



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Annahaid“

**Begründung
i.d.F. vom 21.06.2022**



Teil A, Begründung

1	Planungsanlass und Planungserfordernis.....	2
2	Lage und Abgrenzung des Gebietes	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	2
3.1	Ziele der Raumordnung (LEP, Regionalplan)	2
3.2	Flächennutzungsplan	3
4	Änderung des Flächennutzungsplanes.....	4
5	Hinweise:.....	4

Teil B, Umweltbericht

6	Mensch / Menschliche Gesundheit	5
7	Tiere.....	5
8	Pflanzen / biologische Vielfalt	6
9	Fläche	6
10	Boden / Wasser.....	6
11	Klima / Luft	6
12	Orts-/Landschaftsbild.....	6
13	Kultur- und Sachgüter.....	7
14	Wechselwirkungen	7
15	Ausgleich Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	7
16	Alternative Planungsmöglichkeiten	7
17	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	7



Teil A Begründung

1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Die Stadt Nittenau erfreut sich seit längerem einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung und steigenden Einwohnerzahlen. Daraus resultiert eine anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen, insbesondere für den Einfamilienhausbereich.

Grundsätzlich gibt es in Nittenau ein gewisses Potential für die Innenentwicklung. Um diese besser nutzen zu können, werden die innerörtliche Potentiale zur Zeit erhoben, um ein aktives Baulücken und Leerstandsmanagement zu betreiben.

Erste Ergebnisse zeigen jedoch, dass die Anzahl der Grundstücke, die dem freien Markt zur Verfügung stehen jedoch gering ist.

Um die Nachfrage dennoch befriedigen zu können, hat sich die Stadt Nittenau entschlossen, Grundstücke am Ortsrand zu erwerben, um hier Bauland für Einfamilienhäuser bereitstellen zu können.

2 LAGE UND ABGRENZUNG DES GEBIETES

Das Planungsgebiet liegt im Ortsteil Bergham. Im Norden liegt das Wohnviertel „Am Sulzbach“ im Osten die Wohnbebauung „Waldfrieden“. Im Süden grenzt Wald an. Im Osten grenzen die Offenlandflächen des Sulzbachtales an. Durch die südlich und östlich angrenzenden Gehölzbestände ist das Plangebiet zur freien Landschaft eingegrünt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke oder deren Teilflächen mit den Fl.Nrn. 178; 179; 179/35 und 184/65. Alle genannten Grundstücke liegen in der Gemarkung Annahaid.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzlichen Grundlagen liefern Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2 BauGB) wird Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

3.1 ZIELE DER RAUMORDNUNG (LEP, REGIONALPLAN)

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm (LEP) und im Regionalplan (RP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten und wurde zuletzt 2019 geändert. Die Stadt Nittenau ist Teil des regionalen Planungsverbands Oberpfalz Nord (6) und im Regionalplan bisher



als Unterzentrum eingestuft. Das Kapitel A „Allgemeine Entwicklung, Raumstruktur und Zentrale Orte“ des Regionalplans befindet sich derzeit in Fortschreibung. Zukünftig übernimmt die Stadt Nittenau die Funktion eines Mittelzentrums.

Bei der Planung sind insbesondere folgende Ziele und Grundsätze des Kapitels 3 „Siedlungsstruktur“ des LEP zu beachten:

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.2 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wald dargestellt. Nördlich liegt das Wohngebiet „Am Sulzbach“, westlich das Mischgebiet „Waldfrieden“.

Südlich liegen weitere Waldflächen, östlich grenzen die landwirtschaftlichen Flächen im Sulzbachtal an.

