

Gesamtfortschreibung

Flächennutzungsplan

Markt Nittendorf

Landkreis Regensburg

Umweltbericht



Markt Nittendorf

Erster Bürgermeister Helmut Sammüller
Am Marktplatz 3
93152 Nittendorf

Vorentwurf vom 19.09.2019

Verfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Planverfasser:

BERNHARD BARTSCH ■ DIPL. ING. (FH)

STADTPLANUNG ■ LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

ADRESSE: BERGSTRASSE 25
93161 SINZING
TEL: 0941 463 709 - 0
E-MAIL: INFO@B-BARTSCH.DE
WEB: WWW.B-BARTSCH.DE

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorgaben und Rahmenbedingungen.....	3
2.	Beschreibung der Planung	3
2.1	Inhalt und Ziele der Bauleitplanung	3
2.2	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	4
3.	Hinweise zur Methodik.....	5
3.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung	5
3.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen.....	5
4.	Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung.....	5
5.	Bestandsaufnahme – derzeitiger Umweltzustand im Gesamtgebiet	7
5.1	Schutzgut Mensch.....	7
5.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	8
5.3	Schutzgut Fläche und Boden	9
5.4	Schutzgut Wasser	9
5.5	Schutzgut Klima und Luft.....	9
5.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	9
5.7	Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter	9
5.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	9
6.	Beschreibung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.....	11
6.1	Siedlungsentwicklung	11
6.2	Infrastruktur.....	24
6.3	Grünflächen, Erholungseinrichtungen.....	24
6.4	Sonstige Darstellungen, Landschaftsplan	24
7.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
8.	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	24
9.	Geschätzter Kompensationsbedarf.....	24
10.	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch den Bauleitplan (Monitoring).....	25
11.	Zusammenfassung	25

1. Vorgaben und Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 des Baugesetzbuches (BauGB) eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden unter Anwendung der Anlage 1 BauGB einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung bildet einen gesonderten Teil der Begründung (§ 2a BauGB).

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB legt die Gemeinde den Umfang und den Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung fest. Die Umweltprüfung bezieht sich zudem auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise erwartet werden kann. Gegenstand der Umweltprüfung sind zudem nur Auswirkungen, die die Nutzung von Grund und Boden betreffen (bodenrechtlicher Bezug der Bauleitplanung). Bestandsaufnahme und Bewertung vorliegender Landschaftspläne oder sonstiger Pläne (insb. des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts) sind in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Gemäß dem Gesetz zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG3) vom 25.06.2005 bzw. gemäß der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25.06.2005 besteht für die Landschaftsplanung ebenfalls die Pflicht zur Durchführung einer Strategischen Umweltprüfung.

Da es sich bisher beim Landschaftsplan Nittendorf zum Flächennutzungsplan um eine integrierte und medienübergreifend angelegte Umweltplanung handelt, bestehen große inhaltliche Überschneidungen mit einer Strategischen Umweltprüfung. Um Doppelprüfungen zu vermeiden, wurde im Gesetz eine Sonderregelung aufgenommen, wonach es für die Strategische Umweltprüfung in der Landschaftsplanung ausreicht, dass das Verfahren zur Aufstellung von Landschaftsplänen um die hier bislang noch fehlenden SUP-Elemente (insb. Einbeziehung der Schutzgüter Mensch/ Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter) sowie die zwingende Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzt wird (§ 19a UVPG). Diese Ergänzung erfolgt mit vorliegendem Umweltbericht sowie mit der für die genannten Planwerke durchgeführten erweiterten Öffentlichkeitsbeteiligung unabhängig der noch ausstehenden Entscheidung, in welchem Umfang und in welchen Inhalten der bisherige Landschaftsplan fortgeschrieben wird. Die Marktgemeinde wird nach Vorliegen der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung darüber entscheiden.

2. Beschreibung der Planung

2.1 Inhalt und Ziele der Bauleitplanung

Der bislang wirksame Flächennutzungsplan und der Landschaftsplan der Marktgemeinde Nittendorf wurden am 29.08.2003 amtlich bekannt gemacht.

Seitdem wurden zahlreiche Deckblattänderungen durchgeführt. Aufgrund der veralteten vorbereitenden Bauleitplanung und über die Jahrzehnte geänderten wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und ökologischen Ziele hat sich die Gemeinde Nittendorf zur Aktualisierung der Flächennutzungsplanstände beschlossen. Die Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes des Gemeindegebietes Nittendorf beinhaltet weiterhin einen integrierten Landschaftsplan, welcher mit den Bestandsinformationen des bisherigen integriert wurde.

Die Fortschreibung beinhaltet u.a. eine flächige Anpassung aller Bestandsgebiete an die derzeitige Nutzung und aktuelle Baunutzungsverordnung sowie die Darstellung zukünftiger Entwicklungsflächen im Zeitrahmen des FNP von ca. 15 Jahren gem. des lokalen Bedarfs und Entwicklungsmöglichkeiten der Ortsteile.

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes werden neben den bedarfsgerecht erforderlichen Entwicklungsflächen im Planungszeitraum von ca. 15 Jahren auch im Hauptort Nittendorf und

in den Ortsteilen Zeiler und Haugenried weitere, darüber hinausgehende Entwicklungsoptionen als Alternative aufgezeigt.

Die Entwicklungspotentiale sind flächenmäßig vorwiegend in den Hauptorten Nittendorf und Undorf dargestellt, danach folgen die Ortsteile Goldberg, Eichhofen, Thumhausen, Etterzhausen, Schönhofen mit Kühschlag, Viergstetten und Haugenried. Das Gewerbegebiet Pollenried soll sich weiterhin etablieren und das bestehende Gewerbe sich deutlich in Richtung Westen erweitern. Viele kleine Baulückenschließungen erfolgen durch Ausweisung von gemischter Baufläche/Wohnbauflächen, so dass eine nachhaltige und flächensparende Bauleitplanung erfolgt. Bei den verstreuten Einzelgehöften und Siedlungen im Außenbereich sind keine Bauflächenentwicklungen geplant.

2.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die gemeindliche Bauleit- und Landschaftsplanung ist im Baugesetzbuch und den Naturschutzgesetzen geregelt. Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Nach den allgemeinen Planungsgrundsätzen (Planungshilfe für die Bauleitplanung der Obersten Baubehörde) ist der Flächennutzungsplan auf den Bedarf auszurichten, der in einem Planungszeitraum von etwa 15 Jahren zu erwarten ist. Es wird eine Überprüfung der Plangrundlagen und gegebenenfalls eine Neuaufrstellung ca. alle 15 Jahre empfohlen. Alternative Möglichkeiten bestehen nicht.

Die größeren Wohnbauflächenpotentiale befinden sich sowohl an den Hauptorten Nittendorf und Undorf als auch in den größeren Ortsteilen Eichhofen, Etterzhausen, Goldberg, Haugenried, Schönhofen und Kühschlag, Thumhausen und Viergstetten. Gemischte Bauflächen sind in den Ortsteilen Etterzhausen, Haugenried, Irgertshofen, Nittendorf, Pollenried, Thumhausen und Viergstetten als Baulückenschließung ausgewiesen. Alle neu ausgewiesenen potentiellen Bauflächen schließen räumlich und erschließungstechnisch an die bestehenden Siedlungsstrukturen an und erweitern bzw. ergänzen diese bedarfsgerecht.

Bei der Gewerbeflächenentwicklung bieten sich im Gemeindegebiet zwei Hauptorte an – Nittendorf und Pollenried. Am Hauptort Nittendorf befindet sich am südlichen Ortsrand östlich der BAB 3 ein großer Gewerbebestandort. Dieser Bereiche soll Richtung Süden ergänzt bzw. erweitert werden. In Pollenried ergibt sich aufgrund der guten infrastrukturellen Lage an der Autobahn A3 sowie an der ehemaligen B 8 die städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit eines größeren Gewerbegebietes. Von Seiten der Marktgemeinde wäre im Bereich dieser Gewerbeentwicklung eine weitere Autobahnausfahrt ideal.

Der Vorentwurf beinhaltet zahlreiche potentielle Bauflächenausweisungen und schöpft alle nach derzeitigem Planungsstand städtebaulichen Ergänzungen der Siedlungseinheiten aus. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob einzelne der alternativen Planungsflächen weiterverfolgt werden oder ob die dargestellten, alternativen Planungsflächen lediglich die langfristige Entwicklung auf Ebene des Vorentwurfes aufzeigen.

Eine Alternative mit flächenmäßig wesentlich reduzierten Entwicklungsflächen wurde auf Ebene des Vorentwurfes nicht weiterverfolgt. Vielmehr soll mit der derzeitigen Darstellung im oberen Bereich des prognostizierten Bedarfs ausreichend Abwägungsmaterial für die weitere Entscheidung, welche Bauflächen endgültig dargestellt werden, ermittelt werden.

3. Hinweise zur Methodik

3.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der räumliche Umfang umfasst das gesamte Gemeindegebiet von Nittendorf.

Für den bisherigen Flächennutzungsplan lag bereits ein separater Landschaftsplan vor.

In der vorliegenden Fortschreibung wurde der bestehende Landschaftsplan in die Flächennutzungsplanung integriert.

