Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan Stadt Nittenau

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

Zusammenfassung Einwendungen und Anregungen zu Änderungsflächen / Zusammenfassung allgemeine Hinweise und Anregungen

Einführung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sind eine Vielzahl von Stellungnahmen mit Anregungen und Einwendungen sowohl zur Gesamtkonzeption des Flächennutzungsplanes als auch zu einzelnen Entwicklungsflächen eingegangen. Zur Vorbereitung einer sachgerechten und nachvollziehbaren Behandlung im Rahmen der Abwägung sind die Erkenntnisse aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in den folgenden Ausführungen zunächst in Themenblöcke zusammengefasst (Teil A). In Teil B werden die jeweiligen Hinweise und Einwendungen zu den einzelnen Entwicklungsflächen stichpunktartig aufgeführt. Zu den einzelnen Flächen erfolgt eine fachliche Beurteilung der betroffenen Belange verbunden mit einem Beschlussvorschlag. In Teil C werden die Stellungnahmen der Behörden nach § 4 Abs.1 BauGB aufgeführt und in Teil D die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB. Die inhaltliche Auseinandersetzung (Abwägung) mit den eingegangenen Belangen erfolgt in Teil A und B, sodass separate Abwägungsvorschläge zu den einzelnen eingegangenen Stellungnahmen nicht erforderlich sind. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann die Behandlung der Stellungnahmen gebündelt erfolgen.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 18.11.2024 bis 24.01.2025 statt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeschrieben:

1. Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde
2. Regierung der Oberpfalz, Gewerbeaufsichtsamt / Dezernat 2
3. Regierung von Mittelfranken, Luftamt Nordbayern
4. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern
5. Regionaler Planungsverband Region 6
6. Landratsamt Schwandorf, Bauleitplanung
7. Landratsamt Schwandorf, Kreisheimatpfleger
8. Wasserwirtschaftsamt Weiden
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
10. Amt für ländliche Entwicklung Oberpfalz
11. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
12. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
13. Bayerisches Landesamt für Umwelt
29. Stadt Teublitz
30. Verwaltungsgemeinschaft Reichenbach
31. Verwaltungsgemeinschaft Wackersdorf (Gemeinde Steinberg am See)
32. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung im Sulzbachtal
33. Zweckverband zur Wasserversorgung Wenzenbacher Gruppe
34. Verband der Mittel- und Großbetriebe des Einzelhandels SÜD e.V.
35. Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz
36. Industrie- und Handelskammer Regensburg
37 Landesverband des Bayerischen Einzelhandels
38.. Evang. Luth. Pfarramt
39. Kath. Pfarramt Nittenau
40. Verein Naturpark, Oberer Bayer. Wald e.V.
41. Tourismusverband Ostbayern e.V.

14.	Staatliches Bauamt Sulzbach- Rosenberg	42.	Regensburger Verkehrsverbund GmbH & Co. KG
15.	Bezirk Oberpfalz	43.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd
16.	Kreiswasserwerk Cham	44.	Deutsche Telekom Technik GmbH
17.	Eisenbahn-Bundesamt	45.	PLEdoc GmbH
18.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	46.	Bayernwerk AG
19.	Bundesnetzagentur, Referat 226/Richtfunk	47.	Bayernwerk AG, Bamberg
20.	Bayerische Staatsforsten	48.	TenneT TSO GmbH
21.	Gemeinde Bernhardswald	49.	Die Autobahn GmbH des Bundes; NL Nordbayern, Außenstelle Fürth
22.	Gemeinde Wald	50.	Werbegemeinschaft Nittenau
23.	Gemeinde Bodenwöhr	51.	Entsorgungsunternehmen Lober
24.	Gemeinde Reichenbach	52.	Feuerwehr Nittenau
25.	Gemeinde Walderbach	53.	REWAG
26.	Markt Bruck i.d.OPf.	54.	Bund Naturschutz in Bayern e.V.
27.	Markt Regenstauf	55.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
28.	Stadt Maxhütte-Haidhof	56.	Bayer. Bauernverband, Geschäftsstelle Schwandorf

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben eine Stellungnahme abgegeben:

Nr.	Behörde	Datum	Mit Anregungen	Ohne Anregungen
1.	Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde	31.01.2025	X	
4.	Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern	16.01.2025	X	
5.	Regionaler Planungsverband Region 6	20.01.2025	X	
6.	Landratsamt Schwandorf, Bauleitplanung	Mehr. Dat.	X	
8.	Wasserwirtschaftsamt Weiden	09.01.2025	X	
9.	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	24.01.2025	X	
11.	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	29.11.2024		X
12.	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	23.01.2025	X	
13.	Bayerisches Landesamt für Umwelt	17.01.2025	X	
14.	Staatliches Bauamt Sulzbach- Rosenberg	24.01.2025	X	
17.	Eisenbahn-Bundesamt	23.01.2025	X	
18.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	19.11.2024		X
19.	Bundesnetzagentur, Referat 226/Richtfunk	19.11.2024	X	
20.	Bayerische Staatsforsten	19.12.2024		X
22.	Gemeinde Wald	19.11.2024		X
23.	Gemeinde Bodenwöhr	02.12.2024		X
24.	Gemeinde Reichenbach	20.11.2024		X
25.	Gemeinde Walderbach	20.11.2024		X
26.	Markt Bruck i.d.OPf.	24.01.2025		X
27.	Markt Regenstauf	22.01.2025	X	
29.	Stadt Teublitz	16.12.2024		X
30.	Verwaltungsgemeinschaft Reichenbach	20.11.2024		X
35.	Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz	23.01.2025	X	
36.	Industrie- und Handelskammer Regensburg	20.12.2024	X	
43.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd	02.01.2025	X	
45.	PLEdoc GmbH	15.01.2025	X	
46.	Bayernwerk AG, Netzservice Schwandorf	24.01.2025	X	
48.	TenneT TSO GmbH	09.01.2025	X	
49.	Die Autobahn GmbH des Bundes; NL Nordbayern, Außenstelle Fürth	20.11.2024	X	
53.	REWAG	09.01.2025		X
54.	Bund Naturschutz in Bayern e.V.	16.01.2025	X	
55.	Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.	21.01.2025	X	

Folgende Stellungnahmen mit Einwendungen oder Hinweisen wurden aus der Öffentlichkeit abgegeben:

Nr.	Bezeichnung	Datum
1.	Öffentlichkeit	23.01.2025
2.	Öffentlichkeit	12.01.2025
3.	Öffentlichkeit	20.01.2025
4.	Öffentlichkeit	17.12.2024
5.	Öffentlichkeit	14.01.2025
6.	Öffentlichkeit	14.02.2025

Teil A

Stellungnahmen allgemein

Erläuterung der farbigen Kennzeichnung:

Träger öffentlicher Belange/Öffentlichkeit

Zitat Stellungnahme

Beschlussvorschlag zur Abwägung

1. Bauflächenbedarf – Potentiale der Innenentwicklung und bedarfsorientierte Bauflächenausweisung

Für den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Bedarfsberechnung für den Wohnbaulandbedarf. Stellungnahmen zur Ermittlung des Bauflächenbedarfes und der bestehenden Potentiale der Innenentwicklung erfolgten allen voran durch die Regierung der Oberpfalz, durch das Landratsamt Schwandorf sowie durch den Landesbund für Vogelschutz.

Allgemeine Siedlungsentwicklung

[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„Die Planungskonzeption sieht die Ausweisung von Siedlungsflächen in mehreren Ortsteilen und am Hauptort vor. U.a. sollen auch zahlreiche bisher im Außenbereich befindliche kleine Ortschaften überplant werden.

Nachdem Hauptorte regelmäßig ein gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen (in fußläufiger Erreichbarkeit) aufweisen und regelmäßig über einen vergleichsweise guten Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz verfügen, eignen sich diese für Siedungserweiterungen besonders (vgl. LEP-G 3.1.1 „Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot“; RP 6 B II 1.1). Vor diesem Hintergrund sollte sich die weitere Siedlungsentwicklung der Kommune insbesondere auf den Hauptort Nittenau-Bergham und die größeren Ortsteile Fischbach, Stefling und ggf. noch Bodenstein konzentrieren. Kleinere Ortsteile und Splittersiedlungen bzw. funktionsarme Wohn- oder Dorfgebiete in der ländlichen Peripherie sollten demgegenüber möglichst nicht erweitert werden, da eine Verfestigung bzw. Erweiterung dieser Siedlungsstrukturen keiner nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entspricht (vgl. u.a. LEP-G 1.2.6 „Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen“, 3.1.1 „Integrierte Siedlungsentwicklung“ und LEP-G 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung“; s. auch LEP-G 1.3.1 „Klimaschutz“). So sind gerade in vergleichsweise abgelegenen Ortsteilen städtebauliche Missstände zu erwarten, wenn nicht schon vorhanden (z.B. vermehrter Gebäudeleerstand in Folge der zunehmenden Überalterung der Gesellschaft, ein Funktionsmangel in Folge fehlender Einkaufsmöglichkeiten, ärztlicher Versorgung usw. mit verstärkter Verkehrsbelastung durch Individualverkehr).“

[5] Regionaler Planungsverband Region 6

„Gem. Regionalplan Oberpfalz-Nord B II 1.1 soll die Siedlungsentwicklung in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden. Günstige Voraussetzungen für verstärkte Siedlungstätigkeit bestehen insbesondere dort, wo die erforderlichen Erschließungs-,

Versorgungs- und Folgeeinrichtungen ohne unverhältnismäßig hohen Aufwand bereitgestellt werden können. Dies sind in der Regel die Hauptsiedlungseinheiten der Gemeinden. Durch eine Konzentration auf Hauptsiedlungseinheiten, insbesondere von Zentralen Orten, werden Infrastruktureinrichtungen in der Regel besser ausgelastet und günstige Voraussetzungen für einen leistungsfähigen öffentlichen Personennahverkehr geschaffen (vgl. Begründung zu B II 1.1).“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Bei den Entwicklungsflächen im Bereich Wohnen liegt der Hauptfokus auf den Kernorten Nittenau und Bergham. Bauflächen in den kleineren Ortsteilen werden für die Entwurfsfassung teilweise zurückgenommen bzw. verkleinert. Das Maß an Ausweisungen in den Ortsteilen wird als verträglich erachtet.
Um einen Beitrag zur Verkehrswende zu leisten, soll in den kleineren Ortsteilen die ÖPNV-Anbindung verbessert werden. Zudem soll die Versorgungsstruktur stückweise ausgebaut werden.

[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„Bei den bisherigen, nunmehr zur Überplanung vorgesehenen Außenbereichssiedlungen handelt es sich aus hiesiger Sicht um Splitter-/Streusiedlungen, deren Überplanung geeignet ist, zur Verfestigung dieser Siedlungen und weiteren Einschränkung des Freiraums beizutragen (siehe LEP-G und Z 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot“ sowie LEP-G 3.1.3 „Abgestimmte Siedlungs- und Freiflächenentwicklung“). In den Fällen, in denen eine Ausweisung über den baulichen Bestand hinaus vorgesehen ist (siehe u. a. Reuting, Diepenried, Tiefenbach), also neue Siedlungsflächen geschaffen werden sollen, sind diese im Rahmen der Bedarfsbegründung (s. u.) neben den neuen Entwicklungsflächen im Übrigen ebenfalls zu berücksichtigen. In baurechtlicher Hinsicht wäre aus hiesiger Sicht im Übrigen zu prüfen, ob die einzelnen neu zur Ausweisung vorgesehenen Siedlungen jeweils über das erforderliche städtebauliche Gewicht verfügen.“

[6] Landratsamt Schwandorf, Bauaufsicht

„Reuting, Neuhaus und Diepenried werden als „M“ ausgewiesen, Nerping und Bleich, welche ebenfalls einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil darstellen, bleiben Fläche der Landwirtschaft. Dies ist aus unserer Sicht nicht nachvollziehbar. Hier sollte grundsätzlich eine einheitliche Ausweisung stattfinden. Die Darstellung im Flächennutzungsplan ist vor allem für sonstige Bauvorhaben im sog. Außenberech gem. §35 Abs. 2 BauGB wichtig, da ein Widerspruch zum Flächennutzungsplan ein öffentlicher Belang wäre, der dann einer Genehmigung entgegensteht.“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Die Orte Reuting, Tiefenbach und Diepenried sind im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Allerdings liegen für die Orte jeweils rechtskräftige Einbeziehungssatzungen vor, weswegen diese dementsprechend als Mischbauflächen dargestellt werden. Durch die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung handelt es bei den Orten folglich um eigene Siedlungseinheiten. Ausweisungen über den Bestand hinaus befinden sich innerhalb der rechtskräftigen Einbeziehungssatzungen. Es besteht somit für diese Flächen bereits Baurecht, weswegen sie nicht dem Bedarf gegenübergestellt werden müssen. Entwicklungsflächen sind in den genannten Orten nicht vorgesehen.

Die nicht als Bauflächen dargestellten kleinen Orte, wie beispielsweise Nerping und Bleich, verfügen nicht über das bauliche Gewicht eine eigene Siedlungseinheit darzustellen. Es liegen

auch keine städtebaulichen Satzungen für die Orte vor. Die Darstellung erfolgt demnach als Fläche für die Landwirtschaft.

[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„Zur Siedlungsdichte:

Die Unterlagen enthalten keine Angaben zur aktuellen und zukünftig vorgesehenen Siedlungsdichte (Wohneinheiten(WE)/Hektar oder Einwohnerzahl/Hektar. Zur Berechnung eines konkreten Flächenbedarfs aus der Bevölkerungsentwicklung (in ha) ist eine Angabe zur künftig angestrebten Siedlungsdichte notwendig und zu ergänzen. In Bezug auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden (vgl. LEP G 1.1.3 „Ressourcen schonen“) wird empfohlen, eine gegenüber der aktuellen Siedlungsdichte höhere Siedlungsdichte anzustreben.“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Die Bebauungsdichte für die jeweiligen neuen Wohnbauflächen sind als Zielsetzung in der Themenkarte „Entwicklungsflächen“ festgelegt. Die daraus resultierende Anzahl an Wohnungen wird dem errechneten Wohnbaulandbedarf bis 2042 gegenübergestellt.
Der Fokus für bereits bestehende Wohngebiete soll vor allem auf der Innenentwicklung bzw. dem Schließen von Baulücken liegen (siehe Kapitel Begründung „Leitbilder für den Siedlungsraum“).
Die Siedlungsdichte im Stadtgebiet Nittenau soll sich bis zum Zieljahr 2042 gegenüber dem Ist-Zustand insgesamt erhöhen. Von einem genauen Zielwert einer durchschnittlichen Siedlungsdichte für das gesamte Stadtgebiet wird jedoch abgesehen, die Festlegung der Siedlungsdichte für die einzelnen Entwicklungsflächen wird als ausreichend erachtet.

Durch eine verdichtete Bauweise (teilweise Geschosswohnungsbau), allen voran im Ortskern von Nittenau sowie in anderen integrierten Lagen, wird dem Gebot des Flächensparens Rechnung getragen. Bei neuen Wohnbauflächen u.a. außerhalb des Hauptortes sowie an den Ortsrändern wird von einer Bebauungsdichte über Doppelhäuser oder Reihenhäuser hinaus abgesehen, da dies dort aufgrund der ortsüblichen Siedlungsstruktur als städtebaulich nicht verträglich erachtet wird.

[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Der Planer formuliert den Anspruch, „Flächenausweisungen gering (zu) halten“ und diese „möglichst innerhalb bebauter Gebiete (zu) verwirklichen“. Gemäß dem Prinzip „Innen vor Außen“ soll schonend mit Grund um Boden umgegangen werden. Wenige Zeilen später wird dieser Anspruch relativiert, indem man erklärt, Neubaugebiete innerhalb des Ortes oder am Rand darstellen zu wollen.“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Da ein Teil der Innenentwicklungspotentiale bis zum Zieljahr 2042 vorrausichtlich nicht zur Verfügung stehen wird, wird eine bedarfsgerechte Ausweisung von Bauflächen als notwendig erachtet.
Die Ausweisung an neuen Bauflächen wird gegenüber dem Vorentwurf reduziert. Ein Bedarf für die neuen Bauflächen kann auch unter Einbeziehung der bestehenden Baulücken und Leerstände nachgewiesen werden.

[2] Öffentlichkeit

„Die geplanten Siedlungserweiterungen, insbesondere die Ausweitung von Misch- und Gewerbeflächen bewirken ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in Form von Durchgangs-, Quell- und Zielverkehr. Die damit verbundenen Lärm- und Luftschadstoffemissionen belasten signifikant das physische, psychische und soziale Wohlbefinden der Bürger in Nittenau. Die

geplanten Maßnahmen entsprechen nicht den Anforderungen aus dem Gesetz zur Stärkung der Gesundheitsförderung und Prävention (PrävG) und dem gesetzlichen Auftrag zur kommunalen Daseinsvorsorge (Artikel 28, Abs. 2 GG).“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Beim Flächennutzungsplan handelt es sich um die vorbereitende Bauleitplanung. Der Umfang an Entwicklungsflächen wird gegenüber dem Vorentwurf reduziert.
Im Leitbild und in der Zielsetzung des Flächennutzungsplans wird festgelegt, dass insgesamt der Fokus auf Klimaschutz sowie Be- und Durchgrünung gelegt werden soll, auch um Wohlbefinden und Aufenthaltsqualität zu verbessern. Die Stärkung alternativer Verkehrsarten (insb. Fuß- und Radverkehr) unterstützen diese Verkehrs- und Infrastrukturziele und werden darüber hinaus noch in den Zielen zur Siedlungsentwicklung ergänzt.
Ob durch neue Baugebiete unzulässige Immissionen auftreten bzw. ob die Gesundheit der Bevölkerung gefährdet wird, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung näher zu untersuchen. Detaillierte fachplanerische Ausarbeitungen sind nicht Gegenstand der Planungsebene des Flächennutzungsplans. Eine akute Gesundheitsgefährdung durch die Darstellung der Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan wird von der Stadt Nittenau nicht erkannt. An der Ausweisung von neuen Bauflächen wird grundsätzlich festgehalten.

Innenentwicklung

[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„Seitens der Kommune wurden insgesamt 33 ha an Baulücken bzw. 350 Flurstücke als Innenentwicklungspotentiale für eine Wohnbebauung in den Themenkarten „Innenentwicklungspotentiale Hauptort“ bzw. „Innenentwicklungspotentiale Ortsteile“ erfasst. Nach dem Ergebnis verteilen sich die Flächen auf rund 20,5 ha an Wohnbauflächen (davon 16,2 ha in Nittenau/Bergham), 11,9 ha an Mischbauflächen (davon 7,5 ha in Nittenau/Bergham). Aus den Unterlagen nicht klar ersichtlich ist, ob in unbebauten Flächen im Innenbereich neben Baulücken auch vorhandene Brachen und Konversionsflächen erfasst wurden. Dies wäre ggf. noch vorzunehmen. Auch fehlt eine Aussage zum Ermittlungsergebnis zu etwaigen Leerständen.

Um die Ergebnisse von hier aus nachvollziehen zu können, bedarf es einer (tabellarischen) Auflistung der Innenentwicklungspotentiale/Flurstücke – getrennt nach Ortsteilen und Nutzungsarten mit jew. Größenangabe und Bewertung ihrer geschätzten Verfügbarkeit im Planungszeitraum. Eine Ableitung der Zahl der WE von der Grundstückszahl im Verhältnis 1 : 1 erscheint im Übrigen kritisch, da aus hiesiger Sicht u. a. auch die Wohnform „Mehrfamilienhäuser“ in Betracht zu ziehen ist, für die regelmäßig ebenfalls ein Bedarf besteht und die dem Gesichtspunkt des Flächensparens besonders Rechnung trägt. Zudem würde die Grundstücksgröße bei 350 WE auf 33 ha (s. o.) bei grober Betrachtung im Durchschnitt rd. 940 m² betragen, was nicht Ausdruck einer flächensparenden Siedlungsentwicklung wäre. Die Siedlungsdichte/Zielgröße pro Wohneinheit sollte zumindest gegenüber dem Status-Quo-Zustand erhöht werden (vgl. Ausführungen im Abschnitt „Zur Siedlungsdichte“).

Bei den Innenentwicklungspotentialen wird vom Planfertiger pauschal eine Aktivierungsquote von 50 % angesetzt. Dies ist differenzierter zu betrachten. So sind Grundstücke, die sich im Eigentum der Kommune befinden oder für die ein Bauzwang besteht, zu 100 % anzurechnen. Für die weiteren Innenentwicklungspotentiale (Baulücken in rechtskräftigen Bebauungsplänen und im Innenbereich, Brachflächen, Leerstände) ist eine plausible Aktivierungsquote (abgeleitet aus der Eigentümerbefragung, hierzu bitte Ergebnisse zu Rücklauf und Verkaufsabsichten angeben) anzusetzen. Im Übrigen scheint das Kriterium der Verfügbarkeit in der aktuellen Planungskonzeption – vermutlich anhand der Ergebnisse der Eigentümerbefragung - bereits

teilweise ihren Niederschlag gefunden zu haben, indem bislang ausgewiesene Bauflächen im Zuge der FNP-Neuaufstellung wegen fehlender Verfügbarkeit zurückgenommen werden sollen (siehe z. B. Wohnbauflächenreduzierung im Bereich „Buchenweg/Thanner Straße“ gegenüber rechtskräftigen FNP-Darstellung; Begründung, S. 90).

Auch kann eine (teilweise) fehlende Verfügbarkeit nur berücksichtigt werden, wenn die Kommune darlegt, welche Bemühungen sie in den letzten Jahren unternommen hat, um Innenentwicklungspotentiale zu aktivieren und welche Bemühungen in der Zukunft diesbezüglich geplant sind. […]“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Bei den erfassten Innenentwicklungspotentialen handelt es sich ausschließlich um Baulücken, für welche bereits Baurecht besteht. Vorhandene Brachen und Konversionsflächen wurde geprüft und ggf. als Entwicklungsflächen dargestellt, da es bei solch größeren Flächen um Außenbereich bzw. Außenbereich im Innenbereich handelt.

Daten zu Leerstände wurden in die Entwurfsfassung wie angeregt ergänzt. Zudem werden diese in den Themenkarten „Innenentwicklungspotentiale“ dargestellt. Eine Auflistung der Innenentwicklungspotentiale erfolgt zudem im Anhang der Begründung.

Da es sich bei den bestehenden Baulücken (Wohnbauflächen, Mischbauflächen) um Grundstücke mit einer Größe von durchschnittlich ca. 980 m² handelt, wird zudem im Entwurf angenommen, dass pro Baulücken-Grundstück zwei Wohnungen geschaffen werden können. Für die Grundstücke mit einem Leerstand wird davon ausgegangen, dass dort eine Wohnung geschaffen wird.

Eine Erhöhung der Siedlungsdichte erfolgt durch das Schließen von Baulücken. Zudem werden bei den Entwicklungsflächen höhere Baudichten angenommen, was insgesamt zu einer Erhöhung der Siedlungsdichte in Nittenau führt.

Da der Flächennutzungsplan einen Zeithorizont von bis zu 20 Jahren berücksichtigt, ist damit zu rechnen, dass in einem gewissen Maße die Innenentwicklungspotentiale zur Verfügung stehen werden. Daher wird die Annahme getroffen, dass nach Erfahrungen der Stadt Nittenau von einer 2-3% Aktivierungsquote pro Jahr ausgegangen werden kann. Dies bedeutet, dass 50% der Baulücken sowie Leerstände bis zum Jahr 2042 bebaut bzw. bewohnt werden. Baulücken und Leerstände im Besitz der Stadt bzw. mit Baupflicht werden von dieser Annahme ausgenommen und zu 100% angerechnet. Von einer Schätzung der Verfügbarkeit wurde abgesehen, da dies einen unverhältnismäßigen Mehraufwand bedeuten würde.

In der Begründung werden vergangene bzw. zukünftig geplanten Aktivierungsstrategien zu Innenentwicklungspotentialen dargelegt. Die Stadt Nittenau hat sich im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung vertieft mit den Innenentwicklungspotentialen im Stadtgebiet auseinandergesetzt. Entscheidend für die zukünftige Nutzbarmachung dieser Potentiale sind jedoch geeignete Aktivierungsstrategien. Daher hat die Stadt in der Vergangenheit bereits strategische Maßnahmen ergriffen. Im Jahr 2023 wurden die Innenentwicklungspotentiale im Stadtgebiet systematisch erfasst und eine Abfrage dieser durchgeführt. Neben der Erhebung und der Abfrage von Innenentwicklungspotentialen wurde als Maßnahme bei einem Grundstück das Vorkaufsrecht ausgeübt. In neuen Baugebieten setzte die Stadt zudem Baugebote fest, um langfristig ungenutzte Grundstücke zu vermeiden.

Künftig sind regelmäßigere Abfragen der Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotentialen bzw. Ansprachen durch die Stadt Nittenau im Sinne eines kontinuierlichen Monitorings geplant. Ergänzend soll durch die Verwaltung auch häufiger das persönliche Gespräch mit Eigentümern von Innenentwicklungspotentialen gesucht werden. Dadurch hat die Verwaltung die Möglichkeit auf direktem Wege die Interessen der Stadt zu erläutern und Eigentümer auf die Notwendigkeit der Thematik hinzuweisen. Dabei können auch Vermittlungsprozesse zwischen einzelnen Akteuren initiiert werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, vermehrt kommunale Förderprogramme für die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen zu nutzen. Für Leerstände wird beispielsweise der verstärkte Einsatz von Sanierungsberatung in Betracht gezogen.
Des Weiteren plant die Stadt Informations- und Öffentlichkeitsveranstaltungen zum Thema Innenentwicklung durchzuführen, um auf die Relevanz des Themas in der breiten Bevölkerung aufmerksam zu machen. Auch im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des ISEK soll das Thema Innenentwicklung weiter in den Fokus gerückt werden. Die bisher erfolgreich angewandte Praxis der Festsetzung von Baugeboten soll in zukünftigen Baugebieten fortgeführt werden.

[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„[…] Das geplante Baugebiet „Annahaid“ stellt aufgrund der fehlenden Rechtskraft der diesbezüglichen Bauleitplanung kein Innenentwicklungspotential im Sinn der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 05.12.2023 dar und ist daher als Entwicklungsfläche zu führen. Entsprechendes gilt für die hier bekannte Bauleitplanung „Generationenübergreifendes Wohnen am Ödischbach“, welche bei den Betrachtungen bisher außen vor geblieben ist. Soweit die Planung nicht mehr weiterverfolgt werden sollte, sollte dies klargestellt werden.“

[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Wir vermissen eine Darstellung von Entwicklungsflächen im Bereich „Am Oedischbach“. Dort besteht für eine 2,5 Hektar große Fläche eine konkrete Bauabsicht (vgl. Mittelbayerische Zeitung, Ausgabe Schwandorf vom 27.11.2024). Demnach wären dort 30 Doppel- und 15 Reihenhäuser geplant. Dieses Vorhaben könnte einen erheblichen Teil des berechneten Bedarfs abdecken.

Der FNP sollte hierzu Aussagen machen.“

[3] Öffentlichkeit

„Ich vermisse auch die Darstellung der Entwicklungsfläche im Bereich „Am Oedischbach“. Dort besteht laut MZ Recherchen für eine 2,5 Hektar große Fläche eine konkrete Bauabsicht, ohne dass eine Waldrodung vorgenommen werden müsste. Demnach wären dort 30 Doppel und 15 Reihenhäuser geplant. Das Vorhaben würde für sich betrachtet einen erheblichen Teil des berechneten Bedarfs für Nittenau decken. Auch damit entfällt der Bedarf für die weitere Ausweisung eines Baugebietes Annahaid mit vorheriger Rodung eines Klimaschutzwaldes. Der Flächennutzungsplanentwurf des Büros TB Market geht mit keinem Wort auf diese Fläche ein.

