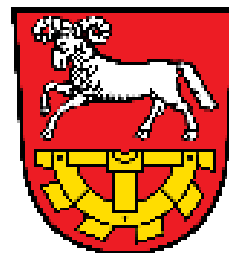


Markt Nittendorf

Deckblatt
Flächennutzungsplan
10. Änderung



Begründung & Umweltbericht

Fassung: 05.12.2025 (Entwurf)

Inhaltsverzeichnis:

1. Lage und räumlicher Geltungsbereich	8
2. Anlass und Zielsetzung der Bauleitplanung.....	9
3. Bedarfsermittlung / Auswahl des Änderungsgebietes	9
4. Bauleitplanung, Planzeichnung	9-10
Umweltbericht	11-26



1. Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Nittendorf liegt auf einer wenig bewegten Hochfläche der Oberpfälzer Alb zwischen dem Unterlauf der Schwarzen Laaber und der Naab im Südwesten des Landkreises Regensburg. Naturräumlich gehört Nittendorf der südlichen und mittleren Frankenalb an. Das Änderungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und schließt im Westen an vorhandene Gewerbeflächen an. Topographisch betrachtet steigt das Planungsgebiet von West nach Ost von ca. 447,4 auf 459,5 m ü. NN an.

Die geplante 10. Änderung des Flächennutzungsplans dient der Gewerbeentwicklung am südöstlichen Ortsrand von Nittendorf, begrenzt von der Autobahn A3 im Süden, dem Grafenrieder Weg im Norden, sowie im Osten durch den Eilsbrunner Weg.

Die südliche Grenze ist durch eine, steil zur Autobahn hin, abfallenden Böschung markiert. Diese Böschung ist dicht bewachsen, teils mit älterem Baumbestand.

Verkehrstechnisch ist das Gebiet derzeit vom Ortskern über die Bergstraße, an den Grafenrieder Weg angebunden. Eine ortsumgehende Anbindungsmöglichkeit ist über eine Neugestaltung der Straßensituation am Eilsbrunner Weg für die Zukunft angedacht.



Übersichtsplan (Luftbild-Bayernatlas)

Die Änderungsfläche umfasst ca. 2,48 ha
auf den Flurstücken:

574; 575; 576 (Teilfläche); 567 (Teilfläche/Grafenrieder Weg);
der Gemarkung Nittendorf

2. Anlass und Zielsetzung der Bauleitplanung

Im Gemeindegebiet Nittendorf besteht aktuell eine große Nachfrage an Gewerbeflächen insbesondere von kleineren und mittleren Betrieben.
Nittendorf verfügt aber derzeit über keine Flächen die zur Verfügung gestellt werden können.

Mit der geplanten Flächennutzungsplanänderung verfolgt die Gemeinde insbesondere folgende Ziele und Grundsätze der Raumordnung:

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, genutzt werden.

(Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 LEP 1.2.2 und 5.1)

3. Bedarfsermittlung / Auswahl des Änderungsgebietes

Im Vorentwurf zur Neuauufstellung des Flächennutzungsplanes ist die geplante Fläche bereits als Gewerbefläche angedacht. Im Zuge dieser Planung wurden Alternativstandorte untersucht. Die vorliegende Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Grafenrieder Weg“ in östlicher Richtung wird aus städtebaulicher, wirtschaftlicher und ökologischer Sicht favorisiert.