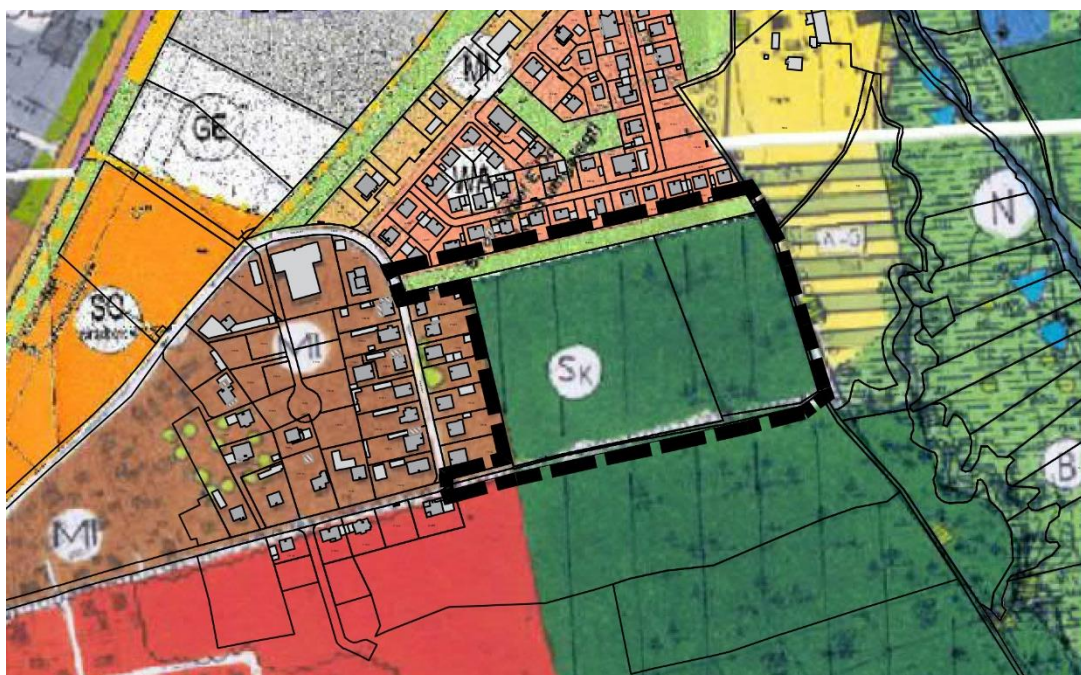
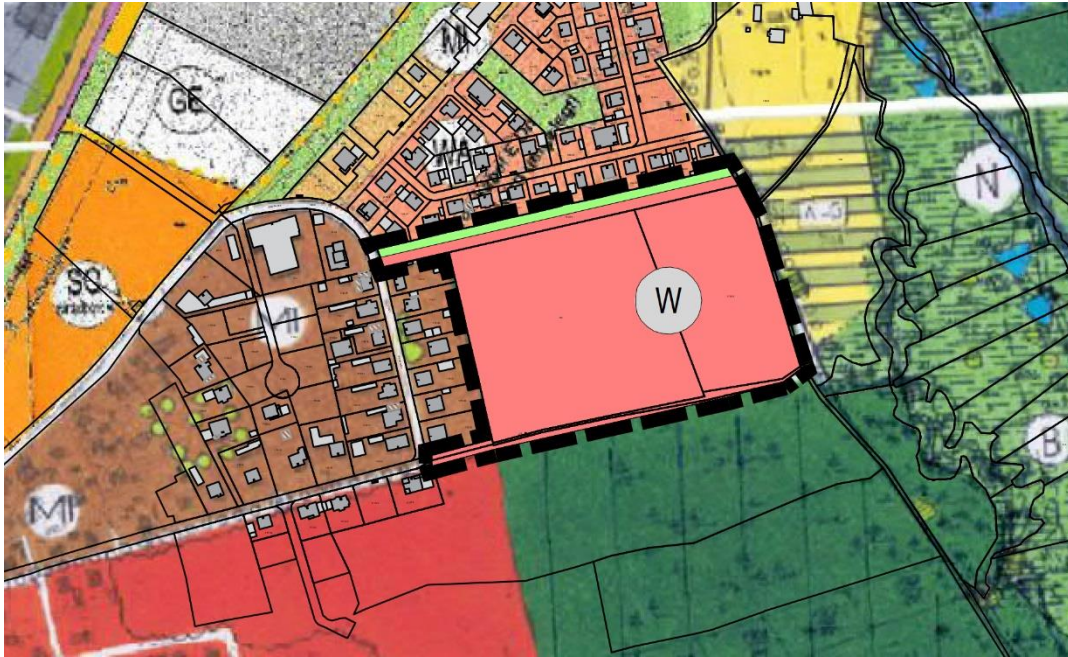


Abb. 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Aufgrund der Größe des Plangebietes ist eine allgemeine Vorprüfung nach Anlage 1 des UVPG erforderlich. Diese wird im vorliegenden Fall gemäß § 17 Abs. 1 UVPG durch die Umweltprüfung nach dem BauGB (Umweltbericht) ersetzt.