Den Anregungen wird gefolgt.
Der Bebauungsplan „Annahaid“ sowie die parallele Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich derzeit noch im Verfahren. Im Entwurf des Flächennutzungsplans erfolgt eine Darstellung als Entwicklungsfläche. Die parallele Flächennutzungsplanänderung (13. Änderung) geht in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auf. Erläuterungen zur Fläche werden in der Begründung sowie im Umweltbericht ergänzt.

Das geplante Baugebiet „Am Oedischbach“, für welches derzeit noch kein Bauleitplanverfahren gestartet wurde, wird im Entwurf des Flächennutzungsplans ebenso als Entwicklungsfläche für Wohnen dargestellt.
Die beiden Baugebiete werden zudem dem errechneten Bedarf an Wohnbauland gegenübergestellt.

[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Es wird ein Potenzial an Innenentwicklungsflächen von 33 Hektar angegeben. Für diese Flächen liegen teilweise gültige B-Pläne mit Baurecht vor. Dies ist ein enorm hoher Wert für eine Kleinstadt, was durchaus Fragen zur Baulandstrategie der vergangenen Jahre aufwirft:

Warum wurden in so hohem Maße Flächen ausgewiesen? Welche Bedarfe wurden zugrunde gelegt? Warum hat die Stadt Nittenau hier offenbar keine Steuerungsmöglichkeit? Denn im nächsten Schritt wird die angenommene Verfügbarkeit dieser Flächen um 50 % pauschal reduziert. Es erfolgen keine näheren Angaben, welche Bemühungen die Stadt Nittenau unternommen hat, um die Abgabebereitschaft bezüglich Bauflächen von Privateigentümern abzufragen.

Weiterhin wird angenommen, dass bei 175 Flurstücken (50 % des Gesamtbestandes von 350 Flurstücken mit Baurecht) nur jeweils eine WE, also das klassische Einfamilienhaus, geschaffen werden kann. Mit dieser Argumentation wird der Flächenfraß verstetigt und widerspricht den Beteuerungen zum schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Stadt Nittenau sollte ein deutlich stärkeres Gewicht auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern legen. Es ist grundsätzlich zu hinterfragen, dass die Darstellung von Wohnbauflächen auf Ebene des FNP von der Abgabebereitschaft der Eigentümer abhängig gemacht wird. FNP sollen einen Zeitraum von 15 – 20 Jahren betrachten. Eine mangelnde Abgabebereitschaft heute kann daher nicht per se für das Jahr 2040 vermutet werden.“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
In der Begründung werden vergangene bzw. zukünftig geplanten Aktivierungsstrategien zu Innenentwicklungspotentialen dargelegt. Die Stadt Nittenau hat sich im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung vertieft mit den Innenentwicklungspotentialen im Stadtgebiet auseinandergesetzt. Entscheidend für die zukünftige Nutzbarmachung dieser Potentiale sind jedoch geeignete Aktivierungsstrategien. Daher hat die Stadt in der Vergangenheit bereits strategische Maßnahmen ergriffen. Im Jahr 2023 wurden die Innenentwicklungspotentiale im Stadtgebiet systematisch erfasst und eine Abfrage dieser durchgeführt. Neben der Erhebung und der Abfrage von Innenentwicklungs-potentialen wurde als Maßnahme bei einem Grundstück das Vorkaufsrecht ausgeübt. In neuen Baugebieten setzte die Stadt zudem Baugebote fest, um langfristig ungenutzte Grundstücke zu vermeiden.
Künftig sind regelmäßigere Abfragen der Verfügbarkeit von Innenentwicklungspotentialen bzw. Ansprachen durch die Stadt Nittenau im Sinne eines kontinuierlichen Monitorings geplant. Ergänzend soll durch die Verwaltung auch häufiger das persönliche Gespräch mit Eigentümern von Innenentwicklungspotentialen gesucht werden. Dadurch hat die Verwaltung die Möglichkeit auf direktem Wege die Interessen der Stadt zu erläutern und Eigentümer auf die Notwendigkeit der Thematik hinzuweisen. Dabei können auch Vermittlungsprozesse zwischen einzelnen Akteuren initiiert werden. Darüber hinaus ist vorgesehen, vermehrt kommunale Förderprogramme für die Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen zu nutzen. Für Leerstände wird beispielsweise der verstärkte Einsatz von Sanierungsberatern in Betracht gezogen.
Des Weiteren plant die Stadt Informations- und Öffentlichkeitsveranstaltungen zum Thema Innenentwicklung durchzuführen, um auf die Relevanz des Themas in der breiten Bevölkerung

aufmerksam zu machen. Auch im Rahmen der anstehenden Fortschreibung des ISEK soll das Thema Innenentwicklung weiter in den Fokus gerückt werden. Die bisher erfolgreich angewandte Praxis der Festsetzung von Baugeboten soll in zukünftigen Baugebieten fortgeführt werden.

In vielen bayerischen Gemeinden ist es üblich, dass Bebauungspläne in der Vergangenheit aufgestellt wurden, jedoch faktisch nicht umgesetzt werden konnten, weil einzelne Grundstückseigentümer im Plangebiet nicht verkaufsbereit waren. Hintergrund ist das Spannungsverhältnis zwischen der kommunalen Planungshoheit und dem verfassungsrechtlich geschützten Eigentum. Zwar können Kommunen festlegen, wie sich ein Gebiet städtebaulich entwickeln soll. Die Kommunen sind jedoch immer auch auf das Mitwirken der privaten Eigentümer angewiesen. Hinzu kommt, dass Baugebote oder Ähnliches früher nicht üblich waren.

Da es sich bei den bestehenden Baulücken (Wohnbauflächen, Mischbauflächen) um Grundstücke mit einer Größe von durchschnittlich ca. 980 m² handelt, wird zudem im Entwurf angenommen, dass pro Baulücken-Grundstück zwei Wohnungen geschaffen werden können. Für die Grundstücke mit einem Leerstand wird davon ausgegangen, dass dort eine Wohnung geschaffen wird.

Bei neuen Baugebieten innerorts werden verdichtete Wohnformen angestrebt.

Da der Flächennutzungsplan einen Zeithorizont von bis zu 20 Jahren berücksichtigt, ist jedoch damit zu rechnen, dass in einem gewissen Maße die Innenentwicklungspotentiale zur Verfügung stehen werden. Daher wird die Annahme getroffen, dass nach Erfahrungen der Stadt Nittenau von einer 2-3% Aktivierungsquote pro Jahr ausgegangen werden kann. Dies bedeutet, dass 50% der Baulücken sowie Leerstände bis zum Jahr 2042 bebaut bzw. bewohnt werden. Baulücken und Leerstände im Besitz der Stadt bzw. mit Baupflicht werden von dieser Annahme ausgenommen und zu 100% angerechnet.

Im Entwurf erfolgt zudem eine Anpassung der Wohnbaulandbedarfsberechnung und eine Reduzierung der Entwicklungsflächen gegenüber dem Vorentwurf.

Fehlende Veräußerungsbereitschaft war nicht alleinig ausschlaggebend für die Nicht-Darstellung von Entwicklungsflächen, sondern lediglich ein abwägungsrelevanter Belang unter mehreren.

Wohnbaulandentwicklung

Die Berechnung des Wohnbaulandbedarfes im Vorentwurf erfolgte auf folgender Grundlage: Flächenmanagement Datenbank Bayern 2022, Erhebung Innenentwicklungspotentiale TB|MARKERT 2023/2024

Berechnetes Ergebnis ist ein rechnerischer Bedarf bis 2040 von:
+ 372 Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung
- 175 Wohnungen aus Innenentwicklungspotentialen

Ziel ist eine Stärkung der Kernorte sowie der innerörtlichen Potentiale. Im Vorentwurf wurden Bauflächen ausgewiesen – auch in den Ortsteilen – die von der Bedarfsberechnung nur bedingt gedeckt sind. Ziel war es daher auch aufgrund des Abwägungsmaterials aus den Stellungnahmen der vorliegenden Beteiligung eine Reduzierung der Flächen vorzunehmen.

[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„Zu Bevölkerungsentwicklung und Auflockerungsbedarf

Die in Kapitel A.2.4.5 „Bevölkerungsprognose“ enthaltenen Ausführungen zur prognostizierten Bevölkerungsentwicklung Nittenaus bis zum Jahr 2039 (s. Abb. 17 auf S. 45) können vor dem Hintergrund der Entwicklung der Einwohnerzahlen zwischen den Jahren 2010 und 2022 (vgl. Angaben S. 42 unten) nicht nachvollzogen werden – u.a. erscheint ein Bevölkerungseinbruch im Jahr 2025 eher unrealistisch. Den Hintergrund bildet vermutlich die durch die (in den letzten Jahren) vollzogene Einwohnerentwicklung „überholte“ Bevölkerungsprognose für Nittenau bis 2039 des BayLfStat (Demographie-Spiegel Bayern). Soweit erkennbar wurde die Bevölkerungszunahme von Nittenau auf Seite 45 falsch berechnet, indem als Ausgangspunkt der Berechnung die zum Stand 2022 tatsächlich realisierte (über der LfStat-Prognose liegende) Einwohnerzahl, als Endpunkt jedoch der Wert der (überholten) LfStat-Prognose angesetzt wurde; woraus eine vsl. zu niedrige Wachstumsquote von 5,2 % resultiert. Der Sachverhalt wäre insgesamt nochmals zu überprüfen und das Kapitel A.2.4.5 „Bevölkerungsprognose“ entsprechend zu überarbeiten. (s. auch inhaltliche Abweichungen zu den Angaben in Kapitel B 4.1.2 „Wohnbaulandbedarf“, Abschnitt „Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung“)

Die Ausführungen in Kapitel B.4.1.2 „Wohnflächenbedarf“ zum „Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung“ und „Auflockerungsbedarf“ sind - mit Ausnahme inhaltlichen Abweichungen zu den Ausführungen im Kapitel A.2.4.5 – nachvollziehbar. Zur Berechnung wurde die Flächenmanagementdatenbank des BayL-fU herangezogen. Die angenommenen Werte der Bevölkerungsvorausberechnung des BayLfStat (bis 2039) werden durch die aktuellen tatsächlichen Werte sogar übertroffen. Zwecks Nachvollziehbarkeit sollte das Datenblatt zur Schätzung des Wohnbaulandbedarfs der LfU-Flächenmanagement jedoch in die Unterlagen aufgenommen werden.“

[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Für den Zeitraum 2022-2040 wird ein Bevölkerungswachstum von 5,2 % für Nittenau bzw. 5,3 % für den Landkreis Schwandorf zugrunde gelegt (Seite 44/45; Quelle: Bevölkerungsvorausberechnung, LfStat).

Bei der Bedarfsberechnung (S. 71; „Wohnflächenbedarf“, B.4.1.2) wird jedoch von einem Wachstum von 10,1 % für Nittenau bzw. 6,5 % für den Landkreis Schwandorf (Quelle: Flächenmanagementdatenbank) ausgegangen. Diese Zahlen dienen der Herleitung für den Wohnflächenbedarf. Auf den erheblichen Widerspruch bei der Berechnung des Bedarfs weisen wir an späterer Stelle ausführlich hin.

Die Bevölkerungsvorausberechnung geht von einem starken Zuwachs der Altersgruppe über 65 Jahren aus. Gleichzeitig ist für den Zeitraum von 2022 bis 2025 ein Rückgang der Einwohnerzahl um 99 Personen prognostiziert. Diese Werte wären in jedem Fall zu aktualisieren. Die demografische Überalterung der Gesellschaft (vgl. S. 47) macht neue Wohnformen erforderlich. Es braucht daher viel dringender Angebote zu altersgerechtem und generationenübergreifendem Wohnen als eine Ausweisung weiterer flächenintensiver Einfamilienwohnhäuser.“

Den Anregungen wird gefolgt.
Die Daten zur Bevölkerungsprognose werden entsprechend berichtigt.
Da die aktualisierte Bedarfsberechnung nur noch teilweise auf dem Datenblatt der Wohnbaulandbedarfsrechnung des Bayerischen Landesamt für Umwelt beruht, wird, um Irritationen zu vermeiden, auf eine Beilegung zu den Planunterlagen verzichtet.

Altersgerechte Wohnformen sollen allen voran im Hauptort geschaffen werden, u.a. auch auf den geplanten Entwicklungsflächen in Nittenau und Bergham. In der Begründung wird ergänzt, dass diese Flächen sich aufgrund ihrer integrierten Lage gut für altersgerechte Wohnformen eignen.

[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„Um einen zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen […] begründen zu können, bedarf es einer Gegenüberstellung der aus der Bevölkerungsentwicklung bzw. der gewerblichen Entwicklung abgeleiteten Flächenbedarfe mit den jeweiligen im Planungszeitraum aktivierbaren Innenentwicklungspotentialflächen.

Die in den Unterlagen enthaltene diesbezügliche Flächenbilanz für Wohnbauflächen ergibt für den Planungszeitraum einen Bedarf an 197 neuen Wohnungen (vgl. Kapitel B.6.9 „Flächenbilanz“, S. 99). An neuen Entwicklungsflächen dargestellt werden dagegen 14,2 ha für 380 Wohnungen (WE), sodass für die aktuell vorgesehenen Entwicklungsflächen der Bedarf in der Summe nicht gegeben/begründet ist. Im weiteren Verfahren ist der Ausweisungsumfang der Entwicklungsflächen insofern an den plausibel belegbaren Flächenbedarf bis 2040 anzupassen. Der Hinweis, wonach im weiteren Verfahren noch Flächenreduzierungen (aufgrund konfligierender fachlicher Belange) erwartet werden, wird in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen. Zur Berechnung eines konkreten Flächenbedarfs (in ha) ist eine Angabe zur künftig angestrebten Siedlungsdichte notwendig (s.o.).“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Die Innenentwicklungspotentiale im Stadtgebiet für Wohnen werden bei der Bedarfsberechnung ausreichend berücksichtigt.

Der Umfang an Entwicklungsflächen für Wohnen wird gegenüber dem Vorentwurf reduziert.

Die Siedlungsdichte im Stadtgebiet Nittenau bis 2042 soll sich gegenüber dem Ist-Zustand insgesamt erhöhen. Von einem genauen Zielwert einer durchschnittlichen Siedlungsdichte für das gesamte Stadtgebiet wird jedoch abgesehen, die Festlegung der Siedlungsdichte für die einzelnen Entwicklungsflächen wird als ausreichend erachtet.

[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Wie schon erwähnt stehen die im Kapitel B.4.1.2 zugrunde gelegten Zahlen im Widerspruch zu den Zahlen aus der Bevölkerungsvorausberechnung.

Auf dieser Basis wird ein Wert von 372 WE als neuer Bedarf für den Zeitraum 2022 bis 2040 angenommen, um die erwarteten 859 neuen Bürger:innen zu versorgen.

[…]

Bei der Annahme eines Bevölkerungswachstums bis 2040 von 10,1 % wird ein Bedarf von 372 neuen Wohneinheiten ermittelt. Legt man für die Bedarfsberechnung jedoch die schon erwähnten Werte der Bevölkerungsvorausberechnung des LfStat an, reduziert sich der errechnete Bedarf erheblich.

Statt 859 Personen würde das Bevölkerungswachstum nur noch 491 Personen umfassen. Verrechnet man dieses Wachstum mit der angesetzten Haushaltsgröße (2,3 Personen/WE), ergibt sich ein Bedarf von nur noch 213 neuen WE bis 2040. Zieht man von diesem Wert das ohnehin schon sehr niedrig angesetzte Aktivierungspotenzial von 175 WE ab, ergäbe sich ein zusätzlicher Bedarf von nur noch 38 WE (statt 372).

Zusammenfassend lässt sich hierzu sagen, dass das Bevölkerungswachstum und der daraus resultierende Bedarf zu hoch angesetzt wurden."

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Die Daten des Landesamtes für Statistik sind nun veraltet und werden aktualisiert bzw. berichtigt. Es erfolgt eine grundsätzliche Überarbeitung der Wohnbaulandbedarfsberechnung in den Entwurfsunterlagen. Der errechnete Wohnbaulandbedarf reduziert sich gegenüber dem Vorentwurf. Datengrundlage für den Wohnbaulandbedarfsberechnung ist unter anderem die Flächenmanagementdatenbank des Bayerischen Landesamt für Umwelt. Die Datengrundlagen für die Wohnbaulandbedarfsberechnung sind der Begründung (Entwurf) zu entnehmen.

[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Die im Kap. B.4.1.1 dargestellten Grafiken sollten um Aussagen zu den im Betrachtungszeitraum errichteten Wohneinheiten (WE) bzw. zum Gesamtbestand an Wohneinheiten im Stadtgebiet ergänzt werden.

Bei der Betrachtung der Haushaltsgrößen mit dem Zielhorizont 2040 zeigt sich, dass seit 2017 nur noch kleine Veränderungen stattfinden (werden). Die durchschnittliche Haushaltsgröße schrumpft kaum noch."

Den Anregungen wird gefolgt.
In der Begründung zum Flächennutzungsplan werden Aussagen zum Gesamtbestand an Wohneinheiten im Stadtgebiet Nittenau ergänzt.

Aussagen zur Belegungsdichte werden in der Begründung aktualisiert bzw. berichtigt. Aus der Anzahl der Wohnungen von 4.269 bei 9.029 Einwohnern (Bezugsjahr 2022) ergibt sich die durchschnittliche Belegungsdichte für Nittenau von 2,12 Einwohner/Wohnung. Im ländlichen Raum ist ein Phänomen, welches mit dem Demographischen Wandel einhergeht, dass ältere Paare oder Einzelpersonen in ihren Eigenheimen verbleiben, die zuvor Wohnraum für eine ganze Familie geboten haben. Erfahrungen zeigen, dass trotz Angeboten zum Wohnungstausch oder ähnlichen Aktivierungskonzepten diese Menschen gern in ihrem angestammten Wohnsitz verbleiben möchten. Dadurch ist eine Verkleinerung der Haushaltsgröße bei gleichzeitiger Zunahme der Wohnfläche pro Kopf ein real existierender Trend, mit dem auch die Stadt Nittenau konfrontiert werden wird. Hinzu kommt, dass junge Menschen immer häufiger in 1 bzw. 2-Personen Haushalten leben. Auch dies ist bei der Betrachtung der Wohnentwicklung zu berücksichtigen.
Daher wird in der Entwurfsfassung ein Auflockerungsbedarf ergänzt, welcher diese Trends rechnerisch darstellt. Die Größe der Wohnfläche bzw. die Anzahl der Wohnungen wird selbst bei gleichbleibender Bevölkerung zunehmen. Mit einer Auflockerung von 0,1 % p.a. wird dargestellt, dass in den kommenden Jahren die Haushaltsgröße abnehmen wird, ausgehend von dem relativ hohen Wert in Nittenau von 2,12 Personen pro Wohnung im Jahr 2022 und einer Entwicklung zu 2,08 Personen pro Wohnung im Planungshorizont des Flächennutzungsplans bis 2042. Somit wird für die vorliegende Wohnbaulandbedarfsberechnung ein Auflockerungsbedarf von 0,1 % p.a. angenommen.

Gewerbliche Entwicklung

Der Flächenbedarf von Gewerbeflächen beinhaltet mitunter andere Einflussfaktoren als der Wohnbaulandbedarf, einerseits da hier singuläre Ansiedlungen oder auch Abwanderungen größerer Unternehmen ein verzerrtes Bild abgeben können und andererseits da sich wandelnde Standortfaktoren maßgeblichen Einfluss auf Betriebsansiedlungen haben. Zielsetzung

der Konzeption ist es daher ein Angebot an Gewerbeflächen mit unterschiedlichen Zielgruppen vorzusehen und Flächen in einem sparsamen bzw. angemessenen Umfang auszuweisen.

[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„[…] Auch der Bedarf an gewerblichen Siedlungsflächen ist möglichst konkret und nachvollziehbar zu begründen (vgl. Kapitel B.4.2.5 „Flächenbestand und Bedarf an gewerblichen Bauflächen“, S, 77). […]

Gemäß der Auslegungshilfe zur Bedarfsbegründung ergibt sich der Bedarf an neuen gewerblich genutzten Flächen hauptsächlich durch zusätzlichen Flächenbedarf ortsansässiger Unternehmen oder durch Ansiedlungswünsche externer Unternehmen, weshalb Angaben zu konkreten Erweiterungs- oder Neuansiedlungsabsichten noch zu ergänzen sind.

Um einen konkreten Neubedarf bestätigen zu können, bedarf es zudem einer vertieften Auseinandersetzung mit vorhandenen Innentwicklungspotentialen. Vor dem Hintergrund, dass im Rahmen der Themenkarten (zu Innenentwicklungspotentialen) rund 22,9 ha an Innenentwicklungspotentialen für gewerbliche Entwicklung ermittelt wurden, ist insbesondere die Aussage, dass nur noch wenig vorhandene freie Gewerbeflächen für konkrete Ansiedlungs- oder Erweiterungsanfragen durch lokale Betriebe zur Verfügung stünden, als Begründung für zusätzliche Flächenausweisungen nicht belastbar. Im Weiteren bedarf es daher - bezogen auf den Planungszeitraum des FNP – noch einer Bewertung der ermittelten Innenentwicklungspotentiale im Hinblick auf deren Verfügbarkeit. Soweit sich einzelne dieser Flächen bereits im Eigentum ansiedlungs-/erweiterungswilliger Betriebe befinden oder optioniert sind, kann bei diesen Flächen eine 100%-Nicht-Verfügbarkeit angesetzt werden. Zur Nachverfolgung wird um eine entsprechend aufgeschlüsselte Auflistung der Grundstücke (Ortsteile, Größenangabe, Verfügbarkeit) gebeten. In Bezug auf die rechtskräftigen Bebauungspläne „Gewerbepark Nittenau-Ost“ und „Industriegebiet Lichtenhaid“, die im Rahmen der FNP-Neuaufstellung nicht mehr oder nur noch teilweise als Bauflächen dargestellt werden sollen, ist festzuhalten, dass diese als Innenentwicklungspotentiale im Sinne der o. g. Auslegungshilfe anzusehen und insofern in der Bedarfsbegründung als solche zu berücksichtigen sind – andernfalls müssten für die beiden Bauleitplanungen seitens der Kommune kurzfristig (während der FNP-Neuaufstellung) zumindest entsprechende Aufhebungs- bzw. Änderungsbeschlüsse gefasst werden.

[…]

Eine nachvollziehbare Bilanzierung mit Gegenüberstellung der aus der Gewerbeflächenentwicklung abgeleiteten Bedarfs von (bis zu) 20 ha mit den im Planungszeitraum der Bauleitplanung verfügbaren gewerblichen Innentwicklungspotentialen fehlt bislang ebenso.“

Den Anregungen wird gefolgt.

Im Vorentwurf wurde lediglich eine gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt (G1). Diese wird in der Entwurfsfassung aufgrund der Nicht-Einhaltung des Anbindegebots jedoch nicht mehr weiterverfolgt. Folglich ist in der Entwurfsfassung keine Entwicklungsflächen für Gewerbe mehr enthalten. Lediglich auf der Mischbaufläche M3 (vormals W7) im Ortsteil Muckenbach ist eine gewerbliche Nutzung auf 1,3 ha vorgesehen. Aufgrund des Planungshorizontes des Flächennutzungsplans von 15 bis 20 Jahren und des prognostizierten Bevölkerungswachstums in Nittenau wird diese kleine Fläche als bedarfsgerecht erachtet. Eine Überarbeitung der Bedarfsberechnung für Gewerbe wird daher nicht vorgenommen.

Aufhebungs- bzw. Änderungsbeschlüsse für die Bebauungspläne „Gewerbepark Nittenau-Ost“ und „Industriegebiet Lichtenhaid“ werden durch den Stadtrat der Stadt Nittenau gefasst.

Dies soll noch im Laufe des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen.

[35] Handwerkskammer Niederbayern/Oberpfalz

„Aus Sicht des Handwerks gilt es auch im Rahmen der Bauleitplanung die Standortbedingungen der lokalen Wirtschaft und der Handwerkbetriebe perspektivisch grundlegend zu sichern und zu entwickeln.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass den Gewerbe- und Handwerksbetrieben gerade auch über die Bauleitplanung Planungssicherheit für ihre Standorte gegeben wird. Dabei sind sie sowohl vor Verdrängung zu schützen, als auch ihnen ausreichend Möglichkeiten zur Weiterentwicklung, insbesondere auch an ihren bestehenden Standorten, einzuräumen. Mittels einer gelungenen Bauleitplanung können Betriebsstandorte für Gewerbe- und Handwerksbetriebe strategisch gesichert werden, was gerade für kleine und mittlere Betriebe vielmals eine existentielle Bedeutung darstellt.

Bei mittel- bis längerfristigen Planungen und Konzepten sind die Standortbedingungen und Belange des lokalen Gewerbes sowie der Handwerkbetriebe deshalb zentral mit einzubeziehen. Wichtig dabei ist, wie bereits angeführt, den Gewerbebetrieben Planungssicherheit auch über die Bauleitplanung zu geben und ihre Belange, z. B. für den Bereich des Immissionsschutzes, mit geeigneten Maßnahmen entsprechend zu schützen.

Darüber hinaus sehen wir es bei Konzepten wie der Neuaufstellung eines Flächennutzungsplanes als bedeutend an, grundsätzliche Aussagen und Planungen zur zukünftigen Weiterentwicklung des Ortes in Bezug auf die Flächenpolitik zu treffen. Bei Gewerbeflächenplanungen soll und muss auch der Mittelstand und das Handwerk eine entsprechende Würdigung und Berücksichtigung finden, da das Handwerk traditionell ein besonders eng mit Kommunen verbundener Wirtschaftsbereich ist.

Die Suche und Entwicklung neuer geeigneter Standorte gestaltet sich auch für das Handwerk und kleinere mittelständische Unternehmen zunehmend in vielen Regionen schwieriger. Zum Erhalt sowie zur Schaffung geeigneter Standortvoraussetzungen für diese Unternehmen sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe bitten wir die angeführten Hinweise und Belange verstärkt in die generellen Planungen miteinzubeziehen.

Um ansiedelungswilligen Betrieben, auch mit kleinen und mittleren Betriebsgrößen, wie z. B. im Handwerk, die Möglichkeit zur Standortverlagerung oder -neugründung zu geben, sollten, neben den bereits angeführten Aspekten, auch kleinflächige, handwerklich geprägte Betriebe angemessene Berücksichtigung sowohl im Planungsprozess als auch im Vergabeprozess von gewerblich nutz-baren Flächen finden. Dazu regen wir neben anderen geeigneten Maßnahmen generell an, Flächenparzellierungen sowie zu treffende Festsetzungen zur Bebaubarkeit auf deren Eignung für die oben angeführten Betriebsgrößen und Nutzungen zu prüfen und entsprechend zu verankern.

[…]

Daher sollten Maßnahmen zur Standortsicherung von bestehenden Gewerbe-/ Handwerksbetrieben, zum Beispiel bei der Entwicklung neuer Bebauungspläne, speziell auch in Hinblick auf immissionsschutzrechtliche Problematiken, aber auch bei der Aufstellung von Entwicklungsplänen o. ä. generell eine hohe Bedeutung zukommen. Handwerksbetrieben, die eine Verbundenheit zum Stadt-/Ortszentrum aufweisen beziehungsweise die, die durchmischte Siedlungsstrukturen mit fördern, sollten weiterhin geeignete Entwicklungsmöglichkeiten für ihre Standorte dort eingeräumt werden.

[…]

Daher sollten aus unserer Sicht sowohl in der Planung als auch in der Genehmigungspraxis Spielräume genutzt werden, um Existenzgründungen und Betriebserweiterungen durch gegebenenfalls erforderliche Genehmigungen und Nutzungsänderungen kostengünstig, zeitnah und vor allem unbürokratisch im Sinne der Förderung betrieblicher Existenzen im KMU-Bereich zu ermöglichen.