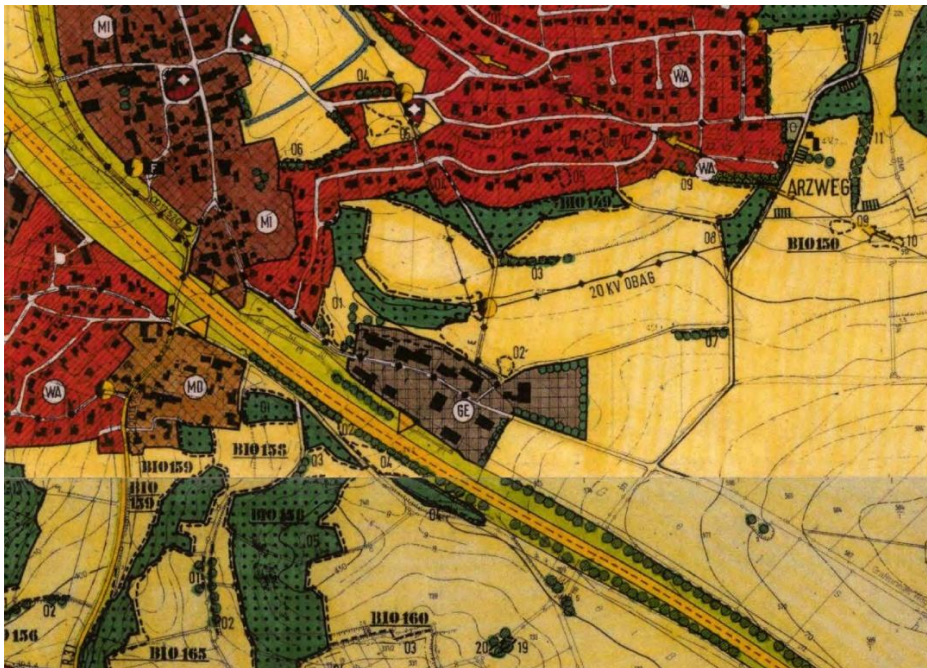
4. Bauleitplanung, Planzeichnung

Nach Maßgabe des sog. Entwicklungsgebotes werden die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung des Bebauungsplanes im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes werden im Plangebiet wie folgt geändert:

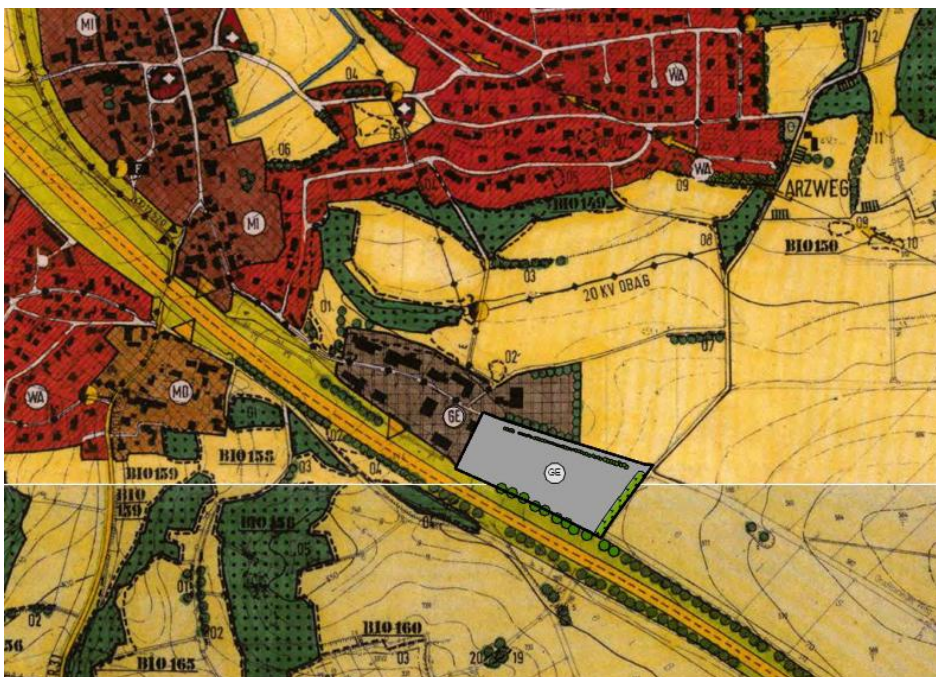
Die durch die 2. Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Grafenrieder Weg“ in östlicher Richtung beplanten Flächen werden als GE - Gewerbegebiet dargestellt und ersetzen die bisherigen Darstellungen als Flächen für die Landwirtschaft.





Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nittendorf

(Bestand)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nittendorf / 10.Änderung (geplant)

Umweltbericht ENTWURF

1. Einleitung
 - 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung
 - 1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung
 - 1.3 Allgemeine Beschreibung des Baugebietes
2. Bestandsaufnahme und Darstellung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung
 - 2.1 Schutzgut Mensch
 - 2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume
 - 2.3 Schutzgut Boden
 - 2.4 Schutzgut Wasser
 - 2.5 Schutzgut Luft und Klima
 - 2.6 Schutzgut Landschaftsbild
 - 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter
 - 2.8 Biologische Vielfalt
 - 2.9 Schutzgebiete
 - 2.10 Wechselwirkungen
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen
5. Alternative Planungsmöglichkeiten
6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken
7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung
9. Datengrundlagen, planerische und gesetzliche Vorgaben



1. Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Gemeinde Nittendorf beabsichtigt die Änderung des gültigen Flächennutzungsplans (FNP). Grund dafür ist die Aufstellung des Bebauungsplanes *Am Grafenrieder Weg* zur Ausweisung eines Gewerbegebietes am südöstlichen Ortsrand von Nittendorf.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist zur Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplanes ein Umweltbericht zu erstellen.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist nur der westliche Teil als Gewerbegebiet festgesetzt, das weitere Planungsgebiet ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan mit dem gültigen Flächennutzungsplan nicht übereinstimmen, muss zur Einhaltung des Entwicklungsgebots nach § 8 BauGB der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 2,48 ha.

Für die Bearbeitung des Umweltberichtes wurde der Leitfaden *Umweltbericht in der Praxis* (Erscheinungsjahr Februar 2007) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen sowie der Leitfaden *Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung* der Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021 verwendet.

Die Anlagen zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind Grundlage für die erforderlichen Inhalte und Struktur.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihre Berücksichtigung

Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

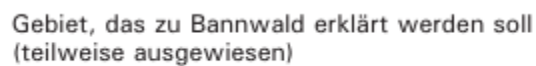
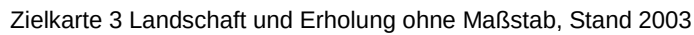
Der Markt Nittendorf liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 2013 mit Teilfortschreibung 2018) im allgemeinen ländlichen Raum. Das Gemeindegebiet liegt im Landkreis Regensburg westlich des Oberzentrums Regensburg.

Der Regionalplan Region Regensburg (11) trifft folgende Aussagen für das Gemeindegebiet: In Karte 1 "Strukturkarte mit Grundzentren" (Stand: 15. März 2019) wird Nittendorf dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet und Nittendorf als Grundzentrum eingestuft.

Karte 2 "Siedlung und Versorgung": Südlich des Planungsgebietes verläuft die A 3. Ziele der Regionalplanung sind ein Trenngrün südlich der Autobahn zwischen Nittendorf und Schönhofen sowie regionale Grünzüge entlang der Flussläufe der Schwarzen Laaber und der Naab.

Karte 3 "Landschaft und Erholung": Im Gemeindegebiet sind landschaftliche Vorbehaltsgebiete verzeichnet. Hier handelt es sich um Gebiete, in dem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Zusätzlich ist in der Karte ein Gebiet gekennzeichnet, das zu Bannwald erklärt werden soll.





(14) Donautalraum zwischen Kelheim und Regensburg

Als Teil des Naturparks „Altmühltal“ soll festgesetzt werden: - im Mittelbereich Regensburg die südlichen Gebietsteile der Stadt Hemau, der Gemeinde Nittendorf und der Gemeinde Sinzing. (Regionalplan)

Im Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern (Region 11) im Bezug auf das Schutzgut Landschaftsbild wird Nittendorf dem Landschaftsbildraum 043 Oberpfälzer Alb und der Landschaftsbildeinheit 043-16-11 Südliche Naabplatte zugeordnet.