Ein eigener Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes wurde bisher aufgrund der fehlenden Abstimmung mit den Fachbehörden hinsichtlich eines möglichen Fortschreibungsinhalts nicht erstellt. Die wesentlichen Inhalte des Landschaftsplanes werden im vorliegenden Umweltbericht integriert.

Die Fachbehörden werden im Rahmen des frühzeitigen Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB aufgefordert, zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichts Stellung zu nehmen (Scopingverfahren).

Insbesondere werden die durch die landesplanerischen Inhalte betroffenen Behörden aufgefordert, sich zum möglichen Fortschreibungsinhalt des Landschaftsplanes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu äußern.

3.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung erforderlicher Informationen

Derzeit keine.

4. Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung

Grundlage für die gemeindliche Bauleitplanung und Landschaftsplanung sind die gesetzlichen Vorgaben (Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Naturschutzgesetz), die Regionalpläne mit Landschaftsrahmenplänen, das Bayer. Landesentwicklungsprogramm sowie die naturschutzfachlichen Pläne und Programme wie das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Regensburg und die amtliche Biotopkartierung des Landesamtes für Umweltschutz sowie die bestehenden naturschutzfachlichen und städtebaulichen Planungen.

Die genannten Vorgaben wurden bei Erstellung des Vorentwurfs ausgewertet und berücksichtigt.

Es besteht eine Anpassungspflicht des Bauleitplans an die Ziele der Raumordnung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB. Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung sind ausführlich in Kapitel 3 der Begründung zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes dargestellt.

Grundlage	Inhaltliche Vorgabe	Berücksichtigung
Umweltbezogene Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 2 Nr. 8 ROG	Natur und Landschaft sind dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln (...)	Erstellung eines Landschaftsplanes parallel zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes, flächige Bauflächenausweisungen auf landwirtschaftlicher Flur, Darstellung und Beschreibung von Pflegemaßnahmen und Ziele für Natur und Landschaft im Rahmen des Landschaftsplanes
Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB	sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für die bauliche Entwicklung	Berücksichtigung in der Abwägung, Prüfung von Alternativen der Innenentwicklung, Orientierung der Entwicklungsflächen am Bedarf unter Berücksichtigung der Baulandreserven
Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 2 BauGB	Eingriffsregelung ist auf die Schutzgüter nach BNatSchG anzuwenden für alle Fortschreibungsflächen und nicht bebaute Flächen, für die kein verbindlicher Bauleitplan besteht	Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Landschaftsplan, Ermittlung von Ausgleichsumfang und Ausgleichsmöglichkeiten
Erhaltungsziele und Schutzzweck von Gebieten gemeinschaftlicher Bedeutung i. S. d. § 1a Abs. 4 BauGB	Vorabschätzung auf Eingriffserheblichkeit des Bauleitplanes für die NATURA 2000-Gebiete	Im Gemeindegebiet nicht vorhanden, umliegende Schutzgebiete nicht betroffen
Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG	Schädliche Umweltauswirkungen sind auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete zu vermeiden	Prüfung des Trennungsgrundsatzes im Rahmen der Umweltprüfung, Schutzgut Mensch, keine Ausweisung von Wohnbauflächen in unmittelbarer Nähe zu Gewerbe- und Industriegebieten
Regionalplan Regensburg, Fachliche Ziele Natur und Landschaft (B I Ziele, Kap I. 1., S. 26)	Die Landschaft soll in allen Teilräumen der Region gepflegt und schonend genutzt werden – Im Gäuboden und auf den Jurahochflächen soll darauf hingewirkt werden, dass durch eine stärkere Durchgrünung die ökologische Vielfalt erhöht und das Landschaftsbild belebt wird.	Berücksichtigung der fachlichen Ziele im Landschaftsplan, Darstellung von Schwerpunktgebieten, Darstellung von Schutzgebieten sowie Vorschläge zur Schutzgebietsausweisungen mit Erläuterung im Rahmen des Landschaftsplan, Maßnahmindarstellung in der Planzeichnung
Regionalplan Regensburg, Fachliche Ziele Natur und Landschaft (B I Ziele, Kap. I 2., S. 26 sowie B II Ziele, Kap II 1.3, S. 33)	In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu, bzw. die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt, Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besonders Rücksicht genommen werden	Berücksichtigung der fachlichen Ziele, Sicherung der Landschaftsqualitäten (Kulturlandschaftselemente etc.), Maßnahmindarstellung in der Planzeichnung

Grundlage	Inhaltliche Vorgabe	Berücksichtigung
Regionalplan Regensburg, Fachliche Ziele Natur und Landschaft (B I Ziele, Kap. I 6.3, S. 31)	Auf die Erhaltung des Grünlandanteils und des Kleinreliefs im engeren Überschwemmungsbereich der Bäche und Flüsse soll hingewirkt werden, Auwälder und Auwaldreste [...] sollen erhalten und, wo notwendig und von den Standortvoraussetzungen möglich, ihre Rückführung in einen naturnahen Zustand unterstützt werden	Berücksichtigung der fachlichen Ziele im Rahmen des Landschaftsplan, Maßnahmandarstellung in der Planzeichnung
Regionalplan Regensburg, Fachliche Ziele Natur und Landschaft (B I Ziele, Kap. I 6.1, S. 31)	Auf die Freihaltung charakteristischer Täler im Jura, im Oberpfälzer und Bayerischen Wald soll hingewirkt werden	Berücksichtigung der fachlichen Ziele im Rahmen des Landschaftsplan, Maßnahmandarstellung in der Planzeichnung
Weitere Umweltziele in Fachplänen	Fachpläne nach Naturschutz-, Wasser-, Abfall- und Immissions- schutzrecht	Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Schutzgebiete sowie der naturschutzfachlichen Programme und Pläne im Rahmen der Darstellung des Landschaftsplanes, Abfall- und Immissionsrechtliche Fachpläne sind im Gemeindegebiet nicht bekannt, Es liegt kein Gewässerentwicklungsplan vor

5. Bestandsaufnahme – derzeitiger Umweltzustand im Gesamtgebiet

5.1 Schutzgut Mensch

Das Gemeindegebiet ist durch die Flüsse Naab und Schwarze Laber, die BAB 3, einer hohen topographischen Energie mit vielen Waldflächen mit vorwiegend kompakten Siedlungseinheiten geprägt.

Vorbelastungen liegen durch Bahnlinie und durch Straßenverkehrslärm vorwiegend im mittleren Gemeindegebiet durch die Bundesautobahn A3, die Bahnlinie sowie die ehemals Bundesstraße 8 vor. In Teilbereichen bestehen auch Vorbelastungen durch Staats- und Kreisstraßen.

Im Wirkungsbereich der genannten Vorbelastungen liegen die Bauflächenpotentiale von Eterzhausen, Nittendorf, Undorf und Pollenried.

Im weiteren Verfahren wird der Immissionsschutz ggf. überschlägig ausgearbeitet und nach Bedarf für einzelne Bauflächenpotentiale ergänzt.

Belastungen durch gewerbliche Bauflächen bestehen im Bereich von Nittendorf und Pollenried. Bei den neu ausgewiesenen Flächen handelt es sich ebenfalls um gewerbliche Bauflächen. Die Ansiedlung von Vorhaben/Betrieben richtet sich somit nach § 15 BauNVO.

Belastungen durch Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen, Erschütterungen oder sonstige konflikträchtige Emissionen zu schutzwürdigen Flächen, die vorwiegend dem Wohnen dienen, können durch die Vorbelastung generell nicht ausgeschlossen werden. Daneben sind zahlreiche Klein-Gewerbebetriebe in den gemischten Bauflächen vorhanden und in die Siedlungseinheiten integriert, so dass je nach Betrieb (z.B. Landwirtschaft, Getränkehandel, Arzt, Metzger, Gasthaus, etc.) und Gewerbe (z.B. Kfz-Werkstatt, Spenglerei, Bauunternehmen, Elektriker, etc.) entsprechende Vorbelastungen bereits im gesetzlichen Rahmen vorhanden sind.

An die bestehenden Sportanlagen in Nittendorf und Undorf (Bereich Schule) grenzen Wohnbauflächen an, so dass mögliche Auswirkungen durch die Sportanlagennutzung zu erwarten sind.

Als weitere Belastung können die vorhandenen Stromfreileitungen (alle unter 110kV) im Gemeindegebiet genannt werden, die, wie Verkehrsanlagen, unterschiedlich auf die Gesundheit und Erholung wirken können. Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gem. BImSchV liegen nicht vor.

Immissionsschutztechnisch genehmigungspflichtige Anlagen sind im Marktgemeindegebiet nicht bekannt.

Grundsätzlich besitzen die siedlungsnahen Freiräume, wie Wiesen, Felder, Wälder, Bade stellen an der Naab eine sehr hohe Bedeutung für die Wohnumfeld- und Freiraumfunktion. Die unterschiedliche Abfolge genannter Freiräume bietet ein abwechslungsreiches ländlich geprägtes Landschaftsbild mit guter Erholungsfunktion. Die ausgedehnten Waldflächen im gesamten Gemeindegebiet sind für die Erholungsnutzung von erhöhter Bedeutung (Waldfunktion Erholung).

5.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Im Rahmen der Vorentwurfsplanung erfolgte keine Bestandsaufnahme der Tier- und Pflanzenwelt. Die dargestellten Bauflächenpotentiale wurden vom Planverfasser hinsichtlich der vorhandenen Nutzungsstruktur durch Ortsbegehungen überprüft.