4 ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES



Darstellung im geänderten Flächennutzungsplan der Stadt Nittenau

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung werden die Bauflächen als Wohnbaufläche dargestellt. Die Grünfläche zum angrenzenden Wohnquartier wird aus dem Bebauungsplan übernommen.

5 HINWEISE:

Alle genannten Normen, Richtlinien und Vorschriften können bei der Stadt Nittenau zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt und bei der Beuth Verlag GmbH in Berlin zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Saatwinkler Damm 42/43, 13627 Berlin).

Aufgestellt Kalchreuth den 19.08.2020
Ergänzt am 18.05.2021
Gez. E. Bökenbrink



Teil B: Umweltbericht

Um Doppelungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplans nur die Inhalte des Umweltberichtes zum Bebauungsplan „Annahaid“ zusammengefasst wiedergegeben. Details zur Umweltprüfung sind im Bebauungsplan dargelegt.

6 MENSCH / MENSCHLICHE GESUNDHEIT

Im Schutzgut Mensch sind die Belange und Auswirkungen hinsichtlich Erholung / Freizeit, Lärm, Erschütterungen, Schadstoffemissionen, Abfälle und Abwässer sowie Kultur-/ und Sachgüter darzustellen.

Erschütterungen, Schadstoffemissionen, Abfälle und Abwässer sowie Kultur-/ und Sachgüter sind nicht zu behandeln. Es gibt keine Hinweise, dass diese Wirkungsbereiche betroffen sind.

Wirkungsbereiche Erholung/Freizeit

Der Weg im Osten nicht im Geltungsbereich und bleibt unverändert erhalten.. Der südliche Weg wird zur Erschließungsstraße. Bei der Erschließungsplanung ist die Funktion als Wander- und Radweg zu berücksichtigen.

Wirkungsbereich Lärm

Aus der geplanten Nutzung eines Wohngebietes sind keine Auswirkungen auf das Umfeld hinsichtlich Immissionsschutz erkennbar.

7 TIERE

Die Rodung des Waldbestandes mit anschließender Bebauung führt zu Beeinträchtigungen von Tierarten. Für saP-prüfungsrelevante Arten sind nachfolgenden spezifischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für den Verlust von Lebensräumen von Fledermausarten (Spalten und Baumhöhlen) sind in der näheren Umgebung des Plangebietes 10 Fledermaus-Flachkästen fachgerecht anzubringen und zu pflegen.

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensraum der Zauneidechse sind östlich des Plangebietes Strukturelemente wie Sandlinsen oder Holz-/Steinhaufen einzubringen.

Bei den Allerweltsvogelarten kann davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der Population erfolgt. Schwarzspecht, Stare und Feldsperlinge werden nicht beeinträchtigt.

Die Ameisennester sind vor Beginn der Rodungsarbeiten fachgerecht zu bergen und an geeignete Ersatzstandort umzusiedeln.

Neben diesen Ausgleichsmaßnahmen sind allgemeine Vorkehrungen zur Vermeidung von Eingriffen zu treffen:

Gehölze dürfen nur im Zeitraum von 01.10 bis 28.02 und somit außerhalb der Vogelbrutzeit gefällt werden.

Im östlichen Bereich entlang des Flurweges ist ein stabiler Reptilienzaun aufzubauen und während der gesamten Bauzeit bzw. Entwicklungszeit des Quartiers funktionstüchtig zu erhalten.



Alle Maßnahmen zum Arten- und Naturschutz sind unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

8 PFLANZEN / BIOLOGISCHE VIELFALT

Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet Nr. 00579.02 Oberer Bayerischer Wald und auf die Biotop- und Ökoflächen im Sulzbachtal können ausgeschlossen werden.