Im Steckbrief wird die Landschaftsbildeinheit wie folgt beschrieben:

Südliche Naabplatte

wenig bewegte Hochfläche der Oberpfälzer Alb zwischen dem Unterlauf der Schwarzen Laaber und der Naab auf 400-500 m Höhe; geringe Höhenunterschiede und Reliefenergie; durch

markante Hangkanten gegenüber den Talräumen der Schwarzen Laaber und der Naab abgesetzt;

intensiv genutzte Kulturlandschaft mit hohem Ackeranteil; biotop- und strukturarme Hochfläche, nur an den Einhängen zur Schwarzen Laaber und zur Naab kleinflächige und standortangepasste Nutzung; verebnete Karstlandschaft ohne ausgeprägte Bach- oder Trockentäler; historische Kulturlandschaft an den Einhängen zur Schwarzen Laaber und zur Naab weitgehend erhalten insbesondere im Süden der Platte

mit zunehmender Nähe zu Regensburg dicht besiedelt mit verstärkten Ortschaften (Nittendorf, Deuerling); Flächenentzug durch weitere bauliche Entwicklung der größeren Siedlungen; längs durchschnitten von A 3 und Bahnlinie Nürnberg – Regensburg (Zitat Steckbrief Landschaftsbildbewertung Bayern, LfU 2023)

Schutzgebiete

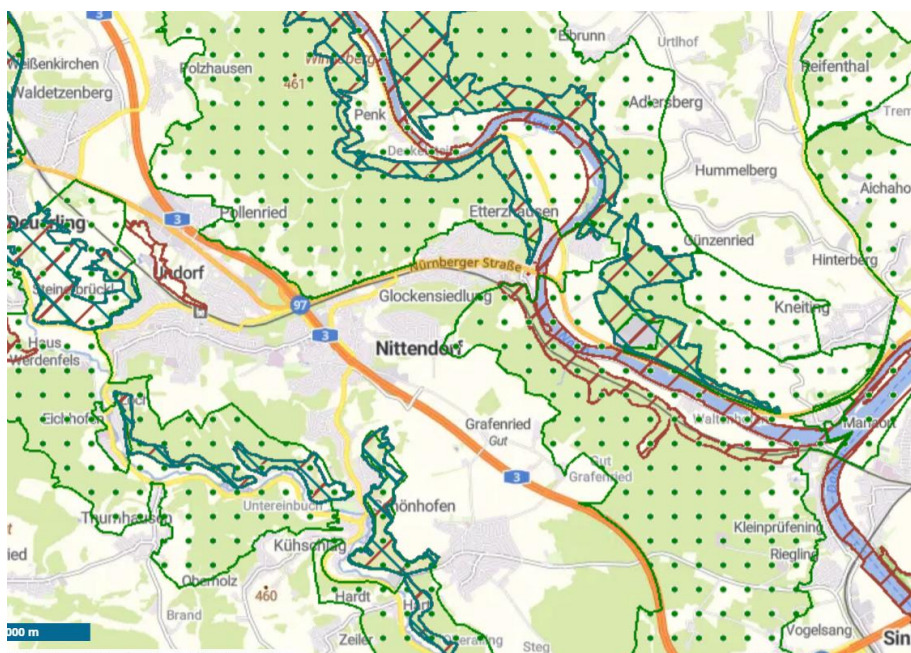
Im Gemeindegebiet sind folgende Schutzgebiete ausgewiesen

- Landschaftsschutzgebiet: LSG-Nr. 00558.01 (Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete im Landkreis Regensburg)
- Vogelschutzgebiet: Felsen und Hangwälder im Altmühl- Naab-, Laaber- und Donautal
- FFH-Gebiete:
Schwarze Laaber
Naab unterhalb Schwarzenfels und Donau von Poikam bis Regensburg

Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets befindet sich in etwa 500 m Entfernung nordöstlich des Planungsgebietes und südlich der Autobahn.

Vogelschutzgebiete sowie FFH Gebiete sind südlich der Autobahn in einer Entfernung von ca. 400 m und an der Naab verzeichnet.





Quelle BayernAtlas ohne Maßstab, Juli 2025



FFH Gebiet



Landschaftsschutzgebiet



Vogelschutzgebiet

Internationale, europäische und nationale Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im gültigen FNP und Landschaftsplan ist nur das westliche Grundstück als Gewerbegebiet dargestellt, der überwiegende Teil als Fläche für die Landwirtschaft. An der östlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes ist eine Ortsrandeingrünung eingezeichnet. An der östlichen Grenze des Änderungsgebietes verläuft ein Fernwanderweg.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Nittendorf ohne Maßstab
Änderungsgebiet rosa gekennzeichnet



Kartierte Biotope



Kartierte Biotope BayernAtlas, ohne Maßstab (abgerufen am 27.10.2025),
Änderungsgebiet gelb gekennzeichnet

Im Änderungsgebiet sind keine kartierten Biotope verzeichnet.

