



## Neuaufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes

„Annahaid“

**Begründung und Umweltbericht  
i.d.F. vom 21.06.2022**



## Teil A, Begründung

1	Planungsanlass und Planungserfordernis	3
2	Bedarfsnachweis	3
2.1	Bevölkerungsentwicklung	3
2.2	Innenentwicklung	4
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Ziele der Raumordnung (LEP, Regionalplan)	4
3.2	Flächennutzungsplan (FNP)	5
4	Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes	6
4.1	Lage und Abgrenzung	6
4.2	Topographie / Nutzung	6
4.3	Baugrund und Bodenverhältnisse	6
4.4	Altlasten	6
5	Bodenordnende Maßnahmen	7
6	Städtebauliches Konzept	7
7	Art und Maß der baulichen Nutzung	8
7.1	Art der baulichen Nutzung	8
7.2	Maß der baulichen Nutzung	8
7.3	Grund- und Geschossflächenzahl	8
7.4	Begrenzung der Wohneinheiten und Vollgeschosse	9
7.5	Begrenzung der Wandhöhen	9
7.6	Bauform / Begrenzung der Wohneinheiten	9
8	Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen	9
8.1	Bauweise	9
9	Stellplätze, Garagen und Carports	10
10	Grünordnung	10
10.1	Baumpflanzungen im StraSSenraum	10
10.2	Öffentliche Grünflächen	10
10.3	Pflanzgebote für Privatgrundstücke	11
10.4	Private Freiflächen	11
10.5	Pflege/Unterhaltung	11
11	Maßnahmen zum Artenschutz aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung	11
12	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
13	Örtliche Bauvorschriften	12
13.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	12
13.2	Dachgestaltung	12
14	Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen	13
15	Erschließung	13
15.1	Verkehrerschließung	13
15.2	Ver- und Entsorgung	14
15.2.1	Wasser- und Energieversorgung	14



15.2.2	Abfallbeseitigung	14
15.2.3	Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)	14
16	Denkmalschutz	14
17	Bodenschutz	15
18	Örtliche Bauvorschriften	15

## **Teil B, Umweltbericht**

19	Einleitung	16
20	Umweltrelevante Ziele aus Fachplänen	17
21	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter unter Berücksichtigung von Vorbelastungen	18
21.1	Mensch / menschliche Gesundheit	18
21.1.1	Wirkungsbereiche Erholung/Freizeit	18
21.1.2	Wirkungsbereich Lärm	18
21.2	Tiere	19
21.3	Pflanzen / biologische Vielfalt	20
21.4	Fläche	21
21.5	Boden	22
21.6	Wasser	22
21.7	Klima / Luft	22
21.8	Orts-/Landschaftsbild	23
21.9	Kultur- und Sachgüter	23
21.10	Wechselwirkungen	23
21.11	Kumulierung mit Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	23
22	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung / Nullvariante	23
23	Ausgleich Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	23
24	Alternative Planungsmöglichkeiten	24
25	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	25
26	Methodik sowie Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	25
27	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
28	Quellenverzeichnis	25

## **Teil C, Anhang**

29	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	26
----	---	----



Teil A, Begründung

## 1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

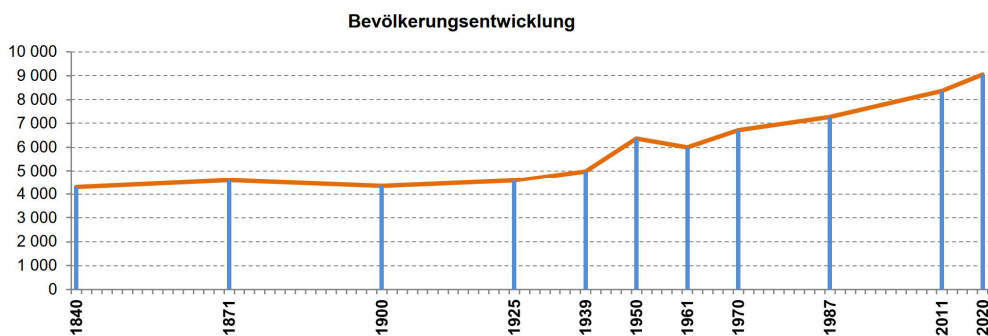
Die Stadt Nittenau erfreut sich seit längerem einer positiven wirtschaftlichen Entwicklung und steigenden Einwohnerzahlen. Daraus resultiert eine anhaltende Nachfrage nach Bauplätzen, insbesondere für den Einfamilienhausbereich.

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 BEDARFSNACHWEIS

### 2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung lässt sich nach den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und § 1 Abs. 3 BauGB (Planungserfordernis) der Flächenbedarf unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkret und nachvollziehbar wie folgt darlegen.

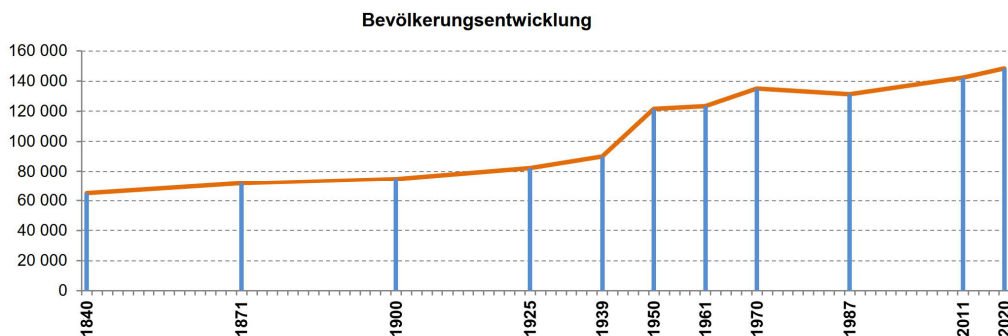


Bevölkerungsentwicklung in Nittenau, Quelle Statistik kommunal 2020

Die Stadt Nittenau erfreut sich einer anhaltend positiven Bevölkerungsentwicklung.

Durch das gute Angebot an Arbeitsplätzen sowie die umfangreiche Ausstattung im Bereich der Nahversorgung sowie der Bildungs- und Sozialinfrastruktur konnte Nittenau in den letzten Jahren kontinuierliche Wanderungsgewinne erzielen.

Ebenso positiv verläuft die Bevölkerungsentwicklung im Landkreis.



Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Schwandorf, Quelle Statistik kommunal 2020



Um die Nachfrage nach Bauland befriedigen zu können ist die Bereitstellung von Baugrundstücken in ausreichendem Maß erforderlich da die Jungen und bauwilligen Familien andernfalls in die Nachbarkommunen und – Landkreise abwandern.

## 2.2 INNENENTWICKLUNG

Die kommunale Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Besonderes Augenmerk liegt dabei auf dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Die Stadt Nittenau sieht sich den Zielen der Innenentwicklung verpflichtet und hat eine Initiative zum Brachflächenmanagement gestartet. Hierzu wurden im letzten Jahr die unbebauten Grundstücke im Innenbereich erfasst und die Grundstückseigentümer ermittelt. Durch ein persönliches Anschreiben wurden die Eigentümer zur Abgabebereitschaft bzw. den Entwicklungsabsichten angefragt.

Insgesamt wurden knapp 220 Eigentümer angeschrieben. Die Gesamtfläche der unbebauten Grundstücke beläuft sich auf knapp 36 ha. lediglich 9 Eigentümer sind bereit ihre Flächen dem Markt zur Verfügung zu stellen. Das Potential beträgt in Summe ca. 0,9 ha.

Knapp 60 Eigentümer, mit einem Flächenpotential von insgesamt ca. 4,75 ha gaben an aktuelle Bauabsichten zu haben oder die Grundstücke innerhalb der nächsten Jahre baulich nutzen zu wollen. Die überwiegende Mehrheit der Grundstückseigentümer hat keine Entwicklungs- oder Verkaufsabsichten. Das theoretisch verbleibende Potential von ca. 30 ha steht der Innenentwicklung nicht zur Verfügung.

Die Stadt Nittenau wird Ihre Bestrebungen, dieses Potential zu aktivieren, in den nächsten Jahren intensivieren und die Eigentümer in regelmäßigen Zeiträumen wiederholt anschreiben. Die aktuellen politischen und finanzmarkttechnischen Rahmenbedingungen erschweren dies jedoch massiv.

## 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).

Um die Nördliche Erschließung zu ermöglichen, wird das Flurstück 184/65 aus dem Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes herausgelöst und in den Bebauungsplan „Annahaid“ überführt.