Es werden die bestehenden Fachkonzepte, insbesondere die amtliche Biotopkartierung, Artenschutzkartierung, das Arten- und Biotopschutzprogramm und die Unterlagen zu den naturschutzrechtlichen Schutzgebieten im weiteren Verfahren weiter ausgewertet und im Rahmen des gegebenenfalls vorzuschreibenden Landschaftsplan ergänzt.

Das Gemeindegebiet ist durch ein bewegtes Relief und insbesondere von großflächigen Waldgebieten und den Flusstälern der Naab und der Schwarzen Laber geprägt.

An den Flusshängen herrschen naturnahe Kalk-Trockenrasen im Verbund mit Kalkfelsen einzelnen Feldgehölzen vor, welche überwiegend als kartierte Biotope und als FFH-Gebiet geschützt sind.

Die Kalktrockenrasen sind aufgrund ihrer Größe und Ausdehnung potentieller Lebensraum für zahlreiche hochgefährdete Pflanzen-, Heuschrecken-, Schmetterlings-, Hautflügler- und Schneckenarten.

Angaben auf das aktuelle Vorkommen seltener oder bedrohter Tier- oder Pflanzenarte, speziell Vogelarten, im Umfeld von Bauflächenpotentialen liegen derzeit nicht vor.

Aktuelle Vorkommen von Fledermäusen sind nicht bekannt, aufgrund zahlreicher alter Höfe/Gebäude sowie Waldflächen und der strukturreichen weitläufigen Flussauen der Naab und der Schwarzen Laber mit guter Lebensraumausstattung sind diese jedoch sicherlich präsent.

Insbesondere im Bereich der FFH-Gebiete sind verschiedene Fledermausarten bekannt.

Der Talraum der beiden Flüsse ist abwechslungs- und strukturreich. Hier liegen Nasswiesen(-reste), Auwald- und Bruchwaldrelikte, Hecken, Feldgehölze.

Die Jura-Hochflächen werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Hier ist von keiner besonders hochwertigen Ausstattung auszugehen.

In der Naab bei Etterzhausen war im Sommer 2019 ein Muschelsterben zu beobachten. Es wird vermutet, dass dies an den erhöhten Wassertemperaturen lag. Bekannt ist das Vorkommen des Bibers an der Schwarzen Laber.

5.3 Schutzgut Fläche und Boden

Für die Potentialflächen erfolgte eine Auswertung der vorliegenden Fachgrundlagen, insbesondere der geologischen Karte und der Bodenschätzung. Eine Übersichtsbodenkarte liegt dem Planverfasser für das Gemeindegebiet nicht vor.

Zur Erosionsproblematik erfolgte eine Auswertung der Geländedaten im Abgleich mit den Bodendaten. Angaben über Altlastenverdachtsflächen liegen vor und sind in der Planzeichnung dargestellt.

5.4 Schutzgut Wasser

Es bestehen zahlreiche Fließgewässer im Gemeindegebiet. Stillgewässer sind nur in sehr kleiner Zahl im Gemeindegebiet vorhanden.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Gemeindegebiet befindet sich im ländlichen Raum.

Kaltluftproduktionsflächen finden sich überall im Gemeindegebiet reichlich durch die offenen landwirtschaftlichen Flächen. Große zusammenhängende Frischluftproduktionsgebiete befinden sich im Bereich der größeren Waldflächen.

Die Kalt- und Frischluft sammelt sich je nach topographischer Ausbildung in Senken oder Mulden oder fließt mit dem Lauf der breiteren Gewässer ab.

Angaben über Vorbelastungsuntersuchungen liegen nicht vor. Es bestehen allgemeine Vorbelastungen durch die Verkehrswege (Bundes-, Kreis-, Staatstraßen sowie die Autobahn A3), der Bahnlinie, großflächigen Gewerbebetriebe oder der ortsüblichen landwirtschaftlichen Nutzung.

5.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Nittendorf liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkische Alb“.

Das gesamte Gemeindegebiet ist durch ein bewegtes Relief geprägt. Besonders markant sind dabei die beiden Flußtäler der Naab und der Schwarzen Laber zu sehen, die von den steilen Hänge der Jura-Felsen gerahmt sind. Die Bundesautobahn A3 trägt zur Zäsur des Gemeindegebietes bei. Entlang der BAB ist das Gemeindegebiet dicht besiedelt, im restlichen Gemeindegebiet finden sich nur kleinere Ortschaften.

Der überwiegende Teil des Gemeindegebietes ist bewaldet.

Durch die zahlreichen kleinen Waldstücke, Feldgehölze, Gebüsche, Hochstaudenfluren, Gewässer ist die Landschaft östlich von Mintraching sehr struktur- und abwechslungsreich.

Die Einbindung der Ortsteile in die Landschaft ist aufgrund der unterschiedlichen Siedlungsstrukturen uneinheitlich.

5.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Die Bau- und Bodendenkmäler sind in der Planzeichnung dargestellt und werden im Anhang des Flächennutzungsplans in einer Liste zusammengefasst, aufgeführt und kurz, gem. der bezogenen Daten vom Bay. Landesamt für Denkmalpflege, beschrieben.

Als landschaftsprägende Denkmäler sind die Burgruine Loch wie die Nebenkirche St. Leonhard in Penk hervorzuheben. Ein weiteres kunsthistorisch wertvolles Denkmal ist das Schloss in Etterzhausen.

5.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Die Teilkomponenten eines Landschaftshaushaltes stehen in äußerst komplexen Wechselbeziehungen zueinander, die sich praktisch nur mit großem Aufwand ein-

gehender analysieren lassen. Meist werden zumindest solche Teilaspekte aufgegriffen, die wegen ihrer Dimension eine besondere Bedeutung erlangen. Deshalb sollen hier beispielsweise nicht die direkten und indirekten Auswirkungen von temporären Flächeninanspruchnahmen bzw. des Verkehrs von Baufahrzeugen auf den Bodentyp, die Vegetation, den örtlichen Bodenwasserhaushalt, im Boden befindliche Kleinorganismen oder das Mikroklima beurteilt werden. Letztlich bestehen zwischen den abiotischen und biotischen Ressourcen und auch gegenüber weiteren Schutz- und Sachgütern hinsichtlich Beeinträchtigungen oder partiell auch positiver Effekte durch die Bauleitplanung keine besonderen bzw. anderen Wirkungsketten, als sie meist nicht schon grundsätzlich im Rahmen von Eingriffen in die Landschaft bekannt sind.

Die prägnanteste funktionale Verbindung gibt es bei den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (Leben/Gesundheit/Wohlbefinden mit Thematik Freizeit/Erholung). Hier gilt zu beachten, dass das Landschaftsbild kein Systemelement des Naturhaushaltes ist, sondern eine subjektive Projektion des Menschen, auch wenn Teilkomponenten wie die Topographie und Struktur einer Landschaft objektiv beschrieben werden können. Wertungen eines Landschaftsbildes unterliegen über einen gewissen Zeitraum auch einem gesellschaftlichen Wandel.

Bei der Bauleitplanung kann davon ausgegangen werden, dass es durch Wechselwirkungen nicht zu zusätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kommt, die nicht bereits über die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter mit abgebildet sind.

6. Beschreibung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

6.1 Siedlungsentwicklung

Nachstehend sind die Siedlungsstandorte bewertet, die im Flächennutzungsplan für die Siedlungsentwicklung innerhalb eines Ortsteiles vorgesehen sind. Es werden nur die neuen Potentialflächen bewertet, die für den Planungszeitraum von ca. 15 Jahren vorgesehen sind. Die langfristig dargestellte alternative Entwicklungsfläche westlich von Scheuer wird nicht bewertet. Im weiteren Verfahren werden die dargestellten potentiellen Siedlungsentwicklungen entsprechend der Erkenntnisse und weiterer Beurteilungen angepasst. Einzelne Potentialflächen könnten daher entfallen oder optimiert werden.

Die Erläuterung fasst die Ergebnisse der Bestandsaufnahme zusammen und führt zusätzliche Detailinformationen an. Weiterhin werden Vermeidungsmaßnahmen stichpunktartig aufgeführt, sofern sie in die Bewertung der Auswirkungen eingeflossen sind. Die Auswirkungsstufen werden analog zum Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, folgendermaßen beschrieben:

Stufe der Beeinträchtigung	Umweltauswirkungen
N	Keine Auswirkungen , Belange des Schutzgutes sind nicht berührt oder werden nicht beeinträchtigt
1	Sehr geringe Auswirkungen sind vorhanden, und/oder sehr gering <ul style="list-style-type: none"> – die Schutzgüter weisen eine besonders geringe Empfindlichkeit/Erheblichkeit auf oder – vorhandene geringe Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung reduziert werden
2	Geringe Auswirkungen sind vorhanden, und/oder geringe Erheblichkeit <ul style="list-style-type: none"> – die Schutzgüter weisen eine geringe Empfindlichkeit auf oder – vorhandene mittelschwere Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung vermindert werden
3	Mittelschwere Auswirkungen sind vorhanden, und/oder mittlere Erheblichkeit <ul style="list-style-type: none"> – Umweltauswirkungen hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert
4	Hohe Auswirkungen sind vorhanden, oder hohe Erheblichkeit <ul style="list-style-type: none"> – Umweltauswirkungen sehr hoher Erheblichkeit werden durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung deutlich reduziert
5	Sehr hohe Auswirkungen sind vorhanden, oder sehr hohe Erheblichkeit <ul style="list-style-type: none"> – die Auswirkungen können durch Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nicht oder nur unwesentlich reduziert werden

Ortsteile Nittendorf, Undorf, Pollenried

Wohn- und Mischbauflächen, Grünflächen, Gemeinbedarfsfläche, Gewerbliche Bauflächen, Sondergebiete

Die Hauptorte liegen in mitten des Gemeindegebietes entlang der BAB 3 und sind mit ca. 6.200 Einwohnern der größte Siedlungsbereich des Marktgemeindegebietes.