Neben der Entwicklung neuer Betriebsstandorte ist besonders im Handwerk und bei kleineren Unternehmen die (Weiter-)Entwicklung bestehender Betriebsstandorte von großer Bedeutung. Mit Unterstützung solcher Vorhaben könnten auch weiteren Flächenverbräuchen im ländlichen Raume entgegengewirkt werden."

Den Anregungen wird gefolgt.
Die Gewerbeflächenplanung u.a. auch für das Handwerk stellt einen wichtigen Aspekt der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in Nittenau dar. So sollen sowohl die Standortbedingungen der lokalen Wirtschaft gesichert werden als auch neue Flächen für unterschiedliche Gewerbenutzungen vorgesehen werden. Dies wurde bei der vorliegenden Planung entsprechend beachtet. Auch finden sich Aussagen zur Gewerbeflächenplanung in der Begründung.

Weiterführende Festsetzungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen.

[36] Industrie- und Handelskammer Regensburg

„Um die wirtschaftlichen und städtebaulichen Ziele nachhaltig zu erreichen, empfiehlt die IHK:

- Eine enge Zusammenarbeit mit regionalen Unternehmen und Interessensgruppen bei der Planung und Umsetzung.

- Die Sicherstellung einer bedarfsgerechten Infrastruktur (Verkehr, digitale Anbindung).

- Eine regelmäßige Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK), um auf sich verändernde Rahmenbedingungen flexibel reagieren zu können."

Den Anregungen wird gefolgt.
Die Stadt Nittenau arbeitet eng mit lokalen bzw. regionalen Unternehmen bei Ansiedlungs- bzw. Erweiterungswünschen zusammen. Zudem möchte die Stadt Nittenau eine bedarfsgerechte Infrastruktur sicherstellen. Aussagen zur Gewerbeflächenplanung finden sich in der Begründung zum Flächennutzungsplan.

Eine Fortschreibung des ISEK ist von der Stadt Nittenau vorgesehen.

[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Im Kap. B.4.5.2 wird dargelegt, dass 115 Hektar Industrie- und Gewerbeflächen im gültigen FNP dargestellt sind. Davon sind 80,4 Hektar realisiert. Auf Ebene des FNP wäre also weiterhin 35 Hektar noch planerisch „frei". Den postulierten „dringenden Bedarf" erkennen wir nicht.

Wir weisen auf einen möglichen Widerspruch bezüglich der Gewerbeflächen an der B16 hin. Auf Seite 77 wird eine Neuausweisung erwähnt, gleichzeitig soll die GE-Fläche „Gewerbepark-Ost" entfallen. Es ist nicht klar, ob an dieser Stelle ein neues GE „Muckenbach" gemeint ist."

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Im Vorentwurf wurde lediglich eine gewerbliche Entwicklungsfläche dargestellt (G1). Diese wird in der Entwurfsfassung aufgrund der Nicht-Einhaltung des Anbindegebots jedoch nicht mehr weiterverfolgt. Folglich ist in der Entwurfsfassung kein Gewerbebaufläche mehr enthalten. Lediglich auf der Mischbaufläche M3 (vormals W7) im Ortsteil Muckenbach ist eine gewerbliche Nutzung auf 1,3 ha vorgesehen. Aufgrund des Planungshorizontes des

Flächennutzungsplans von 15 bis 20 Jahren und des prognostizierten Bevölkerungswachstums in Nittenau wird diese kleine Fläche als bedarfsgerecht erachtet. Eine Überarbeitung der Bedarfsberechnung für Gewerbe wird daher nicht vorgenommen.

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Ost“ soll aufgehoben werden, da er sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes befindet. Eine Darstellung in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgt daher nicht. Die Gewerbefläche G1 in der Nähe von Muckenbach, die im Entwurf nicht mehr dargestellt wird, ist damit nicht gemeint.

[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Generell stellt sich hinsichtlich der Darstellung von Gewerbeflächen die Frage, weshalb die Stadt Nittenau in erheblichem Umfang Baurecht für Flächen schaffen konnte, ohne einen Zugriff auf diese zu haben (siehe hierzu auch Bericht Mittelbayerische Zeitung, Ausgabe Schwandorf vom 04. April 2024). Warum vergibt sich die Stadt diese Steuerungsmöglichkeit?“

Den Anregungen wird gefolgt.
In vielen bayerischen Gemeinden ist es üblich, dass Bebauungspläne in der Vergangenheit aufgestellt wurden, jedoch faktisch nicht umgesetzt werden konnten, weil einzelne Grundstückseigentümer im Plangebiet nicht verkaufsbereit waren. Hintergrund ist das Spannungsverhältnis zwischen der kommunalen Planungshoheit und dem verfassungsrechtlich geschützten Eigentum. Zwar können Kommunen festlegen, wie sich ein Gebiet städtebaulich entwickeln soll. Die Kommunen sind jedoch immer auch auf das Mitwirken der privaten Eigentümer angewiesen. Hinzu kommt, dass Baugebote oder Ähnliches früher nicht üblich waren. Konkret für die Stadt Nittenau soll die Situation durch Aufhebungen bzw. Teilaufhebungen von Gewerbebebauungsplänen verbessert werden. In neuen Baugebieten setzte die Stadt zudem Baugebote fest, um langfristig ungenutzte Grundstücke zu vermeiden.

2. Raumordnung, Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) und im Regionalplan Oberpfalz-Nord festgelegt. Nittenau ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen und befindet sich im Raum besonderem Handlungsbedarf.

[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„In der Begründung im Kapitel A. 1.3 „Vorgaben der Landes- und Regionalplanung“ wird auf die Erfordernisse/Vorgaben der Raumordnung eingegangen. Allerdings werden diese an mehreren Stellen nicht nachvollziehbar bzw. sinngemäß wiedergegeben.

So sind u. a. die Ausführungen zur Wirtschaft aus hiesiger Sicht „sinnentstellt“ (s. Satz 2 im Abschnitt „Wirtschaft“ auf S. 9), da der Hinweis auf Abweichungen in Bezug auf die Kommune irreführend ist. Im Grunde würde hier die Aussage ausreichen, dass in der Kommune als Zentraler Ort (Mittelzentrum) die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten möglich ist. Die Aussage im Abschnitt „Energieversorgung“ (siehe Begründung, S. 10) ist ebenfalls nicht nachvollziehbar.

Nachdem die LEP-Normen im Kapitel A 1.3 nicht wörtlich wiedergegeben werden, sollten sämtliche in diesem Kapitel enthaltenen Angaben nochmals auf Plausibilität bzw. inhaltliche Übereinstimmung mit den LEP-Vorgaben überprüft und ggf. angepasst werden. Grundsätzlich wird eine enge Orientierung am LEP-Text empfohlen.“

Den Anregungen wird gefolgt.
Die Ausführungen zum Kapitel A.1.3 werden entsprechend der Stellungnahme nochmals geprüft und bei Bedarf angepasst.

[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„Soweit ersichtlich werden in der Planzeichnung zwar die im Regionalplan Oberpfalz-Nord festgesetzten Vorranggebiete (VRG) zur Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen, nicht jedoch die diesbezüglichen Vorbehaltsgebiete (VBG) berücksichtigt (s. u. a. VBG KS 59 – Kies und Sand „Südlich Nittenau"). Im Rahmen der Begründung wird auf diese zwar eingegangen. Nachdem jedoch die landschaftlichen VBG im Plan dargestellt sind, sollte mit den VBG zur Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen ebenso verfahren werden. […]

Außerdem wird auf einen nicht aktuellen Stand des Regionalplans in Bezug das Kapitels Bodenschätze Bezug genommen (s. S.14). Am 01.09.2024 ist die 30. Änderung des Regionalplans Oberpfalz-Nord im Kapitel B IV 2.1. „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen" in Kraft getreten.

Um entsprechende Aktualisierung bzw. Berichtigung wird gebeten."

[5] Regionaler Planungsverband Region 6

„In den Planunterlagen sind zudem die folgenden Ausführungen anzupassen:

[…]

- Auf S. 14 wird auf einen nicht aktuellen Stand des Kapitels Bodenschätze Bezug genommen. Zum 01.09.2024 ist die 30. Änderung des Regionalplans Oberpfalz-Nord im Kapitel B IV 2.1. „Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen" in Kraft getreten, die Angaben sind dementsprechend zu aktualisieren. […]

- Zudem sind in der Planzeichnung neben den Vorranggebieten für Bodenschätze auch die Vorbehaltsgebiete gem. o.g. Kapitel des Regionalplans darzustellen."

[13] Bayerisches Landesamt für Umwelt

„Das Referat 105 „Wirtschaftsgeologie, Bodenschätze" bittet jedoch ausdrücklich darum, neben den Vorranggebieten auch die Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze in den Flächennutzungsplan zu übernehmen."

Den Anregungen wird gefolgt.
In der Planzeichnung sowie in der Legende werden die Vorbehaltsgebiete zur Sicherung und Gewinnung von Bodenschätzen ergänzt.
Die Ausführungen in der Begründung werden gemäß der aktuellen Fassung des Regionalplans Oberpfalz-Nord aktualisiert.

[5] Regionaler Planungsverband Region 6

„Aufgrund der Vielfalt der betroffenen Belange ist auch der Grundsatz A 1.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord für die Gesamtfortschreibung von hoher Relevanz. Dieser sieht u.a. vor, dass Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume jeweils in angemessenem und bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung stehen und im Sinne einer vorausschauenden, nachhaltigen und regional abgestimmten Entwicklung möglichst optimal genutzt und kombiniert werden, so dass gegenseitige wesentliche negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden. Damit kann zu einer ausgewogenen und in wirtschaftlicher, ökologischer sowie sozialer Hinsicht nachhaltigen Raumentwicklung der Region beigetragen werden."

Den Anregungen wird gefolgt.
Grundsatz A 1.2 wird bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans ausreichend berücksichtigt. In der Entwurfsfassung wurde zudem die Bedarfsberechnung überarbeitet und der Umfang an neuen Flächenausweisungen reduziert. Somit wird eine nachhaltige, bedarfsgerechte Raumentwicklung gewährleistet.

[6] Landratsamt Schwandorf, Bauaufsicht

„Aus unserer Sicht kann der vorgelegte Flächennutzungsplan hingenommen werden, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:

- Grundsätzlich sind die Ziele der Raumordnung gem. §1 Abs. 4 BauGB zu beachten. Durch einen sparsamen Umgang mit Siedlungsflächen muss den zunehmendan Bedeutung gewinnenden Belangen des Bodenschutzes (Flächenversiegelung) Rechnung getragen werden.

- Auch die Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayerns sind zu berücksichtigen. Indem kompakte Siedlungsbereiche, effiziente Netze des öffentlichen Verkehrs und kostengünstige tragfähige Versorgungs- und Entsorgungsstrukturen geschaffen werden sollen, kann die Flächeninanspruchnahme in Bayern verringert werden. Somit kann auch für künftige Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen erhalten werden.

- Im Sinne des Flächensparens soll als Grundsatz des LEP die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Auch sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Hierbei sollen auch neue Wohnformen und flächensparende Alternativen zum freistehenden Einfamilienhaus bedacht werden.

- Ein weiterer Grundsatz ist, die Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur zu vermeiden (Anbindegebot).

- Auch sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung in den Siedlungsgebieten möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind nur dann zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Der Stellungnahme der Höheren Landesplanungsstelle kommt daher bei der Neuausweisung die entscheidende Bedeutung zu.“

Den Anregungen wird gefolgt.
Der Umfang der überplanten Flächen wird unter der Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewählt und auf die erforderlichen bzw. absehbar erforderlichen Flächen beschränkt. Die Wertigkeit der Böden und deren Funktion als Anbaufläche für die Landwirtschaft wird in die Abwägungsentscheidung einbezogen und ist bereits im Umweltbericht dokumentiert. In der Entwurfsfassung erfolgt zudem eine Reduzierung des Entwicklungsflächenumfangs.

Verdichtete Wohnformen sind allen voran im Ortskern von Nittenau vorgesehen. Um einen Beitrag zur Verkehrswende zu leisten, soll in den kleineren Ortsteilen die ÖPNV-Anbindung verbessert werden. Zudem soll die Versorgungsstruktur stückweise ausgebaut werden. Bei neuen Wohnbauflächen u.a. außerhalb des Hauptortes sowie an den Ortsrändern wird von einer Bebauungsdichte über Doppelhäuser oder Reihenhäuser hinaus abgesehen, da dies dort aufgrund der ortsüblichen Siedlungsstruktur als städtebaulich nicht verträglich erachtet wird.

Die Entwicklungsfläche G1 wird in der Entwurfsfassung nicht mehr dargestellt. Damit kann das Anbindegebot eingehalten werden.

Die Einbeziehung von Innenentwicklungspotentialen in die Bedarfsberechnung wird in der Entwurfsfassung überarbeitet. Die Ausweisung der Entwicklungsflächen im Entwurf erfolgt bedarfsgerecht.

Die Höhere Landesplanungsbehörden wurde im Verfahren entsprechend beteiligt.

3. Natur- und Landschaftsschutz

Der Themenblock Natur- und Landschaft ist primär relevant für Darstellungen im Landschaftsplan. Darüber hinaus werden im Umweltbericht zum vorliegenden Flächennutzungsplan voraussichtliche Auswirkungen der Planung und insbesondere der Planungsflächen dokumentiert. Hier spielen die Auswirkungen der Planung auf die genannten Themen eine wichtige Rolle. Bei der Darstellung von Bauflächen sind die Belange von Natur und Landschaft in die Abwägung mit anderen raumrelevanten Belangen einzustellen. Die Anregungen zu naturschutzfachlichen Belangen sind sehr breit gefächert und betreffen sowohl die Darstellung der einzelnen Schutzgüter wie auch fachliche Ergänzungen.

Biotope und Artenschutz

[6] Landratsamt Schwandorf, Naturschutz

„Die Stadt Nittenau befindet sich im „BayernNetzNatur-Projekt Landschaftsplanumsetzung Nittenau“. In den letzten Jahren fanden regelmäßig Maßnahmen zur Umsetzung des BayernNetzNatur-Projekts vom Landschaftspflegeverband Schwandorf e.V. statt. Eine Darstellung der geplanten Maßnahmen, sowie Entwicklungsziele des BayernNetz-Natur-Projekts sollten daher in den Flächennutzungsplan mit integrierten Landschaftsplan integriert werden.“

Der Stellungnahme wird gefolgt.
Die Maßnahmen und Entwicklungsziele der BayernNetzNatur-Projekte werden nachrichtlich mit aufgenommen.

[6] Landratsamt Schwandorf, Naturschutz

„A.1.8.3 Gesetzlich geschützte und/ oder kartierte Biotope

Die fehlende Darstellung von Waldbiotopen nach der amtlichen bayerischen Biotopkartierung Wald ist trotz der mangelnden Aktualität der Daten nachzuholen und zumindest nachrichtlich zu übernehmen. Die Daten geben Aufschluss und Hinweise sowohl über das historische als auch auf das derzeitige Vorkommen von naturschutzfachlich hochwertigen Flächen und gesetzlichen geschützten Biotopen, deren tatsächliche Abgrenzung und Schutzstatus bei Vorhaben oder Eingriffen zu überprüfen ist und bei gültigem Schutzstatus allgemein zu berücksichtigen ist.

Im aktuellen Entwurfstand werden keine Aussagen zum Biotopverbund getroffen. Dies ist zu ergänzen.“

Der Stellungnahme wird gefolgt.
Die Waldbiotope werden ergänzt, insofern sie übermittelt werden, da sie leider nicht freiabrufbar sind und auch nicht mehr über das FIN-Web einsehbar sind.
Aussagen zum Biotopverbund werden ergänzt.

[54] Bund Naturschutz in Bayern e.V.

„Die Fläche (Ergänzung TB|M: Baugebiet Annahaid) grenzt unmittelbar an die Sulzbachauen an, auf denen erkennbar landschaftsplanerisch Biotope angelegt wurden (siehe hier Ausgleichsflächen). Diese sind in der Darstellung nicht zu finden, so dass der Eindruck eines sanften Übergangs von Wohnsiedlung zu den Biotopflächen entsteht. Tatsächlich würden diese Bereiche aber unmittelbar angrenzen.

Nach Kenntnisstand des BN handelt es sich bei der angrenzenden Fläche um die vom Straßenbauamt Amberg angelegte Ausgleichsfläche für die Ostumfahrung Nittenau.

[…]

Weder in der Legende, noch in den textlichen Ausführungen sind Hinweise auf bestehende Ausgleichsflächen im Stadtgebiet zu finden. Die aus der Entwicklung von Wohn- und Gewerbegebieten entstandene Ausgleichspflicht ist nach unserer Ansicht jeweils im Flächennutzungsplan darzustellen. Nur so werden diese Flächen auch langfristig gesichert. Während eine Bebauung offensichtlich seinen Platz einnimmt, sind die Maßnahmen in der Natur weniger sichtbar. Die Praxis zeigt, dass solche Flächen spät oder gar nicht erst umgesetzt werden, oder nach einer gewissen Zeit und mangelnder Pflege wieder verschwinden und für neue Zwecke genutzt werden.

Eine Darstellung dieser Flächen im FLNP halten wir daher für entscheidend und wesentlich. Wie oben in Beispiel angeführt, ist dies für die Bewertung der Entwicklung wesentlich und fehlt in der Planung vollständig.“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Im Entwurf erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der an das Landesamt für Umwelt gemeldeten Ökokonto-Flächen im gesamten Stadtgebiet.

[54] Bund Naturschutz in Bayern e.V.

„Vorhandene Biotope und FFH Gebiete sollten grundsätzlich ausgeweitet und vernetzt werden. Im Flächennutzungsplan finden sich einige Beispiele, wo das Gegenteil passiert. Bebauung wird bis an die schützenswerten Flächen hin geplant.

FFH Gebiete sind besonders geschützte Gebiete, die nicht beeinträchtigt werden dürfen. Es gibt hier ein Verschlechterungsverbot im Europäischen Recht. Dieses wird missachtet.

Beispiel

[…]

Neue Gewerbe und Wohnbaufläche bei Fischbach bis in das FFH Gebiet geplant.“

Den Anregungen wird nicht gefolgt.
In Nittenau sind FFH-Gebiete lediglich auf bzw. um den Regen herum ausgewiesen. In Fischbach ist beispielsweise kein FFH-Gebiet ausgewiesen. Die FFH-Gebiete im Stadtgebiet werden von den vorgesehenen neuen Entwicklungsflächen nicht berührt bzw. beeinträchtigt. Das europäische Recht wird demnach nicht missachtet.

Auch werden neue Entwicklungsfläche nicht direkt an Biotope geplant (vgl. Neue Bauflächen Themenkarte Entwicklungsflächen). Bei dem angesprochenen Gewerbegebiet in Fischbach, welches südlich an ein Biotop angrenzt, handelt es sich um den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Schwandorfer Weg.

Falls es sich um eine konkrete Entwicklungsfläche handelt, wird darum gebeten, diese im Rahmen der förmlichen Beteiligung zu benennen.

[54] Bund Naturschutz in Bayern e.V.

„Die Stadt Nittenau hat insbesondere seit dem Bau der Umgehungsstraßen im Norden und der B16 im Süden in diese Richtungen neue Gewerbeflächen ausgewiesen. Diese werden im FLNP nun an das ursprüngliche Entwicklungsgebiet angebunden und alle Natur dazwischen bebaut. Eine Vernetzung von Grünflächen, Luft- und Kühlschneisen findet sich nur spärlich. Die Entwicklung in der Plandarstellung wird als Abrundung gezeigt. In der Praxis breitet sich das Stadtgebiet bis an und hinein in die Lebensräume der Natur aus. Die Darstellung der Begrünung an sich ist spärlich und offenkundig fehlerhaft. Während in Planung befindliche Bebauungen als quasi umgesetzt dargestellt sind, sind im Gegensatz dazu real bereits entfernte und gerodete Waldstücke als vorhandenes Grün eingezeichnet. Eine klare Irreführung also.

Beispiele:

[…]

Flächen im Norden. Inzwischen gerodet und bebaut als Grünflächen dargestellt

[…]

Flächen im Süden, Wald nicht als solcher dargestellt. Wichtiges innerstädtisches Grün fehlt.“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Aufgrund der ländlichen Struktur, der geringen Siedlungsdichte in Nittenau sowie des hohen Anteils umgebender Freiräume ist weder die Darstellung zusätzlicher Grünflächenvernetzungen noch die Ausweisung von Luft- und Kühlschneisen im Flächennutzungsplan erforderlich.

Bei der Kartierung der vorhandenen Gehölze im Stadtgebiet wurde ein Luftbild aus dem Jahr 2023 herangezogen. In dieser waren die angesprochenen Flächen noch nicht gerodet. Gemäß den Ausführungen werden die genannten Darstellungen im Entwurf berichtigt.

Insgesamt wird die Darstellung von Wald bzw. Gehölzen noch einmal überprüft und wenn notwendig angepasst.

[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Landesentwicklungsprogramm

In der Begründung zur Neuaufstellung des FNP werden zentrale Aussage des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zitiert (S. 8f):

Ökologischen Belangen ist bei Konflikten zwischen widerstrebenden Zielen der Vorrang zu geben. Klimarelevante Freiflächen sollen von Bebauung freigehalten werden. Wälder sollen vor Flächenverlust bewahrt und in diesem Zusammenhang Waldfunktionen verbessert werden.

Waldfunktionen

Diese Aussagen sind u.E. in Nittenau von besonderer Bedeutung, da hier in der Vergangenheit erhebliche Waldflächen vor allem für Gewerbe und Industrie gerodet wurden. Mit dem Vorhaben Annahaid zeichnen sich weitere Waldverluste ab. Der hohe Waldanteil im Gemeindegebiet Nittenau entbindet schon aus Klimaschutzgründen nicht von einem quantitativen und qualitativen Erhalt der Wälder.

Es sei ausdrücklich erwähnt, dass auch Körperschaftswälder, also im Eigentum von Kommunen und Stiftungen, der Verpflichtung zu einer vorbildlichen Bewirtschaftung unterliegen. Wälder sind keine Baulandreserven."

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Die Inanspruchnahme von Waldflächen für die Siedlungsentwicklung ist besonders sensibel, jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen. Im Rahmen des vorliegenden Flächennutzungsplans wird für betroffene Waldflächen ein Bedarf nachgewiesen. Zudem ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein naturschutzfachlicher Ausgleich zu erbringen.

Es ist korrekt, dass der hohe Waldanteil im Stadtgebiet Nittenau nicht von einem quantitativen und qualitativen Erhalt der Wälder entbindet. Gleichzeitig muss jedoch eine Abwägung zwischen notwendiger Siedlungsentwicklung und Erhalt von Waldflächen getroffen werden.

[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„ABSP / Biotopverbund

Mit Verweis auf das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Schwandorf wird die Bedeutung des Sulzbachtals für den Biotopverbund zitiert. Auch auf Seite 55 wird das Sulzbachtal als „ökologisch wertvolles Gebiet" beschrieben. Das Sulzbachtal grenzt unmittelbar an das geplante Baugebiet Annahaid an.

Bedauerlicherweise enthält der gesamte FNP-Vorentwurf keinerlei Aussagen zum Biotopverbund im Gemeindegebiet Nittenau. Der Biotopverbund ist eine gesetzliche Verpflichtung der Kommunen, die aus dem erfolgreichen Volksbegehren „Rettet die Bienen" in das BayNatschG übernommen wurde. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb dieses Themenfeld im Landschaftsplan nicht behandelt wird."

Der Stellungnahme wird gefolgt.
Es wird das Themenfeld Biotopverbund ergänzt.

[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Umweltbericht (Kap. C)

Bei der Abbildung auf Seite 101 vermissen wir Angaben zur Flächenverteilung nach Nutzungsarten für den neuen FNP. Diese Zahlen sind dringend zu ergänzen."

Der Anregung wird gefolgt.
Eine Flächenbilanz zu den Entwicklungsflächen wird in der Entwurfsfassung des Umweltberichtes ergänzt.

[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Es wird ausgeführt, dass durch die Neuaufstellung des FNP „erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten" sind.

Umso unverständlicher ist, weshalb auf Ebene des Schutzguts „Landschaft" die Abschätzung einer Betroffenheit nicht möglich sein soll. Nittenau befindet sich in einer landschaftlich außerordentlich bedeutenden Gegend. Nahezu das gesamte Gemeindegebiet ist in der höchsten und zweithöchsten Landschaftsbildstufe (4 und 5 nach Fachbeitrag „Landschaftsrahmenplanung" des LfU) bewertet.

Auf Seite 110 wird auf den enormen Rückgang des Dauergrünlands von 1.663 Hektar auf nunmehr 931 Hektar in nur vier Jahren verwiesen. Dieser dramatische Rückgang wäre näher zu erläutern."

Der Stellungnahme wird zum Teil gefolgt.
Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden – dem Planungsmaßstab entsprechend – für jede Entwicklungsfläche einzeln bewertet (vgl. Kap. C.4.2). Eine darüberhinausgehende, parzellenscharfe Bewertung (u.a. anhand konkreter Kubaturen) ist auf FNP-Ebene nicht möglich und bleibt der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten, in der ohnehin ein eigener Umweltbericht mit Schutzgut Landschaft zu erstellen ist. Ergänzend wird in Kap. C.3.6 ein Hinweis auf die Einordnung des Gemeindegebiets in die Landschaftsbildstufen 4 und 5 gemäß Fachbeitrag Landschaftsrahmenplanung (LfU) aufgenommen.

Die Anregung wird zu Kenntnis genommen.
Die Zahlen zum Rückgang vom Dauergrünland stammen aus der Statistik Kommunal, diese wurden lediglich wiedergegeben. Nach erneuter Überprüfung sind die Angaben korrekt.
2020 war ein Jahr der bundesweiten Landwirtschaftszählung; die Bodennutzungserhebung wurde in diesem Jahr bundeseinheitlich als Totalerhebung durchgeführt, während sie in den übrigen Jahren – wie 2016 – als Repräsentativerhebung (Stichprobe) erfolgt. Ob und in welchem Umfang dies zu dem beobachteten Rückgang auf Gemeindeebene beiträgt, lässt sich anhand der verfügbaren Daten nicht abschließend klären.

[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Eingriffsregelung

Auch auf Ebene eines FNP mit integriertem LP ist eine Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erforderlich. Auch gilt hier das Vermeidungs- und Minderungsgebot. Wir verweisen auf den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, StMB, Dezember 2021, S. 9f). Für eine Reihe von so genannten „Entwicklungsflächen“ liegen keine gültigen B-Pläne vor (z.B. „Buchen-weg/Thanner Straße, „Walderbacher Straße/Am Wechsel“ oder „Bodenstein“). […]

Diese Informationen sind in jedem Fall bis zur Feststellung des FNP nachzureichen. […]

Es fehlen Aussagen zur Eingriffsregelung, insbesondere zum Kompensationsbedarf.“

Der Anregung wird gefolgt.
Im Umweltbericht wird eine überschlägige Gegenüberstellung von voraussichtlichem Ausgleichsbedarf (auf Basis der Konfliktpotential-Einstufung der Entwicklungsflächen) in WP ergänzt. Eine parzellenscharfe Ermittlung nach BayKompV mit Zuordnung konkreter Ausgleichsflächen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

Klimaschutzwälder/Kima

[2] Öffentlichkeit

„2. Aus dem vorliegenden Flächennutzungsplan geht hervor, dass der prognostizierte Bedarf an Wohnraum/ Bauland, ohne die Umwidmung der Klimaschutzflächen, ausreichend gedeckt werden kann.