### 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.

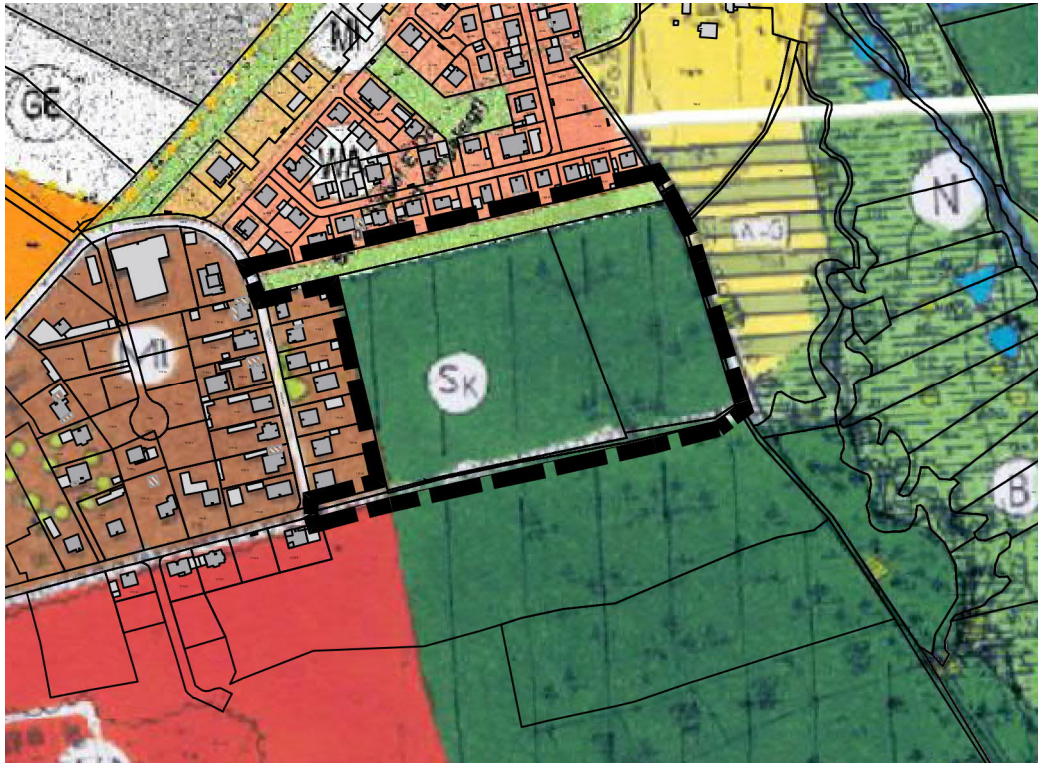
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### 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 (FNP)

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wald dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Nittenau

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren anzupassen.



## 4 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

### 4.1 LAGE UND ABGRENZUNG

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. Um die Nördliche Erschließung zu ermöglichen, wird das Flurstück 184/65 aus dem Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes herausgelöst und in den Bebauungsplan „Annahaid“ überführt.

### 4.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Das Gelände stellt sich zu 90% als Nadelwald dar. Der Kiefernbestand wurde stark aufgelichtet, so dass im Unterwuchs und am Waldrand vermehrt Eichen aufkommen. Die Restflächen werden von Wegen und Grünflächen eingenommen.

Das Areal ist in sich eben und fällt leicht von Nordwest nach Südost in Richtung Sulzbachtal um ca. 4 Meter. Erhebungen oder Abgrabungen sind nicht vorhanden.

### 4.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE

Über die genauen Verhältnisse im Baugrund liegen zurzeit noch keine konkreten Erkenntnisse vor. Aufgrund der Erfahrungen aus den benachbarten Bauflächen kann jedoch davon ausgegangen werden, dass der Baugrund grundsätzlich unproblematisch ist.

Die Bodenschätzungskarte stellt für Waldstandorte keine Informationen dar. Bei den nicht mit Wald bestandenen Flächen im unmittelbaren Umfeld weist die Bodenschätzungskarte anlehmigen Sand geringer Bonität aus. Es ist daher auch im Plangebiet von diesen Böden auszugehen.

### 4.4 ALTLASTEN

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 wird hingewiesen:

Gemäß Art. 12 des Bay. Bodenschutzgesetzes haben u.a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen. In der Bayerischen Bodenschutz-Verwaltungsverordnung ist geregelt, dass sich die Pflichten des Bodenschutzes zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung richten. Die Vorschriften des Bodenschutzes enthalten jedoch Vorgaben für die Bewertung von Bodenbelastungen, die die Gemeinde bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen hat. Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr ist das konkrete Schutzbedürfnis







Der überwiegende Teil der Bauflächen soll die große Nachfrage nach Grundstücken für Einfamilien- und Doppelhäusern befriedigen. Das Erschließungssystem lässt eine flexible Parzellierung in marktüblichen Größen zu.

Innerhalb des Wohngebietes werden zwei Grundstücke für den Gemeindedarf reserviert. Hier soll bei Bedarf ein Spielplatz entstehen bzw. die Möglichkeit offen gehalten werden einen Kindergarten oder eine Senioreneinrichtung zu betreiben.

Die Stadt Nittenau sieht sich dem Klimaschutz verpflichtet. Da die Stadt Nittenau im Eigentum der zukünftigen Baugrundstücke ist, besteht die Möglichkeit, einen Anschlusszwang an ein Fernwärmenetz privatrechtlich durchzusetzen.

Derzeit wird geprüft, ob ein Anschluss an ein Fernwärmenetz energetisch und wirtschaftlich zielführend ist. Vorgesehen ist, das Gebiet an die bestehende Heizzentrale auf dem Areal der Firma Krones anzuschließen, welche mit regenerativen Energieträgern betrieben wird.

## **7 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

### **7.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die Bauflächen werden festgesetzt als „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig. Die Bauflächen sollen insbesondere ortsansässigen jungen Familien die Möglichkeit bieten sich am Heimatort Wohneigentum zu schaffen.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen und Gartenbaubetrieben betrifft nur ein untergeordnetes Spektrum aus dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Derartige Nutzungen entsprechen nicht dem städtebaulichen Zielen für die Weiterentwicklung des Ortsteiles.

### **7.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, sowie die Anzahl der Vollgeschosse, die maximale Wandhöhe sowie die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten bestimmt.

### **7.3 GRUND- UND GESCHOSSFLÄCHENZAHL**

Der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geltende Orientierungswert für die Grundflächenzahl von 0,4 wird im gesamten Plangebiet eingehalten. Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen wie z.B. Wege und Terrassen bis zu einer max. GRZ von 0,60 überschritten werden. Die Gesamtfläche von Gartenhäusern und Geräteschuppen darf eine Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> je Baugrundstück jedoch nicht überschreiten. Hiermit werden überdimensionierte Nebengebäude oder eine Häufung von Nebenanlagen verhindert.



#### **7.4 BEGRENZUNG DER WOHNHEITEN UND VOLLGESCHOSSE**

Im Plangebiet soll eine lockere Bebauung aus Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Je Gebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Mehrfamilienhäuser sind in diesem Quartier nicht gewünscht, da der damit verbundene Ziel und Quellverkehr die vorgelagerten Wohnquartiere zusätzlich belasten würde.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf zwei (I+D) begrenzt. Wohnräume im darüber liegenden Dachgeschoss sind zulässig, soweit durch die Nutzung kein Vollgeschosß entsteht.

#### **7.5 BEGRENZUNG DER WANDHÖHEN**

Insbesondere bei mit Pultdächern oder sehr flachen Dächern können große Fassadenflächen entstehen, die sich nachteilig auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

Die maximale traufseitige Wandhöhe (WHt) beträgt bei Gebäuden mit

- Sattel- oder Walmdächern von 35° bis 45° max. 4,25 m,
- Sattel- oder Walmdächern 20°-34° max. 6,75 m,
- Pultdächern bis 20° max. 8,25 m
- Flachdächern max. 6,75 m

Gemessen wird von Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFFBEG) bis zur Attika bzw. bis zum Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut (siehe Skizze).

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf max. 40 cm über der Straßenachse, gemessen in Gebäudemitte, liegen.

#### **7.6 BAUFORM / BEGRENZUNG DER WOHNHEITEN**

Im Plangebiet soll eine lockere Bebauung aus Einzel und Doppelhäusern entstehen. Um eine unangemessene Verdichtung zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude auf zwei begrenzt. Hierdurch soll eine unangemessene Dichte und die daraus resultierenden Probleme mit dem ruhenden Verkehr vermieden werden.

### **8 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

#### **8.1 BAUWEISE**

Es gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m würden sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen sind grundsätzlich auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen ist jedoch eine 3 m breite Zone, von Bebauung freizuhalten. Zulässig sind dort ausschließlich Anlagen zur Unterbringung von Müll und Reststoffen bis zu einer Höhe von 1,25 m. Hierdurch soll erreicht werden, dass der Straßenraum dauerhaft seinen offenen Charakter behält.



Die Baugrenzen beinhalten grundsätzlich keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen bemessen sich grundsätzlich gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO). Abweichend von Art. 6 der BayBO beträgt die Abstandsfläche 1 H. Hierdurch soll eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch ungünstige Licht- und Sichtverhältnisse vermieden werden. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügt als Tiefe der Abstandsflächen  $1/2 H$ , jedoch mind. 3 m (Schmalseitenprinzip), um eine effiziente Nutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

## 9 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Einliegerwohnungen bis 50 m<sup>2</sup> ist nur ein weiterer Stellplatz erforderlich.

Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5,5 m aufweisen. Dieser Abstand darf zur Straße hin weder eingezäunt noch mit einer Kette oder dergleichen abgeschlossen werden. Für Carports gilt ein Abstand von 3,0 m.

## 10 GRÜNORDNUNG

Das Konzept der Grünordnung sieht ein Mindestmaß an Regelungen vor. Da es sich bei den Bauflächen um rein private Entwicklungsflächen handelt, werden hier nur Festsetzungen getroffen, die im einzureichenden Bauantrag prüfbar sind. Es werden Pflanzgebote von Laubbäumen in Abhängigkeit von der nicht überbauten Grundstücksfläche festgesetzt. Dies sichert die Durchgrünung des Quartiers. Für die nicht überbauten Flächen wird festgesetzt, dass Vorgärten zu begrünen und allgemein wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind. Diese Festsetzungen können einen Beitrag zur Artenvielfalt und zum Ressourcenschutz Wasser leisten. Der vorhandene Grünstreifen im Norden bleibt in Teilen erhalten und wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

### 10.1 BAUMPFLANZUNGEN IM STRASSENRAUM

Im Straßenraum werden Bäume ohne Standortbindung festgesetzt. Da weder eine Erschließungsplanung noch eine verbindliche Parzellierung der Baugrundstücke vorliegen, können die Bäume nicht an einem genauen Standort fixiert werden. Konzeptionell ist vorgesehen, die Bäume in Verbindung mit erforderlichen Besucherstellplätzen im Straßenraum anzuordnen. Die Gesamtanzahl, die Größe und die Qualität der Bäume sowie die Ausgestaltung von Pflanzflächen sind textlich festgesetzt. Um den zu pflanzenden Bäumen gute Anwuchsbedingungen zu schaffen, werden Mindeststandards für die Anlage von Baumgruben festgesetzt.

Auf eine Artenliste wird grundsätzlich verzichtet. Artenlisten „altern“ mit der Gültigkeitsdauer von Bebauungsplänen. Nach mehreren Jahren müssten bei Bedarf Bäume gepflanzt werden, die zu diesem Zeitpunkt als nicht mehr geeignet eingestuft sind.

### 10.2 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Im Norden des Plangebietes befindet sich eine bestehende, auch im Flächennutzungsplan dargestellte öffentliche Grünfläche. Die Grünfläche wird zu ca. 50% für Erschließung und Bauflächen in Anspruch genommen. Die verbleibende Fläche wird im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Regelung, dass



private Nutzungen und Ablagerungen nicht zulässig sind, soll den Rest der Grünfläche für die allgemeine Öffentlichkeit sichern.

### **10.3 PFLANZGEBOTE FÜR PRIVATGRUNDSTÜCKE**

In den Bauflächen ist abhängig von der Grundstücksgrenze in jedem Baugrundstück mindesten ein Baum zu pflanzen. Die nicht überbauten Flächen sind, wie in der bayerischen Bauordnung geregelt zu begrünen und wasseraufnahmefähig herzustellen. Hierdurch werden die Belange von Natur und Landschaft im Baugebiet berücksichtigt und der Abfluss von Oberflächenwasser gemindert.

### **10.4 PRIVATE FREIFLÄCHEN**

Vorgärten erfüllen neben der Funktion als Abstandsflächen zwischen Bebauung und öffentlichen Erschließungsflächen auch ökologische Funktionen. Deshalb wird festgelegt, dass Vorgärten zu begrünen und wasserdurchlässig herzustellen sind. Ausgenommen davon sind Hauszugänge und ein Traufstreifen.

Stellplätze, Zuwegungen und Zufahrten sind generell wasserdurchlässig auszubilden um den Abfluss von Oberflächenwasser zu mindern.

### **10.5 PFLEGE/UNTERHALTUNG**

Die Pflege von Anpflanzungen und Freifläche sind in den Regelwerken DIN 18320 und DIN 18916 festgelegt und zu beachten.

## **11 MAßNAHMEN ZUM ARTENSCHUTZ AUS DER SPEZIELLEN ARTENSCHUTZRECHTLICHEN PRÜFUNG**

Mit Datum vom November 2021 liegt eine, vom Büro FLORA+FAUNA Partnerschaft Regensburg erstellte spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung vor. Darin sind artspezifische Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen benannt. Die Maßnahmen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen und sind zwingend zu beachten. So sind vor Beginn von Maßnahmen Fledermauskästen anzubringen und Strukturelemente für Reptilien aufzubauen. Für die Durchführung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich.

Um Eingriffe in Vorkommen geschützter Tierarten zu vermeiden werden im Bebauungsplan Regelungen zum Zeitpunkt von Gehölzfällungen und Rodungen, zur Umsiedelung von Ameisen, zur Beleuchtung und zum Reptilienschutz getroffen.

## **12 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

Mit dem Vorhaben sind Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden, die sowohl forstrechtlich, als auch naturschutzfachlich zu behandeln sind. Der Verlust von ca. 3,5 ha Waldfläche ist an anderer Stelle durch Ersatzaufforstung auszugleichen. Naturschutzfachlich ist der Eingriff gemäß Bayerischem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung 2021 zu bewerten. Es wurde ein Ausgleichsflächenbedarf in Höhe von ca. 164.138 Wertpunkten ermittelt. Zum Ausgleich sind planexterne Aufwertungsmaßnahmen durchzuführen. Die Maßnahmen sollen mit dem zu erbringenden forstwirtschaftlichen Ausgleichsbedarf kombiniert werden. Bisher liegen keine Kenntnisse über geeignete Ausgleichsflächen vor.



## 13 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen bewegt sich im Spannungsfeld zwischen dem Gestaltungswillen der Bauherren und der regionalen Bautradition. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sollen durch die getroffenen Festsetzungen jedoch vermieden werden.

### 13.1 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Aus Rücksicht auf die regionale Bautradition sind Holzblockhäuser in Vollstamm-Optik oder Fassadenverkleidungen aus Blech oder reflektierenden Materialien unzulässig. Leuchtende, grelle oder reine Farbtöne sind als Fassadenfarbe unzulässig, da sie sich störend auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken.

### 13.2 DACHGESTALTUNG

Um den Bauherren einen gewissen Spielraum bei der Gestaltung Ihrer Häuser zu ermöglichen, werden für die Quartiere verschiedene Dachformen festgesetzt. Im Süden, entlang des zukünftigen Waldrandes sind die Dächer im WA I als Flachdächer oder Pultdächer mit einer Neigung von 5°-20° auszuführen. Diese Dachformen ermöglichen es, durch entsprechende Statik dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich der Baumfallgrenze keine Gefährdung schutzbedürftiger Räume im Dachgeschoss durch umstürzende Bäume entsteht.

Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz max. 1,0 m betragen.

Auf den nördlich angrenzenden Parzellen des WAII als Sattel- oder Walmdächer mit einer Neigung von 20° bis 45° auszuführen.

Um eine übermäßige Höhenentwicklung und somit höhere Verschattung der Nachbargrundstücke zu verhindern, wird die Firsthöhe begrenzt- Sie beträgt bei

- Sattel- oder Walmdächern bis 34° max. 8,75 m,
- Satteldächern von 35° bis 45° max. 8,25 m,
- Pultdächern max. 8,75 m.

Gemessen wird von der Oberkante des Fertigfußboden im Erdgeschoss (OKFF-BEG) bis zum First.

Dachgauben sind nur bei Dächern mit einer Neigung von mehr als 34° zulässig. Sie sind als Satteldach- und Schleppgauben auszuführen. Die Aufbauten dürfen eine max. Einzelbreite von 1,50 nicht überschreiten. Der Abstand untereinander muss mind. 1,20 m betragen.

Größere Dachaufbauten sind nur als Zwerggiebel mit Satteldach zulässig. Der Anbau darf max. 2,00 m gegenüber der Fassade vorspringen. Der First des Zwerggiebels muss mindestens 1,00 m unter dem des Haupthauses liegen. Die Breite des Anbaus ist auf max. 1/3 des Haupthauses begrenzt.

Gestalterische Fehlentwicklungen bei Dachformen und Dacheindeckungen wirken sich in besonderem Maße negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, daher sind Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien sowie grelle Farben unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind aufgrund ihrer positiven Wirkung auf die Energiebilanz nicht nur zulässig, sondern ausdrücklich erwünscht.

Dachbegrünungen sind aufgrund Ihrer positiven Auswirkungen auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt ebenso ausdrücklich erwünscht.





Dachflächenfenster sind zulässig, wenn sie einen Mindestabstand zum Ortsgang von 1,20 m haben.

Dacheindeckungen sind mit Ziegeln oder Steinen in roten, braunen oder grauen Farbtönen auszuführen. Für Vordächer, Terrassenüberdachungen sowie Dächern zwischen Gebäuden können Eindeckungen aus Sicherheitsglas zugelassen werden.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig, soweit sie in die Dachhaut integriert sind oder parallel zur Dachhaut ausgeführt werden.