Als zentrale Hauptorte, mit Einrichtungen zur Grundversorgung, verschiedenen Schulen und Sitz der Gemeindeverwaltung in Nittendorf, werden hier die meisten potentiellen Bauflächen ausgewiesen. Hier konzentriert sich die wohnbauliche Entwicklung.

Die Entwicklungsflächen in diesen Ortsteilen liegen überwiegend am südlichen Ortsrand, im Umgriff der bestehenden Schulen, für welche ebenfalls weitere Entwicklungsflächen für Schulbauten und für Schulsportanlagen vorgesehen sind.

Das bestehende Gewerbegebiet in Nittendorf wird Richtung Süden erweitert, das Gewerbegebiet in Pollenried zwischen BAB 3 und ehemaliger B8 in Richtung Westen. Diese Erweiterungsflächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt ohne jegliche Grünstrukturen.

Die an den südlichen Ortsrändern ausgewiesenen Wohnbauflächen sind überwiegend landwirtschaftlich genutzt und besitzen somit für die biologische Vielfalt wenig Bedeutung. Typische Artenvorkommen der siedlungs-, gehölz- und feldgebundenen Arten sind zu erwarten. Die schluffigen Böden besitzen eine mittlere Ertragsfähigkeit. Innerhalb der Entwicklungsflächen liegen keine Still-/Fließgewässer vor.

In kleinen Teilbereichen, am Rande der Potentialflächen sind wassersensible Bereiche verzeichnet. Hier besteht ein grundsätzliches Risiko von durch über die Ufer tretende Flüsse/Bäche oder hoch anstehendes Grundwasser. Auf die Einflussnahme des Wassers ist Rücksicht zu nehmen. Im Westen von Undorf ist durch die Nähe zu Fließgewässern bedingt ein erhöhtes Hochwasserrisiko. Nördlich von Pollenried befindet sich ein Trinkwasserschutzgebiet, in dem Teil der potentiellen gewerblichen Bauflächen liegen. Es ist von einem mittleren Grundwasserabstand auszugehen.

Die freien unversiegelten Parzellen am Ortsrand und im Zentrum besitzen eine lokale kleinklimatische Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen mit direktem Siedlungsbezug. Am Ortsrand sind durch die reichlichen landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldflächen im direkten Anschluss keine wesentlichen Auswirkungen auf den klimatischen Ausgleich der Siedlungseinheit zu erwarten.

Durch die Ortsrandlagen in relativ bewegtem topographischem Gebiet entfalten die Potentialflächen etwas Fernwirkung. Die Bauflächenpotentiale werden stets mit dem Ort wahrgenommen und ergänzen diesen an städtebaulich sinnvoller Stelle. Erhebliche Auswirkungen sind bei entsprechenden Eingrünungs- und gestalterischen Maßnahmen (Bereich Gewerbe) nicht zu erwarten. Vorbelastungen bestehen durch landwirtschaftliche Emissionen, überörtlichen Straßen und dem bestehenden Gewerbe an einzelnen Stellen, hier ist auf nachfolgender Bauleitplaneben der Immissionschutz zu beachten.

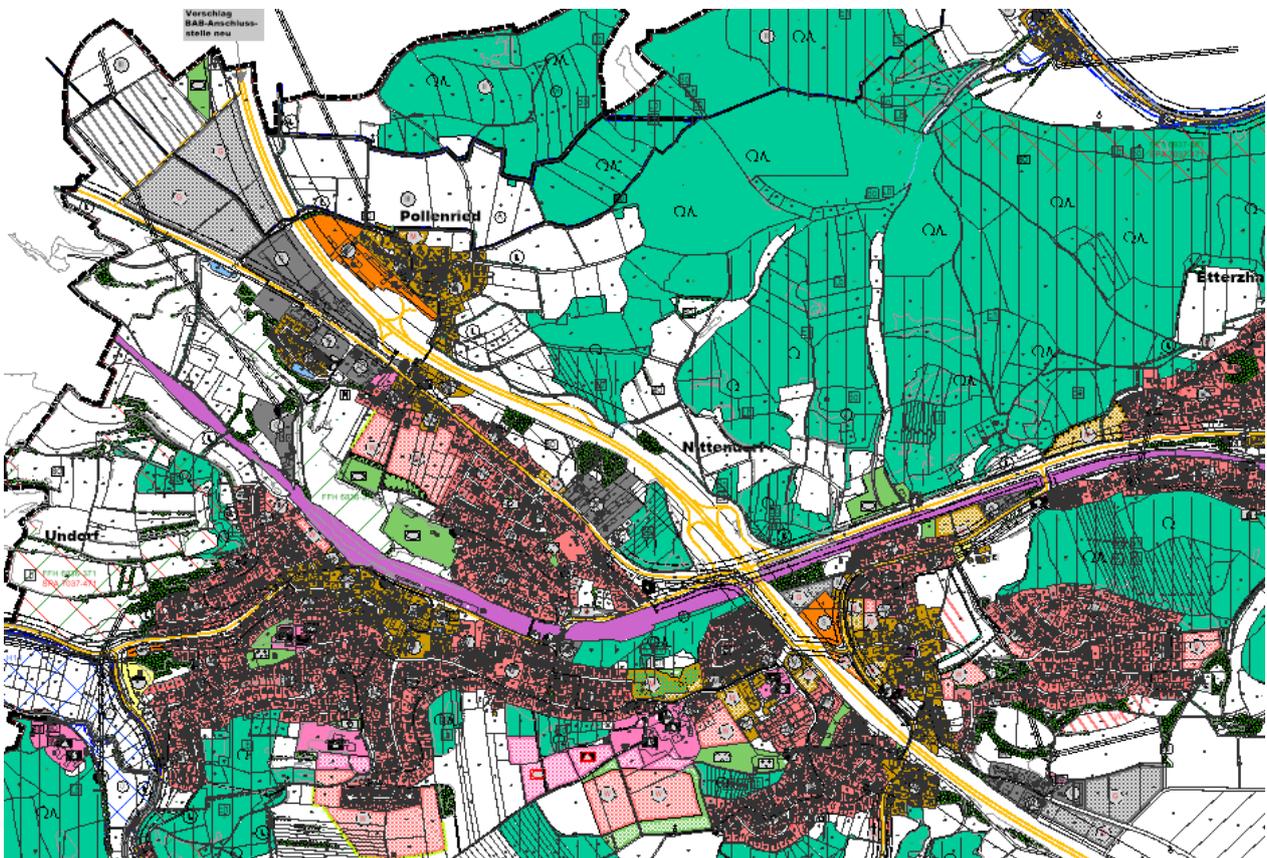
Aufgrund der Siedlungsgunst liegen mehrere Bodendenkmäler in den Siedlungsbereichen vor. Hier wird es bei Umsetzung der Bauflächenpotentiale zu Konflikten mit dem Schutzgut Kultur kommen.

Beeinträchtigungsstufe: 2-4

Vermeidungsmaßnahmen:

- Lärmschutz ggf. bei Baufläche im Bereich von Sportplatzflächen, und im Umgriff der Bahnlinie, BAB 3, ehemalige B8
- Ortsrandeingrünung/Durchgrünung anstreben, Festsetzung einer Mindestbegrünung auf Bebauungsplanebene

- Festsetzungen auf B-Planebene zu Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen etc. kann den Eingriff verringern
- Baugrunduntersuchung aufgrund des oberflächennah anstehenden Grundwassers zu empfehlen, ggf. bei unterirdischen Bauwerken Auswirkung auf Grundwasserstrom berücksichtigen, Einfluss von Wasser durch wassersensible Bereiche beachten
- artenschutzrechtliche Belange in Hinblick auf feld-, siedlungs- und gehölzgebundene Arten überprüfen
- Grünstreifen/Pufferstreifen zu angrenzenden Gräben anlegen, Wasserhaushalt sichern
- Beachtung des ermittelten Überschwemmungsgebietes
- festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet beachten: Nutzungsbeschränkungen und Verordnungen
- Frühzeitige Sondierung der Bodendenkmäler, DSchG ist zu beachten
- typische Gebäudegestaltungen (Höhe, Dachformen, Dachfarben etc.) auf B-Planebene festsetzen, so dass Charakter des Ortsbildes erhalten bleibt



Ausschnitt Vorentwurf, Darstellung der potentiellen Bauflächen in den Ortsteilen Nittendorf, Undorf und Pollenried, o.M.