Kartierte Biotope in der Umgebung

Biotopnummer	Bezeichnung
6937-0149 Teilflächen 001 und 002	Magerrasen und Feldgehölze in Nittendorf
6937-0158-004 Teilflächen 002-005	Feldgehölze südöstlich Nittendorf

1.3 Allgemeine Beschreibung des Änderungsgebietes

Das geplante Gewerbegebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Nittendorf zwischen der Autobahn A3 und dem Grafenrieder Weg und wird über den Bergweg und den Grafenrieder Weg erschlossen. Es stellt eine Erweiterung der vorhandenen Gewerbegebiete dar, wobei das westliche Grundstück, Flur-Nr. 576 bereits bebaut wird.

Das landwirtschaftlich genutzte Gebiet schließt im Westen an vorhandene Gewerbeflächen an. Entlang der nördlichen Grenze verläuft der Grafenrieder Weg mit einem Entwässerungsgraben und einer lückigen 1-2-reihigen Hecke. Nordwestlich des Grafenrieder Wegs befinden sich Gewerbeflächen, im westlichen Teil eingegrünt.

Im Osten grenzt der Eilsbrunner Weg an das Planungsgebiet, welcher Teil des Fernwanderwegs Jurasteig ist.

Außerhalb des Geltungsbereiches an der südlichen Grenze fällt das Gelände nach einem schmalen Grünlandstreifen steil zur Autobahn hin ab. Die Böschung ist dicht bewachsen mit älterem Baumbestand.

Die umgebenden Flächen im Nordosten und Osten werden landwirtschaftlich intensiv genutzt.



Blick vom Grafenrieder Weg auf das Änderungsgebiet

Das Gebiet steigt von West nach Ost von ca. 447,4 auf 459,5 m ü. NHN an.

Naturräumlich gehört Nittendorf der südlichen und der mittleren Frankenalb an. Das Landschaftsbild ist durch die Flusstäler der Naab und der Schwarzen Laber und die Hochflächen zwischen den Flussläufen geprägt.

Die Jahresmitteltemperatur der südlichen Frankenalb beträgt 8,1° C, die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme 650 bis 750 (Ifu).

Der Landkreis Regensburg befindet sich im Übergangsbereich zwischen atlantischem und kontinentalem Klima, seine klimatischen Verhältnisse sind weitgehend kontinental geprägt.

2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die landwirtschaftlichen Flächen haben keine direkte Funktion für die Naherholung.

Entlang der östlichen Grenze verläuft der Fernwanderweg Jurasteig, der durch eine geplante Ausgleichsfläche vom Gewerbegebiet räumlich und optisch getrennt wird.

Auswirkungen

Die Verkehrsbelastung wird sich durch das Baugebiet erhöhen. Die landwirtschaftlichen Flächen gehen verloren.

Der Wanderweg liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist von der Planung nicht betroffen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch ergeben sich Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit.

2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Beschreibung

Das Änderungsgebiet wurde bisher landwirtschaftlich als Ackerfläche genutzt. Eine Ackerbegleitvegetation ist stark verarmt bzw. kaum vorhanden. Ackerränder mit dafür typischer Vegetation fehlen. Da bei Begehung im Mai 2025 die Teilfläche im Westen (Flur-Nr. 576) bereits im Bau war, war eine Bestandsaufnahme dieser Fläche nicht möglich.

An der nördlichen Grenze der Flur-Nr. 574 und 575 verläuft innerhalb des Geltungsbereiches eine schmale 1-2 reihige lückige Hecke mittlerer Ausprägung entlang eines flachen Entwässerungsgrabens und des Grafenrieder Wegs.

Baumbestand in der Hecke überwiegend Bergahorn, Feldahorn, Spitzahorn (Höhe bis ca. 5 m, im östlichen Abschnitt bis 8 m)

Sträucher: Wildrosen, Roter Hartriegel, Himbeeren, Weißdorn, Schlehe, Liguster, Holunder

Die schmale Hecke weist mehrere 5 bis 10 m breite Lücken auf. Bestand grasig mit Sämlingen entsprechend Gehölzbestand, Himbeeren. Brennsesseln weisen auf Nährstoffeintrag hin.