Die Eindeckung der Garagen ist als begrüntes Flachdach oder entsprechend der Eindeckung des Hauptgebäudes auszuführen. Flachdächer sind fachgerecht nach den FLL-Richtlinien extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke der Vegetationsschicht beträgt 10 cm.

Um ein harmonisches Gesamtbild zu erreichen, sind nebeneinander gebaute Garagen und Carports in einheitlicher Dachneigung und -eindeckung auszuführen.

## **14 EINFRIEDUNGEN, AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN**

Um den gewünschten offenen Charakter zu gewährleisten, sind straßenseitige Zäune nur als transparente, blickoffene Holzlatten- oder Stabgitterzäune (d.h. mindestens 1/3 offener Anteil) oder Schnitthecken bis zu einer Höhe von max. 1,20 m, innerhalb von Sichtdreiecken 0,8 m, über der Straßenoberkante zulässig. Einflechtungen oder Verblendungen sind unzulässig.

An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zulässig. Für Hecken gilt an diesen Grenzen keine Höhenbegrenzung, auf die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechts wird hingewiesen.

Alle Zäune sind ohne Sockel anzulegen. Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 15 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

## **15 ERSCHLIEßUNG**

Es ist beabsichtigt, das Areal abschnittsweise zu erschließen. Um die Entstehung von Baulücken zu vermeiden.

### **15.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG**

Das Quartier wird an zwei Punkten an die Straße Waldfrieden angebunden. Dies stellt nicht nur die Erreichbarkeit im Havariefall sicher, sondern sorgt dafür, dass der Ziel- und Quellverkehr sowohl über die Industriestraße als auch über den Annahaidweg abfließen kann.

Die Zufahrten sind mit einer Fahrbahnbreit von 6,0 m und einem Fahrbahnbegleitendem Gehweg mit 1,75 m Breite im Süden bzw. einem kombinierten Geh- und Radweg im Norden mit einer Breite von 3,50 m konzipiert. Dieser führt in der Grünfuge zum Nachbarquartier bis zu Ortsrand und bindet an den überörtlichen Radweg im Sulzbachtal an

Die Erschließung im Gebiet selbst erfolgt als Mischverkehrsfläche mit einer Gesamtbreite von 8,00 m. Dies bietet Platz für eine 5,5 m breite Fahrbahn und einen 2,5 m



breiten Mehrzweckstreifen, der sowohl dem Parken als auch der Begrünung des Straßenraumes dient.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen im Planblatt hat lediglich hinweislichen Charakter. Die Festlegung der Stellplätze und Baumstandorte erfolgt, sobald die Lage der Grundstückszufahrten feststeht.

## **15.2 VER- UND ENTSORGUNG**

### **15.2.1 Wasser- und Energieversorgung**

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind bei der Konzeption des Leitungsnetzes zu beachten.

#### Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen. Dabei soll Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation der Stadt Nittenau eingeleitet werden.

Im Zuge der weiteren Planungen wird in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt ein Entwässerungskonzept erstellt.

#### Fernwärmenetz

Die Stadt Nittenau sieht sich dem Klimaschutz verpflichtet. Da die Stadt Nittenau im Eigentum der zukünftigen Baugrundstücke ist, besteht die Möglichkeit, einen Anschlusszwang an ein Fernwärmenetz privatrechtlich durchzusetzen.

Derzeit wird geprüft, ob ein Anschluss an ein Fernwärmenetz energetisch und wirtschaftlich zielführend ist. Vorgesehen ist, das Gebiet an die bestehende Heizzentrale auf dem Areal der Firma Krones anzuschließen, welche mit regenerativen Energieträgern betrieben wird.

### **15.2.2 Abfallbeseitigung**

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

### **15.2.3 Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)**

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu sollen im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen vorgesehen werden.

## **16 DENKMALSCHUTZ**

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) wird hingewiesen:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben.



Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 17 BODENSCHUTZ

Durch das Bauvorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Oberstes Ziel ist die Vermeidung und Minimierung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Es wird empfohlen, im Zuge der Erschließungsplanung ein Bodenschutz- und Verwertungskonzept zu erstellen und die Arbeiten bodenkundlich zu begleiten.

Die Vorgaben der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sind einzuhalten. Dieses Dokument gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt in seiner Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab, sofern erhebliche Eingriffe damit verbunden sind. In den neu zu bebauenden Bereichen sind der Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte, wenn möglich, innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden. Für den Ausbau bedeutet das, dass bei entsprechend tiefen Bodeneingriffen ggf. mindestens drei Bodenschichten (Ober-, Unterboden-, Untergrund-Horizonte) getrennt behandelt und verwertet werden müssen.

Die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sind einzuhalten. Dieses Regelwerk beschreibt die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, z.B. die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen.

## 18 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO, 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381)).

Aufgestellt Kalchreuth den 31.05.2022

Gez. Eckhard Bökenbrink  
Stadtplaner SRL/ByAK



## Teil B, Umweltbericht

### 19 EINLEITUNG

Die Stadt Nittenau hat beschlossen, den Bebauungsplan „Annahaid“ aufzustellen. Die Planaufstellung erfolgt im Regelverfahren. Der Bebauungsplan wird vom Planungsbüro Bökenbrink Planen & Beraten aus Kalchreuth erstellt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach §§ 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Dabei ist die Anlage 1 zum Baugesetzbuch anzuwenden. Der Aufbau des Inhaltsverzeichnisses des vorliegenden Umweltberichts orientiert sich an der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Bergham am nordöstlichen Rand der Stadt Nittenau und grenzt unmittelbar an den Landschaftsraum Sulzbachtal an. Im Süden grenzen Waldflächen an. Die Grundlage für den Bebauungsplan stellt das Bauungskonzept des Büros Bökenbrink Planen & Beraten dar. Mit dem Bebauungsplan soll ein Angebot für frei finanzierte Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden. Das Plangebiet befindet sich vollständig im Eigentum der Stadt Nittenau.

Das Vorhaben liegt im unbeplanten Außenbereich. D.h., es besteht kein Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Grünfläche und Waldfläche dargestellt. Es bedarf daher der Anpassung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren.

Zur Aufstellung des Bebauungsplans werden sowohl die Öffentlichkeit als auch die Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Verfahren nach §3 (1,2) bzw. §4 (1,2) BauGB beteiligt. Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren werden in den Umweltbericht eingearbeitet.

Wesentliche Grundlagen für die Erstellung des Umweltberichtes sind:

Bebauungs- und Grünordnungsplan „Annahaid“, Stadt Nittenau (Bökenbrink Planen & Beraten, Kalchreuth, Juni 2022)

saP (spezielle artenschutzrechtliche Prüfung) FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg November 2021

Erhebung Biotop- und Nutzungstypen, WGF Landschaft Oktober 2021

Recherchen auf den zugänglichen digitalen Plattformen des Bayerisches Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz, München





Abb.: Umgriff und Lage Plangebiet im Stadtteil Bergham , WGF Landschaft

## 20 UMWELTRELEVANTE ZIELE AUS FACHPLÄNEN

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Nittenau trifft für das Plangebiet umweltrelevante Aussagen in Form der Darstellung von Wald mit der Funktion Klimaschutz.

Im Wald funktionsplan ist der Wald mit der Funktion „KL Klima-, Immissions-, Lärmschutz lokal“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Schwandorf macht zum Plangebiet die Aussage zur Förderung lichter Waldbestände und strukturreicher Waldränder im Zuge der Entwicklung von Biotopverbundsystemen in wärmebegünstigten Hanglagen.

In der amtlichen Flachlandbiotopkartierung ist das Plangebiet nicht erfasst. Es sind auch keine Flächen des Ökoflächenkatasters vorhanden.





Zur Klärung artenschutzrechtlicher Fragen wurde im Jahr 2021 vom Büro FLORA + FAUNA Partnerschaft, Regensburg eine spezielle artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt. Gegenstand der Erhebungen waren die Erfassung von Fledermäusen, von Brutvogelarten und von Reptilien sowie von Höhlenbäumen.

## **21 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER UNTER BERÜCKSICHTIGUNG VON VORBELASTUNGEN**

Um die Auswirkungen der Planung beurteilen zu können, wird eine Bewertung der Ausgangslage vorgenommen. Mögliche relevante Vorbelastungen werden benannt und bei der Bewertung berücksichtigt.

### **21.1 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.

#### **21.1.1 Wirkungsbereiche Erholung/Freizeit**

##### Bestandsanalyse

Erholungsflächen oder Freizeiteinrichtungen sind nicht vorhanden. Im Osten und Süden des Plangebietes verlaufen regionale und überregionale Wanderwege und Radwege. Der Flurweg im Osten liegt außerhalb des Plangebietes.

Die nächst gelegenen Kinderspielplätze befinden sich in geringer Entfernung im Wohngebiet „Am Sulzbach“.

##### Bewertung der IST-Situation

Der Planungsraum hat für die Erholung hinsichtlich der Rad- und Wanderwege Bedeutung.

##### Prognose bei Durchführung der Planung

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.