Ortsteil Etterzhausen und Goldberg

Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen

Der Ortsteil Etterzhausen befindet am östlichen Rand des Gemeindegebietes. Durch den Ort verläuft die ehemalige B8 und die Bahnlinie. Östlich wird Etterzhausen von der Naab begrenzt, wiederum östlich davon liegt die Ortschaft Goldberg.

Die Bauflächenpotentiale befinden sich im direkten Anschluss zu den Siedlungseinheiten. Im westlichen Teil, sowie im nordöstlichen Teil ist eine Ortsrandabrundung vorgesehen. In Goldberg ist im Süden eine größere Wohnbaufläche vorgesehen. Weitere Potentiale in beiden Orten sind im Bereich von bisherigen Baulücken dargestellt. Im Bereich von Potentialflächen im Bereich der Staatsstraßen sind Maßnahmen für den Immissionsschutz dargestellt. Vorbelastung besteht durch zwei Staatsstraße und die Bahnlinie.

Betroffene Parzellen werden intensiv landwirtschaftlich genutzt (Intensives Grünland, Ackerland), daher keine Bedeutung für die biologische Vielfalt. Typische Artenvorkommen der siedlungs-, gehölz- und feldgebundenen Arten zu erwarten.

Die sandigen Lehme besitzen eine gute Ertragsfähigkeit.

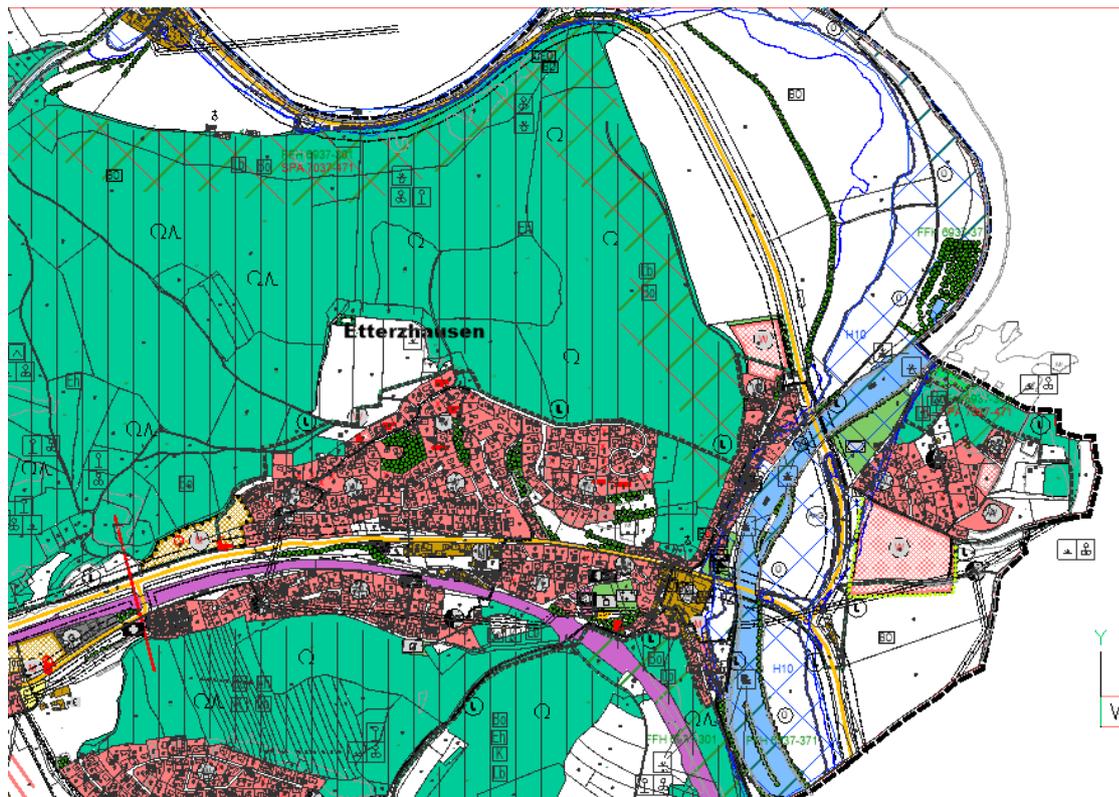
Als Gewässer verläuft zwischen Etterzhausen und Goldberg die Naab. Die Potentialflächen liegen außerhalb von wassersensiblen Bereichen und des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Naab. Hier besteht ein grundsätzliches Risiko von durch über die Ufer tretende Flüsse/Bäche oder hoch anstehendes Grundwasser. Auf die Einflussnahme des Wassers ist Rücksicht zu nehmen. Die Nähe zu Fließgewässern bedingt ein erhöhtes Hochwasserrisiko.

Die freien Parzellen besitzen eine lokale kleinklimatische Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen mit Siedlungsbezug. Aufgrund der Ortsrandlage und bewegten Topographie ohne einrahmende Landschaftselemente werden die Bauflächen einsehbar sein. Die kleineren Wohnbau- und gemischten Bauflächen werden vorrangig mit der bestehenden Siedlung wahrgenommen, so dass hier die Auswirkungen geringer ausfallen werden. Eine Teilfläche im Bereich Goldberg liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Hier wird eine entsprechende Abwägung im weiteren Verfahren erforderlich.

Beeinträchtigungsstufe: 3-4

Vermeidungsmaßnahmen:

- Immissionsschutz zwischen Wohnbauflächen und Staatsstraßen, bzw. Bahnlinie beachten
- Ortsrandeingrünung/Durchgrünung anstreben, Festsetzung einer Mindestbegrünung auf Bebauungsplanebene
- Festsetzungen auf B-Planebene zu Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen etc. kann den Eingriff verringern
- Baugrunduntersuchung aufgrund des evtl. anstehenden Grundwassers zu empfehlen, ggf. bei unterirdischen Bauwerken Auswirkung auf Grundwasserstrom berücksichtigen, Einfluss von Wasser durch wassersensible Bereiche beachten
- artenschutzrechtliche Belange in Hinblick auf gehölzgebundene Arten, sowie der Ackerflur überprüfen
- typische Gebäudegestaltungen (Höhe, Dachformen, Dachfarben etc.) auf B-Planebene festsetzen, so dass Charakter des Ortsbildes erhalten bleibt



Ausschnitt Vorentwurf, Darstellung der potentiellen Bauflächen in den Ortsteilen Etterzhausen und Goldberg, o.M.

Ortsteil Schönhofen mit Kühschlag

Wohnbauflächen

Die Ortsteile Schönhofen und Kühschlag liegen an der St2394. Die Bauflächenpotentiale befinden sich im direkten Anschluss zu den Siedlungseinheiten. Bei den Parzellen handelt es sich um Baulückenschließungen.

Vorbelastungen bestehen in Schönhofen lediglich durch die Staatsstraße. Betroffene Parzellen werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt, daher keine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt. Typische Artenvorkommen der siedlungs-, gehölz- und feldgebundenen Arten zu erwarten. Die sandigen Lehme besitzen eine gute Ertragsfähigkeit. Die Flächen liegen außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Oberflächengewässer innerhalb der Entwicklungsflächen sind nicht vorhanden.

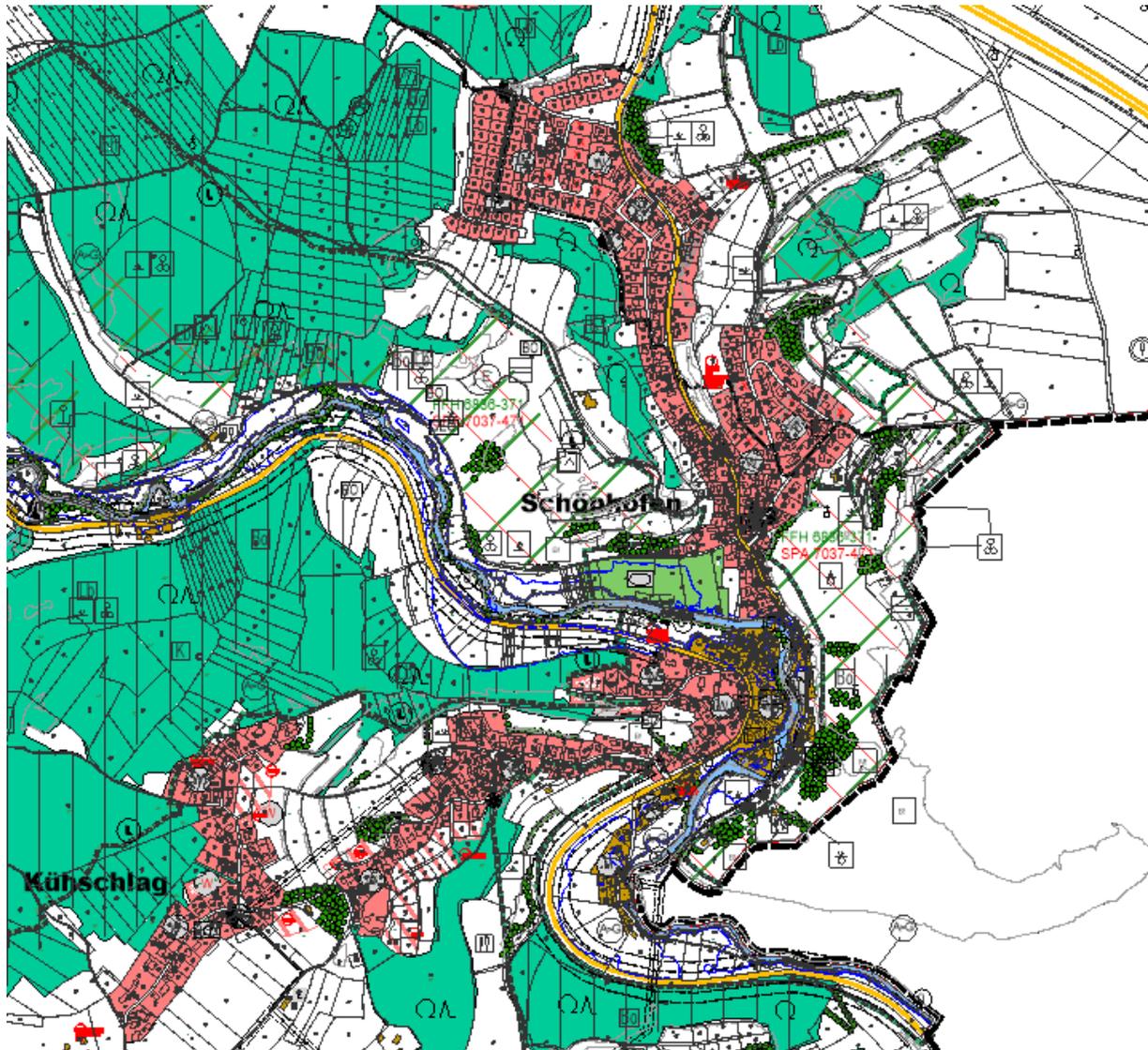
Die freien Parzellen besitzen eine geringe lokale kleinklimatische Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen mit Siedlungsbezug. Aufgrund der Ortsrandlage und der bewegten Topographie werden die Bauflächen zwar leicht fernwirksam sein, aber stets mit der bestehenden Siedlung wahrgenommen, so dass hier keine erheblichen Auswirkungen zu konstatieren sind.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Beeinträchtigungsstufe: 3-4