Hecke am Grafenrieder Weg, Blick von Süden

Besondere Artenvorkommen/ Rote Liste Arten bezüglich der Vegetation in der Fläche oder ihrer unmittelbaren Umgebung sind nicht vorhanden bzw. nicht bekannt und aufgrund der bestehenden Strukturen nicht zu erwarten.

Die Biotopschutzkartierung weist in dem Gebiet als potentiell natürliche Vegetation den Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald aus.

Auswirkungen

Im Bereich der geplanten Bebauung und der Erschließung erfolgt durch die Versiegelung ein Verlust von Lebensraum. Die Flora und Fauna werden durch den Eingriff teilweise zerstört. Die Ackerflächen gehen verloren.

Durch die Erschließung der einzelnen Grundstücke erfolgt ein Eingriff in bestehende Gehölzstrukturen. Für die Zu- und Ausfahrten werden je Grundstück bis zu 8 m der vorhandenen Hecken entlang des Grafenrieder Wegs gerodet und die Flächen versiegelt. Betroffen ist ein Gehölzstreifen mittlerer Ausprägung.

Die Hecke wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um eine Eingrünung der Gewerbeflächen sicher zu stellen. Durch Pflanzgebote in privaten Flächen erfolgt eine Durchgrünung. Eine geplante Ausgleichsfläche an der östlichen Grenze stellt eine Ortsrandeingrünung sicher. Hecken schaffen eine Vernetzung zu den typischen, in der Biotopkartierung dargestellten umliegenden Feldgehölzen.

Ergebnis

Die Ackerflächen sind in ihrer Wertigkeit als gering einzustufen. Der betroffene Gehölzbestand wird als mittel eingestuft.

Rodungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeiten durchgeführt werden, damit eventuell brütende Vogelarten nicht gestört werden. Für Arten, die Bereiche landwirtschaftlicher Nutzung als Nahrungslebensraum nutzen, ist ein Ausweichen in die umliegenden Flächen möglich.

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume ergeben sich Umweltauswirkungen mit geringer und mittlerer Erheblichkeit.

2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung

200 bis 142 Millionen Jahre alte Gesteine des Jura bilden in der Fränkischen und Schwäbischen Alb Hochflächen auf 300 bis 600 m über NN. Die Fränkische und Schwäbische Alb sind Karstlandschaften.

Kalksand- und Sandsteine der Kreide liegen im Osten auf der Fränkischen und Schwäbischen Alb und bilden die Ausgangsgesteine für Podsol-Pseudogleye oder podsolige Braunerden. Lfu Boden

Als Bodenart findet man nach der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 im Planungsgebiet fast ausschließlich Braunerde aus Lehm bis Schluffton ((Kiesel-) Kalksandstein, (Sand-)Mergelstein), gering verbreitet mit flacher Deckschicht vor. BayernAtlas

Nach Aussage der Gemeinde handelt es sich im Änderungsgebiet um schwere Böden mit geringer Versickerungsleistung. Aufgrund der Karstlandschaft besteht bei der Versickerung von Oberflächenwasser die Gefahr der Grundwasserverschmutzung. Derzeit wird ein Baugrundgutachten angestrebt mit Untersuchung der Versickerungsmöglichkeiten auf den Gewerbegrundstücken.

Bewertung der Bodenfunktion

Die Bewertung der Bodenfunktion erfolgt entsprechend des Leitfadens *Das Schutzgut Boden in der Planung (LfU)*. Als Quellen dienen Aussagen zum Bodenschutz im Bayern Atlas und Aussagen der Gemeinde Nittendorf.