#### **21.1.2 Wirkungsbereich Lärm**

##### Bestandsanalyse

Derzeit gibt es im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes keine immissionsschutzrechtlich zu berücksichtigenden Emittenten wie Gewerbebetriebe oder ähnliches. Größere Verkehrswege wie Bundesstraßen, Autobahnen oder Eisenbahnstrecken sind ebenfalls nicht vorhanden. Nächstgelegene Emittenten befinden sich westlich in ca. 250 Entfernung (Einzelhandel).

##### Bewertung der IST-Situation

Der Schallschutz hat für die vorgesehene Nutzung keine Bedeutung.



### Prognose bei Durchführung der Planung

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

## 21.2 TIERE

### Bestandsanalyse

Das Vorkommen geschützter planungsrelevanter Tierarten wurde im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) erhoben und bewertet. Die saP wurde vom Büro FLORA + FAUNA Partnerschaft Regensburg im Jahr 2021 durchgeführt. Das zu untersuchende Artenspektrum und die Untersuchungstiefe, bzw. Untersuchungshäufigkeit wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf abgestimmt. Die saP in der Fassung November 2021 ist als Anlage beigefügt.

Die saP umfasst folgende Erhebungen:

Fledermäuse in 3 Nächten Juni-August 2021 mittels Batcorder

Reptilienerfassung in 4 Begehungen Juni bis Mitte September 2021

Brutvogelkartierung in 7 Begehungen von März bis Juli 2021

Höhlenbäume

Ameisennester

Als Untersuchungsraum wurde das Plangebiet festgelegt.

Bei 3 nächtlichen Aufzeichnungen wurden 7 verschiedene Fledermausarten bestimmt. Es handelt sich um Arten die bevorzugt Quartiere in Baumhöhlen und Spalten beziehen und auch um Gebäudebewohnende Arten die auch Baumhöhlen und Spalten nutzen.

Nach Reptilien wurde an 4 Tagen zu unterschiedlichen Zeiten gesucht. Es wurden 2 Adulte und eine juvenile Zauneidechse gefunden.

Das Vorkommen von Brutvögeln wurde in 7 Begehungen überprüft. Es wurden keine saP-prüfungsrelevanten Arten festgestellt. Von den 20 vorkommenden Brutvogelarten handelt es sich bei 17 Arten um sog. „Allerweltsarten“. Weiterhin wurde der Schwarzspecht als Nahrungsgast beobachtet. Stare und Feldsperlinge kommen am Weg östlich des Plangebiets vor. Hier sind in Bäumen Nisthilfen angebracht.

Höhlenbäume mit Eignung als Überwinterungsplatz für Fledermäuse wurden nicht gefunden.

Bei den Begehungen wurden 3 Ameisennester gefunden.

Sonstige Tierarten oder Tiergruppen kommen nicht vor oder können auf Grund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden.

### Bewertung der IST-Situation

Auf Grund des nachgewiesenen Artenspektrums hat das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für die Tierwelt. Spezifische Lebensraumqualitäten liegen nicht vor.



### Prognose bei Durchführung der Planung

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.

## **21.3 PFLANZEN / BIOLOGISCHE VIELFALT**

### Bestandsanalyse

Der Vegetationsbestand wurde von WGF Landschaft 2021 im Rahmen einer Biotop- und Nutzungstypenkartierung erfasst. Der Planungsraum ist homogen mit Nadel(misch)Wald bestanden. Der Kiefernbestand wurde stark aufgelichtet, so dass im Unterwuchs und am Waldrand vermehrt Eichen aufkommen. Geschützte Pflanzenarten konnten weder bei der Biotop- und Nutzungstypenkartierung, noch bei den Erhebung zur saP nachgewiesen werden.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Schutzgebiete des nationalen oder europäischen Naturschutzrechts oder Flächen des Ökokatasters bzw. Biotopkartierung. Östlich der Plangrenze und des Flurweges Annahaid - Waltenried grenzt das Landschaftsschutzgebiet Nr. 00579.02 Oberer Bayerischer Wald an. Im Sulzbachtal sind Biotop- und Ökoflächen kartiert.

Das Plangebiet liegt, wie auch das gesamte Stadtgebiet von Nittenau, im Geltungsbereich des Naturparks „Oberer Bayerischer Wald“.

### Bewertung der IST-Situation

Die Bedeutung des Plangebietes für Pflanzen ist als mittel einzustufen. Trotz des homogenen Nadelholzbestandes zeigt der Wald im Unterwuchs Tendenzen zu



einem standortgerechten Mischwald. Auch nach Bayerischer Kompensationsverordnung und Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist der Wald mit einer mittleren Wertigkeit einzustufen.

#### Prognose bei Durchführung der Planung

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.

## 21.4 FLÄCHE

### Bestandsanalyse

Der Bebauungsplan hat ein Größe von ca. 3,95 ha. Die Flächennutzung verteilt sich auf ca. 3,5 ha Nadelmischwald, ca. 0,25 ha Grünfläche und ca. 0,2 ha Wege. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sind nicht betroffen. Die Waldfläche unterliegt dem Waldrecht und ist mit der Funktion Klimaschutz-lokal festgelegt.

### Bewertung der IST-Situation

Das Plangebiet ist zu einem Prozentsatz von 95 % unversiegelt und bietet ein großes Potenzial zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf Waldflächen. Städtebaulich betrachtet hat das Plangebiet Potential als stadtnahe Entwicklungsfläche für Wohnbebauung. Das Plangebiet hat somit sowohl landschaftlich, als auch städtebaulich eine hohe Bedeutung.

### Prognose bei Durchführung der Planung

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.



## 21.5 BODEN

### Bestandsanalyse

Es liegt bisher kein geotechnischer Bericht vor.

Die Bodenschätzungskarte stellt für Waldstandorte keine Informationen dar. Bei den nicht mit Wald bestandenen Flächen im unmittelbaren Umfeld weist die Bodenschätzungskarte anlehmigen Sand geringer Bonität aus. Es ist daher auch im Plangebiet von diesen Böden auszugehen.

### Bewertung der IST-Situation

Über die Bedeutung des Schutzgutes Boden kann auf Grund der mangelnden Datenlage keine Aussage getroffen werden.

### Prognose bei Durchführung der Planung

Auf Grund der mangelnden Datenlage kann keine Aussage getroffen werden.

## 21.6 WASSER

### Bestandsanalyse

Oberflächengewässer und Trinkwasserschutzgebiete sind nicht vorhanden. Das nächstgelegene Gewässer ist der Sulzbach in 200 m östlicher Entfernung.

Hochwasserrisiken bestehen laut Geodaten.Bayern.de nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine Kenntnisse vor. Es liegt bisher kein geotechnischer Bericht vor.

### Bewertung der IST-Situation

Aussagen zur Hydrologie können auf Grund der mangelnden Datenlage (nicht getroffen werden).

### Prognose bei Durchführung der Planung

Auf Grund der mangelnden Datenlage kann keine Aussage getroffen werden.

## 21.7 KLIMA / LUFT

### Bestandsanalyse

Es handelt sich um einen geschlossenen Waldbestand der im Waldfunktionsplan als Wald mit der Funktion „KL Klima-, Immissions-, Lärmschutz lokal“ dargestellt ist.

Schadstoffemittenten oder andere lufthygienischen Belastungen sind nicht vorhanden.

### Bewertung der IST-Situation

Wald hat per se eine sehr hohe Bedeutung für das Klima und die Lufthygiene. Da der Geltungsbereich ein relativ geringer Teil des zusammenhängend Waldbereichs im Osten von Nittenau ist, wird die Bedeutung des Geltungsbereiches für den allgemeinen Klimaschutz und die Lufthygiene als hoch eingestuft.

### Prognose bei Durchführung der Planung

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





## 21.8 ORTS-/LANDSCHAFTSBILD

### Bestandsanalyse

Der Planungsraum liegt im äußersten Nordosten des Stadtteils Bergham und grenzt an zwei Seiten an vorhandene Bebauung an. Im Süden schließt Waldbestand an, östlich schließt unmittelbar der Landschaftsraum des Sulzbachtals an, was eine besondere Situation des Plangebietes bezgl. Landschaftsbild bedeutet.

### Bewertung der IST-Situation

Hinsichtlich des Ortsbildes hat das Plangebiet im Anschluss an die vorhandenen Bebauung keine besondere Bedeutung. Von hoher Bedeutung ist der Übergang zum naturbelassenen Landschaftsraum des Sulzbachtals.

### Prognose bei Durchführung der Planung

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.

## 21.9 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.

## 21.10 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.

## 21.11 KUMULIERUNG MIT AUSWIRKUNGEN VON VORHABEN BENACHBARTER PLANGEBIETE

Es sind keine kumulierenden Auswirkungen erkennbar. Weitere Planungen im Umfeld sind nicht bekannt.

## 22 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / NULLVARIANTE

Die Nullvariante würde bedeuten, dass die Fläche weiterhin forstwirtschaftlich genutzt und sich zu einem Mischwald entwickeln würde.