Vermeidungsmaßnahmen:

- Ortsrandeingrünung/Durchgrünung anstreben, Festsetzung einer Mindestbegrünung auf Bebauungsplanebene
- Festsetzungen auf B-Planebene zu Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen etc. kann den Eingriff verringern
- Baugrunduntersuchung zu empfehlen,
- artenschutzrechtliche Belange in Hinblick auf feldgebundene Arten überprüfen
- typische Gebäudegestaltungen (Höhe, Dachformen, Dachfarben etc.) auf B-Planebene festsetzen, so dass Charakter des Ortsbildes erhalten bleibt



Ausschnitt Vorentwurf, Darstellung der potentiellen Bauflächen in den Ortsteilen Schönhofen und Kühschlag, o.M.

Ortsteil Thumhausen

Wohnbauflächen, Gemischte Bauflächen

Der Ortsteil Thumhausen liegt an der Kreisstraße R14. Die Bauflächenpotentiale befinden sich im direkten Anschluss zu den Siedlungseinheiten. Bei den Parzellen handelt es sich um eine Abrundung des Ortrandes im Süden des Ortes. Für wesentliche Teilflächen liegt bereits eine verbindliche Bauleitplanung vor.

Vorbelastungen bestehen in Schönhofen lediglich durch die Kreisstraße. Betroffene Parzellen werden landwirtschaftlich als Ackerfläche bzw. Grünland genutzt, daher keine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt. Typische Artenvorkommen der siedlungs-, gehölz- und feldgebundenen Arten zu erwarten. Die sandigen Lehme besitzen eine gute Ertragsfähigkeit. Die Flächen liegen außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Oberflächengewässer innerhalb der Entwicklungsflächen sind nicht vorhanden.

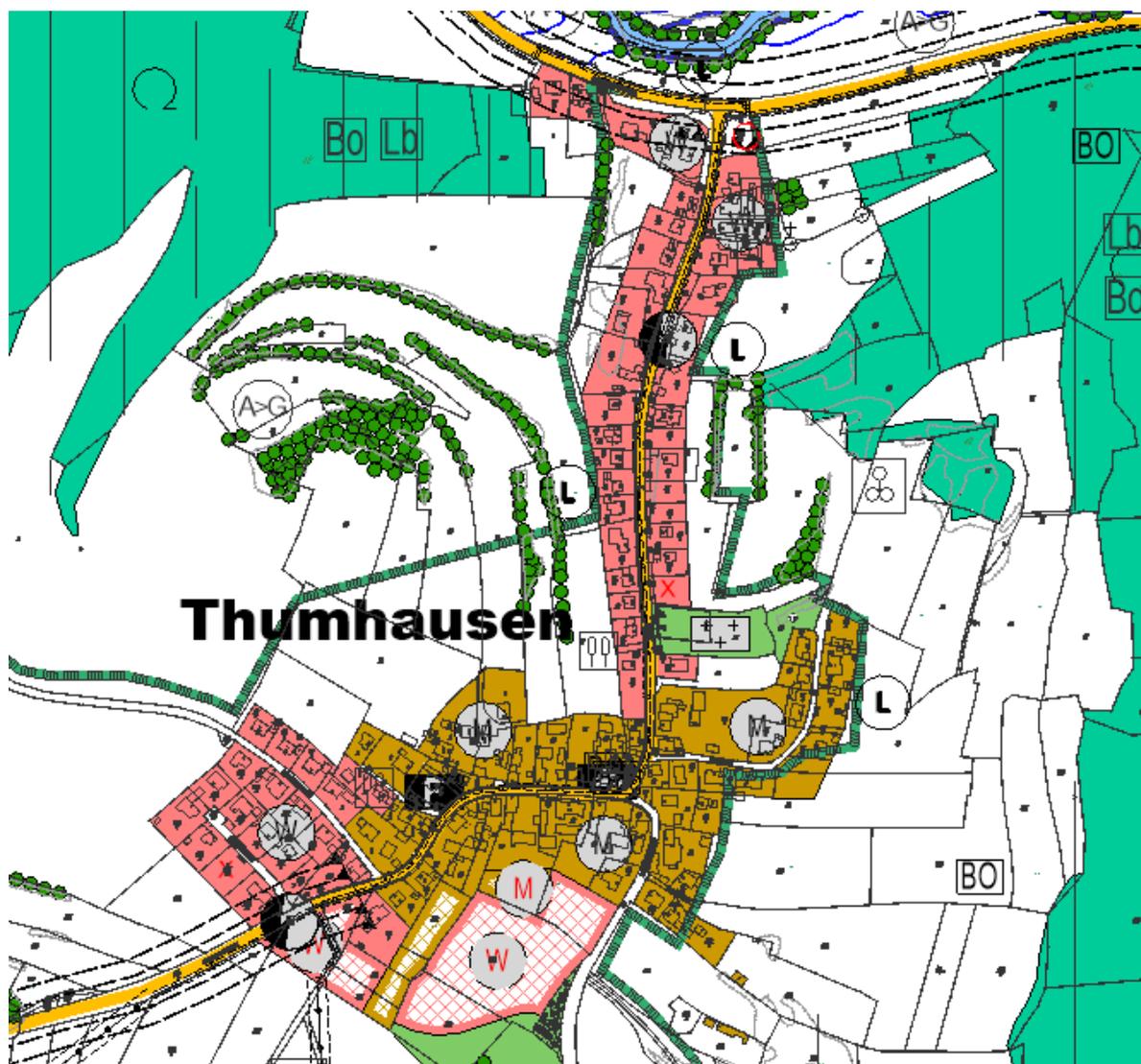
Die freien Parzellen besitzen eine geringe lokale kleinklimatische Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen mit Siedlungsbezug. Aufgrund der Ortsrandlage werden die Bauflächen zwar fernwirksam sein, aber stets mit der bestehenden Siedlung wahrgenommen, so dass hier keine erheblichen Auswirkungen zu konstatieren sind.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Beeinträchtigungsstufe: 2-3

Vermeidungsmaßnahmen:

- Ortsrandeingrünung/Durchgrünung anstreben, Festsetzung einer Mindestbegrünung auf Bebauungsplanebene
- Festsetzungen auf B-Planebene zu Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen etc. kann den Eingriff verringern
- artenschutzrechtliche Belange in Hinblick auf feld-, wasser-, acker- und gehölzgebundene Arten überprüfen
- typische Gebäudegestaltungen (Höhe, Dachformen, Dachfarben etc.) auf B-Planebene festsetzen, so dass Charakter des Ortsbildes erhalten bleibt



Ausschnitt Vorentwurf, Darstellung der potentiellen Bauflächen im Ortsteil Thumhausen, o.M.

Ortsteil Eichhofen

Wohnbauflächen

Der Ortsteil Eichhofen liegt an der Staatsstraße 2394. Die Bauflächenpotentiale befinden sich im direkten Anschluss zu den Siedlungseinheiten. Bei den Parzellen handelt es sich um eine Abrundung des Ortrandes im Südwesten des Ortes. Nach den derzeitigen Planungsstand sollen im weiteren Verfahren nicht die gesamten Flächen dargestellt werden. Die Darstellung im Vorentwurf dient der Ermittlung der notwendigen Abwägungsmaterialien für die Entscheidung, in welchen Teilbereichen die Potentialfläche weiter verfolgt wird.