3. Im Flächennutzungsplan wird festgestellt, dass der Klimawandel sich auch in Nittenau von Jahr zu Jahr stärker bemerkbar macht und der Erhaltung und Entwicklung bestehender, der Erholung dienender Grünstrukturen oberste Priorität beigemessen werden muss. Daher ist es umso notwendiger, vorhandene Grünflächen wie die Klimaschutzwälder, zur Unterstützung der Wohn- und Lebensqualität zu erhalten.

4. Auf Seite 123 wird unter C.3.5 Klima/Luft das Klima Nittenau falsch dargestellt. Ich zitiere: „Das Klima im Gemeindegebiet Nittenau ist kontinental geprägt und ist als warmgemäßigt zu bezeichnen. Die Sommer sind angenehm und teilweise bewölkt. Die Winter schneereich…“ TB Markert zitierte ein Unternehmen (Weather Spark) aus den USA, das mit

Wetterempfehlungen für Urlaubsreisen tätig ist (?). Hier sind z. B. die „meteoblue Wetter- und Klimadiagramme“ auf wissenschaftlicher Basis, näher an […] der Realität für Nittenau.

5. Der im Leitbild begründete und geforderte Waldumbau - Entwicklung stabiler, klimaangepasster Laubmischwälder – kann nur durchgeführt werden, wenn die vorhandenen Klimaschutzwälder erhalten bleiben.

6. Die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand 2023) zu den Bereichen „Klimawandel und Klimaschutz“, sowie „Land- und Forstwirtschaft“

a) In allen Teilräumen sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden

b) Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidung und Flächenverlust bewahrt und im Zusammenhang die Waldfunktionen gesichert und verbessert werden, die Anforderung wird durch den vorliegenden Flächennutzungsplan nicht eingehalten.“

3. Der Anregung wird teilweise gefolgt.
Der Erhalt klimarelevanter Grünstrukturen ist ein gewichtiger, in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigender Belang, jedoch nicht der einzige. Er steht dem ebenfalls gesetzlich verankerten Erfordernis der Wohnraumversorgung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) gegenüber. Der Stadtrat hat beide Belange gegeneinander und untereinander abgewogen; eine generelle Vorrangstellung des Grünerhalts vor jeglicher Siedlungsentwicklung sieht das Baurecht nicht vor.

4. Der Anregung wird gefolgt.
Der Anregung wird gefolgt. Die Klimabeschreibung in Kap. C.3.5 wird überarbeitet und künftig auf Basis der Daten des Deutschen Wetterdienstes (Deutscher Klimaatlas, DWD Climate Data Center, Referenzzeitraum 1991–2020) erstellt. Die bisher verwendete Quelle wird ersetzt.

5. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Der im Leitbild verankerte Waldumbau zu klimaangepassten Laubmischwäldern bezieht sich auf die verbleibenden, im Stadtgebiet weit überwiegend erhaltenen Waldflächen. Die Rodung einzelner, kleinflächiger Teilbereiche für die Siedlungsentwicklung (hier: 0,2 ha) steht dem übergeordneten Waldumbauziel nicht grundsätzlich entgegen.

6a. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Bei der genannten LEP-Vorgabe handelt es sich um einen Grundsatz der Raumordnung, der gemäß § 4 Abs. 1 ROG in der Abwägung zu berücksichtigen, nicht aber wie ein Ziel der Raumordnung zwingend zu beachten ist (§ 1 Abs. 4 BauGB gilt nur für Ziele). Der Belang wurde in der Abwägung berücksichtigt und mit dem nachgewiesenen Wohnbaulandbedarf abgewogen.

6b. Der Anregung wird nicht gefolgt.
Auch LEP 5.4.2 ist als Grundsatz formuliert und damit Gegenstand der Abwägung, nicht der zwingenden Beachtung. Zudem handelt es sich bei der betroffenen Waldfläche (0,2 ha) nicht um ein "großes zusammenhängendes Waldgebiet“ im Sinne dieses Grundsatzes. Der Belang wurde entsprechend gewichtet und abgewogen.

Wasserwirtschaft, Wasserrecht

[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„• In den Unterlagen nicht berücksichtigt sind - soweit erkennbar – die folgenden (hier bekannten) überörtlich raumbedeutsamen Einrichtungen/Planungen:

[…]

- geplantes Überschwemmungsgebiet „Am Sulzbach“

[…]

Auch wenn bezüglich dieser Einrichtungen/Planungen unmittelbare Raumnutzungskonflikte mit den geplanten Entwicklungsflächen nicht ersichtlich sind, sollten die Planungs/Einrichtungsträger - soweit noch nicht geschehen - ebenfalls am Verfahren beteiligt werden.“

Der Anregung wird nicht gefolgt.
In der Planzeichnung zum Vorentwurf wurde bereits das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich dargestellt. Im Entwurf wird zum einen das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet als Vermerk in der Planzeichnung ergänzt und die Hochwassergefahrenflächen HQextrem ebenso nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Das zuständige Wasserwirtschaftsamt Weiden sowie das Landratsamt Schwandorf wurden im Verfahren beteiligt. Zudem wurden die Betreiber bzw. Träger von öffentlichen Einrichtungen und Infrastrukturen im Verfahren beteiligt.

[8] Wasserwirtschaftsamt Weiden

„Die öffentliche Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen. Wasser- und Heilquellenschutzgebiete für die Trinkwasserversorgung sowie Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind im Gemeindegebiet nicht vorhanden.

Die Bezeichnung der unterschiedlichen hydrogeologischen Einheiten als "Grundwasserstockwerke" auf Seite 122/123 und der Abb. 80 der Begründung mit Umweltbericht ist missverständlich und sollte entsprechend abgeändert werden.“

Der Stellungnahme wird gefolgt.
Die missverständliche Bezeichnung der Grundwasserstockwerke wird berichtigt.

[8] Wasserwirtschaftsamt Weiden

„Grundwasserstände/ Versickerung

Weite Teile des Gemeindegebietes befinden sich in wassersensiblen Bereichen, in denen mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Als hohe Grundwasserstände werden die höchsten gemessenen oder erwarteten Grundwasserstände (HHW) mit einem Flurabstand von weniger als 3 m bezeichnet. Wir empfehlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen die Grundwasserverhältnisse im Rahmen einer Baugrunduntersuchung für den jeweiligen Standort erkundenzu lassen. Binden Gebäudeteile dauerhaft in anstehendes Grundwasser ein, sollten entsprechende Maßnahmen, wie bspw. eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise, vorgesehen werden. Zudem ist u.U. die Vorlage einer Aufstauberechung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlich.

Hinsichtlich einer Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist grundsätzlich im Rahmen einer erlaubnisfreien Einleitung in das Grundwasser ein Mindestabstand von 1 m zur Grundwasseroberfläche einzuhalten. Maßgebend ist in diesem Zusammenhang der mittlere jährliche höchste Grundwasserstand (MHGW). Es liegt dabei in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn, die Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit zu prüfen. Sollten diese nicht sicher eingehalten werden können, ist ein Antrag mit den entsprechenden Unterlagen für die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens beim Landratsamt Schwandorf einzureichen. Ergänzend sollte darauf hingewiesen werden, dass eine Versickerung breitflächig, über die bewachsene Oberbodenzone, erfolgen sollte.

Bewässerung/ Zisternen

Die im Klimawandel immer häufiger auftretenden Starkniederschläge fließen schnell ab und bewirken keine nennenswerte Grundwasserneubildung. Weiter-hin ist wegen der im Klimawandel auftretenden, längeren Trockenperioden eine stark steigende Tendenz zur Errichtung von Bewässerungs-/Gartenbrunnen festzustellen. Da die Nutzung des Grundwassers durch solche Bewässerungs-brunnen regelmäßig in niederschlagärmeren Zeiten erfolgt, in welchen durch die mangelnde Grundwasserneubildung die Grundwasserverhältnisse ohnehin angespannt sind, muss besonderes Augenmerk auf eine sparsame und nachhaltige Verwendung des Grundwassers gelegt werden.

Um die ohnehin angespannten Grundwasserverhältnisse nicht durch Brunnenentnahmen in Trockenzeiten noch zusätzlich zu belasten, ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht das Speichern von Niederschlägen zu niederschlagsreicheren Zeiten in möglichst großen Behältern, Zisternen, Gruben und Speicherteichen die einzig nachhaltige Möglichkeit, dem sich anbahnenden Konflikt entgegenzuwirken.

Daher empfehlen wir dringend, die Errichtung von großräumigen Zisternen innerhalb der Bauleitplanung bzw. im Zuge von Baumaßnahmen möglichst verbindlich vorzuschreiben oder gar – wegen der Entlastungwirkung für die Regenwasserkanalisation – seitens der Gemeinde ein Förderprogramm für Zisternen zu initiieren.“

Die Hinweise werden berücksichtigt.
Entsprechende Hinweise werden in der Begründung ergänzt.

[8] Wasserwirtschaftsamt Weiden

„Die Niederschlagswasserbeseitigung ist im derzeitigen Verfahrensstand noch nicht konkret ausgeplant. Wir verweisen diesbezüglich auf den rechtlichen Hintergrund (§ 54 WHG, Art 44 BayWG), wonach Niederschlagswasser möglichst dezentral versickert werden soll.

Im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung und angesichts der fortschreitenden Klimaerwärmung raten wir dringend, einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung besondere Beachtung zu schenken. Insbesondere empfehlen wir im Rahmen der Bauleitplanung die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen, Sickermulden mit belebter Oberbodenzone (auch als Tiefbeet), Baumrigolen, Gründächer, Fassadenbegrünungen usw. zu prüfen bzw. vorzugeben. Auf das als Anlage beigegebene MS des Bauministeriums vom 27.07.2021 über die Beachtung und Aufwertung des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung möchten wir hierbei ebenso gezielt hinweisen.

Anfallendes Schmutzwasser ist selbstverständlich an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.“

Die Hinweise werden berücksichtigt.
Entsprechende Hinweise werden in der Begründung ergänzt.

[8] Wasserwirtschaftsamt Weiden

„Im Umweltbericht wird lediglich auf das staatliche Gewässer Regen (Gewässer 1. Ordnung) und die vorliegenden Gewässerentwicklungspläne (GEP) und die laufende Hochwasserschutzplanung eingegangen. Die Verbesserung der gewässerökologischen Situation sowie der Planung und Umsetzung von Hochwasserschutzmaßnahmen an staatlichen Gewässern ist jedoch Aufgabe der Wasserwirtschaftsverwaltung und sollte daher in einem Flächennutzungsplan nachrangig bewertet werden.

Die Verantwortlichkeit zur Verbesserung der gewässerökologischen Situation und des Hochwasserschutzes an den Gewässern 3. Ordnung liegt dagegen bei den Kommunen. Zu ergänzen ist daher in den Unterlagen, dass für die Stadt Nittenau ein Handlungskonzept für

Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung für die Gewässer 3. Ordnung aus dem Jahr 2006 vorliegt. Die grundsätzliche Beschreibung, sowie die aktuellen Erkenntnisse aus der Analyse- und Maßnahmenkarte des Handlungskonzeptes sollten sich ebenfalls in dem Umweltbericht wiederfinden."

Die Hinweise werden berücksichtigt.
In der Begründung wird ergänzt, dass ein Handlungskonzept für Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung für die Gewässer 3. Ordnung aus dem Jahr 2006 vorliegt. Maßnahmen aus diesem werden in den Umweltbericht mitaufgenommen.

[8] Wasserwirtschaftsamt Weiden

„Die EG-WRRL wurde 2010 ins WHG übernommen. Diese gibt vor, alle Gewässer in einen guten ökologischen Zustand zu versetzen bzw. zu erhalten. Das Gesetz verpflichtet Freistaat Bayern und Gemeinden gleichermaßen zur Umsetzung in ihrer jeweiligen Zuständigkeit. Es ist daher zu prüfen, ob nicht durchgängige Abschnitte geöffnet und naturnah gestaltet werden können.

Aus fachlicher Sicht ist für den Erhalt der Gewässeraue und –entwicklung sowie für die Gewässerunterhaltung ein Mindestabstand zu natürlichen Fließgewässern von mind. 10 m einzuplanen. Zudem können grundsätzlich negative Beeinträchtigungen (bspw. durch Hochwasser) nicht ausgeschlossen werden.

Folgende grundsätzliche Entwicklungsziele sollten im Flächennutzungsplan formuliert werden:

- Verbesserungen der Gewässerstruktur und Habitate im Gewässer und Ufer Verbesserungen der biologischen Durchgängigkeit

- Naturnahe Vegetationspflege am Ufer und in Auen

- Anlegen eines 5m Pufferstreifens an beiden Uferseiten, alternativ eines 10m Pufferstreifens einseitig, der von jeglicher Nutzung freigehalten wird.

- Umsetzung der Maßnahmen im Gewässerentwicklungskonzept der Gewässer 3. Ordnung"

Der Anregung wird gefolgt.
Die genannten Entwicklungsziele (Verbesserung von Gewässerstruktur und Habitaten, biologische Durchgängigkeit, naturnahe Ufer- und Auenpflege, Sicherung eines Pufferstreifens von 5 m beidseitig bzw. 10 m einseitig, Umsetzung der Maßnahmen aus dem Gewässerentwicklungskonzept) werden in Kap. B.5.6 als übergeordnete Entwicklungsziele für das Schutzgut Wasser ergänzt. Es wird darauf hingewiesen, dass der gesetzliche Gewässerrandstreifen von 5 m im Außenbereich bereits nach Art. 16 BayNatSchG besteht und nachrichtlich dargestellt wird. Eine darüberhinausgehende verbindliche Festsetzung von Uferabständen ist dem FNP als vorbereitendem Bauleitplan nicht möglich; die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen wasserwirtschaftlicher Einzelmaßnahmen bzw. der verbindlichen Bauleitplanung.

[8] Wasserwirtschaftsamt Weiden

„In Abweichung zu den Feststellungen im Umweltbericht wird auf folgendes hingewiesen:

- M1 und W1 liegen innerhalb der Hochwassergefahrenfläche des Regen (Gewässer 1. Ordnung).

- W1 liegt zudem in der Nähe des Kühgaßbaches (Gewässer 3. Ordnung) und damit im faktischen Überschwemmungsgebiet im Bereich eines nach dem Handlungskonzept ausgewiesenen hydraulischen Brennpunktes.

• Die Entwicklungsflächen W1 und W2 liegen im Talraum des Kühgaßbaches und die Fläche W3 im Talraum des Oberlgrabens (Gewässer 3. Ordnung) und damit im faktischen Überschwemmungsgebiet.

• W7 liegt am Rand des Lederweiher Baches (Gewässer 3. Ordnung) und damit zum Teil im faktischen Überschwemmungsgebiet

• G1 liegt am Rand des Lederweiher Baches (Gewässer 3. Ordnung) und damit zum Teil im faktischen Überschwemmungsgebiet

Bisher wurden noch keine Überschwemmungsgebiete an Gewässer 3. Ordnung in der Stadt Nittenau ermittelt. Zur Darstellung der konkreten Wassergefahren der Fließgewässer ist für die weitere Planung die Ermittlung der konkreten Hochwassergefahrenflächen von Gewässern im Siedlungsbereich erforderlich. Hierfür kann nach den Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben eine Förderung in Höhe von aktuell 75% in Aussicht gestellt werden.“

Die Hinweise werden zu Kenntnis genommen.
Die Aussagen im Umweltbericht werden gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts ergänzt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die konkreten Wassergefahren der Fließgewässer bzw. die konkreten Hochwassergefahrenflächen von Gewässern im Siedlungsbereich zu ermitteln. Die Hinweise zur Förderfähigkeit zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben werden zur Kenntnis genommen.

In der Planzeichnung zum Vorentwurf wurde bereits das festgesetzte Überschwemmungs-gebiet nachrichtlich dargestellt. Im Entwurf wird zum einen das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet als Vermerk in der Planzeichnung ergänzt und die Hochwassergefahrenflächen HQextrem ebenso nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

[8] Wasserwirtschaftsamt Weiden

„In Abweichung zu den Feststellungen im Umweltbericht wird auf folgendes hingewiesen: Starkregenereignisse und daraus resultierende Gefahren durch wild abfließendes Oberflächenwasser für bebaute Bereiche können grundsätzlich überall auftreten. Es ist dabei unerheblich, ob die Bebauung in der Nähe eines Gewässers liegt. In der Siedlungswasserwirtschaft sind Niederschlagswasserkanalsysteme üblicherweise auf die Ableitung von 1-jährigen und Rückhaltebecken auf die Ableitung von 3 bis 5-jährigen Regenereignisse bemessen. Bei Starkregenereignissen können diese Abflussmengen erheblich überschritten werden, so dass eine schadlose Ableitung nicht möglich ist und das System überlastet wird. Das Niederschlagswasser fließt dann oberirdisch über vorhandene Oberflächenstrukturen ab.

Im Umweltbericht wird zwar prognostiziert, dass die Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen zunehmen, Formulierungen konkreter Begegnungsmaßnahmen finden sich jedoch nicht. Nach der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut liegen folgende mögliche Gefährdungen vor (vgl. https://www.umweltatlas.bayern.de/):

• M1, W1, W2 und W3 liegen Bereich von „starken Abflüssen“ und/oder Aufstaubereichen

• W4 liegt im Bereich eines „mäßigen Abflusses“ und in der Nähe eines Aufstaubereiches

• W5 liegt im Bereich eines „mäßigen Abflusses“

• W6 liegt im Bereich eines „mäßigen Abflusses“ und in der Nähe eines Aufstaubereiches

• W8 liegt im Bereich eines „starken Abflusses“

- M2 liegt im Bereich eines „starken Abflusses“ bzw. „erhöhten Abflusses“
- W9 liegt im Bereich eines „mäßigen Abflusses“
- G1 liegt im Bereich eines „mäßigen Abflusses“

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht halten wir im Rahmen der weiteren Planung die konkrete Gefahrenermittlung, bspw. mittels der Erstellung eines Konzeptes zum kommunalen Sturzfluten-Risikomanagements, für erforderlich. Hierfür kann nach den Richtlinien für Zuwendungen zu wasserwirtschaftlichen Vorhaben eine Förderung in Höhe von aktuell 75% in Aussicht gestellt werden.

Die Auswirkungsintensitäten der Planung für das Schutzgut Wasser (Kapitel C.4) sind in jedem Fall anzupassen. Weitergehende Untersuchungen sind im Vorfeld notwendig. Spätestens im Vorfeld von Bauleitplanverfahren müssen die Belange besonders beleuchtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass trotz der Errichtung eines Hochwasserschutzes hinter der Schutzlinie eine Hochwassergefahr bei Überlastung der Schutzeinrichtungen verbleibt. Die Siedlungsentwicklung sollte daher in weniger wassersensible Bereiche verlagert werden.

Neben der hochwasserangepassten Errichtung wird außerdem der Abschluss von Gebäude- und Hausratversicherung gegen Elementarschäden empfohlen.

Auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ des StMB und des StMUV

(https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf) sowie die „Hochwasserschutzfibel“ (Stand März 2015, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Link: www.bmub.bund.de/P3275/) wird nachdrücklich hingewiesen.“

Der Anregung wird teilweise gefolgt.
Die Bewertung des Schutzguts Wasser wird für die betroffenen Entwicklungsflächen anhand der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (Umweltatlas Bayern) überprüft und die Auswirkungsintensitäten entsprechend angepasst. Ein Hinweis auf die verbleibende Hochwassergefahr hinter der Schutzlinie sowie die Empfehlung zum Abschluss einer Elementarschadenversicherung werden in den Umweltbericht aufgenommen. Auf die Arbeitshilfe 'Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung' (StMB/StMUV) sowie die Hochwasserschutzfibel (BMUB) wird ergänzend verwiesen.
Der Anregung, ein Konzept zum kommunalen Sturzfluten-Risikomanagement zu erstellen, wird nicht im Rahmen des FNP-Verfahrens gefolgt; hierbei handelt es sich um eine eigenständige, freiwillige wasserwirtschaftliche Fachplanung außerhalb der Bauleitplanung, die der Stadtrat gesondert und unabhängig vom FNP-Verfahren prüfen kann. Eine grundsätzliche Verlagerung der Siedlungsentwicklung in weniger wassersensible Bereiche wurde im Rahmen der Alternativenprüfung erwogen, jedoch angesichts der begrenzten Flächenverfügbarkeit im Stadtgebiet nicht in diesem Umfang umgesetzt. Die konkrete Gefahrenermittlung für die einzelnen Flächen erfolgt spätestens im Rahmen der jeweiligen verbindlichen Bauleitplanung, wie es der Umweltbericht bereits an anderer Stelle vorsieht.

[54] Bund Naturschutz in Bayern e.V.

„Die Darstellung der Hochwassergrenze bezieht sich ausschließlich auf den Regen. Die Ausbreitungsbereiche von Sulzbach, Ödischbach und weiteren kleinen Fließgewässern ist nicht dargestellt. Auch die möglichen Abflußräume für Oberflächenwasser bei Starkregen sind in keiner Weise betrachtet.

Die vorhandene Bebauung grenzt direkt an die aktuelle Hochwasserlinie an. Trotz der klaren Vorzeichen, dass diese künftig nicht ausreichen werden, sind weitere neue Flächen bis an diese Linie geplant. Im Bereich des Schulzentrums soll sogar in die Überflutungsflächen entwickelt werden.

Diese Entwicklung sollte nach den immer häufigeren Überflutungen der letzten Jahre (Ahrtal, Garmisch, Allgäu) deutlich anders und weg von den bisherigen Grenzen gelegt werden. Auch Nebengewässer und Abflussgräben müssten nach unserer Einschätzung bewertet sein.“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
In der Planzeichnung zum Vorentwurf wurde bereits das festgesetzte Überschwemmungsgebiet nachrichtlich dargestellt. Im Entwurf wird zum einen das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet als Vermerk in der Planzeichnung ergänzt und die Hochwassergefahrenflächen HQextrem ebenso nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Aussagen im Umweltbericht werden um Ausführungen zu möglichen Gefahren durch Gewässer 3. Ordnung gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamts ergänzt. Damit sind möglich Gefahren durch Hochwasser im Flächennutzungsplan ersichtlich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die konkreten Wassergefahren der Fließgewässer bzw. die konkreten Hochwassergefahrenflächen von Gewässern im Siedlungsbereich zu ermitteln.

Keine der Entwicklungsflächen befindet sich innerhalb von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten. Lediglich die Entwicklungsflächen W1 und W3 befinden sich innerhalb von HQextrem-Flächen. Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten (hochwasserangepasste Bauweise etc.).

Der Oberflächenabfluss bei den Entwicklungsflächen wurde mit der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut/Potentielle Fließwege bei Starkregen im BayernAtlas abgeglichen, welche zu erwartende Fließwege grob darstellt. Die Bewertung des Schutzguts Wasser wird für die betroffenen Entwicklungsflächen anhand der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (Umweltatlas Bayern) überprüft und die Auswirkungsintensitäten entsprechend angepasst. Ein Hinweis auf die verbleibende Hochwassergefahr hinter der Schutzlinie sowie die Empfehlung zum Abschluss einer Elementarschadenversicherung werden in den Umweltbericht aufgenommen. Auf die Arbeitshilfe 'Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung' (StMB/StMUV) sowie die Hochwasserschutzfibel (BMUB) wird ergänzend verwiesen. Eine grundsätzliche Einschränkung der Bebauung wird jedoch von Seiten der Stadt Nittenau nicht erkannt, weswegen an der Darstellung der Entwicklungsflächen im Entwurf festgehalten wird. Es sind Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu treffen (z.B. Freihalten von Fließkorridoren, Bau von Gräben, Mulden, Wällen etc.). Hinweise zum Oberflächenabfluss werden in den Planunterlagen ergänzt. Die Kommune ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung grundsätzlich um eine Verbesserung der Situation des Oberflächenabflusses bemüht.

Bei der Darstellung der Sonderbaufläche im Bereich des Schulzentrums („Überflutungsfläche) handelt es sich um den rechtskräftigen Bebauungsplan „Bodensteiner Straße“ (siehe Themenkarte Innenentwicklungspotentiale Hauptort). Eine Entwicklung von „Überflutungsflächen“ ist im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung nicht vorgesehen.

Boden

[8] Wasserwirtschaftsamt Weiden

„Hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Vorgaben sind folgende Punkte zu beachten:

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Bereits im Planungsprozess sollte daher ein Bodenmanagementkonzept entwickelt werden. Im Zuge der Baugrunderkundung für die Erschließung wird angeraten, dazu orientierende Bodenuntersuchungen durch-zuführen. Aus dem Konzept soll die Strategie zur Bodenverwertung für das gesamte Planungsgebiet ersichtlich sein.

- Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

- Für Auffüllungen im Bereich der Gartennutzung ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen, die die bodenschutzrechtlichen Anforderungen einhält.

- Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

- Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind hinsichtlich des sachgemäßen Umgangs mit Bodenmaterial die Normen DIN 18915 und DIN 19731 zu beachten.

- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden.“

Die Hinweise werden berücksichtigt.
Entsprechende Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung werden in die Begründung mitaufgenommen.

Geotope

[13] Bayerisches Landesamt für Umwelt

„Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplans (FNP) der Stadt Nittenau befinden sich zurzeit neun im GEOTOPKATASTER BAYERN erfasste Geotope (Geotop Nrn. 372A050, 376A001, 376A002, 376A003, 376A004, 376A009, 376A035, 376R001 und 379R019).

[…]

Der Bestand von Objekten im Geotopkataster ist nicht statisch. Vielmehr unterliegt er Schwankungen, die abhängig sind vom Auffinden neuer Objekte und Veränderungen bereits erfasster Geotope, die dadurch ihre Schutzwürdigkeit verlieren können. Auch unterliegt die Bewertung, die sich auf den jeweiligen Gesamtdatenbestand bezieht, Veränderungen. Aus diesen Gründen wird der Datenbestand laufend aktualisiert und regelmäßig neu bewertet.

Eine Berücksichtigung der Geotope im FNP der Stadt Nittenau wäre aus Sicht des Geotopschutzes zu begrüßen. Einwände gegen die Neuaufstellung des FNP werden nicht erhoben.“

Den Anregungen wird gefolgt.
Die Geotope im Stadtgebiet sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die genannten Geotope werden in den Planunterlagen redaktionell ergänzt.

4. Land- und Forstwirtschaft

Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen betreffen vorrangig den Landschaftsplan. Zudem ist zu beachten, dass der Umfang der überplanten Flächen unter der Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewählt und auf die erforderlichen Flächen beschränkt wird.

Flächen für die Landwirtschaft

[9] Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

„34 Prozent der Gemeindefläche werden noch landwirtschaftlich genutzt. Die Stadt Nittenau plant zur Entwicklung von Wohnraum rund 14,2 Hektar und ca. 7,4 Hektar für Gewerbeflächen. Dies entspricht einer Inanspruchnahme von 21,6 Hektar Boden, davon rund 13 Hektar intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Restflächen sind Brachen, Wald oder waldähnliche Flächen meist innerorts, die für Landwirte nicht erreichbar sind."

[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen gemäß LEP-Grundsatz (G) 5.4.1 erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. LEP-G 5.4.1 „Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen" sowie RP 6 B III 2.1)."

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Der Umfang der überplanten Flächen wird unter der Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gewählt und auf die erforderlichen bzw. absehbar erforderlichen Flächen beschränkt. Die Wertigkeit der Böden und deren Funktion als Anbaufläche für die Landwirtschaft wird in die Abwägungsentscheidung einbezogen und ist bereits im Umweltbericht dokumentiert.
In der Entwurfsfassung wird die Ausweisung von Entwicklungsflächen reduziert. Die Flächenversieglung bzw. die Überplanung wertvoller landwirtschaftlicher und auch forstwirtschaftlicher Flächen verringert sich somit gegenüber dem Vorentwurf.

[9] Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

„Wir bitten die Flächeninanspruchnahme von W2, W3, W4, W8, M2 (TF) sowie G1 nochmals zu überprüfen. Es werden von Seiten unserer Fachbehörde Einwendungen erhoben.