Bodenteilfunktion	Funktionserfüllung Begründung
Standortpotential für die natürliche Vegetation	Bayernatlas trifft keine Aussage Bayernweit potentiell häufige Böden
Retention des Bodens bei Niederschlagsereignissen	schwere Böden mit geringer Versickerungsleistung
Natürliche Ertragsfähigkeit landwirtschaftlich genutzter Böden	2 = gering, regional mittel
Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle	3 = mittel
Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	gering, Bodendenkmäler sind nicht bekannt

Bis auf den Grafenrieder Weg liegen ausschließlich nicht versiegelte oder befestigte Flächen vor. Durch die landwirtschaftliche Nutzung bestehen Vorbelastungen aufgrund regelmäßiger Bodenbearbeitung und Stoffeinträgen. Es handelt sich um anthropogen überprägte Böden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung besonderer Biotope.

Auswirkungen

Durch die Versiegelung von Flächen verliert der Boden sämtliche Schutzfunktionen, die Wasserversickerung wird unterbunden, die Verdunstung reduziert. Es kommt zu einem Abtrag der Oberbodenschicht.

Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind nur sehr begrenzt möglich.

Ergebnis

Entsprechend dem Leitfaden wird die Schutzwürdigkeit des Standortes in Bezug auf die Bodenfunktionen insgesamt als mittel bewertet.

Für das Schutzgut Boden ergeben sich Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit.



2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung

Entlang des Grafenrieder Wegs verläuft ein flacher Entwässerungsgraben (während der Begehung im Mai 25 trocken). Die Versickerungsleistung der Böden ist gering, sodass bei Starkregen ein mäßiger bis erhöhter Abfluß am Grafenrieder Weg auftritt.

Über die Grundwasserverhältnisse des Karstgebietes liegen keine Angaben vor. Da die Flächen durch die landwirtschaftliche Nutzung gedüngt werden, besteht die Gefahr der Gewässerbeeinträchtigung (z.B. durch Nitrat).

Auswirkungen

Aufgrund von Versiegelung und Überbauung wird die Aufnahme des Niederschlagswassers unterbunden.

Der Oberflächenwasserabfluss ist auf 5l/s*ha zu reduzieren. Der Abfluss erfolgt über das bestehende Entwässerungssystem (Trennsystem).

Ergebnis

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich Umweltauswirkungen mit geringer bis mittlerer Erheblichkeit.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung

Bei den Flächen handelt es sich aufgrund nächtlicher Ausstrahlung um ein Kaltluftentstehungsgebiet. Kleinklimatisch bedeutende Luftaustauschbahnen werden nicht berührt.

Auswirkungen

Aufgrund der Zunahme der versiegelten und überbauten Flächen wird die Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet vermindert. Kleinklimatisch bedeutsame Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen.

Ergebnis

Die Auswirkungen für das Lokalklima der Umgebung sind als gering einzustufen. Für das Schutzgut Luft und Klima ergeben sich Umweltauswirkungen mit geringer Erheblichkeit.

2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Flussläufe der Naab und Laaber und die leicht bewegten Hochflächen zwischen den Talräumen. Die Hochfläche der wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist von der Autobahn A 3 durchschnitten.

Beim Änderungsgebiet handelt es sich um Ackerflächen in Ortsrandlage von Nittendorf direkt an der Autobahn. Das Gebiet ist im Norden von einer lückigen Hecke und im Süden von Baumbestand entlang der A 3 begrenzt.

Auswirkungen

An der östlichen Grenze wird eine Ortrandeingrünung festgesetzt.

Ergebnis

Für das Schutzgut Landschaftsbild ergeben sich Umweltauswirkungen von geringer Erheblichkeit.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Bodendenkmäler verzeichnet.
Eine erheblich nachteilige Veränderung ist nicht zu erwarten.

2.8 Biologische Vielfalt

Beschreibung

Auf den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist die biologische Vielfalt begrenzt.

Auswirkungen

Bei Durchführung der Planung ist nicht mit erheblichen nachteiligen Wirkungen auf die biologische Vielfalt zu rechnen. In Gehölzbestand wird nur geringfügig eingegriffen. Für die geplanten öffentlichen Grünflächen wird eine extensive Bewirtschaftung festgesetzt.

Ergebnis

Für die biologische Vielfalt ergeben sich keine wesentlichen Beeinträchtigungen.



2.9 Schutzgebiete

Aufgrund der der Trennung durch Besiedelung und Autobahn sowie der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgebiete zu erwarten.