Vorbelastungen bestehen in Eichhofen lediglich durch die Staatsstraße und landwirtschaftliche Bewirtschaftung. Betroffene Parzellen werden landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt, daher keine hohe Bedeutung für die biologische Vielfalt. Typische Artenvorkommen der siedlungs-, gehölz- und feldgebundenen Arten zu erwarten. Die sandigen Lehme besitzen eine gute Ertragsfähigkeit. Die Flächen liegen zum Teil innerhalb von wassersensiblen Bereichen. Oberflächengewässer innerhalb der Entwicklungsflächen sind nicht vorhanden.

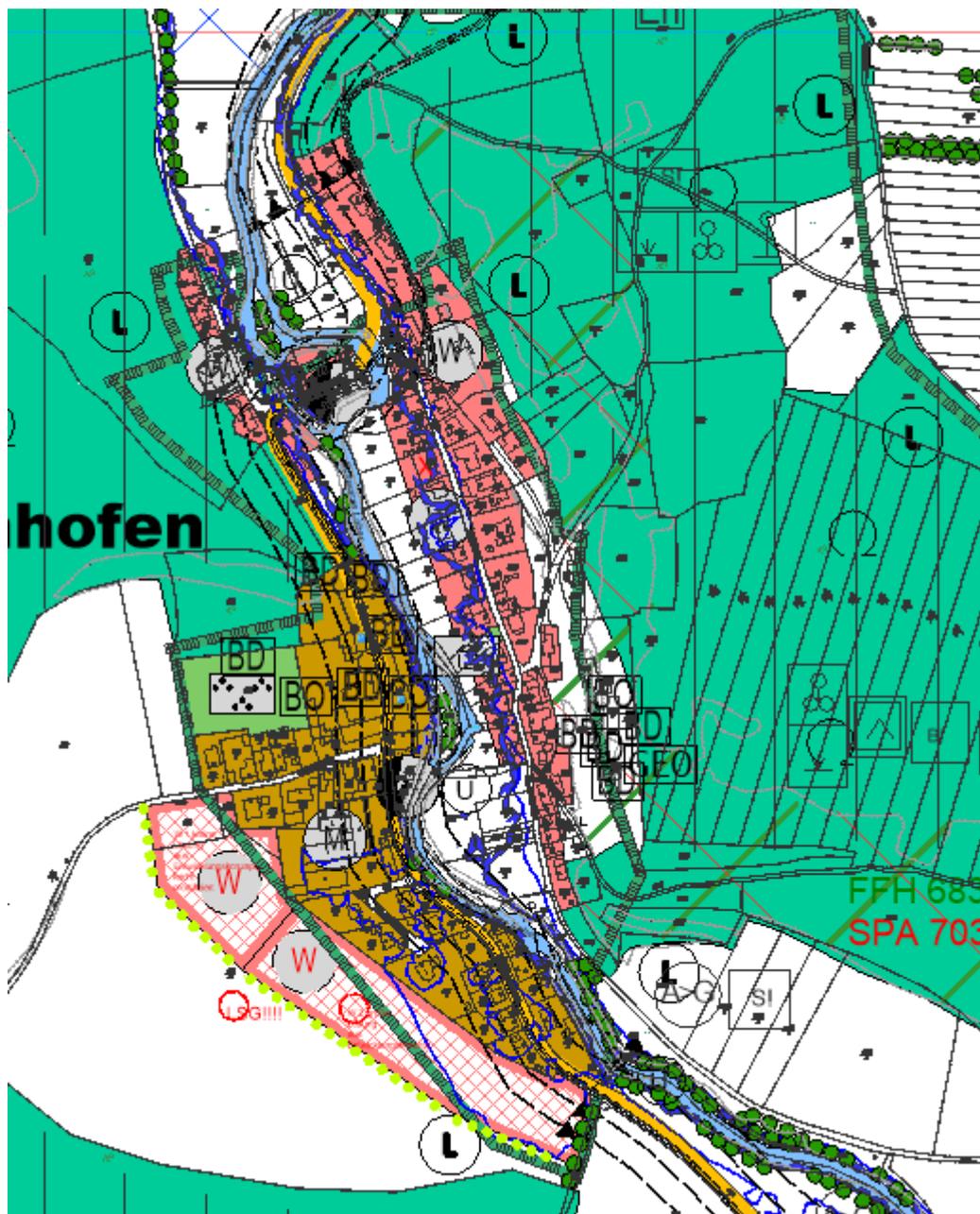
Die freien Parzellen besitzen eine geringe lokale kleinklimatische Bedeutung als Kaltluftproduktionsflächen mit Siedlungsbezug. Aufgrund der Ortsrandlage werden die Bauflächen zwar fernwirksam sein, aber stets mit der bestehenden Siedlung wahrgenommen, so dass hier keine erheblichen Auswirkungen zu konstatieren sind. Die Flächen liegen zum Teil im Landschaftsschutzgebiet. Im weiteren Verfahren sind auch gegebenenfalls vorhandene Brunnen und deren Einzugsgebiet zu berücksichtigen.

Kultur- und sonstige Sachgüter sind in diesem Bereich nicht bekannt.

Beeinträchtigungsstufe: 3-4

Vermeidungsmaßnahmen:

- Ortsrandeingrünung/Durchgrünung anstreben, Festsetzung einer Mindestbegrünung auf Bebauungsplanebene
- artenschutzrechtliche Belange in Hinblick auf feldgebundene Arten überprüfen
- typische Gebäudegestaltungen (Höhe, Dachformen, Dachfarben etc.) auf B-Planebene festsetzen, so dass Charakter des Ortsbildes erhalten bleibt
- Festsetzungen auf B-Planebene zu Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen etc. kann den Eingriff verringern



Ausschnitt Vorentwurf, Darstellung der potentiellen Bauflächen im Ortsteil Eichhofen, o.M.

Ortsteile Irgertshofen, Haugenried und Viergstetten

Wohnbauflächen, Mischbauflächen

Die Ortsteile liegen im westlichen Gemeindeteil. Durch Haugenried führt die Kreisstraße R14.

Die Ausweisung in allen drei Ortsteilen erfolgt im direkten Anschluss an Siedlungseinheiten und werden das Ortsbild und den dörflichen Landschaftscharakter nicht wesentlich nachteilig beeinflussen. Es erfolgt eine zweckmäßige Ortsabrundung, ohne eine weitere Landschaftszer-
schneidung. Die Bauflächenpotentiale werden stets mit den Ortsteilen wahrgenommen und ergänzen diesen an städtebaulich sinnvoller Stelle. Innerhalb der Entwicklungsflächen liegen keine Still-/Fließgewässer vor.

Alle Potentialflächen liegen außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Die freien unversiegelten Parzellen am Ortsrand besitzen lokal eine kleinklimatische Bedeu-
tung als Kaltluftproduktionsflächen mit direktem Siedlungsbezug.

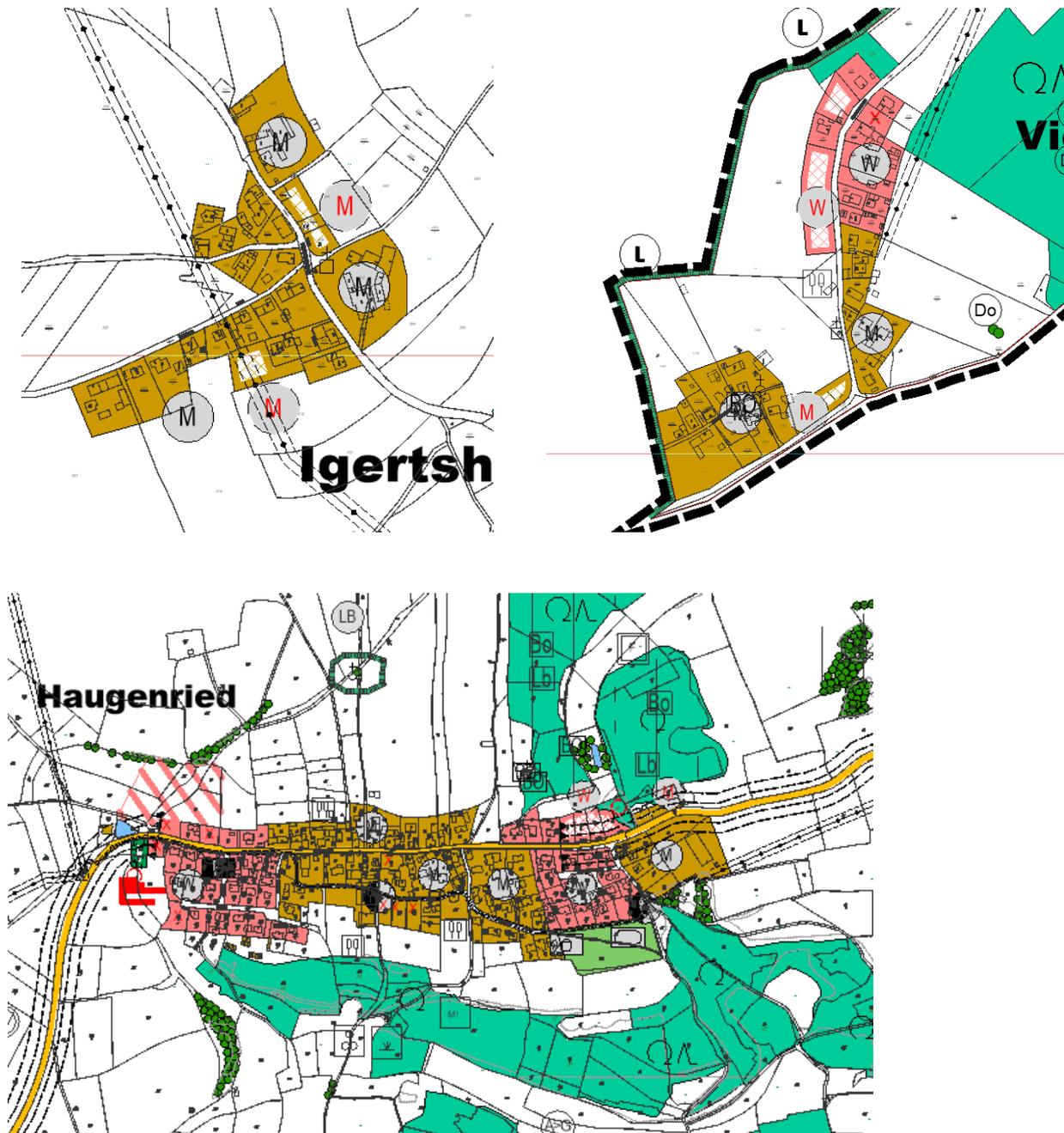
Die schluffigen, lehmigen Böden besitzen eine gute Ertragsfähigkeit.