[…]

Sie erwähnen den Rückgang der landwirtschaftlichen Betriebe einschließlich der tierhaltenden Höfe in Nittenau. Durch den fortschreitenden Entzug von Boden ergeben sich negative Auswirkungen auf die Agrarstruktur.

Die von ihnen angestrebte naturverträgliche Landwirtschaft mit Etablierung von Heckensäumen setzt den Erhalt von landwirtschaftlichen Betrieben sowie die Schonung von hochwertigen Böden voraus.

Wir sehen die Interessen der Landwirtschaft in der vorliegenden Planung nicht ausreichend verwirklicht."

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Die Entwicklungsflächen W2 und G1 werden im Entwurf nicht mehr weiterverfolgt. Bei den Entwicklungsflächen W3, W4, W8 erfolgende Reduzierungen des Flächenumfangs. An der Fläche M2 wird festgehalten. Diese weist lediglich eine Flächengröße von 0,6 ha auf. Die Flächenversieglung bzw. die Überplanung wertvoller landwirtschaftlicher Flächen verringert sich somit gegenüber dem Vorentwurf. Die Entwicklungsflächen sind aufgrund des errechneten Wohnbaulandbedarfs in Nittenau notwendig. Die Stadt Nittenau sieht die Interessen der Landwirtschaft im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung ausreichend gewürdigt.

Flächen für die Forstwirtschaft

[9] Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

„Um zukünftige Konflikte zwischen Siedlungsflächen und Waldflächen zu vermeiden, geben wir folgende Hinweise:

In Siedlungsnähe wurde in den vergangenen Jahren immer wieder eine schleichende Inanspruchnahme („Gartenerweiterung“, Lagerung von Kompost und Brennholz) von Waldflächen festgestellt. Dadurch kann der Wald seine Schutzfunktionen verlieren. Es wird empfohlen diese atypische Nutzung – z. B. durch eine Pflicht zur Abzäunung der Grundstückgrenzen im Bebauungsplan - von Vornherein zu unterbinden.

Hinweise zu Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan „Abschnitt West“ und „Abschnitt Ost“

In Bayern sind über 36% der Landesfläche bewaldet. Die Gemeinde Nittenau hat einen bedeutend größeren Waldanteil von ca. 50%. Die Lage und Verteilung der Waldflächen im Gemeindegebiet ist dabei zu beachten. Es sollte weiterhin darauf geachtet werden, dass Waldflächen die Funktionen für Mensch und Natur in allen Gemeindeteilen gleichermaßen erfüllen können. Die Weiterentwicklung der nadelholzreichen Waldbestände in klimastabile Mischwälder wird befürwortet. In den Karten sind jedoch keine Flächen ausgewiesen, auf denen explizit Wald neu begründet wird. Es wird angeregt bereits hier mögliche Erstaufforstungen einzuplanen, ggfls. in Absprache mit der unteren Forstbehörde. Damit können auch geeignete Flächen für Ersatzaufforstungen planerisch vorbereitet werden. Die Rodungen sind im Rahmen einer verbindlichen Bauleitplanung, die den Art. 9 Abs. 4 bis 7 BayWaldG sinngemäß beachtet, abzuwägen.“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Ein entsprechender Hinweis bezüglich einer Empfehlung zur Abzäunung von Grundstücksgrenzen zum Schutz von Wald wird in der Begründung ergänzt.

Eine konkrete Darstellung von Ersatzaufforstungsflächen im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan ist auf der vorliegenden Planungsebene nicht erforderlich. Die Festlegung geeigneter Ersatzaufforstungsflächen erfolgt im Rahmen nachfolgender Planungs- und Genehmigungsverfahren.

Rodungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung beachtet und fachgemäß abgewogen.

5. Altlasten

Altlasten stellen Hemmnisse für eine bauliche Entwicklung dar und werden im Hinblick auf Umsetzungsinteressen zur Information nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt.

[6] Landratsamt Schwandorf, Wasserrecht und Bodenschutz

„Nach Abruf eines aktuellen Auszugs aus dem Altlastenkataster sowie Durchsicht der dazugehörigen Unterlagen, sind von den fünf Altlastenflächen bereits vier saniert. Weiterhin sind fünf Verdachtsflächen und drei abfallrechtliche Flächen erfasst. Im Einzelnen sind dies:

Katasternummer	Gemarkung	Fl. Nr(n).	Flächenart
37600754	Bergham	182, 182/1, 182/9	Altlastenfläche
37600025	Bergham	316	Verdachtsfläche
37600057	Bergham	263, 263/1, 263/2, 263/3, 267, 267/1, 267/2, 267/3, 267/4, 268	Verdachtsfläche
37600515	Bleich	1035/3	Verdachtsfläche
37600822	Bleich	982	Verdachtsfläche
37600875	Treidling	710	Verdachtsfläche
37600020	Nittenau	1187	Abfallrechtliche Fläche
37600021	Nittenau	1225	Abfallrechtliche Fläche
37600022	Stefling	109, 92/7, 83	Abfallrechtliche Fläche

[…] Wir weisen darauf hin, dass sich die Berücksichtigung von Altlasten im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung grundsätzlich nach den Nr. 2.1 und 2.2 des „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ richtet. Bezüglich der Kennzeichnungspflicht und deren Funktion wird auf Nr. 2.2.2 des Mustererlasses hingewiesen. Die o. g. Tabelle soll lediglich die erfassten Flächen auflisten, inwiefern diese der Kennzeichnungspflicht unterliegen bzw. weiteren Planungen entgegenstehen, ist von der Stadt Nittenau zu prüfen.“

[8] Wasserwirtschaftsamt Weiden

„Im Planungsgebiet befinden sich, mehrere in ABuDIS geführt, Altlastenstandorte. Bei geplanten Eingriffen auf diesen Flächen ist das Landratsamt Schwandorf, Team 610 – Bodenschutz, zu beteiligen.

Weiterhin besteht bei auftretenden Auffälligkeiten eine Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG gegenüber dem Landratsamt Schwandorf, Wasserrecht sowie dem Wasserwirtschaftsamt Weiden.“

Den Anregungen wird gefolgt.
Die Ausführungen zu Altlasten in der Begründung werden entsprechend überarbeitet. Zudem werden die Altlasten in der Planzeichnung gemäß den Stellungnahmen der Fachbehörden gekennzeichnet.
Das Landratsamt Schwandorf, Wasserrecht und Bodenschutz wurde entsprechend beteiligt.

6. Denkmalschutz

Denkmäler werden nachrichtlich im Flächennutzungsplan dargestellt. Im Einzelfall kann sich aus der Lage von Denkmälern relevantes Abwägungsmaterial für Bauflächen ergeben.

[12] Bayer. Landesamt für Denkmalpflege

„Bei einigen Denkmälern hat sich der Umgriff etwas geändert, aus diesem Grund senden wir Ihnen im Anhang die aktuellen Shape-Dateien zu den Bau- und Bodendenkmälern für das Stadtgebiet Nittenau zu.

[…]

Die Denkmalliste wird fortlaufend aktualisiert, deshalb sollte im Vorfeld von Folgeplanungen immer der jeweils aktuelle Stand erfragt werden.

Die Denkmaleigenschaft eines Objektes hängt nicht von der Eintragung in die Denkmalliste ab. Auch Objekte, die dort nicht verzeichnet sind, können Denkmäler sein; allein die in Art. 1 BayDSchG genannten Kriterien sind Voraussetzung für die Denkmaleigenschaft."

Den Anregungen wird gefolgt.
Die Darstellung der Bodendenkmäler wird gemäß den Daten des Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege überarbeitet.
Entsprechende Hinweise bezüglich Denkmäler werden in der Begründung ergänzt.

7. Technische Infrastruktur / Versorgung

ÖPNV/Radwege

[54] Bund Naturschutz in Bayern e.V.

„Die Erschließung ist rein auf individuelle motorisierte Mobilität ausgelegt. Hierfür werden vorhandene Straßen verlängert und als Stichstraßen ausgebildet. Dies führt bereits zu Unmut bei den Anwohnern in den vorgelagerten älteren Baugebieten.

Ein Verkehrskonzept für einen künftigen ÖPNV fehlt ebenso, wie eine sichere, vom Autoverkehr getrennte Radweganbindung. In aktuellen Berichten der Tagespresse wurde sogar veröffentlicht, dass für die Entlastung von Anwohnern bestehende Fuß- und Radwege wieder entfernt und als Entlastungsspangen für Autos verwendet und zusätzlich versiegelt werden könnten.

Dieses Beispiel zeigt, dass diese Konzentration auf den Ausbau von Außenbereichsflächen absolut an Ihre Grenzen gelangt ist. Dies fördert auf lange Sicht die Abhängigkeit vom Auto als Hauptverkehrsmittel. Dies kostet den Bewohnern Geld, steht den Klimazielen entgegen und schadet der Gesundheit der Menschen."

Den Anregungen wird gefolgt
Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan gemäß § 5 BauGB grundsätzlich auf die Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in den Grundzügen ausgerichtet. Detaillierte fachplanerische Ausarbeitungen und Detailplanungen sind nicht Gegenstand der Planungsebene des Flächennutzungsplans. Gegebenenfalls sind Verkehrskonzepte bei neuen Baugebieten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu erstellen. Auf Ebene des vorliegenden Flächennutzungsplans werden diese als nicht notwendig erachtet.

Wie die einzelnen Entwicklungsflächen erschlossen werden, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren. Eine Erschließung, die nicht rein auf individuelle motorisierte Mobilität ausgelegt ist, ist grundsätzlich möglich.

Staatstraßen

[14] Staatliches Bauamt

„gegen den vorgelegten Flächennutzungsplan in der Fassung vom 15.10.2024 bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes keine Einwendungen, wenn nachfolgende Auflagen in der Bauleitplanung Berücksichtigung finden und/bzw. in den Bauleitplan nebst Legende/Erläuterungsbericht aufgenommen werden:

1

Die Maßnahme „Bundesstraße 16, Dreistreifiger Ausbau bei Nittenau“ befindet sich derzeit im Planfeststellungsverfahren. Wir weisen auf die bestehende Veränderungssperre hin, die auch die gemäß Planfeststellungsunterlagen vorrübergehend in Anspruch zu nehmenden Flächen beinhaltet.

2

Der Abstand baulicher Anlagen vom nächstgelegenen Fahrbahnrand der Bundesstraße16, der Staatsstraße 2145, Staatsstraße 2149 und Staatsstraße 2150 muss außerhalb der jeweils straßenrechtlich festgesetzten Erschließungsbereiche der Ortsdurchfahrten mind. 20 m betragen.

Die entsprechenden Anbauverbotszonen sind im Flächennutzungsplan textlich und zeichnerisch festzuhalten.

3

Auffüllungen und Abgrabungen größeren Umfangs (h > 1m) sind in der Bauverbotszone nicht zulässig.

4

Bzgl. der Lage eventueller Ausgleichsflächen liegen keine Unterlagen vor. Diese sind im Rahmen der weiteren Planungen nachzureichen, sofern sich diese im Nahbereich einer vom Staatlichen Bauamt Amberg-Sulzbach betreuten Bundes- oder Staatsstraße befinden.

5

Die Planung der Erschließung geplanter Baugebiete hat in Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung zu erfolgen.

Die Erschließung eines geplanten Gewerbegebietes bei Muckenbach hat im Zuge der St 2149 zu erfolgen. Einer direkten Erschließung an die Bundesstraße 16 wird nicht zugestimmt. In diesem Zusammenhang dürfen wir nochmal auf den geplanten dreistreifigen Ausbau der Bundesstraße 16 hinweisen (siehe Pkt. 1).

6

Bei evtl. neuen Erschließungen zu einer Staatsstraße sind die Sichtfelder auf den Straßenverkehr [Sichtdreieck nach RAL bzw. RASt] freizuhalten. Das Sichtdreieck ist im Bebauungsplan / Flächennutzungsplan textlich und zeichnerisch festzuhalten.

7

Die Straßenbaulastträger der Bundes- und Staatsstraßen tragen keinerlei Kosten, die im Zusammenhang mit der Erschließung der Bauleitplangebiete und eventuell notwendigen baulichen Änderungen in Einmündungsbereichen stehen.

8

Der Fahrbahn, dem Straßenkörper und den Entwässerungsanlagen (hierzu gehört auch der Straßengraben) der Bundes- und Staatsstraßen dürfen Schmutzwasser und Regenwasser nicht zugeleitet werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

[…]

10

Die Straßenbaulastträger der Bundes- und Staatsstraßen können nicht für Schäden haftbar gemacht werden, die durch Einwirkung von Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz entstehen.

11

Eine eventuelle Beleuchtung ist so anzubringen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den Bundes- und Staatsstraßen ausgeschlossen ist.

12

Außerhalb der Ortstafel (VZ 310) müssen feststehende Hindernisse (z.B. Stahlrohre mit einem Durchmesser ≥ 76,1 mm und einer Wandstärke > 2,9 mm zur Zaunbefestigung, Bäume etc.) den gemäß den RPS 2009 in Abhängigkeit der Böschungshöhe geltenden Mindestabstand vom befestigten Fahrbahnrand der Bundes- und Staatsstraßen aufweisen.

Hinweise:

1

Die Staatsstraße 2149, welche Nittenau im Nord-Osten umfährt, ist im Flächennutzungsplan – Abschnitt Ost nicht durchgehend eingezeichnet. Wir bitten dies zu korrigieren.

2

In den Themenkarten Mobilität und Verkehr ist die Brucker Straße und ein Teilabschnitt der Berghamer Straße, laut Legende noch als Staatsstraße gekennzeichnet, obwohl diese zur Gemeindeverbindungs- bzw. Gemeindestraße in der Baulast der Stadt Nittenau abgestuft worden sind. Wir bitten dies zu korrigieren.“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Zu 1: Ein Hinweis zum Ausbau der Bundesstraß B16 wird in die Begründung mitaufgenommen.

Zu 2: Die Anbauverbotszone der Bundesstraße wird in der Planzeichnung ergänzt.

Zu 3: Ein Hinweis zu Auffüllungen und Abgrabungen innerhalb der Bauverbotszone wird in die Begründung mitaufgenommen.

Zu 4: Im Rahmen des Flächennutzungsplans werden keine konkreten Ausgleichsflächen erbracht. Dies geschieht im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Zu 5: Die genaue Erschließung von Baugebieten ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzustimmen. Die Gewerbebaufläche G1 nahe Muckenbach wird in der Entwurfsfassung zum Flächennutzungsplan nicht mehr weiterverfolgt.

Zu 6: Von einer Aufnahme der Sichtdreiecke in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans wird aufgrund des kleinen Maßstabes von 1:10.000 abgesehen. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten.

Zu 7: Ein entsprechender Hinweis zur Erschließung von neuen Baugebieten wird in der Begründung ergänzt.

Zu 8: Ein entsprechender Hinweis zur Entwässerung wird in der Begründung ergänzt.

Zu 10: Ein Hinweis bezüglich Schäden durch Spritzwasser, Oberflächenwasser und Tausalz wird in die Begründung mitaufgenommen.

Zu 11: Ein entsprechender Hinweis zu Beleuchtungen wird in der Begründung ergänzt.

Zu 12: Ein entsprechender Hinweis zu feststehenden Hindernissen wird in der Begründung ergänzt.

Der fehlende Abschnitt Ost der Staatsstraße 2149 innerhalb des Stadtgebietes Nittenau wird in der Planzeichnung als Planzeichen ergänzt.

Die Themenkarte Mobilität und Verkehr wird entsprechend der Ausführungen berichtigt.

Bahnflächen

[17] Eisenbahn-Bundesamt

„Den Planunterlagen lässt sich entnehmen, dass Flächen, die Eisenbahnbetriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes darstellen oder auf denen sich Eisenbahnbetriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes befinden, vom Planungsumgriff der o. g. Planung erfasst sind. Da das Eisenbahn-Bundesamt als Genehmigungs- und Aufsichtsbehörde über die Eisenbahnen des Bundes über keine Grundstücksverzeichnisse der Eisenbahnen des Bundes verfügt, kann vorliegend nicht abschließend beurteilt werden, ob die Inhalte der o. g. Planung Eisenbahnbetriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes direkt betreffen. Diese Prüfung kann nur durch das zuständige Eisenbahninfrastrukturunternehmen, der DB InfraGO AG, erfolgen. Es wird empfohlen, diese an der verfahrensgegenständlichen o. g. Planung zu beteiligen.

Ich weise darauf hin, dass Flächen, die Eisenbahnbetriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes darstellen oder auf denen sich Eisenbahnbetriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes befinden, dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt nach § 18 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sowie dem Fachplanungsvorrang nach § 38 Baugesetzbuch (BauGB) unterliegen.

Dies gilt gleichermaßen sowohl für den stillgelegten Streckenabschnitt als auch für die restlichen aktiven Streckenabschnitte der Bahnlinie 5803, Bodenwöhr Nord – Nittenau.

Das Überplanen von Eisenbahnbetriebsanlagen ist grundsätzlich möglich. Allerdings entfaltet Ihr Plan gem. § 38 Baugesetzbuch hinsichtlich der eisenbahnspezifischen Nutzungen keine Wirkung, sofern Ihre Planungen dem Fachplanungsrecht der Bahn widerspricht. Die Flurstücke können allenfalls im Rahmen Ihrer Bauleitplanung nachrichtlich dargestellt und entsprechend farblich gekennzeichnet werden.

Aufgrund der durch das Plangebiet verlaufenden aktiven Bahnlinie 5803, Bodenwöhr Nord – Nittenau, sind die im Folgenden aufgeführten allgemeinen Hinweise zu beachten und sicherzustellen:

Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

Bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Anlagen zur thermischen und photovoltaischen Nutzung geplant sind, sind diese blendfrei zum Bahnbetriebsgelände zu errichten. Eine Blendwirkung ist dauerhaft auszuschließen. Es sind geeignete Blendschutzmaßnahmen zu ergreifen, so dass jegliche Blendwirkung der bewegten Schienenfahrzeuge dauerhaft ausgeschlossen ist.

Die Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit und Zugänglichkeit der Betriebsanlagen ist jederzeit zu gewährleisten. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung sowie Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen weder verhindert noch erschwert werden. Im Rahmen notwendiger baulicher Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.“

[43] Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd

„Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.

Neuausweisungen von Bebauungsgebieten entlang der Bahnstrecke dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Bahnbetriebs nicht einschränken oder gefährden.

Grundsätzlich sind für jegliche zukünftige Baumaßnahmen in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen Schutz- und Sicherheitsauflagen zur Vermeidung von Gefahren aus und für den Bahnbetrieb zu beachten. Ob ein Bauvorhaben den erforderlichen Sicherheitsbelangen des Eisenbahnbetriebs entspricht, bedarf einer umfassenden Prüfung des jeweiligen konkreten Bauvorhabens unter Vorlage von aussagekräftigen Planunterlagen.

[…] Innerhalb des Verfahrensgebietes befinden sich Bahnflächen, bei welchen es sich um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die nicht der Planungshoheit der Kommune, sondern dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamts (EBA) unterliegen. Die betreffenden Flächensind sowohl formell als auch materielle von den Festsetzungen eines gemeindlichen Bauleitplanes freigestellt.

Die Bahnflächen sind als solche nachrichtlich im Flächennutzungsplan darzustellen. Die Darstellung von Bahnflächen als z.B. Grünflächen, Gehölzflächen, Landwirtschaftsflächen etc. ist nicht zulässig."

Die Hinweise werden berücksichtigt.
Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd wurde im Verfahren entsprechend beteiligt.

Entsprechende Hinweise bezüglich Bahnlinien werden in der Begründung ergänzt.

Die Bahnflächen im Flächennutzungsplan werden im Entwurf nicht mehr als Darstellung in der Planzeichnung gekennzeichnet, sondern aufgrund des Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) nachrichtlich übernommen.

Aufgrund der Planschärfe des Flächennutzungsplans werden die Informationen nur teilweise übernommen, da die Darstellung einzelner Grundstücke nicht vorgesehen ist. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entfalten gegenüber den Bahnflächen, welche dem Eisenbahnrecht unterliegen, keine unmittelbare Rechtswirkung und greifen nicht in die Eigentumsrechte ein.

Leitungen

[45] PLEdoc GmbH

„Innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplans verlaufen durch die OGE betriebene und betreute Versorgungsanlagen. Zur besseren Übersicht erhalten Sie in der Anlage die zur Verfügung gestellten Übersichtspläne West und Ost über den Bereich des Flächennutzungsplans mit unserem Leitungseintrag. Bitte beachten Sie, dass die Eintragungen nur zur groben Übersicht geeignet sind.

Die Abbildungen zeigen den Stand vom 15.01.2025 zum Zeitpunkt der Leitungseintragung und erheben keinen Anspruch auf Aktualität, zumal sich das Leitungsnetz durch Neuverlegungen und Umlegungen bzw. durch Baumaßnahmen Dritter kontinuierlich ändert. Wir möchten Sie bitten, den Leitungsverlauf nachrichtlich in das Originalplanwerk zu übernehmen und in der Legende sowie in der Begründung zu beschreiben.

Wir gehen davon aus, dass der Bestandsschutz der in Betrieb befindlichen Leitungen und Anlagen gewährleistet ist und sich keinerlei Nachteile durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans für den Bestand und den Betrieb der Anlagen sowie keinerlei Einschränkungen und Behinderungen bei der Ausübung für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben.

Diese Arbeiten werden in der Regel zur dringenden Abwehr einer Gefahr oder Beseitigung eines Schadens erforderlich.

[…]

Weitere Anregungen entnehmen Sie bitte dem beiliegenden Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen".

Da eine konkrete Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf der Ebene des Flächennutzungsplans als vorbereitende Bauleitplanung in der Regel nicht möglich ist, können wir eine weitere Betroffenheit durch noch festzulegende Maßnahmen nicht ausschließen."

Den Anregungen wird gefolgt.
Der Verlauf der Gasleitungen (Hauptversorgungsleitungen) im Stadtgebiet samt Schutzstreifen werden in die Entwurfsfassung des Flächennutzungsplans mitaufgenommen.
Zudem werden Hinweise bezüglich der Gasleitungen in der Begründung ergänzt.

[46] Bayernwerk

„gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Einwendungen, wenn dadurch der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb unserer Anlagen nicht beeinträchtigt werden.

In dem von Ihnen überplanten Bereich befinden sich von uns betriebene, flächennutzungsplanrelevante Versorgungseinrichtungen. Beiliegend erhalten Sie Lagepläne, in denen die Anlagen dargestellt sind.

Bei der Überprüfung der Planungsunterlagen haben wir festgestellt, dass alle von uns betriebenen 20-kV-Freileitungen und Transformatorenstationen im Flächennutzungsplan fehlen. Beiliegend erhalten Sie einen Lageplan im Maßstab 1:10.000, in dem die fehlenden flächennutzungsplanrelevanten Anlagen zusätzlich farbig markiert sind. Wir bitten Sie, die fehlenden 20-kV-Freileitungen und Transformatorenstationen im Flächennutzungsplan zu ergänzen, mit Bayernwerk Netz GmbH zu titulieren und die nachfolgend, angegebenen Schutzzonenbereiche in den Unterlagen aufzunehmen.

Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass die Übernahme der Leitungen in den Flächennutzungsplan nicht davon entbindet, weitergehende Detailplanungen erneut mit uns abzustimmen.

110-kV-Anlagen

Die Leitungsschutzzone der 110-kV-Freileitung Schwandorf - Nittenau, Ltg. Nr. O11, beträgt 30,00 m beiderseits der Leitungsachse.

Die Lage können Sie dem im Anhang befindlichen Lageplan entnehmen. Die Richtigkeit des Leitungsverlaufes auf dem beiliegenden Lageplan ist ohne Ge-währ. Maßgeblich ist der tatsächliche Leitungsverlauf in der Natur.

Wir bitten Sie, die Trasse der Hochspannungsanlage mit der dazugehörigen Schutzzone in den Flächennutzungsplan zu übernehmen.

Hinsichtlich der angegebenen Schutzzone machen wir darauf aufmerksam, dass uns die Pläne für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Bebauungen, aber auch für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen usw.

Weiterhin bitten wir, bei Neuaufstellung und der künftigen Entwicklung des Flächennutzungsplans folgende Hinweise bezüglich der Hochspannungsanlagen zu beachten:

Die Abstände von eventuell geplanten Windkraftanlagen zu Freileitungen sind in der Norm DIN EN 50341-2-4, in der gültigen Fassung, geregelt. Sie sind mit den bereits vorher angewandten VDEW-Empfehlungen identisch. Diese Abstände sollen bereits bei der Ausweisung von Flächen für Windkraftanlagen berücksichtigt werden.

Bei Photovoltaikanlagen ist der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leitungen von den Betreibern zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung / Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine

auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen. Dies sollte bereits bei der Ausweisung von Flächen für Photovoltaikanlagen berücksichtigt werden.

Wir bitten auch zu berücksichtigen, dass an Hochspannungsfreileitungen, durch die Wirkung des elektrischen Feldes, bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen können. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Grenzwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) unbedingt einzuhalten.

Emissionen von festen, flüssigen oder gasförmigen Stoffen, z. B. von Staub oder Wasserdampf, in unmittelbare Nähe von Hochspannungsanlagen können deren Funktionsfähigkeit u.U. erheblich beeinträchtigen. Im Interesse einer störungsfreien öffentlichen Energieversorgung, bitten wir bei der Erstellung des Flächennutzungsplanes diese Sachlage zu berücksichtigen.

Bezüglich im Flächennutzungsplan ausgewiesener Schutzgebiete und Biotopverbundstrukturen sind der Bestand, der Betrieb und die Unterhaltung der bestehenden Anlagen zu gewährleisten. Zu Unterhaltungsmaßnahmen zählen u. a. Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs sowie die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau der Leitungen auf gleicher Trasse unter Beibehaltung der Schutzzonen. Des Weiteren ist, um nicht vorhersehbare Störungen beheben zu können, eine Ausnahmeerlaubnis für ein ggf. beabsichtigtes zeitlich begrenztes Betretungsverbot erforderlich.

Einer Bepflanzung mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern innerhalb der Leitungsschutzzonen können wir nicht zustimmen. Die maximale Aufwuchshöhe ist in jedem Fall mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen. Außerhalb der Schutzzonen sind Bäume so zu pflanzen, dass diese bei Umbruch nicht in die Leiterseile fallen können. In diesem Zusammenhang machen wir bereits jetzt darauf aufmerksam, dass diejenigen Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch geraten können, durch den Grundstückseigentümer entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden müssen bzw. auf Kosten des Grundstückseigentümers vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Infolge der sich verändernden Erzeugungsstandorte ist zu beachten, dass hierdurch das bestehende Leitungsnetz von Veränderungen betroffen werden kann. Insbesondere durch den Anschluss von dezentralen Anlagen der Erneuerbaren Energien kann es notwendig werden, das Leitungsnetz entsprechend anzupassen.

Fernmeldekabel

Der Vollständigkeit halber möchten wir darauf hinweisen, dass im Gemeindegebiet auch verschiedene Fernmeldekabel der Bayernwerk Netz GmbH verlaufen.

[…]

Anlagenzaun und Freiluftanlagen:

Die Funktionalität und Wirksamkeit der vorhandenen UW-Umzäunung muss jederzeit sicher gestellt bleiben. Jegliche Veränderungen, Beschädigungen usw. -insbesondere während der Baumaßnahmen- sind uns umgehend zur Kenntnis zu bringen. Wir weisen vorsorglich ausdrücklich darauf hin, dass während der Bauarbeiten aber auch später:

- keine Übersteighilfen im Bereich des Anlagenzaunes errichtet werden dürfen

- das Geländeniveau entlang des Zaunes nicht verändert insbesondere nicht erhöht werden darf - das Umspannwerk durch Unbefugte zu keiner Zeit betreten werden darf.

