

Sachgebiet 3.2  
Frau Zapf  
im Hause

Ihr Zeichen: 3.2 - Bauleitplanung  
Ihre Nachricht vom: 10.06.2021  
Unser Zeichen: Vi 630-173-10863  
Unsere Nachricht vom:  
Name: Carolin Vieracker  
Zimmernummer: 134  
Telefon: 09431 471-446  
Telefax: 09431 471-407  
E-Mail: [carolin.vieracker@lra-sad.de](mailto:carolin.vieracker@lra-sad.de)

02.07.2021

Vollzug des Bundesnaturschutzgesetzes BNatSchG und des Bayerischen Naturschutzgesetzes BayNatSchG

**Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Dannerbeck Holzbau“**

Antragsteller: Stadt Nittenau vertr. d. d. 1. Bgm. Benjamin Boml, Gerichtsstraße 13, 93149 Nittenau

Gemarkung: Fischbach (4949)

Flurnummer: 607

Das Team 630 – untere Naturschutzbehörde – teilt aus naturschutzfachlicher Sicht Folgendes mit:

Nördlich von Brunn soll auf einer aktuell als Acker landwirtschaftlich genutzten Fläche auf ca. 1,2 ha (Geltungsbereich 12.127 m<sup>2</sup>) Holzbauunternehmen angesiedelt werden. Der geplante Standort liegt inmitten der freien Landschaft. Im Norden verläuft direkt anschließend an den Geltungsbereich die Kreisstraße SAD 1. Im Westen verläuft die Ortsstraße nach Brunn. Ansonsten umschließen in alle Richtungen landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen an. Der Geltungsbereich des Vorhabens ist laut Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen. Eine Eingrünung von Westen, Norden und Osten ist im FNP bereits vorgesehen und kann somit nicht als Kompensation mit herangezogen werden.

Gesetzlich geschützte Biotop oder für den Naturschutz relevante Schutzgebiete sind nicht betroffen, weshalb Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege der Planung nicht entgegenstehen

**Dienstgebäude**

Wackersdorfer Straße 80  
92421 Schwandorf  
Telefon: 09431 471-0  
Telefax: 09431 471-444  
[poststelle@lra-sad.de](mailto:poststelle@lra-sad.de)

**Öffnungszeiten**

Montag–Donnerstag 08:00–15:30 Uhr  
Freitag 08:00–12:00 Uhr

Nutzen Sie die Möglichkeit  
der Terminvereinbarung!

**Bankverbindung**

Sparkasse im Landkreis Schwandorf  
IBAN: DE57 7505 1040 0380 0090 50  
BIC: BYLADEM1SAD

## **Vorhabensbezogener B-Plan:**

### **A Textliche Festsetzungen**

#### 10. Werbeanlagen

Für notwendige Beleuchtungen ist kurzwelliges Licht zu vermeiden (geringer Anteil an Wellenlängen von unter 800 nm). Zu verwenden ist insektenfreundlichen Licht mit warmweißer Lichtfarbe (mit einer Farbtemperatur von maximal 2400 Klevin).

#### 13 Grünordnung

Zur Eingrünung sollen 15 Feldahorn als Hochstamm, dreifach verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm gepflanzt werden. Der Stammumfang sollte jedoch mindestens 16-18 cm umfassen. Die Pflanzungen dienen der bereits im FNP festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen. Diese Angaben sind anzupassen.

Ebenso wird die Erstellung einer 1-2 reihigen Hecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze, auf mindestens 2/3 der Gesamtlänge, als Eingrünung aufgeführt.

Die Hecke an der südlich Grundstücksgrenze ist aus naturschutzfachlicher Sicht freiwachsend und im Mindesten 3 reihig anzulegen. Zudem sind die Gehölze der 1. und 2. Wuchsordnung in der Qualität Heister, zweifach verpflanzt, ohne Ballen mit 150-200 cm einzustreuen. Diese Angaben sind sowohl unter diesem Punkt, als auch im Umweltbericht anzupassen.

Mit den aufgeführten Arten besteht Einverständnis.

Als Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen wird die Anlage einer Streuobstwiese auf 660 m<sup>2</sup> Fläche angegeben. Hierbei ist ausschließlich gebietseigenes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 19 zu verwenden. Diese Angabe ist zu ergänzen.

