustauschbahnen,  
Pflanzungsgebote im öffentlichen und privaten Bereich.

### 8.3.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird von der bestehenden Kulturlandschaft geprägt, die von einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bestimmt wird.

Die Veränderungen des gewohnten Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung werden durch die Anlehnung an die bestehende Bebauung und die massive randliche Eingrünung abgeschwächt.

#### 8.3.7 Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung

Gerüst bildende Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzungen von Pflanzgeboten.

Homogene Grünentwicklung der privaten Freiräume durch Baum- u. Strauchpflanzungsgebote.

Pflanzgebote im öffentlichen Raum.

#### 8.3.8 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

Durch die intensive Vornutzung des Areals hat das Ausgangsniveau eher eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und die Umwelt. Die Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Pflanzen u. Tiere, Klima u. Luft, Boden, Wasser, werden durch die geplanten Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen als nicht erheblich nachteilig eingestuft.

#### 8.4 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Der Markt Nittendorf kann seine Zielsetzung, die Wohnfunktion in Thumhausen zu stärken, an keinem anderen Standort in dem erforderlichen Umfang umsetzen.

Anderweitige Lösungsmöglichkeiten standen nicht zur Verfügung.

## 8.5 Allgemeine Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Ausweisung des Baugebietes „Thumhausen-Süd“ kann die Nachfrage nach Bauplätzen in Thumhausen weitgehend gedeckt werden.

Alternative Areale standen nicht zur Verfügung.

Die Fläche des geplanten allgemeinen Wohngebietes ist im rechtskräftigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Marktgemeinde Nittendorf als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die entsprechende Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird im Parallelverfahren veranlasst.

Geschützte Biotop- oder artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Die unumgänglichen Eingriffe werden durch Vermeidungsmaßnahmen und Festsetzungen zur Baugestaltung und Bepflanzung so gering wie möglich gehalten und entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffs- Ausgleichsregelung kompensiert.

### 8.5.1 Zusammenfassung der Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

Bewertung der Eingriffsintensität in 5 Stufen:

Sehr hoch (4), hoch (3), mittel (2), gering (1), keine (0)

Schutzgut	Auswirkungen	Beurteilung der Eingriffsintensität	
Mensch	Belastung durch Lärm und Emissionen	mittel	(2)
	Verlust von land- u. forstwirtschaftl. Flächen	mittel	(2)
	Einschränkung der Erholungsfunktion	gering	(1)
Pflanzen und Tiere	Störung und Zerstörung von Lebens- und Teillebensräumen	gering	(1)
Klima und Luft	Erhöhte Belastung durch Emissionen	gering	(1)
	Beeinträchtigung von Kaltluftentstehungs-Gebieten	keine	(0)
	Mikroklimatische Veränderungen	gering	(1)
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes	mittel	(2)
Boden	Verlust, Störung der Bodenfunktionen	gering	(1)
Wasser	Eingriff in Schicht- und Grundwasser	gering	(1)
	Veränderung des Wasserhaushaltes	gering	(1)
	Veränderung des Oberflächenabflusses	gering	(1)
Kulturgüter	Beschädigung, Zerstörung, Verlust	keine	(0)
Sachgüter	Verlust von land- u. forstwirtschaftl. Flächen	mittel	(2)

Eingriffsintensität 0 bis 56 Punkte

Bewertung 16 Punkte

## 9 Bestandteile der verbindlichen Bauleitplanung „Thumhausen-Süd“

9.1 Entwurf Pl. Nr. 380/08.1, Stand 22.05.2018, geä. 18.09.2018

9.2 Begründung und Umweltbericht, Stand 22.05.2018, geä. 18.09.2018

## 10 Impressum

### Auftraggeber:

Markt Nittendorf, vertreten durch  
Herrn Ersten Bürgermeister Helmut Sammüller  
Am Marktplatz 3  
93152 Nittendorf

Tel. 0 94 04 / 642-0  
Fax. 0 94 04 / 642-222  
[markt-nittendorf@nittendorf.de](mailto:markt-nittendorf@nittendorf.de)  
[www.nittendorf.de](http://www.nittendorf.de)

### Auftragnehmer:

Reinhold Galli  
Freier LandschaftsArchitekt & Stadtplaner  
Max-Reger-Str. 17  
92286 Rieden

Tel. 0 96 24 / 1016  
[LArch.Galli@t-online.de](mailto:LArch.Galli@t-online.de)