Baufahrzeuge, Kräne, Gerüste usw. sind so zu positionieren, dass ein Über-schwenken der Zaunanlagen und damit eine Annäherung an die in Betrieb befindlichen elektrischen 110/20 kV-Anlagen ausgeschlossen ist.

Vor Erdarbeiten bzw. vor Aufgrabungen im Bereich des Umspannwerkzaunes und auf öffentlichen Grund ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Spartenauskunft einzuholen. Die Zufahrt ist jederzeit auch für den Schwerlastverkehr freizuhalten.

20-kV-Freileitungen

Der Schutzzonenbereich der 20-kV-Freileitungen beträgt in der Regel beiderseits zur Leitungsachse je 10 m für Einfachleitungen und je 15 m für Doppelleitungen. Aufgrund geänderter technischer Gegebenheiten können sich gegebenenfalls andere Schutzzonenbereiche ergeben. Achten Sie bitte bei Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung darauf, dass nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m angepflanzt werden um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit unserem Einverständnis möglich. Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Gasanlagen

Der Schutzstreifen der Erdgasleitung beträgt in der Regel je 1,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Die Trasse muss jederzeit für regelmäßige Kontrollen durch Streckenbegehung zugänglich und für Fahrzeuge und Arbeitsmaschinen befahrbar sein.

Bei geplanten Tiefbaumaßnahmen, in der Nähe unserer Leitungen, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für unsere Leitungen müssen im Zuge der weiteren Planungen festgelegt werden.

Für Strom- und Gasanlagen gilt:

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung machen wir darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art uns rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Hauptversorgungsleitungen samt Schutzzonen werden in der Planzeichnung gemäß der Stellungnahme ergänzt.
Von der Darstellung der 20-kV-Leitungen wird aus Gründen der Übersichtlichkeit und besseren Lesbarkeit abgesehen. Zudem handelt es sich dabei um keine Hauptversorgungsleitungen. Eine detaillierte Betrachtung erfolgt dann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
Die übrigen Hinweise werden in die Begründung aufgenommen.

[19] Bundesnetzagentur, Referat 226/Richtfunk

„In dem räumlichen Geltungsbereich des neuaufzustellen beabsichtigten Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nittenau kommt eine Realisierung der folgenden Vorhaben in Betracht:

• Vorhaben Nr. 5, Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar (SuedOstLink)

• Vorhaben Nr. 5a, Höchstspannungsleitung Klein Rogahn / Stralendorf / Warsow / Holthusen / Schossin – Isar (SuedOstLink, SuedOstLink+)

Vorhaben Nr. 5, Höchstspannungsleitung Wolmirstedt – Isar (SuedOstLink)

Die Bundesnetzagentur traf für den vorliegend relevanten Abschnitt D des Vorhabens Nr. 5 am 14.02.2020 die Bundesfachplanungsentscheidung und legte damit den Verlauf eines Trassenkorridors als verbindliche Vorgabe für die Planfeststellung fest.

Die Vorhabenträgerin, die TenneT TSO GmbH, reichte am 28.02.2020 einen Antrag auf Planfeststellungsbeschluss für die Teilstrecke Pfreimd – Nittenau (Abschnitt D1), als Teilabschnitt des Abschnitts D des Vorhabens Nr. 5, bei der Bundesnetzagentur ein, der den beabsichtigten Verlauf der Trasse sowie hierzu in Frage kommende Alternativen enthält. Auf der Grundlage des Antrags und der Ergebnisse eines schriftlichen Beteiligungsverfahrens legte die Bundesnetzagentur am 30.10.2020 einen Untersuchungsrahmen fest und bestimmte damit den Inhalt der von der Vorhabenträgerin noch einzureichenden Unterlagen. Nach deren Einreichung am31.07.2023 führte die Bundesnetzagentur vom 18.09.2023 bis zum 17.11.2023 ein Anhörungsverfahren sowie vom 21.02.2024 bis zum 22.02.2024 einen Erörterungstermin durch. Die Vorhabenträgerin beantragte Änderungen des bereits ausgelegten Plans und der Unterlagen. Die betroffenen Behörden, Vereinigungen und Dritte, die erstmalig oder stärker als bisher berührt werden, wurden von der Bundesnetzagentur individuell angeschrieben und über die Möglichkeit der Stellungnahme beziehungsweise Einwendung informiert.

Zum Abschluss des Verfahrens wird die Bundesnetzagentur mit dem Planfeststellungsbeschluss den Leitungsverlauf festlegen.

Die Bundesnetzagentur genehmigte für Teile des Abschnitts D1 antragsgemäß den vorzeitigen Baubeginn. In dem noch laufenden Planfeststellungsverfahren kann es zu einer anderen Entscheidung durch die Bundesnetzagentur kommen. Die zugelassenen Arbeiten sind daher reversibel und der ursprüngliche Zustand der Fläche kann wiederhergestellt werden. Erst mit dem Planfeststellungsbeschluss wird die Bundesnetzagentur endgültig über die Zulassung des beantragten Vorhabens entscheiden.

Vorhaben Nr. 5a, Höchstspannungsleitung Klein Rogahn / Stralendorf / Warsow / Holthusen / Schossin – Isar (SuedOstLink, SuedOstLink+)

Nach dem BBPlG ist für den vorliegend relevanten südlichen Bestandteil Landkreis Börde – Isar des Vorhabens Nr. 5a aus Gründen der besonderen Eilbedürftigkeit kein Bundesfachplanungsverfahren durchzuführen (gesetzlicher Verzicht auf Bundesfachplanung für die in der Anlage zum BBPlG mit „G“ gekennzeichneten Vorhaben).

Die Vorhabenträgerin, die 50Hertz Transmission GmbH, reichte am 11.06.2021 einen Antrag auf Planfeststellungsbeschluss für die Teilstrecke Pfreimd – Nittenau des Vorhabens Nr. 5a (Abschnitt D1) bei der Bundesnetzagentur ein, der den beabsichtigten Verlauf der Trasse sowie hierzu in Frage kommende Alternativen enthält.

Die Bundesnetzagentur führt für den Abschnitt D1 des Vorhabens Nr. 5a und den Abschnitt D1 des Vorhabens Nr. 5 antragsgemäß ein einheitliches Planfeststellungserfahren durch. In

dem Planfeststellungsverfahren ist für den Abschnitt D1 des Vorhabens Nr. 5a der Trassenkorridor zu beachten, der für den Abschnitt D des Vorhabens Nr. 5 festgelegt wurde.

Auf der Grundlage des Antrags und der Ergebnisse eines schriftlichen Beteiligungsverfahrens legte die Bundesnetzagentur am 28.07.2021 einen Untersuchungsrahmen fest und bestimmte hiermit den Inhalt der von der Vorhabenträgerin noch einzureichenden Unterlagen. Nach deren Einreichung am 31.07.2023 führte die Bundesnetzagentur vom 18.09.2023 bis zum 17.11.2023 ein Anhörungsverfahren und vom 21.02.2024 bis zum 22.02.2024 einen Erörterungstermin durch. Die Vorhabenträgerin beantragte Änderungen des bereits ausgelegten Plans und der Unterlagen. Die betroffenen Behörden, Vereinigungen und Dritte, die erstmalig oder stärker als bisher berührt werden, wurden von der Bundesnetzagentur individuell angeschrieben und über die Möglichkeit der Stellungnahme beziehungsweise Einwendung informiert.

Zum Abschluss des Verfahrens wird die Bundesnetzagentur mit dem Planfeststellungsbeschluss den Leitungsverlauf festlegen.

Die Bundesnetzagentur genehmigte für Teile des Abschnitts D1 antragsgemäß den vorzeitigen Baubeginn. In dem noch laufenden Planfeststellungsverfahren kann es zu einer anderen Entscheidung durch die Bundesnetzagentur kommen. Die zugelassenen Arbeiten sind daher reversibel und der ursprüngliche Zustand der Fläche kann wiederhergestellt werden. Erst mit dem Planfeststellungsbeschluss wird die Bundesnetzagentur endgültig über die Zulassung des beantragten Vorhabens entscheiden.

Beurteilung

Der verbindlich festgelegte Trassenkorridor für den Abschnitt D des Vorhabens Nr. 5 sowie die darin die beantragten Trassen für die Abschnitte D1 der Vorhaben Nrn. 5 und 5a verlaufen unter anderem im räumlichen Geltungsbereich des neuaufzustellen beabsichtigten Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nittenau. Bei der Realisierung beider Vorhaben sind somit Konflikte möglich. Eine abschließende Beurteilung der zu bewältigenden Nutzungskonflikte ist seitens der Bundesnetzagentur zum derzeitigen Verfahrensstand nicht möglich. Ich möchte jedoch darauf hinweisen, dass die kommunale Bauleitplanung auf hinreichend konkretisierte und verfestigte Planungsabsichten der konkurrierenden Fachplanung Rücksicht nehmen muss. Eine in diesem Sinne hinreichend konkretisierte und verfestigte Fachplanung besteht in der Regel mit der Auslegung der Planunterlagen im Planfeststellungsverfahren. Mit der Auslegung der Planunterlagen erlangt die Fachplanung jenen Grad der Konkretisierung und Verfestigung, der eine Rücksichtnahme in der kommunalen Bauleitplanung notwendig macht.

Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand verbleibt wahrscheinlich genügend Passageraum für die Trassen der Vorhaben Nrn. 5 und 5a. Allerdings können sich an der derzeitigen Planung durchaus noch Änderungen ergeben, so dass Beeinträchtigungen des geplanten Trassenkorridors bzw. der beantragten Trasse durch die Planung in Ihrer Zuständigkeit nicht ausgeschlossen werden können. Im weiteren Verfahren und mit zunehmender Konkretisierung der Planung ist es zudem möglich, dass sich derzeit noch nicht absehbare Konflikte zeigen. Erst mit dem Planfeststellungsbeschluss wird die Bundesnetzagentur den exakten Leitungsverlauf innerhalb des festgelegten Trassenkorridors bestimmen.

Im Sinne einer vorausschauenden Flächennutzungsplanung sollten die absehbaren Veränderungen durch den Netzausbau angemessen berücksichtigt werden, indem auf Darstellungen im Flächennutzungsplan verzichtet wird, die u. U. zu Restriktionen der Trassenplanung führen könnten. Es sollte daher sichergestellt werden, dass durch die geplanten Darstellungen des Flächennutzungsplans keine Einschränkungen bzw. Restriktionen im Hinblick auf die geplante Vorhaben Nrn. 5 und 5a geschaffen werden, die die Planung des konkreten Ausbaus der Leitung im Planfeststellungsverfahrens u. U. erschweren könnten.

Vorsorglich weise ich darauf hin, dass in der in der Planfeststellung gemäß § 18 Abs. 4 S. 8 NABEG städtebauliche Belange zu berücksichtigen, nicht jedoch strikt zu beachten sind. Bundesfachplanungen haben ferner gem. § 15 Abs. 1 S. 2 NABEG grundsätzlich Vorrang vor nachfolgenden Planungen, insbesondere Landesplanungen und Bauleitplanungen.

Die Bundesfachplanungsentscheidung wirkt zudem insofern vorübergehend auf die gemeindliche Planungshoheit ein, als sie nach § 15 Abs. 1 S. 2 NABEG „grundsätzlich Vorrang vor nachfolgenden Planungen, insbesondere Landesplanungen und Bauleitplanungen“ hat. Bei dem Vorrang der Bundesfachplanung gem. § 15 Abs. 1 S. 2 NABEG handelt es sich um eine Abwägungsdirektive und damit zugleich um eine spezielle gesetzliche Verankerung und Betonung des allgemeinen planungsrechtlichen Prioritätsgrundsatzes. § 15 Abs. 1 S. 2 NABEG richtet sich als Abwägungsdirektive an die gemeindliche Bauleitplanung im Zeitraum zwischen der Bundesfachplanungs- und der Zulassungsentscheidung. Das Gebot vorrangiger Berücksichtigung der Bundesfachplanung verlangt von der Gemeinde, vorübergehend entgegenstehende Planungen innerhalb des Trassenkorridors aufzuschieben; siehe zu alledem BVerwG, Beschluss vom 24. März 2021 - 4 VR 2.20.

Ich rege an, falls nicht bereits geschehen, die für die Abschnitte D1 der Vorhaben Nrn. 5 und 5a federführend zuständige Vorhabenträgerin TenneT TSO GmbH (bauleitplanung@tennet.eu) in vorliegender Angelegenheit noch zu beteiligen. Auf den Internetseiten der Vorhabenträgerinnen 50Hertz Transmission GmbH und TenneT TSO GmbH sind auch Planunterlagen zu den Vorhaben Nrn. 5 und 5a abrufbar, die den derzeitigen Planungsstand wiedergeben, sich jedoch im weiteren Verfahren noch ändern können. Ergänzend weise ich darauf hin, dass auf den Internetseiten der Bundesnetzagentur die vollständigen Planunterlagen zu den Abschnitten D1 der Vorhaben Nrn. 5 und 5a sowie auch die oben genannte Bundesfachplanungsentscheidung abrufbar sind (www.netzausbau.de/vorhaben).

Ich bitte Sie, meine Hinweise zu berücksichtigen und mich über den Fortgang des Verfahrens zu informieren bzw. mich im weiteren Verlauf des Verfahrens zu beteiligen. Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne – auch unter der E-Mail-Adresse verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de – zur Verfügung. Bitte verwenden Sie für den Kontakt mit mir das oben angegebene Aktenzeichen.“

Die Hinweise werden berücksichtigt.
Hinweise zu den beiden betroffenen Planungen werden in der Begründung ergänzt. Die TenneT TSO GmbH wurde im Rahmen des Verfahrens entsprechend beteiligt und hat dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan grundsätzlich zugestimmt.
Die Bundesnetzagentur wird auch im Rahmen der förmlichen Beteiligung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan beteiligt.

[48] TenneT TSO GmbH

„Bestandsleitung 380-kV-Ltg. (Pleinting-) Plattling - Schwandorf, Ltg. Nr. B99

Die Leitungstrasse unserer Höchstspannungsfreileitung, die Leitungsbezeichnung, die Mastnummerierungen sowie den Eigentümervermerk haben wir in die beiliegenden Lageplan M 1 : 50.000 eingetragen. Wir machen darauf aufmerksam, dass wir für die Richtigkeit der Darstellung keine Gewähr übernehmen. Maßgeblich ist in jedem Fall der tatsächliche Bestand und Verlauf der Leitung in der Natur.

Die Leitungsschutzzone sowie die Mastschutzbereiche haben wir nicht eingetragen. Diese gilt es dennoch zu beachten und einzuhalten! Die Leitungsschutzzone beträgt in diesem Bereich je 50,0 m beiderseits der Leitungsachse.

Wir, die TenneT TSO GmbH, haben grundsätzlich keine Einwände gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Nittenau, sofern die

Sicherheit des Leitungsbestandes und -betriebes unserer Höchstspannungsfreileitung nicht beeinträchtigt wird und die nachfolgenden Auflagen eingehalten werden:

- Innerhalb der Leitungsschutzzone der Höchstspannungsfreileitung ist nur eine eingeschränkte Bebauung möglich. Maßgebend sind hier die einschlägigen Vorschriften DIN EN 50341-1 „Freileitungen über AC 45 kV“ und DIN VDE 0105-100, in denen die Mindestabstände zwischen Verkehrsflächen, Parkplätzen, Bauwerken etc. zu den Leiterseilen, auch im ausgeschwungenen Zustand, festgelegt sind.

Wir bitten deshalb zu beachten, dass alle Bauvorhaben (Häuser, Straßen, Straßenleuchten, Stellplätze, Fahnenmasten, Badeseen, Fischgewässer, Aufschüttungen, Abgrabungen, Anpflanzungen etc.), die auf Grundstücken innerhalb der Baubeschränkungszone liegen oder unmittelbar daran angrenzen, der TenneT TSO GmbH zwecks Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt es auch für die im Flächennutzungsplan dargestellte Entwicklung und Instandhaltung von Wanderwegen zu beachten, die innerhalb der Schutzzone unserer Freileitung zu liegen kommen.

- An Höchstspannungsfreileitungen können durch die Wirkung des elektrischen Feldes bei bestimmten Witterungsverhältnissen, insbesondere bei Regen, Nebel oder Raureif, Geräusche entstehen. Zur Vermeidung einer übermäßigen Lärmbelästigung bitten wir, bei der Bestimmung des Mindestabstands zwischen bestehenden Freileitungen und neuen Wohn- bzw. Industrie-/Gewerbegebieten die Richtwerte nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) einzuhalten. Diese Richtwerte sollten daher auch bereits bei der Änderungen von Flächennutzungsplänen berücksichtigt werden.

- Eine Überprüfung bezüglich der Einhaltung der Grenzwerte der elektrischen (5 kV/m) und magnetischen (100 µT) Feldstärken nach der 26. BImSchV ist noch nicht erfolgt und müsste bei Bedarf nachgewiesen werden.

- Anpflanzungen innerhalb der Leitungsschutzzone unserer Höchstspannungsfreileitung müssen mit uns, der TenneT TSO GmbH, abgestimmt werden.

- Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Traversen (seitliche Ausleger) und von den Leiterseilen abfallen können. Unter den Leiterseilen muss unter Umständen auch mit Vogelkot gerechnet werden. Wir bitten hier um Beachtung, gerade im Bereich evtl. geplanter Parkplatzflächen und Gebäude. Für die vorgenannten witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Dies gilt auch für PV-Anlagen, die von uns überspannt werden.

- Die Bestands- und Betriebssicherheit der Höchstspannungsfreileitung muss jederzeit gewährleistet sein. Maßnahmen zur Sicherung des Leitungsbestandes und -betriebes, wie Korrosionsschutzarbeiten, Arbeiten zur Trassenfreihaltung von betriebsgefährdendem Aufwuchs bzw. auch die Erneuerung, Verstärkung oder ein durch Dritte veranlasster Umbau auf gleicher Trasse, unter Beibehaltung der Schutzzonen, müssen ungehindert durchgeführt werden können. Für Inspektions- und Wartungsarbeiten müssen der Zugang und die Zufahrt mittels LKW zu den Maststandorten weiterhin ungehindert möglich sein. Die Zugänglichkeit zur Leitungstrasse/zu den Leiterseilen muss ebenfalls gegeben sein.

Geplante HGÜ-Trasse SuedOstLink

Als Vorhabenträger des Infrastrukturprojektes SuedOstLink stellen wir fest, dass durch die uns vorliegende Planung mit dem von uns geplanten Projekt keine gravierenden Änderungen erwartet werden und somit Ihren Planungen nichts entgegensteht.

Die TenneT TSO GmbH (TenneT) und die 50Hertz Transmission GmbH (50Hz) planen als Übertragungsnetzbetreiber – in Erfüllung ihrer gesetzlichen Verpflichtung zur Gewährleistung einer sicheren Energieversorgung – das Übertragungsnetz in ihren Regelzonen auszubauen. Das Projekt SuedOstLink ist im Bundesbedarfsplan als länderübergreifende Leitung im Sinne

von § 2 Abs. 1 des Netzausbaubeschleunigungsgesetzes Übertragungsnetz (NABEG) gekennzeichnet. Das Projekt soll ausweislich des Bundesbedarfsplangesetzes (BBPlG) als Erdkabel in Gleichstromtechnologie errichtet und betrieben werden (vgl. Anlage zu § 1 Abs. 1 BBPlG: Vorhaben 5 und 5a). Dazu ist die Umsetzung der Leitungsvorhaben Höchstspannungs-Gleichstromverbindungen (HGÜ) zwischen den Netzverknüpfungspunkten Wolmirstedt bei Magdeburg in Sachsen-Anhalt (Vorhaben 5) bzw. Klein Rogahn bei Schwerin in Mecklenburg-Vorpommern (Vorhaben 5a) bis Isar bei Landshut in Bayern vorgesehen.

Die Bundesnetzagentur hat mit Bescheid vom 14.02.2020 für den Abschnitt D (Raum Schwandorf bis Netzverknüpfungspunkt Isar) des Projekts SuedOstLink (Vorhaben 5) einen 1.000 m breiten Trassenkorridor nach § 12 NABEG verbindlich festgelegt. Am 04.03.2021 ist das Gesetz zur Änderung des Bundesbedarfsplangesetzes und anderer Vorschriften in Kraft getreten (BGBl. I S. 298). Durch die Gesetzesänderung ist einerseits das Vorhaben Nr. 5 bestätigt worden und andererseits wurde das Vorhaben Nr. 5a (Höchstspannungsleitung Klein Rogahn – Isar mit den Bestandteilen Klein Rogahn – Landkreis Börde und Landkreis Börde – Isar) ergänzend in den Bundesbedarfsplan (BBPl) aufgenommen. Innerhalb dieses Abschnitts ergibt sich eine räumliche Überschneidung der von Ihnen betriebenen Planung mit dem Projekt SuedOstLink (siehe Abbildung 1).

Im Ergebnis kann der Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zugestimmt werden. Abschließend bitten wir Sie, uns über den Fortgang des Verfahrens unterrichtet zu halten und beantragen auch im Falle etwaiger Anträge auf Erteilung entsprechender Baugenehmigung ggf. die Hinzuziehung zum Verfahren nach Art. 13 Abs. 2 S. 1 BayVwVfG. Sofern nicht bereits geschehen, ist die Bundesnetzagentur – Referat 814 – als verfahrensführende Behörde für die Planfeststellung ebenfalls zu beteiligen. Sie erhält von uns dieses Schreiben in Kopie. […]“

Die Hinweise werden berücksichtigt.
Die Leitungsschutzzone der 380-kV-Leitung wird entsprechend berichtigt. Hinweise zur Bestandsleitung sowie zur geplanten SuedOstLink-Trasse werden in die Begründung mitaufgenommen.

[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„• In den Unterlagen nicht berücksichtigt sind - soweit erkennbar – die folgenden (hier bekannten) überörtlich raumbedeutsamen Einrichtungen/Planungen:

• geplante SuedOstLink, Abschnitt D 1 Pfreimd-Nittenau, der TenneT TSO GmbH, Bayreuth; nach hiesigem Kenntnisstand sind die Planungen schon weit fortgeschritten (mit vorzeitigem Baubeginn nach § 44c Energiewirtschaftsgesetz)

[…]

• Gasleitungen „Oberkappel/Untergriesbach (Niederbayern)-Schwandorf“ und Loopleitung Schwandorf-Deggendorf „SDD“ sowie „Bayerischer Wald Burglengenfeld-Frauenau“.

[…]

Auch wenn bezüglich dieser Einrichtungen/Planungen unmittelbare Raumnutzungskonflikte mit den geplanten Entwicklungsflächen nicht ersichtlich sind, sollten die Planungs/Einrichtungsträger - soweit noch nicht geschehen - ebenfalls am Verfahren beteiligt werden.“

Die Hinweise werden berücksichtigt.
Die TenneT TSO GmbH wurde im Rahmen des Verfahrens entsprechend beteiligt und hat dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan zugestimmt.

Bestehende Gasleitungen (Loopleitungen) der OGE werden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans ergänzt. Von den beteiligten Behörden sind keine weiteren Hinweise zu Gasleitungen eingegangen.

Erneuerbare Energien

[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„• In den Unterlagen nicht berücksichtigt sind - soweit erkennbar – die folgenden (hier bekannten) überörtlich raumbedeutsamen Einrichtungen/Planungen:

[…]

• Naturwaldreservat Teufelgesperr - südlich des geplanten Vorranggebiets Windenergie

[…]

Auch wenn bezüglich dieser Einrichtungen/Planungen unmittelbare Raumnutzungskonflikte mit den geplanten Entwicklungsflächen nicht ersichtlich sind, sollten die Planungs/Einrichtungsträger - soweit noch nicht geschehen - ebenfalls am Verfahren beteiligt werden.“

[5] Regionaler Planungsverband Region 6

„Der Regionale Planungsverband Oberpfalz-Nord hat sich in seiner Sitzung am 16.7.2024 mit der Neuaufstellung des Teils B X 5 „Windenergie“ befasst und die Einleitung des öffentlichen Beteiligungsverfahrens beschlossen. Dieses wurde im Anschluss durchgeführt. Derzeit werden die eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet sowie noch Abstimmungen u.a. mit verschiedenen Fachstellen durchgeführt. Mit einer erneuten Befassung des Planungsausschusses ist im 2. Quartal 2025 zu rechnen. Die dann ggf. erfolgten Anpassungen an Flächenzuschnitten der VRG Windenergie sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes im weiteren Verlauf anzupassen.“

[27] Markt Regenstauf

„Der Marktgemeinderat des Marktes Regenstauf hat sich mit der im Betreff genannten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Sitzung am 21.01.2025 befasst und folgendes beschlossen:

„Der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes Nittenau im derzeitigen Vorentwurf wird nicht zugestimmt.“

Der Grund für diesen Beschluss sind die geplanten Vorrangflächen für Windkraft an der Grenze zum Gemeindegebiet Regenstauf. Die dadurch entstehenden Auswirkungen beeinträchtigen die Planungshoheit des Marktes Regensaut. Zur Festlegung der Vorrangflächen für Windkraft muss eine gemeinsame Abstimmung des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord (6) und des Regionalen Planungsverbandes Regensburg (11) sowie der betroffenen Gemeinden stattfinden.“

[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Im Kartenteil „Planblatt 1, Nittenau-West“ sind Flächen für Windkraft (SAD 38 und SAD 45) dargestellt. Die Flächen sind bisher nur Vorschläge im laufenden Fortschreibungsverfahren für den Regionalplan Oberpfalz-Nord. Der LBV weist nachrichtlich auf die Ablehnung der beiden Flächen im Regionalplanverfahren hin. Insbesondere die Fläche am „Schwarzerberg“ ist aus Naturschutzsicht hochproblematisch. Leider zeigt sich hier in besonderem Maße die unzureichende überörtliche Steuerung bei der Ausweisung von Vorrangflächen Windkraft.“

Der Hinweise werden berücksichtigt.
Die aktuellen Vorranggebiete für Windenergie werden in die Entwurfsfassung entsprechend nachrichtlich übernommen. Gemäß der aktuellen Tekturkarte Windenergie (Stand vom

01.12.2025) des Regionalen Planungsverbandes Oberpfalz-Nord sind im Stadtgebiet Nittenau keine Vorranggebiete für Windenergie mehr dargestellt.
Bei den Darstellungen zum Thema Windkraft handelt es sich grundsätzlich nicht um Planungsflächen im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung, sondern um nachrichtliche Übernahmen bzw. Vermerke.

8. Immissionsschutz

[14] Staatliches Bauamt

„9

Entschädigungsansprüche gegen die Straßenbaulastträger der Bundes- und Staatsstraßen wegen Lärm und anderen von den Bundes- und Staatsstraßen ausgehenden Emissionen kann nicht geltend gemacht werden.

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aus dem Straßenverkehr werden geeignete Schallschutzmaßnahmen empfohlen. Die für deren Bemessung erforderlichen Daten können beim Staatlichen Bauamt angefordert werden. Die Kosten für Planung, Errichtung und Unterhaltung von aktiven Lärmschutzeinrichtungen entlang der Bundes- und Staatstraßen trägt die Stadt.

Die Baulastträger der Bundes- und Staatsstraßen tragen keine Kosten für Schallschutzmaßnahmen an den Anlagen, die Gegenstand des Bauleitplanes sind.“

Die Hinweise werden berücksichtigt.
Entsprechende Hinweise bezüglich von Bundes- und Staatsstraßen ausgehenden Immissionen werden in die Begründung mitaufgenommen.

[17] Eisenbahn-Bundesamt

„Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung/Erteilung einer Baugenehmigung zu berücksichtigen wären.“

[43] Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd

„Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.“

Die Hinweise werden berücksichtigt.
Entsprechende Hinweise bezüglich der von Bahnanlagen ausgehenden Immissionen werden in der Begründung ergänzt.