Sollen bei Nichtverfügbarkeit von gebietseigenem Saatgut, Mischungen mit Arten aus benachbarten Ursprungsgebieten in der freien Landschaft verwendet / ausgebracht werden, ist dafür nach §40 BNatSchG eine Ausnahmegenehmigung bei der höheren Naturschutzbehörde einzuholen. Bezüglich der zu pflanzenden Obstbäume auf der

Streuobstwiese ist zu ergänzen, dass Hochstämme mit einer Stammhöhe von mindestens 180cm zu verwenden sind.

Zudem sind hierbei ebenso Angaben über die Bewirtschaftungsform der Streuobstwiese zu tätigen. Dabei ist insbesondere das Düngeverbot und das Verbot zur Anwendung von Pflanzenschutzmitteln zu ergänzen, sowie Angaben über das Mahdregimes (Schnittanzahl und -zeitpunkte) aufzuführen. Da es sich um eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche handelt, ist eine extensive Bewirtschaftung anzustreben, wobei max. 2 Schnitte im Jahr zulässig sind, welche möglichst spät im Jahr erfolgen sollten. Dazu kann sich an den Schnittzeitpunkten bezüglich des extensiven Grünlands auf der externen Ausgleichsfläche orientiert werden.

Die gesamten o.g. Informationen sind in die textliche Festsetzung und die Begründung mit Umweltbericht mit aufzunehmen.

Die Punkte 16., und 17 in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen werden aus naturschutzfachlicher begrüßt.

Allerdings ist Punkt 17 bezüglich des Schutzes von Vögeln an großen Fenstern oder Glasfronten auf den aktuellen Wissenstand zu bringen und dahingehend zu überarbeiten. Hierzu ist der Leitfaden zur „Vermeidung von Vogelverlusten an Glas“ mit Stand Februar 2021 des Bayerischen Landesamt für Umwelt zu verwenden. Dementsprechend gilt die Verwendung von nach außen verspiegelndem Glas, das Aufstellen von Grünpflanzen hinter den Scheiben nicht mehr zur wirksamen Vorkehrungen um Vogelschlag zu vermeiden. Hilfestellung hierfür bietet unter anderem auch das Merkblatt „Vogelkollisionen an Glas vermeiden“ der schweizerischen Vogelwarte, auf die im o.g. Leitfaden verwiesen wird.

## **B Begründung**

## **C Bebauungsplan Entwurf**

Die in Bezug auf die Neupflanzung Baum (*Acer campestre*) aufgeführte Drahtballierung ist vor der Pflanzung zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die im Planentwurf genannten Stammumfänge der Bäume (*Acer campestre*) sind entsprechend der geforderten Änderung der textlichen Festsetzungen auf 16-18 cm anzupassen.

In Bezug auf die Neuanlage der Hecke, sind die Angaben bezüglich der Reihenanzahl und der Beschaffenheit der Hecke (Freiwüchsigkeit) entsprechend der geforderten Änderungen in den textlichen Festsetzungen anzupassen.

## **C Umweltbericht**

### 1. Anlass und Aufgabenstellung

Die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Fläche des Gewerbegebiets wird hier mit 12.124 m<sup>2</sup> aufgeführt. Der Geltungsbereich des B-Plans umfasst sowohl im Planentwurf als auch in der Begründung eine Fläche von 12.127 m<sup>2</sup>. Ebenso wird unter 4.1 Bauliche Maßnahmen von einer Grundstücksfläche von 12.127 m<sup>2</sup> gesprochen. Diese Widersprüche sind zu überarbeiten bzw. zu erklären.

### 4. 2 Empfohlene grünordnerische Maßnahmen - Eingrünungsmaßnahmen

Zur Eingrünung vorgesehen sollen 15 Feldahorn als Hochstamm, dreifach verpflanzt mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm gepflanzt werden. Der Stammumfang sollte jedoch mindestens 16-18 cm umfassen. Diese Angaben sind sowohl unter diesem Punkt, als auch unter den textlichen Festsetzungen anzupassen.

Die in den textlichen Festsetzungen zur Eingrünung der südlichen Grundstücksgrenze genannte Hecke, ist hier gemäß den geforderten Änderungen unter 13 Grünordnung zu ergänzen.