2.10 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Soweit Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bei der Bewertung der einzelnen Schutzgüter bereits aufgeführt. Aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der geplanten Baugebietsausweisung bleiben die landwirtschaftlichen Flächen erhalten und werden voraussichtlich weiterhin genutzt. Durch die Art der Bewirtschaftung wird weiterhin der Nährstoffeintrag gefördert und eine intensive Nutzung betrieben. Strukturelle Verbesserungen der naturräumlichen Ausstattung sind nicht zu erwarten. Das Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt. Eine Veränderung bezüglich der Schutzgüter ist nicht zu erwarten.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ist im FNP der Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen dargestellt (Schutzgut Arten und Lebensräume, Landschaftsbild)

Gehölzrodungen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nur von Mitte Oktober bis Ende Februar zulässig

Weitere Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung erfolgt auf Bebauungsplanebene. Das Regelverfahren ist anzuwenden.

Für die Ackerflächen erfolgt eine Zuordnung zu Liste 1a (intensiv bewirtschaftete Äcker):
Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Für den Gehölzbestand erfolgt eine Zuordnung zu Liste 1b (mesophile Gebüsche/Hecken):
Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild



Maßnahmen zum Ausgleich

Innerhalb des Geltungsbereiches wird eine 9 m breite Fläche als Ausgleichsfläche festgesetzt. Die geplante Hecke dient zusätzlich der Ortsrandeingrünung.

An der östlichen Grenze des Änderungsgebiets ist eine 3-5-reihige Hecke mit standortgerechten autochthonen Gehölzen der Pflanzenliste mit einem Baumanteil von 5-10 % anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Außenränder der Hecken sind unregelmäßig zu gestalten, die Randbereiche als extensive Saumstrukturen zu pflegen.

Der Abstand zur äußeren Grundstücksgrenze beträgt mind. 2 m. Zur Entwicklung von extensiven Krautsäumen sind gebietsheimische Ansaaten mit Kräuteranteil vorzunehmen.

Die Fläche ist extensiv zu pflegen:

- 2- malige Mahd/Jahr mit Entfernung des Mahdguts nach 2-3 Tagen
- Schnitt ab Mitte Juni, 2. Schnitt im Spätsommer
- Keine Düngung, kein Pestizideinsatz.

Durchführung von Maßnahmen gegen Wildverbiss, falls erforderlich.

Die weiteren erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen außerhalb des Geltungsbereiches auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen.

Die Durchführung und Gestaltung der Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

5. Alternative Planungsmöglichkeit

Das geplante Gewerbegebiet stellt eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets dar.

6. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums herangezogen. Als Grundlage für die Bewertungen wurden eigene Bestandserhebungen sowie vorhandene Quellen verwendet.

Zum Grundwasserstand lagen keine genauen Daten vor.



7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat keine unmittelbaren Umweltauswirkungen. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist die Überwachung der festgesetzten Maßnahmen sinnvoll.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Bedingt durch die steigende Nachfrage und in Ermangelung alternativer Flächen ist am südöstlichen Ortsrand von Nittendorf ein neues Gewerbegebiet geplant. Das Gelände wird momentan landwirtschaftlich genutzt. Durch die Baugebietsausweisung ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Das Änderungsgebiet hat eine Fläche von 2,3 ha und hat überwiegend eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt.

An der östlichen Grenze ist eine Ortsrandeingrünung erforderlich. Die vorhandene Hecke entlang des Grafenrieder Wegs ist zu erhalten, um eine Eingrünung des Gewerbegebietes sicherzustellen.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.

9. Datengrundlagen, planerische und gesetzliche Vorgaben

Folgende Datengrundlagen, Fachgesetze, Fachpläne und technische Verfahren wurden bei der Erarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt:

- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern „Der Umweltbericht in der Praxis“ 2007
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen; Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021.
- BNatSchG und BayNatSchG
- Das Schutzgut Boden in der Planung, LfU
- Regionalplan 11
- Landschaftsbild Einheiten, LfU
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan
- FIS Natur Online
- BayernAtlas



Heimenkirch, den 27.10.2025

Maria Lindl
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
Riedhirsch 190
88178 Heimenkirch