## 23 AUSGLEICH NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Eingriffe in Natur und Landschaft sind entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches in Verbindung mit dem Bundes- bzw. Bayerischen Naturschutzgesetz zu vermeiden und zu minimieren. Verbleibende unvermeidbare Eingriffe sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen §1a (3) BauGB.



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.

#### Ermittlung des Ausgleichsbedarfs gemäß Bayerischem Leitfaden 2021

Bewertung Biotop-/ Nutzungstypen gem. Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung		Eingriffsfläche in m <sup>2</sup>	Grundwert gem. Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	Eingriffsschwere GRZ gem. Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	Wertpunktesumme gem. Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung
Code BayKompV	Biotop-/Nutzungstyp (BNT)				
N52	Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder mittlere Ausprägung	34.932	8	0,6	167.674
P11	Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung	2.398	3	0,6	4.316
V12	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, befestigt	1.588	3	0,0	0
V332	Rad-/Fuß-/Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen	437	3	0,6	787
<b>Gesamtsumme</b>		<b>39.355</b>			<b>172.777</b>
Planungsfaktor		Begründung		Sicherung	
naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche		Durch die Fesetzung von Baumpflanzungen in den Bauflächen wird die Durchgrünung des Quartiers in einem Mindestmaß gewährleistet.		Fesetzung im Bebauungsplan	
Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz		Durch die Festsetzung von Baumpflanzungen in den Straßenflächen wird die Durchgrünung des Quartiers in einem Mindestmaß gewährleistet.		Fesetzung im Bebauungsplan	
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin		Die Festsetzungen zur Beleuchtung dient dem Insekten- und Fledermausschutz und damit der Biodiversität.		Fesetzung im Bebauungsplan	
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge		Die Festsetzungen dient dem Ressourcenschutz Wasser.		Fesetzung im Bebauungsplan	
Es handelt sich um allgemein übliche Mindestfestsetzungen					5%
Summe Ausgleichsbedarf					<b>164.138</b>

## 24 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Es sind laut städtebaulichem Konzept keine Alternativen im Stadtgebiet gegeben (siehe Kap 1.1 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.



## 25 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Monitoringmaßnahmen können noch nicht benannt werden.

## 26 METHODIK SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Der vorliegende Umweltbericht beruht auf vorliegenden Fachgutachten, Auswertungen öffentlich zugänglicher Fachinformationen. Recherchen und Begehungen des Bearbeiters ergänzen den Kenntnisstand.

Kenntnislücken bestehen hinsichtlich:

- Boden- /Hydrologisches Gutachten liegt noch nicht vor.
- Kenntnisse über geeignete und verfügbare Ausgleichsflächen liegen nicht vor.

## 27 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 Bebauungskonzept 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.

## 28 QUELLENVERZEICHNIS

BAYERNATLAS-online (Abfragen Juni 2022)

FLORA+FAUNA Partnerschaft Regensburg (saP Nov.2021)

Aufgestellt:

WGF Landschaft GmbH  
Manfred Hupfer  
10.06.2022



## Teil C Anhang

### 29 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG



**FLORA + FAUNA**  
Partnerschaft

Bodenwöhrstr. 18a  
93055 Regensburg  
tel. 0941 – 64 71 96  
web [www.ff-p.eu](http://www.ff-p.eu)

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Wohngebiet Annahaid, Nittenau  
Landkreis Schwandorf

# Entwurf

**Auftraggeber**

Stadt Nittenau  
Gerichtsstr. 13  
93149 Nittenau

**Bearbeiter**

Dipl.-Biol. Robert Mayer  
Dipl.-Biol. Gisela Ludačka  
Dipl.-Biol. Dr. Martin Leipold  
Dipl.-Geogr. Martin Gabriel

November 2021



# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Prüfungsinhalt.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Datengrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen.....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Wirkungen des Vorhabens.....</b>	<b>4</b>
4.1.	Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse .....	4
4.2.	Anlagenbedingte Wirkprozesse .....	4
4.3.	Betriebsbedingte Wirkprozesse .....	4
<b>5.</b>	<b>Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten.....</b>	<b>5</b>
5.1.	Verbotstatbestände .....	5
5.1.1.	Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter).....	5
5.1.2.	Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter).....	5
5.1.3.	Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter) .....	5
5.1.4.	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie .....	5
5.1.5.	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie .....	6
5.1.5.1.	Säugetiere .....	6
5.1.5.2.	Reptilien.....	7
5.1.5.3.	Amphibien.....	10
5.1.5.4.	Libellen.....	10
5.1.5.5.	Käfer.....	10
5.1.5.6.	Tagfalter.....	10
5.1.5.7.	Schnecken und Muscheln.....	10
5.1.6.	Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie 10	
<b>6.</b>	<b>Höhlen- und Horstbäume .....</b>	<b>12</b>
<b>7.</b>	<b>Ameisennester.....</b>	<b>12</b>
7.1.	Maßnahmen zur Vermeidung.....	13
7.2.	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG).....	13
<b>8.</b>	<b>Gutachterliches Fazit .....</b>	<b>14</b>
<b>9.</b>	<b>Literaturverzeichnis.....</b>	<b>15</b>

# 1. Prüfungsinhalt

## Anlass und Aufgabenstellung

In Nittenau / Annahaid wird ein neues Baugebiet geplant. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, wurden verschiedene Tiergruppen untersucht

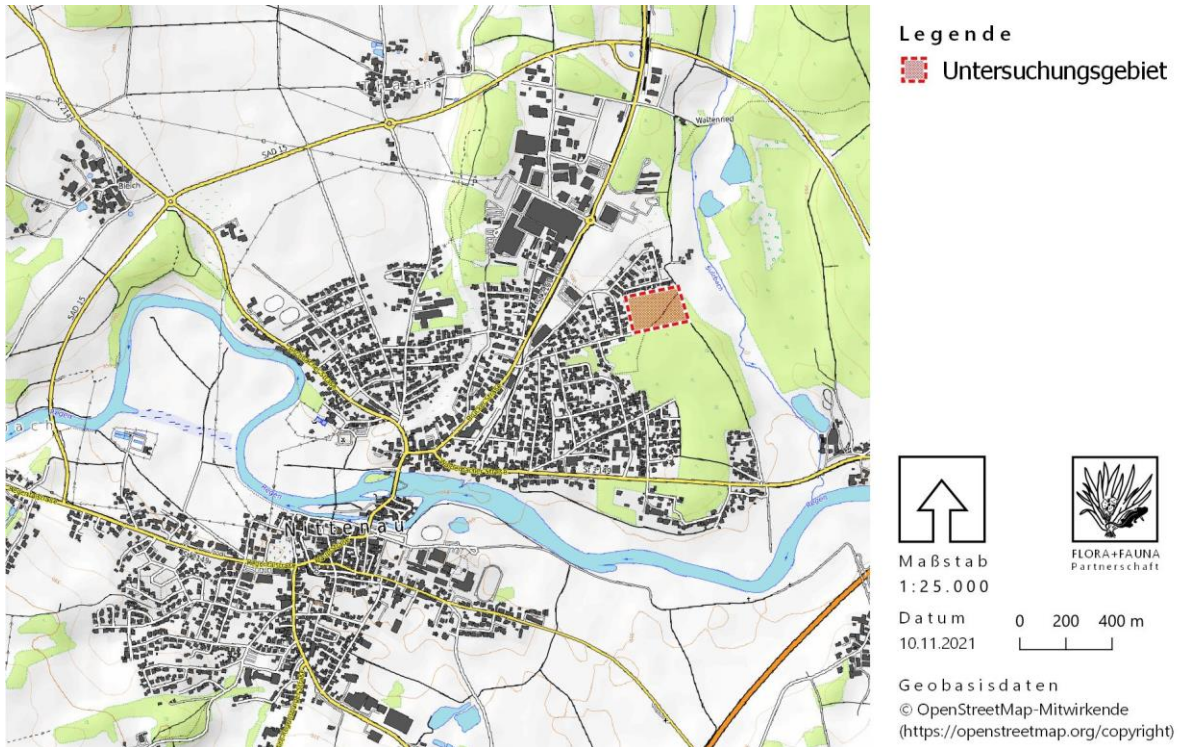


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet

## In der vorliegenden saP werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt. (*Hinweis: Die artenschutzrechtlichen Regelungen bezüglich der "Verantwortungs-arten" nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG wird erst mit Erlass einer neuen Bundesartenschutz-verordnung durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit mit Zustimmung des Bundesrates wirksam, da die Arten erst in einer Neufassung bestimmt werden müssen. Wann diese vorgelegt werden wird, ist derzeit nicht bekannt*)
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft. Die nicht-naturschutzfachlichen Ausnahmevoraussetzungen sind im allgemeinen Erläuterungsbericht dargestellt.

## 2. Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Erhebung der Höhlen- und Horstbäume
- Erhebung der Fledermäuse
- Brutvogelkartierung in 7 Durchgängen
- Erhebung der Zauneidechsen
- Suche von Ameisennestern

## 3. Methodisches Vorgehen und Begriffsbestimmungen

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018.