Betroffene Parzellen werden landwirtschaftlich genutzt (Grünland), daher keine hohe Bedeu-
tung für die biologische Vielfalt. Typische Artenvorkommen der siedlungs-, gehölz- und feld-
gebundenen Arten zu erwarten. Vorbelastungen bestehen durch landwirtschaftliche Emissio-
nen. Im Umgriff im Siedlungsbereich liegen in Viergstetten (ehemalige Glashütte) und Hau-
genried mehrere Bodendenkmäler vor. Hier sind bei Umsetzung der Bauflächenpotentiale
Konflikte mit dem Schutzgut Kultur möglich.

Beeinträchtigungsstufe: 2-3

Vermeidungsmaßnahmen:

- Ortsrandeingrünung/Durchgrünung anstreben, Festsetzung einer Mindestbegrünung auf Bebauungsplanebene
- Festsetzungen auf B-Planebene zu Grundflächenzahl, gestalterische Vorgaben von nicht befestigten bzw. nicht überbauten Flächen, Beschränkungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen etc. kann den Eingriff verringern
- artenschutzrechtliche Belange in Hinblick auf feld-, siedlungs- und gehölzgebundene Arten überprüfen
- typische Gebäudegestaltungen (Höhe, Dachformen, Dachfarben etc.) auf B-Planebene festsetzen, so dass Charakter des Ortsbildes erhalten bleibt
- Frühzeitige Sondierung der Bodendenkmäler, DSchG ist zu beachten



Ausschnitt Vorentwurf, Darstellung der potentiellen Bauflächen in den Ortsteilen Irgertshofen, Viergstetten und Haugenried, o.M.

6.2 Infrastruktur

Nennenswerte Entwicklungsflächen für zukünftige Infrastruktureinrichtungen (Flächen für die Ver-/ und Entsorgung, Flächen für den überörtlichen Verkehr) sind im Vorentwurf nicht enthalten.

Von Seiten der Marktgemeinde Nittendorf wird eine zweite Autobahnausfahrt im Norden des Gemeindegebietes vorgeschlagen.

An den Ortsteilen Undorf und Nittendorf sind Entwicklungsflächen für die Gemeinbedarfsnutzungen dargestellt. Diese Flächen dienen insbesondere der Weiterentwicklung des schulischen Angebots, der Kinderbetreuung sowie dem Sportangebot.

6.3 Grünflächen, Erholungseinrichtungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

6.4 Sonstige Darstellungen, Landschaftsplan

Flächen zu weiteren Sondernutzungen wie Freiflächenphotovoltaikanlagen, Biogasanlagen oder Windkraftanlagen sind im Plan nicht dargestellt.

Gemäß der Ziele und Maßnahmenvorschläge des Landschaftsplanes sind im Gemeindegebiet entsprechende Darstellungen und Hinweise zu Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Biotopverbund gekennzeichnet. Erklärungen zu Ziel- und Maßnahmendarstellungen sind dem Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes zu entnehmen.

7. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Es ergäben sich im Wesentlichen vergleichbare Entwicklungsflächen aufgrund der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächenpotentiale, jedoch im wesentlich geringeren Umfang. Die positiven Auswirkungen durch die Ziele der Landschaftsplanung würden jedoch erschwert erreicht werden.

Der in der Bedarfsanalyse nachgewiesene Bedarf an Bauflächen würde an anderen, städtebaulich weniger geeigneten Standorten zu erheblicheren Auswirkungen auf die Schutzgüter führen.

8. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Durch die bedarfsorientierte Ausweisung der Bauflächenpotentiale im direkten Anschluss an die einzelnen Siedlungsflächen der Ortsteile können unnötige Belastungen der Schutzgüter vermieden werden. Maßnahmen zur Vermeidung unnötiger Auswirkungen auf die Schutzgüter der Siedlungsentwicklungsflächen werden im Kapitel 6.1 genannt. Die Sicherstellung der Maßnahmen sollte auf der verbindlichen Bauleitplanebene erfolgen.

Zum Ausgleich unvermeidbarer Auswirkungen sind naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen notwendig. Das voraussichtlich erforderliche Kontingent wird im folgenden Kapitel ermittelt. In den verbindlichen Bauleitplänen sollten Teile dieser Ausgleichsmaßnahmen im Eingriffsbereich umgesetzt werden, z.B. bei notwendiger Gehölzbeseitigung mit Ersatzpflanzung oder Erweiterung bestehender Gehölzstrukturen.

9. Geschätzter Kompensationsbedarf

Die Einschätzung des Kompensationsbedarfs im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan ist Ansatzpunkt für eine vorausschauende

Flächenvorratspolitik der Gemeinde für die nächsten ca. 15 Jahre. Darüber hinaus ist diese Einschätzung des Kompensationsbedarfs von besonderer Bedeutung bei einer vorgezogenen Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen eines Ökokontos.

Die überschlägige Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung gemäß dem einschlägigen Leitfaden des Bayer. Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003). Je nach Bedeutung der geplanten Eingriffsfläche für Natur und Landschaft und Auswirkung des Eingriffs (im Wesentlichen abhängig von der Ausgestaltung und dem Versiegelungsgrad der geplanten Bebauung) ergeben sich Kompensationsfaktoren von 0,2 bis 1,0 (theoretisch in Einzelfällen lt. Leitfaden bis max. 3,0).

Die Bedeutung für den Naturhaushalt der Entwicklungsflächen liegt im Schnitt bei geringer bis mittlerer Bedeutung. Es wird somit ein durchschnittlicher Kompensationsfaktor von 0,35 für Wohn- und gemischte Bauflächen, für Gewerbe durchschnittlich 0,6 entsprechend der zu erwartenden Grundflächenzahlen angesetzt. Daraus ergibt sich folgender vorläufiger Kompensationsumfang:

Nutzung	Fläche in ha	Faktor	Kompensationsbedarf in ha
Wohnbauflächen	39,1	0,35	13,7
Gemischte Bauflächen	11,0	0,35	3,85
Gewerbegebiet	16,2	0,6	12,3
Summe			29,85

Insgesamt ist von gut **30 ha** Ausgleichsflächenbedarf auszugehen. Ein Teil der geforderten Ausgleichsflächen wird sich auf bzw. im Anschluss an die geplanten Bauflächen zu realisieren sein, sodass sich der Bedarf außerhalb der Baugebiete (externe Ausgleichs- und Ersatzflächen) vermutlich reduzieren wird. Zudem kann ein Teil der Wohnbauflächen im Verfahren nach § 13b BauGB vor Jahresende 2021 im Bebauungsplanverfahren ohne Ausgleichsflächen umgesetzt werden. Zu berücksichtigen sind auch die Bestrebungen der Bundesregierung, für den naturschutzrechtlichen Ausgleich Ausgleichszahlungen zur Kompensation an zentralen, naturschutzfachlich sinnvollen Großprojekten zu ermöglichen.

Eine genaue Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs ist in der nachfolgenden, verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan, Grünordnungsplan) notwendig. Auch daraus erforderliche Ersatzpflanzungen für evtl. Gehölzbeseitigungen sind hierbei zu ermitteln.

Im Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist sicherzustellen, dass der erforderliche Kompensationsumfang bereitsteht. Die Marktgemeinde Nittendorf besitzt ein Ökokonto als Flächenpool für geeignete Ausgleichsflächen. Diese potentiellen Ausgleichs- und Ersatzflächen werden im weiteren Verfahren dargelegt.

10. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen durch den Bauleitplan (Monitoring)

Das Umweltmonitoring wird bei Fortschreibungen und Einzeländerungen im jeweiligen Verfahren durchgeführt. Ein Monitoring für das Gesamtgebiet wird gemäß Vorgabe im BauGB fünfzehn Jahre nach Genehmigung des Flächennutzungs- mit Landschaftsplan durchgeführt.

11. Zusammenfassung

Erfolgt im weiteren Verfahren.