Als Ausgleich- / Ersatzmaßnahmen ist geplant auf ca. 660 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese mit insgesamt 6 Obstbäumen, alter und robuster Sorten anzulegen. Angaben über die Qualitäten und Anforderungen sind gemäß den geforderten Änderungen der textlichen Festsetzungen anzupassen. Zudem sind auch hier Angaben zur Verwendung von Gebietseigenem Saatgut (regionaltypisch, standortgemäß) zu treffen, wie schon unter 13 Grünordnung genannt.

### 5. Auswirkungen

Mit der Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter besteht soweit Einverständnis.

#### 6. Vermeidung und Minimierung von Eingriffen

Als Vermeidungs- / Minimierungsmaßnahme werden die bereits im FNP festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen sowie die Erstellung einer 1-2 reihigen Hecke entlang der südlichen Grundstücksgrenze aufgeführt.

Die Hecke an der südlich Grundstücksgrenze ist aus naturschutzfachlicher Sicht freiwachsend und im Mindesten 3 reihig anzulegen, da ansonsten keine Minimierungswirkung eintritt. Diese Angaben sind sowohl unter diesem Punkt, unter 4.2, als auch in den textlichen Festsetzungen anzupassen.

#### 7. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung

Bzgl. der Eingriffsregelung wird darauf hingewiesen, dass bei der Festlegung des Kompensationsfaktors nicht nur der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Anwendung findet, sondern insbesondere das Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 19.11.2009 und dessen Ergänzung vom 14.01.2011.

Mit der Wahl des Kompensationsfaktors besteht Einverständnis. Ausgleichs- / Ersatzflächen und -maßnahmen sind durch die Genehmigungsbehörde – die Stadt Nittenau – (Art. 9 Satz 2 BayNatSchG i. V. m. § 17 Abs. 1 BNatSchG) unmittelbar nach Satzungserlass an das Ökoflächenkataster zu melden. Das gilt auch für Ausgleichs- und Ersatzflächen, die von Ökokonten abgebucht werden müssen.

Sollten sich die Ausgleichsflächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, ist eine dingliche Sicherung erforderlich.

#### 8. Ausgleichsmaßnahmen

Mit den getroffenen Kompensationsmaßnahmen und Flächen besteht Einverständnis.

In Bezug auf die interne Kompensationsfläche ist die Angabe der Qualität und der Anforderungen wie in der textlichen Festsetzung unter 13 Grünordnung genannt, zu ergänzen.

Zudem sind auch hier Angaben zur Verwendung von Gebietseigenem Saatgut (regionaltypisch, standortgemäß) zu treffen, wie schon unter 13 Grünordnung genannt.

Insgesamt ergibt sich somit eine Kompensation auf 5.160 m<sup>2</sup> Fläche. Der notwendige Ausgleich von 4.587 m<sup>2</sup> wird somit um 573 m<sup>2</sup> und nicht wie im Umweltbericht dargestellt um 582 m<sup>2</sup> überkompensiert. Diese Angaben sind zu korrigieren.

### **Generelles:**

Die Gehölzpflanzungen sind spätestens in der auf die Fertigstellung folgenden Pflanzperiode umzusetzen. Ausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Eine Herbstpflanzung wird empfohlen.

Die Ansaat der Extensiven Grünlandflächen hat in der auf die Fertigstellung folgenden Vegetationszeit zu erfolgen. Es ist autochthones Saatgut zu verwenden. Um zuverlässig sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Belange betroffen sind ist bei Baubeginn im Frühjahr ein Begang der Fläche mit einer fachkundigen Person notwendig.

Ausgleichs- und Ersatzflächen und -maßnahmen sind durch die Genehmigungsbehörde – die Stadt Nittenau - (Art. 9 Satz 2 BayNatSchG i. V. m. § 17 Abs. 1 BNatSchG) unmittelbar nach Satzungserlass an das Ökoflächenkataster zu melden. Sollten sich die Ausgleichsflächen nicht im Eigentum des Vorhabenträgers befinden, ist eine dingliche Sicherung erforderlich.

Die Erfüllung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist zu vermeiden. Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach vollständiger Vorlage der geforderten Unterlagen abgegeben werden.