## 4. Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die in der Regel Beeinträchtigungen und Störungen der europarechtlich besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

### 4.1. Baubedingte Wirkfaktoren/Wirkprozesse

- Dauerhafter Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten für verschiedene Tierarten

### 4.2. Anlagenbedingte Wirkprozesse

- Dauerhafter Verlust potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten für verschiedene Tierarten

### 4.3. Betriebsbedingte Wirkprozesse

- Störungen durch Personen- und Fahrzeugverkehr

## 5. Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

### 5.1. Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

#### 5.1.1. Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

**Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wild lebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wild lebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wild lebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.**

**Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.**

#### 5.1.2. Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

**Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten**

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

#### 5.1.3. Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

**Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.**

**Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.**

#### 5.1.4. Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL kommen im Wirkraum der Maßnahme nicht vor.

## 5.1.5. Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

### 5.1.5.1. Säugetiere

Zur Ermittlung von Fledermausvorkommen im Wirkungsbereich der Maßnahme wurde in 3 Phasen über jeweils 3 Nächte mittels 3 Batcordern (ecoObs GmbH, 2.0, 3.0, 3.1) Fledermausrufe aufgezeichnet. Die aufgezeichneten Rufe sind noch nicht vollständig ausgewertet.

**Tabelle 1:** Dokumentation der Aufnahmen

Datum	Zeit
14.06.21	19:00 – 07:00
26.07.21	19:00 – 07:00
28.08.21	19:00 – 07:00



**Abbildung 2:** Lage der Batcorder im Untersuchungsgebiet

Es wurden bisher 7 Fledermausarten bestimmt. Möglicherweise kommen noch Arten dazu. Da einige der Arten Quartiere in Baumhöhlen und -Spalten beziehen, müssen als Ausgleich Fledermaus-Kästen an geeigneter Stelle angebracht werden.

Dt. Artname (Wiss. Artname)	RL B	RL D	Ver- ant	EHZ	Summe	BC 01	BC 02	BC 03
Mopsfledermaus ( <i>Barbastella barbastellus</i> )	3	2	!	U1				
Nordfledermaus ( <i>Eptesicus nilssonii</i> )	3	3		U1				
Kleine Bartfledermaus ( <i>Myotis mystacinus</i> )	*	*		U1				
Wasserfledermaus ( <i>Myotis daubentonii</i> )	*	*		FV				



Großer Abendsegler ( <i>Nyctalus noctula</i> )	*	V		FV			
Rauhhaufledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	*	*		U1			
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	*	*		FV			
<b>Summe der Rufe</b>							
<b>Summe Sekunden</b>							

grün = beziehen bevorzugt Quartiere in Baumhöhlen und Spalten

gelb = typische Gebäudefledermäuse, die auch Quartiere in Baumhöhlen und Spalten beziehen

### 5.1.5.2. Reptilien

Die Erfassung der Reptilien erfolgte in 4 Begehungen.

**Tabelle 2:** Dokumentation der Begehungen

Datum	Zeit	Wetter	Ergebnis
15.06.21	17:30 – 20:15	25 °C, heiter, trocken, windstill	2x A
10.07.21	13:30 – 16:15	23-25 °C, trocken, heiter, kaum Wind	1x J
21.08.21	12:00 – 14:00	21-23 °C, heiter, trocken, kein Wind	
08.09.21	14:00 – 16:00	24 °C, heiter – wolkig, trocken, windstill	

**Erläuterung zu den verwendeten Abkürzungen:**

A = Adult, J = juvenil (letztjährig), S = Schlüpfling (diesjährig)

**Tabelle 3:** Nachgewiesene prüfungsrelevante Reptilienarten

Dt. Artname	Wiss. Artname	RL B	RL D	Verant	Schutz	EHZ
Zauneidechse	<i>Lacerta agilis</i>	3	V		sg	U2

**Erläuterung zu den verwendeten Abkürzungen:**




RLB = Rote Liste Bayern 2019, RLD = Rote Liste Deutschland 2020, Rote Liste Kategorien: 3 = Gefährdet, V = Vorwarnliste (kein RL-Status);

Verant = Verantwortlichkeit Deutschlands (aus RLD 2020): ! = in besonderem Maße verantwortlich, (!) = in besonderem Maße für hochgradig isolierte Vorposten verantwortlich;

Schutz = Nach §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG geschützt (FFH Anhang IV Art): sg = streng geschützt;

EHZ = Erhaltungszustand in der kontinentalen Biogeografischen Region Deutschlands (BfN, 2019): U2 = ungünstig-schlecht



- Legende**
-  Untersuchungsgebiet
  -  Zauneidechse, adult
  -  Zauneidechse, juvenil



Maßstab  
1:2.000

Datum 10.11.2021




FLORA+FAUNA  
Partnerschaft

Geobasisdaten  
Bayerische Vermessungsverwaltung  
(www.geodaten.bayern.de)

Abbildung 3: Lage der angetroffenen Reptilien im Untersuchungsgebiet

## Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

### 1 Grundinformationen

Rote Liste-Status Deutschland: V Bayern: V Art im Wirkraum:  nachgewiesen  potenziell möglich

Erhaltungszustand der Art auf Ebene **Bayerns**

günstig  ungünstig – unzureichend  ungünstig – schlecht

Die wärmeliebende Zauneidechse besiedelt ein breites Biotopspektrum von strukturreichen Flächen (Gebüsch-Offenland-Mosaik) einschließlich Straßen-, Weg- und Uferrändern. Geeignete Lebensräume sind wärmebegünstigt, bieten aber gleichzeitig Schutz vor zu hohen Temperaturen. Die Habitate müssen im Jahresverlauf ein Mosaik unterschiedlichster Strukturen aufweisen, um im Jahresverlauf trockene und gut isolierte Winterquartiere, geeignete Eiablageplätze, Möglichkeiten zur Thermoregulation, Vorkommen von Beutetieren und Deckungsmöglichkeiten zu gewährleisten. Dabei ist häufig eine sehr enge Bindung der Zauneidechse an Sträucher oder Jungbäume festzustellen

#### Lokale Population:

Da im weiteren Umfeld Maßnahmen für die Reptilien umgesetzt wurden, kann der Erhaltungszustand der lokalen Population als gut angenommen werden.

### 2.1 Prognose der Schädigungsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 3, 4 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG

Durch die Baumaßnahme können Zauneidechsen-Habitate beeinträchtigt werden. Um die Einwanderung von den Tieren in die Baustelle zu vermeiden, ist eine Abschirmung des Baubereichs durch einen Reptilienzaun erforderlich. Zum Ausgleich werden im östlichen, nicht bebauten Bereich Strukturen für die Zauneidechse geschaffen.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
  - Abschirmung des Baubereichs mit einem stabilen Reptilienzaun
- CEF-Maßnahmen erforderlich:
  - Aufwertung des östlich gelegenen, nicht bebauten Bereichs

Schädigungsverbot ist erfüllt:  ja

## Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

nein

### 2.2 Prognose des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG

Auch wenn die Tötung einzelner Exemplare nicht gänzlich auszuschließen ist, wird die lokale Population der Zauneidechse voraussichtlich nicht nachhaltig beeinträchtigt.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
- Abschirmung des Baubereichs mit einem stabilen Reptilienzaun

Tötungsverbot ist erfüllt:  ja  nein

### 2.3 Prognose des Störungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 5 S. 1, 5 BNatSchG

Eine nachhaltige Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population der Zauneidechse durch Störung ist nicht zu prognostizieren.

- Konfliktvermeidende Maßnahmen erforderlich:
- nein

Störungsverbot ist erfüllt:  ja  
 nein

### 5.1.5.3. Amphibien

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL sind im Untersuchungsbereich nicht bekannt und kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher auszuschließen.

### 5.1.5.4. Libellen

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL sind im Untersuchungsbereich nicht bekannt und kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher auszuschließen.

### 5.1.5.5. Käfer

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL sind im Untersuchungsbereich nicht bekannt und kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher auszuschließen.

### 5.1.5.6. Tagfalter

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL sind im Untersuchungsbereich nicht bekannt und kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher auszuschließen.

### 5.1.5.7. Schnecken und Muscheln

Das Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-RL sind im Untersuchungsbereich nicht bekannt und kann aufgrund der Habitatausstattung ausgeschlossen werden. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist daher auszuschließen.

## 5.1.6. Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Die Erfassung der Avifauna erfolgte in 7 Begehungen. Die Kartierungen erfolgten flächendeckend im gesamten Untersuchungsgebiet. Die Artbestimmung erfolgte aufgrund der arttypischen Rufe und Gesänge und nach Sicht mit Fernglas.

**Tabelle 4:** Dokumentation der Begehungen

Datum	Durchgang	Zeit	Temp	Wetterverhältnisse
02.03.21	Eulen			
08.03.21	Spechte			
20.04.21				
07.05.21				
20.05.21				
15.06.21		17:30-20:15	25 °C	heiter, trocken, windstill
10.07.21		13:30-16:15	23-25 °C	trocken, heiter, kaum Wind

Es wurden insgesamt 20 Brutvogelarten festgestellt, davon 19 weit verbreitete Arten, bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt.