[46] Bayernwerk

„Umspannwerk Nittenau

Im Geltungsbereich befindet sich das Umspannwerk Nittenau. Von einem Umspannwerk gehen unvermeidliche Geräuschemissionen aus, die größtenteils durch die Umspanner verursacht werden. Um den Bestandsschutz des Umspannwerkes nicht zu gefährden, können in dessen Umfeld nur solche Gebiete ausgewiesen werden, deren gemäß TA Lärm zugeordneter Immissionsrichtwert nicht überschritten wird. Wir weisen darauf hin, dass wegen des Bestandsschutzes unserer Anlagen ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht auf Kosten der Bayernwerk Netz GmbH und auch nicht auf deren Grund durchzuführen sind.“

Der Hinweis wird berücksichtigt.
Ein Hinweis bezüglich potentiell auftretender Immissionseinwirkungen vom Umspannwerk Nittenau wird in der Begründung ergänzt und ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten.

[49] Die Autobahn GmbH des Bundes; NL Nordbayern

„Auf die vom Verkehr auf der BAB A93 ausgehenden und auf das Planungsgebiet evtl. einwirkenden Emissionen wird hingewiesen. Eine Abhilfe kann vom Straßenbaulastträger nicht eingefordert werden."

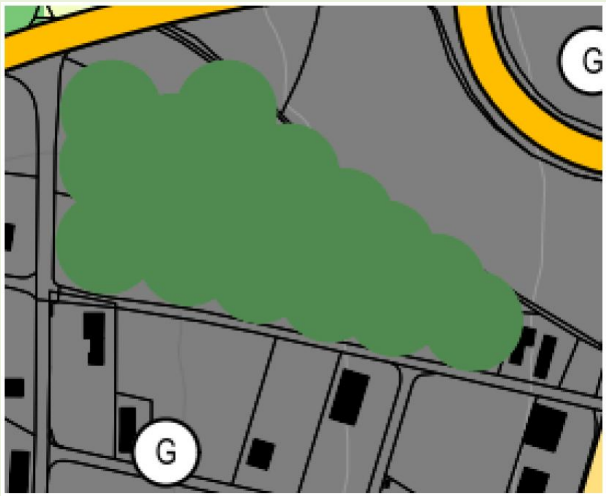
Die Hinweise werden berücksichtigt
Entsprechende Hinweise werden in die Planunterlagen mitaufgenommen.

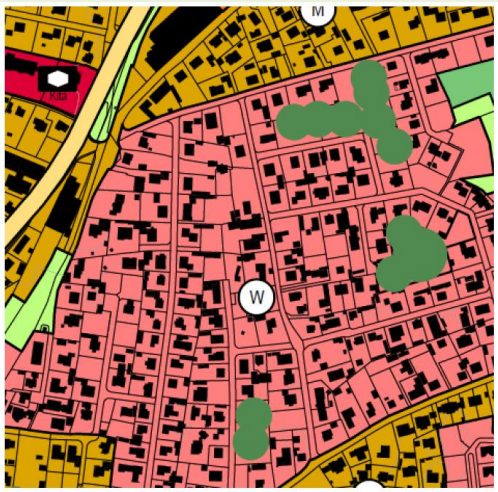
9. Redaktionelles

Planzeichnung

[6] Landratsamt Schwandorf, Bauaufsicht

„Die Darstellung der vorhandenen Waldfläche in Lichtenhaid ist eher ungünstig, da hier ein Industriegebiet vorliegt. Auch an anderen Stellen liegen gestalterisch ungünstig überlagernde Grün-/Waldflächen vor. Möglicherweise wäre hier eine transparentere Füllfläche geeigneter."





Der Anregung wird gefolgt.
Bei den genannten Darstellungen handelt es sich nicht im Waldflächen, sondern um bestehende Gehölzstrukturen. Diese werden noch einmal überprüft und bei Bedarf angepasst, z.B. wenn die Gehölze nach aktuelleren Luftbildern nicht mehr vorhanden sind. Von einer transparenten Füllfläche wird abgesehen.

[6] Landratsamt Schwandorf, Bauaufsicht

„Die Beschriftung der Dörfer, Weiler und Ortschaften ist einheitlich zu wählen.

Teilweise sind Ortschaften nicht benannt, ein anderes Mal sind einzelne Höfe beschrieben."

Der Anregung wird gefolgt.
Die Beschriftung von Ortschaften wird überprüft und bei Bedarf ergänzt.

[6] Landratsamt Schwandorf, Bauaufsicht

„Es wurden einige Unstimmigkeiten v. a. in Hinblick auf neue Wohnbauflächen festgestellt. So wurden landwirtschaftliche oder Mischgebietsflächen als Wohnbauflächen ausgewiesen, ohne dass entsprechende Bauleitverfahren vorliegen oder dass diese Flächen als sog. Entwicklungsflächen explizit gekennzeichnet wurden".

Der Anregung wird gefolgt.
Die Unterlagen wurden entsprechend geprüft. Alle Flächen im Außenbereich ohne verbindliche Bauleitplanung werden im Entwurf entsprechend als Entwicklungsflächen bewertet.

Themenkarten

[5] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Themenkarte „Daseinsvorsorge“: Das Planzeichen „Kindertagesstätte“ im Bereich Annahaid wäre zu streichen, da für dieses Baugebiet bisher keine Alternativenprüfung und keine Bedarfsherleitung stattgefunden hat.“

Den Anregungen wird nicht gefolgt.
In der Themenkarte 1357-1F-03 „Daseinsvorsorge“ ist im Bereich des Baugebietes „Annahaid“ keine bestehende Kindertagesstätte verortet. Die nächste gelegene bestehende Kindertagesstätte befindet sich an der Brucker Straße und ist auch entsprechend in der Themenkarte verortet. Eine Änderung der Planunterlagen ist somit nicht veranlasst.

Begründung

[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„Die Stadt Nittenau gehört der Planungsregion Oberpfalz-Nord (R 6) und nicht der Region Donau-Wald an (s. Begründung, S. 34). Außerdem ist Regensburg gem. LEP 2023 als Regionalzentrum eingestuft (vgl. Begründung, S. 11).“

[5] Regionaler Planungsverband Region 6

„In den Planunterlagen sind zudem die folgenden Ausführungen anzupassen:

- A 1.3.2. Ausführungen zum Regionalplan, S.11: Regensburg ist gem. Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 als Regionalzentrum eingestuft. […]“

- […] Zudem ist das Gebiet q 19 „nördlich Nittenau“ als Vorbehaltsgebiet geführt, nicht als Vorranggebiet.“

[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Wir weisen an der Stelle auf einen redaktionellen Fehler auf Seite 34 hin: die Stadt Nittenau ist Teil der Planungsregion 6 (Oberpfalz-Nord) und nicht 12 (Donau-Wald).“

[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„[…] In der Begründung zum Flächennutzungsplan (s. Begründung, S. 14) ist das Vorbehaltsgebiet q 19 - Quarzsand "nördlich Nittenau" im Übrigen fälschlicherweise als Vorranggebiet aufgelistet.“

[13] Bayerisches Landesamt für Umwelt

„Außerdem möchten wir darauf hinweisen, dass in den Planungsunterlagen, Begründung zum Flächennutzungsplan S. 14, das Vorbehaltsgebiet q 19 - Quarzsand "nördlich Nittenau" fälschlicherweise als Vorranggebiet aufgelistet wurde. Wir bitten darum, dies zu korrigieren.“

[4] Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern

„Redaktionell müsste unter Punkt B IV Wirtschaft das Vorranggebiet q 19 in Vorbehaltsgebiet q 19 geändert werden.“

Den Anregungen wird gefolgt.
Die genannten Unstimmigkeiten werden in der Begründung entsprechend berichtigt.

10. Baugebiet „Annahaid“

Beim Baugebiet „Annahaid“ (Bebauungsplan und parallele 13. Flächennutzungsplanänderung) handelt es sich um ein gesondertes Projekt, zu welchem bereits die frühzeitige Beteiligung durchgeführt wurde. Das Plangebiet wurde gemäß dem aktuellen Projektstand als Wohnbaufläche in den Vorentwurf des Flächennutzungsplans übernommen und als Innenentwicklungspotential gewertet. In der Entwurfsfassung wird das Baugebiet als eigene Entwicklungsfläche dargestellt bzw. bewertet, da die Projektbearbeitung der Neuaufstellung FNP zwischenzeitlich zügiger vorangeschritten ist. Die zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Annahaid“ parallele Flächennutzungsplanänderung geht daher in der vorliegenden Neuaufstellung auf.

[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde

„Die geplante Siedlungsentwicklung im Bereich Annahaid, für die eine Waldfläche mit besonderer Bedeutung für das lokale Klima abgeholzt werden soll, wird nach wie vor als kritisch angesehen. Nachdem gemäß LEP land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete in ihrer Flächensubstanz erhalten (vgl. LEP-G 5.4.1 „Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen“; s. auch G 5.4.2 „Wald und Waldfunktionen“ und RP 6 B III 3.1 und 3.2) sowie die Waldfunktionen gesichert und verbessert werden sollen (vgl. LEP-G 5.4.2 „Wald und Waldfunktionen“), steht die Planung im Widerspruch zu den genannten Grundsätzen der Raumordnung (vgl. auch RS vom 01.08.2022 Nr. ROP-SG24-8314.11-122-10-3 zur Bauleitplanung „Annahaid“). Auf den überdies negativ betroffenen Grundsatz der Raumordnung, wonach die Klimafunktionen der natürlichen Ressourcen wie u. a. des Waldes erhalten und gestärkt werden sollen (s. LEP-G 1.3.1 „Klimaschutz“), wird in diesem Zusammenhang ebenfalls hingewiesen. […]“

[6] Landratsamt Schwandorf, Bauaufsicht

„Die Ausweisung der Wohnbaufläche „Annahaid“ wird unsererseits sehr kritisch gesehen, da die Inanspruchnahme dieser Fläche nicht mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung und Raumordnung in Einklang gebracht werden kann.

Es gilt das Ziel der Landesplanung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, mit dem sich die Stadt auseinandersetzen und nachvollziehbar begründen muss, inwieweit Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Weiterhin gilt der Grundsatz, dass eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden soll. In der Begründung zum Flächennutzungsplan kann keine konstruktive Auseinandersetzung und Begründung der Stadt Nittenau zur Flächenausweisung für diesen Bereich gefunden werden.

[…]

Weiterhin befindet sich gegenwärtig an dieser Stelle ein Waldgebiet mit besonderer Bedeutung für den lokalen Klimaschutz. Die sehr allgemeinen Aussagen und Bekenntnisse der Stadt Nittenau zum Klimaschutz werden durch die Neuausweisung von 50 Parzellen an dieser Stelle geradezu konterkariert.

Nach dem LEP Bayern soll vielmehr die Waldfunktion gesichert und verbessert werden. (LEP-Grundsatz 5.4.2.) Weiterhin widerspricht die Ausweisung dem Ziel der Forstwirtschaft lokale Klimaschutzwälder in ihrer Flächensubstanz zu erhalten.“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Das Baugebiet „Annahaid“ wird fortan als Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan betrachtet (Entwicklungsfläche W10), in der Begründung detailliert beschrieben und im Umweltbericht berücksichtigt.
Die Wohnbaulandbedarfsberechnung wurde für die Entwurfsfassung überarbeitet. Die bestehenden Innenentwicklungspotentiale im Stadtgebiet werden stärker berücksichtigt.
Das betroffene Waldstück weist eine besondere Bedeutung für das lokale Klima auf und ist daher gemäß den Grundsätzen des LEP Bayerns zu berücksichtigen. Die Stadt Nittenau hat diesen Belang mit hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Im konkreten Fall überwiegt die Notwendigkeit der Deckung des Wohnbaulandbedarfs. Für die Entwicklungsfläche W10

„Annahaid“ kann auch unter Berücksichtigung der bestehenden Innenentwicklungspotentiale in Nittenau ein Wohnbaulandbedarf nachgewiesen werden.
Der Wald wird entsprechend ausgeglichen. Für die Details zum naturschutzfachlichen Ausgleich wird auf das laufende Verfahren zur verbindlichen Bauleitplanung verwiesen. Das geplante Maßnahmenkonzept wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

[9] Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

„Von einer erneuten Äußerung zum geplanten Baugebiet „Annahaid“ im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan wurde abgesehen.

Zu diesem Verfahren haben wir am 4.8.2022 (AZ: 7716.2-9-4) Stellung genommen und dieses Schreiben hat weiterhin Bestand. Darin haben wir unsere Einwände bereits deutlich gemacht.

Einer Rodung ist nach unserer Einschätzung nur durch einen ortsnahen Ausgleich 1:1 zuzustimmen.

Nachfolgend wurde ein Konzept mit Flächen zur Aufforstung mit der Stadt Nittenau erstellt in Zusammenarbeit mit dem Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Regensburg-Schwandorf und mit Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde LKR Schwandorf.“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt
Für die Abwägung zum Schreiben vom 04.07.2022 wird auf das entsprechende Bebauungsplanverfahren verwiesen bzw. wird die Stellungnahme im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Die Hinweise zum Ausgleich werden im laufenden Verfahren zum Bebauungsplan „Annhaid“ berücksichtigt.

[54] Bund Naturschutz in Bayern e.V.

„Als Beispiel nehmen wir in dieser Stellungnahme noch mal Bezug auf unsere Einwände bezüglich des Bebauungsplans Annahaid im Schreiben vom 27.07.2022. Dieser Bebauungsplan ist nach wie vor nicht rechtskräftig und auch die vielfältigen Einwendungen und Bürgerproteste sind noch nicht ausgeräumt und nach unserem Kenntnisstand auch noch nicht öffentlich diskutiert. Dennoch wird diese Bebauung bereits als festgesetztes Wohngebiet aufgelistet.

Die geplante Abholzung eines intakten und vitalen Klimaschutzwaldes, mit viel unterständigem Jungbewuchs für eine Wohnbebauung mit hoher Versiegelung und wenig ökologischem Anspruch bei Bauweise und Ersatzbegrünung ist in der aktuellen Situation wenig angemessen.“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt
Für die Abwägung zum Schreiben vom 27.07.2022 wird auf das entsprechende Bebauungsplanverfahren verwiesen bzw. wird die Stellungnahme im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Das Baugebiet „Annahaid“ wird fortan als Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt (Entwicklungsfläche W10), in der Begründung detailliert beschrieben und im Umweltbericht berücksichtigt.

Das betroffene Waldstück weist eine besondere Bedeutung für das lokale Klima auf und ist daher gemäß den Grundsätzen des bayerischen LEPs zu berücksichtigen. Die Stadt Nittenau hat diesen Belang mit hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Im konkreten Fall überwiegt die Notwendigkeit der Deckung des Wohnbaulandbedarfs. Für die Entwicklungsfläche W10 „Annahaid“ kann auch unter Berücksichtigung der bestehenden Innenentwicklungspotentiale in Nittenau ein Wohnbaulandbedarf nachgewiesen werden.

Der Wald wird entsprechend ausgeglichen. Für die Details zum naturschutzfachlichen Ausgleich wird auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen. Das geplante Maßnahmenkonzept wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.

„Baugebiet Annahaid (Bebauungsplan in Aufstellung)

Der LBV hat mit Datum vom 22. Juli 2022 eine umfangreiche Stellungnahme zur FNP-Änderung als auch zur Aufstellung eines B-Plans im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung eingereicht.

Seither haben sich keine weiteren Verfahrensschritte angeschlossen. Das heißt, es fand nicht einmal eine Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen statt. BGM Boml antwortete auf Nachfrage von uns, dass es hierzu noch Abstimmungen brauche und man zum weiteren Verfahrenszeitraum noch keine Aussagen treffen könne (Schreiben vom 12. Januar 2024).

Die rund 4 Hektar große Fläche ist im rechtsgültigen FNP als Wald mit besonderer Funktion für „Klima-, Immissions- und Lärmschutz lokal“ ausgewiesen.

In der vorliegenden Entwurfsfassung zur Neuaufstellung des FNP wird das Gebiet als vorhandenes Wohngebiet (WA) „in Aufstellung“ dargestellt.

Gegenstand einer vorbereitenden Bauleitplanung auf Ebene des FNP ist die Prüfung von Standortalternativen. Für das geplante Baugebiet Annahaid fehlt diese völlig.

Weder im laufenden FNP-Änderungsverfahren noch bei der gegenständlichen FNP-Neuaufstellung wurden bzw. werden Standortalternativen betrachtet.

Kurzum: es wird hier eine Fläche, deren Bedarf weder hinreichend belegt und für den noch keine Alternativen geprüft wurden, als Ist-Zustand postuliert. Es sollen offenbar Fakten geschaffen werden, um so eine ordentliche Prüfung zu umgehen.

Nachdem eine Petition an den Bayerischen Landtag einstimmig angenommen wurde, sollte die Stadt Nittenau eine saubere und transparente Vorgehensweise wählen. Das StMB hat in einer ausführlichen rechtlichen Würdigung mit Schreiben vom 16. März 2023 an den Landtag die Herleitung des Bedarfs für das Baugebiet Annahaid in Frage gestellt. Das Ministerium weist auf die Unvereinbarkeit mit den Zielen der Raumplanung und die rechtliche Angreifbarkeit der Bauleitplanung hin.

Aus unserer Sicht ist der vorliegende Entwurf zur Fortschreibung des FNP aus diesen Gründen nicht genehmigungsfähig.“

[…]

„Wir möchten klarstellen, dass es sich beim Baugebiet Annahaid nicht um eine Arrondierung handelt. Vielmehr apert das Baugebiet in die unbebaute Landschaft und zerstört eine wichtige Pufferfläche zum regional bedeutsamen Biotopverbund Sulzbachtal. Darüber hinaus stellt dies einen Widerspruch zum Leitbild Klimaschutz (vgl. S. 59) dar.“

[…]

Bergham:

Hier wird auf Seite 89 ausgeführt: „Eine natürliche Barriere bildet der Waldrand insbesondere im Osten des Ortsteiles.“

Diese natürliche Barriere darf nicht angetastet werden. Daher ist eine Neuausweisung einer WA-Fläche bzw. eines Baugebietes „Annahaid“ abzulehnen.

[…]

Im Kap. B.6.9 wird ausgeführt, dass „Aussagen von Fachstellen im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung zur Alternativenprüfung (…) dienen“ sollen. Genau diese Alternativenprüfung vermissen wir für das Baugebiet in Aufstellung „Annahaid“.

[…]

Auch für den B-Plan in Aufstellung „Annahaid“ wurde bisher keine Ermittlung des Kompensationsbedarfs durchgeführt.“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Für die Abwägung zum Schreiben vom 22.07.2022 wird auf das entsprechende Bebauungsplanverfahren verwiesen bzw. wird die Stellungnahme im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Das Baugebiet „Annahaid“ wird fortan als Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan betrachtet (Entwicklungsfläche W10), in der Begründung detailliert beschrieben und im Umweltbericht berücksichtigt.

Das betroffene Waldstück weist eine besondere Bedeutung für das lokale Klima auf und ist daher gemäß den Grundsätzen des LEP Bayerns zu berücksichtigen. Die Stadt Nittenau hat diesen Belang mit hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Im konkreten Fall überwiegt die Notwendigkeit der Deckung des Wohnbaulandbedarfs. Für die Entwicklungsfläche W10 „Annahaid“ kann auch unter Berücksichtigung der bestehenden Innenentwicklungspotentiale in Nittenau ein Wohnbaulandbedarf nachgewiesen werden. Eine Alternativenprüfung hat durch die Betrachtung des gesamten Stadtgebietes für die bedarfsgerechte Wohnnutzung und die Abwägung aller geeigneten Flächen im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanneuaufstellung stattgefunden.

Die Hinweise zum benachbarten Biotopverbund werden im Rahmen des Bebauungsplans „Annahaid“ berücksichtigt. Grundsätzlich kann ein Abstand zu den ausgewiesenen Biotopen gewährleistet werden.

Im Umweltbericht wird eine überschlägige Gegenüberstellung von voraussichtlichem Ausgleichsbedarf (auf Basis der Konfliktpotential-Einstufung der Entwicklungsflächen) in WP ergänzt. Eine parzellenscharfe Ermittlung nach BayKompV mit Zuordnung konkreter Ausgleichsflächen bleibt der verbindlichen Bauleitplanung vorbehalten.

[2] Öffentlichkeit

„1. Es gibt zurzeit keine bestandskräftige Änderung des Flächennutzungsplanes Annahaid. Diese liegt nach wie vor bei der Regierung der Oberpfalz zur Entscheidung. Es sollte abgewartet werden, bis dieser Rechtskraft erlangt hat. Der dafür notwendige Bedarf konnte bislang nicht nachgewiesen werden und der Bestand im Innenbereich ist vorrangig zu überplanen.“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Für die zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Annahaid“ parallele Flächennutzungsplanänderung wurde derzeit nur die frühzeitige Beteiligung durchgeführt. Die Entscheidung, ob die Flächennutzungsplanänderung wirksam wird, ist nicht Teil der frühzeitigen Beteiligung. Die Entscheidung zur Genehmigungsfähigkeit obliegt zudem dem Landratsamt Schwandorf als zuständige Genehmigungsbehörde.

Das Baugebiet „Annahaid“ wird fortan als Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan betrachtet (Entwicklungsfläche W10), in der Begründung detailliert beschrieben und im Umweltbericht berücksichtigt.

Die zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Annahaid“ parallele Flächennutzungsplanänderung geht in der vorliegenden Neuaufstellung auf bzw. wird dort fortgesetzt.

Für die Entwicklungsfläche W10 „Annahaid“ kann unter Berücksichtigung der bestehenden Innenentwicklungspotentiale in Nittenau ein Wohnbaulandbedarf nachgewiesen werden.

[3] Öffentlichkeit

„gegen den aktuellen Vorentwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes vom 15.10.2024 mache ich folgende Einwendung geltend: Ich halte diesen Entwurf für vollkommen fehlerhaft und damit grundlegend rechtswidrig.

1.

Wie das Planungsbüro in seiner Einleitung selbst ausführt, soll eine zukunftsweisende Basis für die künftige städtebauliche und strukturelle Entwicklung der Gemeinde erarbeitet werden. Dies bedeutet aber selbstverständlich, dass das gesamte Gemeindegebiet bei allen Abwägungsprozessen zu betrachten ist. Das ist aber gerade hier nicht der Fall.

In der nunmehr vorliegenden Neuaufstellung „Flächennutzungsplan für Nittenau mit integriertem Landschaftsplan - Vorentwurf vom 15.10.2024“ wird der Standort für das bis dato in Planung befindliche Baugebiet „Annahaid“, kommentarlos für eine Wohnbebauung vorgesehen. Dabei wird der bis dato immer noch bestehende Klimaschutzwald im Außenbereich der Stadt vollkommen falsch kommentarlos als Innenbereichspotential dargestellt und lapidar auf ein in Aufstellung befindliches Bauleitplanungsverfahren verwiesen, das seit 2 1/2 Jahren läuft, ohne dass je eine Behandlung oder Öffentlichkeitsbeteiligung stattgefunden hätte. Ich betrachte dieses Vorgehen als bewussten Versuch das heikle Thema Streichung eines Klimaschutzwaldes im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu erledigen in der Hoffnung, dass es keinem der Beteiligten auffällt.

In diesem Zusammenhang sei noch einmal erwähnt, dass 240 Sammeleinwendungen von Berghamer Bürgern zum Erhalt des Klimaschutzwaldes bislang nicht berücksichtigt wurden. Sie wurden auch zu keinem Zeitpunkt je gewürdigt. Ebenso ca 60 Einzeleinwendungen von Anwohnern, die seit dem Sommer 2022 auf eine Stellungnahme durch die Stadt Nittenau warten, nachdem sie fristgerecht Einspruch eingelegt haben.

Es gibt nach wie vor keine bestandskräftige Änderung des Flächennutzungsplanes Annahaid (Entwurf der Stadt Nittenau vom Juni 2022). Diese liegt nach wie vor bei der Regierung der Oberpfalz (hier: der Höheren Landesplanungsbehörde) und dem Landratsamt Schwandorf auf, nachdem (auch) im Zuge [des] Petitionsverfahrens im Bayerischen Landtag festgestellt wurde, dass weder der Bedarf an Wohnbauflächen durch die Stadt schlüssig nachgewiesen ist, noch eine ausreichende und konsequente Bestandsplanung vorliegt (□Bestand im Innenbereich ist vorrangig zu überplanen)

Keinesfalls kann es als ausreichend erachtet werden, dass die ordnungsgemäße Behandlung des offenen und strittigen Verfahrens dadurch ersetzt wird, dass im hier vorliegenden Gesamtflächennutzungsplan allenfalls eine kommentarlose Ausweisung „Annahaid“ als festgesetztes Wohngebiet (WA) im Innenbereich erfolgt.

Ich nehme deshalb vollinhaltlich Bezug auf meine Einwendung vom 29.7.2022 wegen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans für Annahaid, welche bislang zu keinem Zeitpunkt behandelt oder gewürdigt wurde, hier im Gesamtflächennutzungsplanentwurf für Nittenau aber wieder Gegenstand des Verfahrens ist.

Hier nochmals die Punkte im Einzelnen:

Klimaschutz

Ich habe […] erhebliche Bedenken gegen das weitere Abholzen von 4 ha Schutzwald mit besonderer Bedeutung für das Klima unmittelbar hinter meinem Grundstück im Außenbereich der Stadt, um dort ein allg. Wohngebiet für ca. 50 Wohnhäuser zu errichten.

Es ist festzustellen, dass die Waldumwandlung und Abholzung im Bereich der Stadt Nittenau in jüngster Zeit immens zugenommen hat.

In diesem Zusammenhang genannt seien als Stichpunkte hier Lichtenhaid !!!, Waltenried !!!, das Gewerbegebiet rund um den Onlinehandel Amazon mit riesigen versiegelten Parkflächen, künftige geplante Gewerbeausweisungen, die mitten durch die Waldlandschaft laufende Umgehungsstraße usw.

Mir ist es nicht verständlich, weshalb in Nittenau nun großflächig weitere Waldgebiete überplant werden. Der bestehende Flächennutzungsplan weist den zur Rodung geplanten Wald als Klimaschutzwald aus.

In diesen Zeiten des bedrohlichen Klimawandels mit extremen, unerträglichen Hitze -und Trockenperioden ist es von herausgehobener Bedeutung diese Schutzwälder zu erhalten und weiteren Flächenversiegelungen zulasten des Klimas und der Natur entgegenzutreten. Es kann nicht sein, dass ein ausgewiesener Immissions- und Klimaschutzwald gerodet werden soll - und das in einer Zeit, in der nun wirklich jedem die Bedeutung von Wäldern für Klimaschutz bewusst sein sollte! Der Wald ist Speicher für CO2, Lebensraum für unzähliges Waldgetier, Revier für über 20 Vogelarten , Ort der Naherholung, Luft – und Wasserfilter, Lärmschutz, ökologisches Biotop, Angrenzung zum Landschaftsschutzgebiet am Sulzbach, Schutz vor den angrenzenden Gewerbegebieten und vieles mehr.

Ganz „Bergham“ wird landesplanerisch nach und nach eine versiegelte- komplett verbaute Fläche, was meiner Meinung nach nicht nur Belange der Selbstverwaltungshoheit der Stadt Nittenau betrifft.

Auf höchster politischer Ebene werden Gesetze, Resolutionen und Erklärungen zum Klimaschutz erlassen. Diese gelten auch für die Stadt Nittenau, nicht nur für Bayern und den Bund im Allgemeinen.

Andernorts erarbeiten Klimaschutzbeauftragte eigene Konzepte, wie mehr Grün in die Städte gebracht werden kann, um einer Überhitzung entgegen zu wirken (siehe Stadt Regensburg). Die Stadt Nittenau, die in der glücklichen Lage ist, im städtischen Bereich einen - als solchen explizit ausgewiesenen – Klimawald zu besitzen, will ihn dagegen roden.

