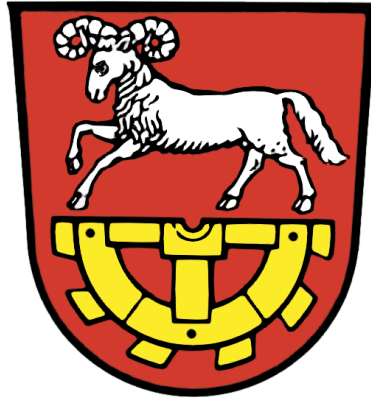


# MARKT NITTENDORF



9. Änderung des Flächennutzungsplans

**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 Darstellungen .....                              | 3  |
| TEIL B: Begründung .....   | 4  |
| 1.    Anlass und Erfordernis der Planung.....                              | 4  |
| 1.1 Planungsanlass.....  | 4  |
| 1.2 Planungsziel .....   | 4  |
| 1.3 Räumlicher Geltungsbereich.....  | 4  |
| 2.    Planungsvorgaben – Rahmenbedingungen der Planung.....                | 5  |
| 2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013).....                      | 5  |
| 2.2 Regionalplan Regensburg 11 (RP 11) .....                               | 5  |
| 3.    Wesentliche Belange der Planung .....                                | 6  |
| 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung .....                                | 6  |
| 3.3 Verkehrserschließung .....   | 6  |
| 3.4 Ver- und Entsorgung .....  | 6  |
| 3.5 Immissionsschutz .....   | 6  |
| 3.6 Bodendenkmäler.....  | 7  |
| 3.7 Gelände und Boden .....  | 7  |
| 4.    Landschaftsplan .....  | 7  |
| 4.1 Grünflächen und Bepflanzungen .....                                    | 7  |
| TEIL C: Umweltbericht .....  | 8  |
| 1.    Einleitung .....   | 8  |
| 1.1 Rechtliche Grundlagen.....   | 8  |
| 1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes.....                      | 8  |
| 1.3 Inhalt und wichtige Ziele des Bebauungsplans.....                      | 8  |
| 2.    Bestandsaufnahme, Bewertung und Prognose der Umweltauswirkungen..... | 8  |
| 2.1 Schutzgut Arten und Pflanzen.....                                      | 8  |
| 2.2 Schutzgut Boden .....  | 8  |
| 2.3 Schutzgut Wasser.....  | 10 |
| 2.4 Schutzgut Mensch (Lärm) .....  | 10 |
| 3.    Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung .....                          | 10 |
| 4.    Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....                          | 13 |
| 5.    Allgemein verständliche Zusammenfassung.....                         | 13 |

## **TEIL A: Planzeichnung mit Darstellungen**

## 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. Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans soll hierfür die rechtliche Grundlage bieten. Bebauungsplan und Änderung des Flächennutzungsplans erfolgen im Parallelverfahren.

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.



Abb. 1: Lageplan zum Planungsgebiet

#### 1.2 Planungsziel

Der Geltungsbereich 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 Hauptisenbahnstrecke 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 Neubauflächen 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 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.

### 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.

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.

#### 3.3 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, Schotterrasen, 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 Plangebiet 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. Landschaftsplan

### 4.1 Grünflächen und Bepflanzungen

Darstellungen 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.

Der Landschaftsplan betrifft die Straßenbegleitgrüne, die Eingrünungen der baulichen Anlagen und die Restflächen entlang der Erschließung und des Parkplatzes.

## **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 9. Änderung des Flächennutzungsplans 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 Planungsgebiet 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 Haupteisenbahnlinie 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 Haupteisenbahnlinie 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 Jagdzentnums 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 Haupteisenbahnlinie 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 durchgeführt, 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 Planungsgebiet 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 m<sup>2</sup></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 m<sup>2</sup></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 m<sup>2</sup> berechnet. Die Zufahrten werden auf den vormals als Straßenbegleitgrün zugeordneten Flächen hinzugerechnet: 2.032 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> = 2.052 m<sup>2</sup>. Die Eingriffsschwere wird als Typ A zugeordnet, da die errechnete bebaubare Fläche über einer GRZ von 0,35 liegt.

| <i>Flächenverteilung nach dem Eingriff / Kompensationsfaktoren</i> |     | <i>Fläche in m<sup>2</sup></i> | <i>Auszugleichen</i> |
|--|-----|--------------------------------|----------------------|
| 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 m<sup>2</sup> ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:  $2\text{WP/m}^2 \times 0,7$  (Beeinträchtigungsfaktor)  $\times 1.800\text{ m}^2 = \mathbf{2.520\text{ WP}}$

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

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

Für die Versiegelung von „Straßenbegleitgrün (2 WP) auf 10 m<sup>2</sup> ergibt sich folgender Kompensationsbedarf:  $2\text{WP/m}^2 \times 0,7$  (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 Gewerbegebiet Tannenäcker soll vollständig Plangebiet der 9. Änderung des Flächennutzungsplans umgesetzt werden.

#### *Eingrünungen beim Jagdzentrum*

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

#### *Extensiv genutztes Grünland mit Streuobstbäumen*

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

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.

| <b>Schutzgut</b>     | <b>Baubedingte Auswirkungen</b> | <b>Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen</b> |
|----------------------|---------------------------------|--|
| 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 der 9. Änderung des Flächennutzungsplans als umweltverträglich zu werten. Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.