Innerhalb des Untersuchungsgebiets wurden keine prüfungsrelevanten Vogelarten festgestellt. Der Schwarzspecht ist als Nahrungsgast im Gebiet.

Stare und Feldsperlinge brüten am Ostrand des Untersuchungsgebiets, wo an einem Weg einige Höhlenbäume stehen und Vogelhäuschen angebracht sind. Sie werden durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

**Tabelle 5:** Liste der nachgewiesenen Brutvogelarten

Dt. Artname	Wiss. Artname	RL B	RL D	VSR	Schutz	EHZ	Status
Amsel	<i>Turdus merula</i> *	*	*				
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i> *	*	*				
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i> *	*	*				
Eichelhäher	<i>Garrulus glandarius</i> *	*	*				
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>	V	V			U2	Außerhalb UG
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i> *	*	*				
Kleiber	<i>Sitta europaea</i> *	*	*				
Kohlmeise	<i>Parus major</i> *	*	*				
Misteldrossel	<i>Turdus viscivorus</i> *	*	*				
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i> *	*	*				
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i> *	*	*				
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i> *	*	*				
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i> *	*	*				
Schwarzspecht	<i>Dryocopus martius</i>	*	*	x	sg	FV	Nahrungsgast
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	*	3				Außerhalb UG
Sumpfbeise	<i>Parus palustris</i> *	*	*				
Tannenmeise	<i>Parus ater</i> *	*	*				
Waldbaumläufer	<i>Certhia familiaris</i> *	*	*				
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i> *	*	*				
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i> *	*	*				

**Erläuterung zu den verwendeten Abkürzungen:**

# = weit verbreitete Arten („Allerweltsarten“), bei denen regelmäßig davon auszugehen ist, dass durch Vorhaben keine populationsbezogene Verschlechterung des Erhaltungszustandes erfolgt

RLB = Rote Liste Bayern 2016, RLD = Rote Liste Deutschland 2020, Rote Liste Kategorien: 3 = Gefährdet, V = Vorwarnliste (kein RL-Status), \* = Nicht gefährdet,

VSR = Art der Vogelschutz-Richtlinie Anhang I

Schutz = Nach §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG geschützt: sg = streng geschützt

EHZ = Erhaltungszustand in der kontinentalen Biogeografischen Region Bayerns (BayLfU 2021), FV = günstig,

U2 = ungünstig-schlecht



## 6. Höhlen- und Horstbäume

Im Untersuchungsgebiet wurden keine bedeutsamen Höhlenbäume aufgefunden, nur etwas Totholz sowie Risse und Spalten in absterbenden Bäumen. Die daraus entstehenden Lebensräume können Fledermäusen im Sommer als Quartier dienen, für die Überwinterung der Tiere sind sie nicht geeignet.

Gefunden wurde auch ein kleiner Horst, vermutlich von einer Ringeltaube oder Rabenkrähe.

## 7. Ameisennester

Im Untersuchungsgebiet wurden 3 Ameisennester gefunden, zwei direkt nebeneinander im Eingriffsgebiet, eins am Rand des Untersuchungsgebiets.

Die beiden Ameisennester im Baubereich müssen umgesiedelt werden.

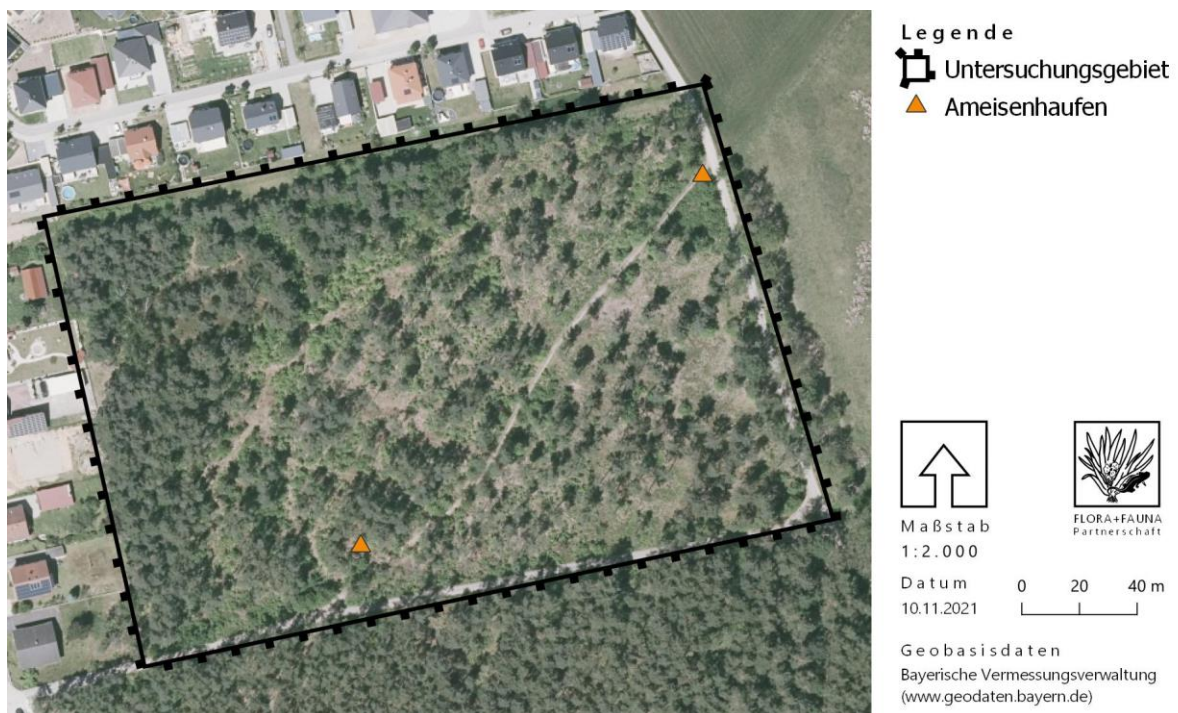


Abbildung 4: Lage der Ameisenhaufen im Untersuchungsgebiet

## 7.1. Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Gehölze dürfen nur außerhalb der Brutzeit der Vögel gerodet werden (Anfang Oktober bis Ende Februar), um eine Tötung von Vögeln bzw. Zerstörung von Gelegen zu vermeiden und um eventuelle Fledermaus-Quartiere nicht zu beeinträchtigen
- Während des Baubetriebs muss die Einwanderung von Reptilien aus dem östlichen Bereich durch einen stabilen Reptilienschutzzaun verhindert werden.
- Die 2 Ameisennester im Baubereich müssen umgesiedelt werden
- Für die Durchführung der Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung zu benennen und der unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

## 7.2. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten werden durchgeführt

- Als Ausgleich für Sommerquartiere von Fledermäusen in Rindenspalten werden 10 Fledermaus-Flachkästen an geeigneter Stelle angebracht.
- Als Ausgleich für verlorene Zauneidechsen-Habitate werden im östlichen, nicht bebauten Bereich Strukturelemente für die Reptilien eingebracht (Sandlinsen, Holz-/Steinhaufen).

## 8. Gutachterliches Fazit

Bei den als prüfungsrelevant im Planungsgebiet eingestuften Arten werden, (unter Beachtung der Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen), Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie bzw. Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie) nicht berührt.

Regensburg, im November 2021

## 9. Literaturverzeichnis

- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2016): Rote Liste und Gesamtartenliste der Brutvögel Bayerns. Bearbeitung: Rudolph B.-U., Schwandner J., Fünfstück H.-J. 30 S.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2017): Rote Liste und kommentierte Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Bayerns. Bearbeitung: Rudolph B.-U., Boye P., Hammer M., Kraft R., Wölfl M., Zahn A. 84 S.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt (2019): Rote Liste und Gesamtartenliste der Kriechtiere (Reptilien) Bayerns. Bearbeitung: Hansbauer G., Assmann, O., Malkmus R., Sachteleben J., Völkl W., Zahn, A. 19 S.
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Online-Arteninformationen zu saP-relevanten Arten
- Bundesamt für Naturschutz (BfN) (2019): Nationaler Bericht nach Art. 17 FFH-Richtlinie in Deutschland, Teil Arten (Annex B).
- Meinig, H., Boye, P., Dähne, M., Hutterer, R. & Lang, J. (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2): 73 S.
- Rote-Liste-Gremium Amphibien und Reptilien (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Reptilien (Reptilia) Deutschlands. Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (3): 64 S.
- Ryslavy, T., Bauer, H.G., Gerlach, B., Hüppop, O., Stahmer, J., Südbeck, P., Sudfeldt, C. (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. 6. Fassung, 30. September 2020. Berichte zum Vogelschutz 57: 13-112.
- Südbeck, P., Andretzke, H., Gedeon, K., Schikore, T., Schröder, K., Fischer, S., Sudfeldt, C. (2005): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Vogelwarte Radolfzell.