Der Verlust von Wald stellt einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Es sind weitgehende Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Wald ist planextern an geeigneter Stelle flächengleich neu zu begründen. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf soll soweit als möglich im Zusammenhang mit der Ersatzaufforstung realisiert werden. Eine überschlägige Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt 164.138 Wertpunkte

9 FLÄCHE

Durch die Umsetzung der Planung gehen Waldflächen und potentielle Entwicklungsflächen für Natur und Landschaft dauerhaft verloren. Demgegenüber steht die stadtnahe Schaffung von Wohnraum im Anschluss an vorhandene Bebauung. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans hat der Stadtrat Nittenau die Abwägung zu Gunsten der Wohnbebauung getroffen.

Durch die Planung werden ca. 3,5 ha Wald beansprucht der an anderer Stelle flächengleich neu begründet werden muss. Hierzu werden bei flächengleicher Aufforstung ca. 3,5 ha landwirtschaftliche Nutzflächen benötigt. Der naturschutzfachliche Ausgleich soll soweit als möglich im Zusammenhang mit der Aufforstung realisiert werden um die Flächeninanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen zu minimieren.

10 BODEN / WASSER

Auf Grund der mangelnden Datenlage kann keine Aussage getroffen werden.

11 KLIMA / LUFT

Mit der Entwicklung gehen die klimatischen und Lufthygienischen Funktionen vollständig verloren und können am Standort nicht kompensiert werden

12 ORTS-/LANDSCHAFTSBILD

Auf Grund der gewünschten Flexibilität der Bebauung ergibt sich am Ostrand kein harmonischer Übergang zum Sulzbachtal. Bei den Baugenehmigungen am Ostrand soll der Übergang zum Sulzbachtal besonders berücksichtigt werden.



13 KULTUR- UND SACHGÜTER

Keine Bedeutung. Im Plangebiet liegen keine amtlich erfassten Bau- oder Bodendenkmäler. Die nächst gelegenen Bau-/Bodendenkmale sind mehr als 1.000 m entfernt.

14 WECHSELWIRKUNGEN

Wechselwirkungen ergeben sich mit den südlich angrenzenden Waldbereichen. Zum einen entsteht aus einem bisher geschlossenen Waldbestand ein neuer Waldrand mit Auswirkungen auf das Waldbinnenklima, zum anderen verkleinert sich der Lebensbereich waldbewohnender Tierarten im Osten von Nittenau

15 AUSGLEICH NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 2021 ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 164.138 Wertpunkten ermittelt. Der Ausgleich kann nicht im Geltungsbereich nachgewiesen werden. Es sind planexterne Ausgleichsflächen erforderlich. Die Maßnahmen sollen mit dem zu erbringenden forstwirtschaftlichen Ausgleichsbedarf kombiniert werden. Bisher liegen keine Kenntnisse über geeignete Ausgleichs- oder Aufforstungsflächen vor

16 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Es sind laut städtebaulichem Konzept keine Alternativen im Stadtgebiet gegeben (siehe Kap 1 der Begründung).

Unter der Annahme, dass der Geltungsbereich nicht verändert wird gibt es innerhalb des Plangebietes keine Alternativen zur vollständigen Rodung des Waldes. Auch bei Veränderung der Dichte der Bebauung muss der Wald vollständig gerodet werden.

17 ALLGEMEINVERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Annahaid“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur für die Bebauung frei finanzierte Einfamilien- und Doppelhäuser geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Nittenau. Die Grundlage für den Bebauungsplan stellt das Baukonzept des Büros Bökenbrink Planen & Beraten dar. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,95 ha. Nationale oder europäische Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sind nicht betroffen.

Die Prüfung der Schutzgüter zeigt, dass das Vorhaben mit Umweltauswirkungen in den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Klima/Luft und mit Wechselwirkungen verbunden ist. Städtebauliche Standortalternativen bestehen nicht. Zur Vermeidung und zum Ausgleich werden bei Tieren Maßnahmen ergriffen.



Um den naturschutzrechtlichen und forstrechtlichen Ausgleichsbedarf zu realisieren, werden planextern Ausgleichsflächen und -maßnahmen erforderlich. Diese müssen spätestens zum Satzungsbeschluss definiert und festgesetzt werden.

Der Umweltbericht wird im Zuge des Planverfahrens fortgeschrieben

Aufgestellt:

Nürnberg, den 10.06.2022

gez. M. Hupfer