Die Stadt muss im Zug ihrer Planungshoheit auch die Belange von Klimaschutz und Klimaanpassung ausreichend berücksichtigen (aktuell im Juli 22 im Staatsanzeiger nachzulesen). In den Plänen heißt es nur, dass eine Abwägung erfolgt sei. Nachvollziehbar ist dies in den Unterlagen keinesfalls, insbesondere unter Berücksichtigung der Waldflächen, die vorher schon gerodet wurden (Lichtenhaid, Amazon…).

Der gültige Regionalplan (Region Oberpfalz Nord) hinsichtlich Natur und Landschaft wird nicht gewürdigt, auch nicht die Konflikte zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit. Der Grundsatz des Flächensparens ist nicht gewürdigt, stattdessen wird von einer „Ortsabrundung“ zulasten des Waldes argumentiert.

Ich wende mich deshalb an dieser Stelle insbesondere gegen eine Veränderung des Flächennutzungsplanes:

Alle der in jüngster Vergangenheit erfolgten Rodungen (Lichtenhaid, Waltenried, Gewerbegebiet Amazon, Umgehungsstraße durch Sulzbachtal) mögen isoliert für sich betrachtet hinnehmbar gewesen sein; in der Summe jedoch bedeuten sie einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt, der bei der Abwägung aller Gesamtinteressen dazu führen muss, dass das nun geplante Abholzen von weiteren 4 Hektar Klimaschutzwald eben nicht mehr bejaht werden kann.

Es entbehrt jeglichen Gesamtkonzeptes für den Ortsteil Bergham, dass die Belange des Gemeinwohls und der Umwelt würdigen müsste. Stattdessen wird in Stückarbeit ein Öko- und Naturlebensraum nach dem anderen zunichtegemacht.

Boden und Wasser

Ohne fachliche Ausführungen irgendeiner Art wird mit kurzen Sätzen festgestellt, dass Unterlagen und Daten nicht vorliegen. Das kann so in keinster Weise akzeptiert werden.

Vielmehr ist es so, dass die Auswirkungen der Änderungen des bestehenden Flächennutzungsplanes auf das Landschaftsschutzgebiet am Sulzbach an keiner Stelle behandelt werden. Dabei würde die Grenze des neuen Baugebietes nach den Planungen aber mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes zusammenfallen.

Der Sulzbach wird im Übrigen durch die bereits genehmigten Bauvorhaben (Amazon!!!!!) etc. mittlerweile in bedrohlicher Weise eingekesselt. Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet des Fließgewässers sind meiner Meinung nach gesamtkonzeptionell zu prüfen. Eines Gesamtkonzeptes für das mittlerweile zugebaute und gerodete Bergham fehlt es jedoch. Dem Gebiet wird planerisch lediglich landschaftlich eine hohe Bedeutung zugeschrieben. Und weiter? Auswirkungen auf die Ökoflächen am Sulzbach werden verneint. Aufgrund welcher Erkenntnisse?

Auch in Bezug auf den Punkt Wasser sind also die Ausführungen sowohl bei den Planungen zum Flächennutzungs- als auch Bebauungsplan völlig unzureichend und damit für mich rechtsfehlerhaft. Von einer Abwägung kann man sowieso nicht sprechen.

Innenentwicklung im Stadtgebiet

Es gibt nach wie vor eine Vielzahl unbebauter Grundstücke in Nittenau, die vorrangig bebaut werden müssten, bevor man weitere Flächen im bestehenden Waldbereich(Außenbereich) versiegelt.

Das müsste dringend erneut im Stadtrat abgewogen werden.

Die kurzen Begründungen zur „Nicht-Verfügbarkeit“ von Flächen nach der erstmaligen Erfassung im Jahr 2021!!!!! und die Bedarfsanalyse in den ausgelegten Entwurfsplänen sind weder aussagekräftig noch fundiert nachvollziehbar!

Weit über 5 ha baureife Grundstücke sind lt. Konzeptentwurf kurz- oder mittelfristig verfügbar. Die Ausweisung dieser (Innen)Flächen für bauwillige Familien hat Vorrang vor der Waldrodung im Außenbereich. Für das Wohnen gäbe es auch alternative Flächen (Richtung Thann und Bleich) die keine weitere Waldrodung erforderlich machen. Alternative Flächen sind aber bislang weder aufgezeigt noch gewürdigt.

Außerdem ist unklar, wer sich in diesen Zeiten mit extrem hohen Baupreisen und Kreditzinsen das Bauen überhaupt leisten kann. Der reale Bedarf an Wohnflächen ist bislang nicht nachvollziehbar belegt. In Städten wie Burglengenfeld und Schwandorf werden derzeit Grundstücke wieder an die Stadt zurückgegeben, weil es in absehbarer Zeit für viele junge Familien nicht leistbar ist zu bauen. Es ist deshalb fraglich, ob die den Planungen zugrunde gelegte Nachfrage überhaupt noch aktuell ist.

Verkehrsentwicklungsplanung

Den Plänen fehlt ein schlüssiges Verkehrskonzept!!! Es ist weder dem Plan noch den Begründungen zu entnehmen, wie die massive Zunahme des Personen- und Lieferverkehrs im Bereich Annahaid / Waldfrieden geordnet geregelt werden könnte. Keine Würdigung von zusätzlichen Lärm, Verkehrs- und zusätzlichen Staubbelastungen / Co2 Belastungen für die Anwohner. Das ist ebenfalls inakzeptabel.

Tier- und Pflanzenwelt, Naherholung

Unzählige Vögel, Waldtiere und Insekten würden durch die Waldrodung Ihren Lebensraum verlieren. Gutachterlich wird von 20 zu vernachlässigenden Allerweltsvogelarten geredet, welche hier ihre Reviere verlieren würden. Die Arroganz, die aus diesen pauschalen Formulierungen spricht, ist unglaublich.

Bei Spaziergängen ist festzustellen, dass sich der Mischwald in Annahaid durch eine ausgebreitete reiche Eichenverjüngung in einer positiven Entwicklung befindet, die den Herausforderungen des gravierenden Klimawandels gerecht wird. Auch der Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf (S. 23) geht davon aus, dass sich der Wald an dieser Stelle zu einem Mischwald entwickeln würde.

Anderorts wird geprüft, wie man die Wälder zukunftssicher für den Klimawandel aufholzen kann. Bei uns soll er gerodet werden.

Im Übrigen sind sich die Planer durchaus der Erfordernis von Ausgleichsflächen bewusst, geben aber gleichzeitig zu, dass es diese weder innerhalb noch außerhalb des Geltungsbereichs gibt (Umweltbericht S. 24). Damit sind die Planungen zur Änderung des Flächennutzungsplans als auch zum Bebauungsplan nicht nur unakzeptabel, sondern rechtsfehlerhaft.

Der hier überplante Wald bzw. der noch verbliebene Wald rund um den Sulzbach dient seit 50 Jahren der Naherholung für die Bevölkerung. Er sorgt für die notwendige Lebensqualität und Wohlbefinden der Menschen, die hier wohnen. Ein ausgewogenes Wander– und Radwegenetz geben dem Gebiet einen positiven Charakter. Das darf nicht noch weiter zerstört werden.

Eine erneute Prüfung und anschließend Abwägung der gesamten Belange insb. des Klimaschutzes ist von immenser Bedeutung für die Bevölkerung und die Stadt. Das verstehe ich unter positiver Stadtentwicklung.

Ich habe aus genannten erhebliche Bedenken gegen die geplanten Änderungen.

So meine Einwendung vom 29.7.2022.

2.

Auch die Begründungen für den Bedarf der ausgewiesenen Wohnbauflächen sind

fehlerhaft.

• Bei der Bauleitplanung kann sich zwar die Stadt Nittenau (Gesamtflächennutzungsplan für das Gemeindegebiet der Stadt Nittenau) grundsätzlich auf die in Art. 11 der Bayerischen Verfassung eingeräumte kommunale Planungshoheit berufen. Jedoch sind die kommunalen Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bei der Regierung der Oberpfalz anzupassen bzw. dürfen diesen nicht widersprechen. Speziell im aktuellen Fall steht die geplante weitere Rodung in Annahaid im eindeutigen Gegensatz zu den im Regionalplan 6 für die Region Oberpfalz Nord festgehaltenem Ziel der Forstwirtschaft (Erhalt lokaler Klimaschutzwälder in ihrer Flächensubstanz). Bei der Ermittlung bestehender Flächenpotenziale kommen gemäß Begründung zum Ziel 3.1 LEP Flächen nicht als bestehende Flächenpotenziale in Betracht, die im Flächennutzungsplan in ihrer Funktion als Naherholung, dem lokalen Klima, dem Arten- und Naturschutz, dem Wassermanagement oder der räumlichen Gliederung der Siedlungsflächen dienen. All diese Argumente treffen aber gerade auf den im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Klimawald im „Annahaid“ zu. Wenn schon bei dessen Aufstellung vor 25 Jahren die Bedeutung des Klimawaldes an dortiger Stelle erkannt wurde, um wieviel wichtiger muss angesichts des unter Fachleuten unbestrittenen Klimawandels dessen Erhalt heute sein. Ich verweise an dieser Stelle erneut auf meine obigen Anmerkungen.

• Eine angebliche fehlende Verfügbarkeit anderer Flächen innerorts (Baulücken) kann nur dann zu einer Ausweisung neuer Wohnbauflächen führen, wenn die Gemeinde eine Strategie zur Aktivierung der vorhandenen Potenziale darlegen kann. Und bei einem ernst zu nehmendem Leerstandsmanagement der Stadt Nittenau würden auch mittelfristig wieder Grundstücke innerorts frei, die den tatsächlichen Bedarf decken können. Dass dies durchaus funktionieren kann, zeigen Musterbeispiele wie z.B. die Stadt Neunburg vorm Wald, wo die Stadt selbst in Vorleistung ging und offensiv vorhandene Leerstände zunächst selbst erwarb, mustergültig sanierte und mittlerweile auch private Investoren zur Nachahmung animierte. Auch und gerade in Nittenau gäbe es genügend Leerstände, bei denen es sich lohnen würde, aktiv zu werden und der innerstädtischen Verödung entgegen zu wirken. Die vorgenommenen Baulandbestandsabfragen der Stadt Nittenau (bei über 30 ha identifizierter unbebauter Grundstücke im Innenbereich der Stadt Nittenau) sind zwingend fortzuführen und zwar sowohl kurz-, mittel- als auch langfristig. Das Ziel “Schließen von Baulücken“ wird in Nittenau bislang nicht genügend mit Nachdruck verfolgt.

• Die Ermittlung des Wohnflächenbedarfs ist ebenfalls fehlerhaft. Hierfür sind auch die Bevölkerungsprognosen für die jeweilige Region heranzuziehen. Allerdings reicht es nicht wie in den vorhandenen Planungsunterlagen auf voraussichtlich steigende Bevölkerungszahlen zu verweisen. Wichtig ist auch die altermäßige Zusammensetzung! Hierzu verweise ich auf den Demographie-Spiegel für Bayern bis 2039, Datenblatt 09 376 149 Nittenau herausgegeben vom Bayerischen Landesamt für Statistik. Darin wird zwar ebenfalls von steigenden Bevölkerungszahlen ausgegangen. Jedoch wird danach der Anteil der 18- bis unter 65-jährigen deutlich abnehmen und der Anteil der 65-Jährigen und Älteren deutlich steigen. Das bedeutet aber auch, dass die vorgelegten Planungen am tatsächlichen Bedarf vorbeigehen. Denn Ziel für eine mittel- und langfristige Entwicklung der Gemeinde müsste es sein, geeignete Unterbringungen für (teils pflegebedürftige) ältere Menschen zu schaffen, - zentrumsnah - und nicht Flächen für Familien, deren Anteil an der Bevölkerung in Nittenau abnehmen wird.

• Täglich ist der Presse zu entnehmen, dass überall Baugenehmigungen drastisch zurückgehen, da Baupreise und Kreditzinsen nach wie vor extrem hoch sind. Das wird sich auch so schnell nicht ändern. Außerdem sei darauf hingewiesen, dass es in Annahaid kein "günstiges Bauland" geben wird, da bei der hier forcierten Bauleitplanung immense Folgekosten für Erschließung, Straßen, Kanal etc. zu erwarten sind. Das Kanalnetz müsste für den Bereich neu gebaut und überplant werden, da das bestehende Netz alt und bereits ausgelastet ist.

• Bei der vorliegenden Bedarfsberechnung, die aufgrund der eben genannten Gründe an sich schon überdimensioniert ist, bleibt die geplante Fläche in Annahaid unberücksichtigt. Dies bedeutet aber auch, dass die Schaffung von Wohnraum auf diesen Flächen vollkommen überflüssig ist und keine Notwendigkeit besteht, hier Bauland auszuweisen und dafür einen Klimaschutzwald zu roden.

3.

Abgesehen davon, dass es völlig unverständlich ist, weshalb in Nittenau großflächig Waldgebiete überplant werden, obwohl das innerstädtische Engagement für Baulandgewinnung weiterhin übersichtlich ist, gibt es alternative bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen (z.B. Richtung Thann und Bleich), die sicherlich Vorrang vor der Rodung eines Klimaschutzwaldes haben müssen. Eine Darstellung dieser Flächenpotentiale, nämlich verfügbarer Acker- und Wiesenflächen ohne Schutzwaldbestand fehlt. Wo ist die Auflistung der Alternativstandorte, die keine Waldrodung erfordern???

[…]

Abgesehen davon, dass es augenscheinlich in Nittenau keine ernsthafte Flächensparoffensive gibt, wird bzw wurde weder die ökologische Belastbarkeit des Gebietes in seiner Ganzheit betrachtet noch gibt es ein verträgliches Gesamtkonzept für Bergham. Dies ist aber besonders fatal, weil bereits in den letzten Jahren in bzw. um Bergham erhebliche Waldflächen abgeholzt und Flächen versiegelt wurden. Für die Ansiedlung von Amazon wurde eine riesige Waldfläche in Bergham gerodet, für die geplante Erweiterung der Firma Schönek im Aschluss an Amazon in Richtung Sulzmühl wurden 2023 weitere 2 Hektar gesunder Wald in einem Landschaftsschutzgebiet abgeholzt und für Amazon in 2024 nochmals riesige versiegelte Parkflächen in Bergham zusätzlich geschaffen.

Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass im Zuge der geplanten Wohnbauflächenausweisung Annahaid ein Schutzwaldgebiet mit besonderer Bedeutung für das Klima abgeholzt werden müsste, wird auch erneut auf die mir im Petitionsverfahren 22 zugekommenen Ausführungen des AELF deutlich hingewiesen, die auf das Landesentwicklungsprogramm Bayern in Bezug auf die Sicherung und Verbesserung der Waldfunktion verweisen.

Danach liegt aufgrund seiner hohen Bedeutung für die Erholung sowie die Biodiversität ein grundlegendes öffentliches Interesse am Erhalt des betroffenen Waldes. Zudem ist der Wald in der Waldfunktionsplanung nach Art. 6 BayWaldG als lokaler Klimawald ausgewiesen, dem aufgrund bereits erfolgter Rodungen nördlich der Planungsfläche sowie seiner Lage in direkter

Nähe zur Wohnbebauung eine erhöhte Bedeutung zukommt. Eine Rodung widerspreche deshalb den Zielen des Waldfunktionsplanes.

Das kommentarlose Festhalten an den bisherigen Plänen zur Ausweisung eines Baugebietes in Bergham aus dem Jahr 2022, aber auch Gespräche mit Räten und dem Bürgermeister lassen darauf schließen, dass diese Themen keine Berücksichtigung und auch kein Interesse im Gesamtplanungsverfahren der Stadt Nittenau gefunden haben. Auch die Unterschriftsliste, die am 18.Juni 2024 an Herrn Bürgermeister Boml überreicht wurde, blieb ohne Reaktion von Seiten der Stadt.

Umso bedrückender ist die aktuelle Entwicklung vor Ort. Am 22. Januar 2025 musste festgestellt werden, dass der bestehende Waldweg in Annahaid erheblich (um 2 Meter) verbreitert wurde. Hier werden meiner Meinung nach unter dem Vorwand pflegerischer Maßnahmen Eingriffe in das bestehende Ökosystem getätigt, die den Verdacht nahelegen, dass vorbereitende Maßnahmen für weitere Rodungen getroffen werden. Und dies trotz der deutlichen kritischen Aussagen des AELF, die der Stadt bekannt sind.

Ich wende mich ab dem heutigen Tag erneut an alle zuständigen Stellen in dem Wissen, dass der Regionalplan bindende Wirkung für die Ebene der Bauleitplanung hat. Auch das wurde im Rahmen der bisherigen Petitionsbetrachtung an den Bayerischen Landtag durch Herrn Ministerialrat Dr. Helmut Parzefall vom Staatministerium für Wohnen, Bau und Verkehr in seiner Stellungnahme vom 16.03.2023 deutlich ausgeführt. Der Regionalplan konkretisiert den abstrakteren Rahmen des Landesentwicklungsplans und übernimmt eine Mittlerrolle zwischen staatlicher Landesplanung, kommunaler Bauleitplanung und den Fachplanungen. Das ist auch unverzichtbar, denn ansonsten würden die Planungen der Kommunen ohne Verträglichkeitsprüfung durchlaufen. Herr Ministerialrat Dr. Parzefall hat dabei auch deutlich gemacht, dass insbesondere landesplanerische, aber auch waldrechtliche Aspekte die Planungshoheit der Stadt an Grenzen bringt, die eine sehr kritische Betrachtung der Umwidmung erfordern.

Die aktuellen Planungsunterlagen für einen Flächennutzungsplan Nittenau werden aber inhaltlich gerade diesen Anforderungen nicht gerecht.

Im Flächennutzungsplanentwurf wird festgestellt, dass der Klimawandel sich auch in Nittenau von Jahr zu Jahr stärker bemerkbar macht und der Erhaltung und Entwicklung bestehender, der Erholung dienender Grünstrukturen oberste Priorität beigemessen werden muss. Klimarelevante Freiflächen sollen von Bebauung freigehalten werden.

Daher ist es umso notwendiger, vorhandene Grünflächen wie die Klimaschutzwälder, zur Unterstützung der Wohn- und Lebensqualität zu erhalten.

Der im Leitbild begründete und geforderte Waldumbau - Entwicklung stabiler, klimaangepasster Laubmischwälder – kann nur durchgeführt werden, wenn die vorhandenen Klimaschutzwälder erhalten bleiben.

Die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand 2023) zu den Bereichen „Klimawandel und Klimaschutz“, sowie „Land- und Forstwirtschaft“

a) In allen Teilräumen sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden

b) Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidung und Flächenverlust bewahrt und im Zusammenhang die Waldfunktionen gesichert und verbessert werden.

Diese Aussagen stehen jedoch im klaren Widerspruch zu den konkreten Planungen an sich. Denn mit der stillschweigenden Ausweisung der Fläche des bisherigen Klimaschutzwaldes in Annahaid in eine Fläche für Wohnbebauung werden gerade diese selbst genannten Ziele auf das Gröblichste verletzt.

Meine Einwendung vom 29.Juli 2022 wird aus all den besagten Ausführungen hiermit entschieden erneuert. Im Übrigen beziehe ich mich vollinhaltlich auf die Stellungnahmen des LBV und des BN in der Sache.“

Den Anregungen wird teilweise gefolgt.
Das Baugebiet „Annahaid“ wird fortan als Entwicklungsfläche im Flächennutzungsplan betrachtet (Entwicklungsfläche W10), in der Begründung detailliert beschrieben und im Umweltbericht berücksichtigt.

Die Wohnbaulandbedarfsberechnung wird in der Entwurfsfassung überarbeitet. Die bestehenden Innenentwicklungspotentiale im Stadtgebiet werden stärker berücksichtigt. Für die Entwicklungsfläche W10 „Annahaid“ kann auch unter Berücksichtigung der bestehenden Innenentwicklungspotentiale in Nittenau ein Wohnbaulandbedarf nachgewiesen werden.

Für die Abwägung zum Schreiben vom 29.07.2022 wird auf das entsprechende Bebauungsplanverfahren verwiesen bzw. wird die Stellungnahme im Rahmen der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Zum Thema Klimaschutz:
Das betroffene Waldstück weist eine besondere Bedeutung für das lokale Klima auf und ist daher gemäß den Grundsätzen des LEP Bayerns zu berücksichtigen. Die Stadt Nittenau hat diesen Belang mit hohem Gewicht in die Abwägung eingestellt. Im konkreten Fall überwiegt aber die Notwendigkeit der Deckung des Wohnbaulandbedarfs. Für die Entwicklungsfläche W10 „Annahaid“ kann auch unter Berücksichtigung der bestehenden Innenentwicklungspotentiale in Nittenau ein Wohnbaulandbedarf nachgewiesen werden.

Der Wald wird nach Vorgaben des Forstamtes entsprechend ausgeglichen. Für die Details zum naturschutzfachlichen Ausgleich wird auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen. Das geplante Maßnahmenkonzept wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zum Thema Boden und Wasser:
In der Entwurfsfassung wird die Entwicklungsfläche W10 in der Begründung detailliert beschrieben und im Umweltbericht berücksichtigt. Von erheblichen Auswirkungen durch das Baugebiet „Annahaid“ auf das benachbarte Landschaftsschutzgebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszugehen. Eine konkrete Betrachtung des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Etwaige Vorgaben aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutzgebiet sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Ein ausreichender Abstand zum Sulzbach ist gegeben. Das Thema Boden und Wasser wird durch die Ergänzungen in der Entwurfsfassung auf Ebene des Flächennutzungsplans ausreichend gewürdigt.

Zum Thema Innenentwicklung:
In der Entwurfsfassung wird die Berechnung des Wohnbaulandbedarfes überarbeitet. Auch die Einbeziehung der Innenentwicklungspotentiale wird angepasst. Da der Flächennutzungsplan einen Zeithorizont von bis zu 20 Jahren berücksichtigt, ist damit zu rechnen, dass in einem gewissen Maße die Innenentwicklungspotentiale zur Verfügung stehen werden. Daher wird die Annahme getroffen, dass nach Erfahrungen der Stadt Nittenau von einer 2-3% Aktivierungsquote pro Jahr ausgegangen werden kann. Dies bedeutet, dass 50% der Baulücken sowie Leerstände bis zum Jahr 2042 bebaut bzw. bewohnt werden. Baulücken und Leerstände im Besitz der Stadt bzw. mit Baupflicht werden von dieser Annahme ausgenommen und zu 100% angerechnet.

Da es sich bei den bestehenden Baulücken (Wohnbauflächen, Mischbauflächen) um Grundstücke mit einer Größe von durchschnittlich ca. 980 m² handelt, wird zudem im Entwurf an-

genommen, dass pro Baulücken-Grundstück zwei Wohnungen geschaffen werden können. Für die Grundstücke mit einem Leerstand wird davon ausgegangen, dass dort eine Wohnung geschaffen wird.

Gemäß des im Entwurf angepassten Wohnbaulandbedarfes kann auch unter Berücksichtigung der Innenentwicklungspotentiale ein Bedarf für ca. 250 Wohnungen bis zum Zieljahr 2042 nachgewiesen werden. Dieser Bedarf soll zum Teil durch das Baugebiet „Annahaid“ gedeckt werden.

Zum Thema Verkehr:
Der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan gemäß § 5 BauGB grundsätzlich auf die Darstellung der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in den Grundzügen ausgerichtet. Detaillierte fachplanerische Ausarbeitungen sind nicht Gegenstand der Planungsebene des Flächennutzungsplans.

Die vorgesehene Dichte von 15 Wohneinheiten je Hektar führt zudem zu einem vergleichsweise moderaten Verkehrsaufkommen. Im Vergleich zu dichteren Wohnformen oder gewerblichen Nutzungen ist das Verkehrsaufkommen hier deutlich geringer und bewegt sich in einem Rahmen, der üblicherweise durch das bestehende örtliche Straßennetz aufgenommen werden kann.

Die Belange der verkehrlichen Erschließung und Leistungsfähigkeit werden daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung angemessen berücksichtigt.

Zum Thema Tier- und Pflanzenwelt, Naherholung:
Die Belange des Artenschutzes sowie der naturschutzfachliche Ausgleich sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abzuarbeiten. Der Wald wird entsprechend ausgeglichen. Für die Details zum naturschutzfachlichen Ausgleich wird auf die verbindliche Bauleitplanung verwiesen. Das geplante Maßnahmenkonzept wurde bereits mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Zum Thema Raumordnung und Landesplanung:
Die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayerns sowie des Regionalplans Oberpfalz-Nord werden im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung ausreichend berücksichtigt. Die Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanung, sowie der zuständige Regionale Planungsverband wurde hierzu beteiligt.

Zum Thema Ermittlung Wohnflächenbedarf:
In der Begründung zum Flächennutzungsplan ist eine entsprechende Wohnbaulandbedarfsberechnung bis zum Jahr 2042 enthalten.

Zum Thema Folgekosten:
Grundsätzlich ist zutreffend, dass die Entwicklung neuer Baugebiete mit Investitions- und Folgekosten für die öffentliche Infrastruktur verbunden ist. Auf Ebene des Flächennutzungsplans erfolgt jedoch lediglich eine vorbereitende, flächenbezogene Grundsatzentscheidung über die zukünftige Bodennutzung. Eine belastbare Berechnung der konkreten Erschließungs- und Folgekosten ist zu diesem Zeitpunkt noch nicht möglich.

Nichtsdestotrotz werden die Aspekte der Wirtschaftlichkeit der Erschließung sowie die Minimierung von Folgekosten im weiteren Planungsprozess berücksichtigt. Insbesondere auf

Ebene des Bebauungsplans und der Erschließungsplanung können durch geeignete städtebauliche und technische Lösungen (z. B. effiziente Straßenführung, optimierte Leitungsnetze) die entstehenden Kosten gesenkt werden. Der Hinweis zum Kanalnetz wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt.

Zum Thema Alternativenprüfung:
Eine Alternativenprüfung hat durch die Betrachtung des gesamten Stadtgebietes für die bedarfsgerechte Wohnnutzung und die Abwägung aller geeigneten Flächen im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanneuaufstellung stattgefunden.

Zum Thema Baugebiet „Am Oedischbach“:
Das Baugebiet „Am Oedischbach“ wird in der Entwurfsfassung als Entwicklungsfläche W11 aufgenommen. Mit dem Baugebiet „Am Oedischbach“, bei dem mit einer kompakten Bebauung etwa 40 Wohnungen ermöglicht werden, kann jedoch nicht der gesamte Wohnbaulandbedarf von ca. 250 Wohnungen bis 2042 gedeckt werden, weswegen an der Ausweisung des Baugebietes „Annahaid“ im Flächennutzungsplan festgehalten wird.

Zum Thema Verbreiterung Waldweg in Annahaid:
Die genannte Verbreitung des Waldweges ist nicht Gegenstand der vorliegenden Neuaufstellung des Flächennutzungsplans.

11. Private Belange

Bei den privaten Belangen handelt es um Bauinteressen, Anpassungen der Darstellungen an den baulichen Bestand. Die Anregungen sind jeweils in Einklang zu bringen mit den Entwicklungszielen der Stadt Nittenau.

[1] Öffentlichkeit

„1. Zu Unrecht stellt der neue Flächennutzungsplan das Grundstück unseres Mandanten nicht mehr als Innenbereich, sondern (wohl) „Außenbereich“ dar. Dabei „schlängelt“ sich die von Südost nach Nordwest verlaufende Bebauung entlang der Fischbacher Straße gerade zwischen dieser und dem Regen nach oben. Wir gehen daher davon aus, dass hier durchaus ein entsprechender Bebauungszusammenhang erkannt werden kann, der noch auf das Grundstück unseres Mandanten reicht.

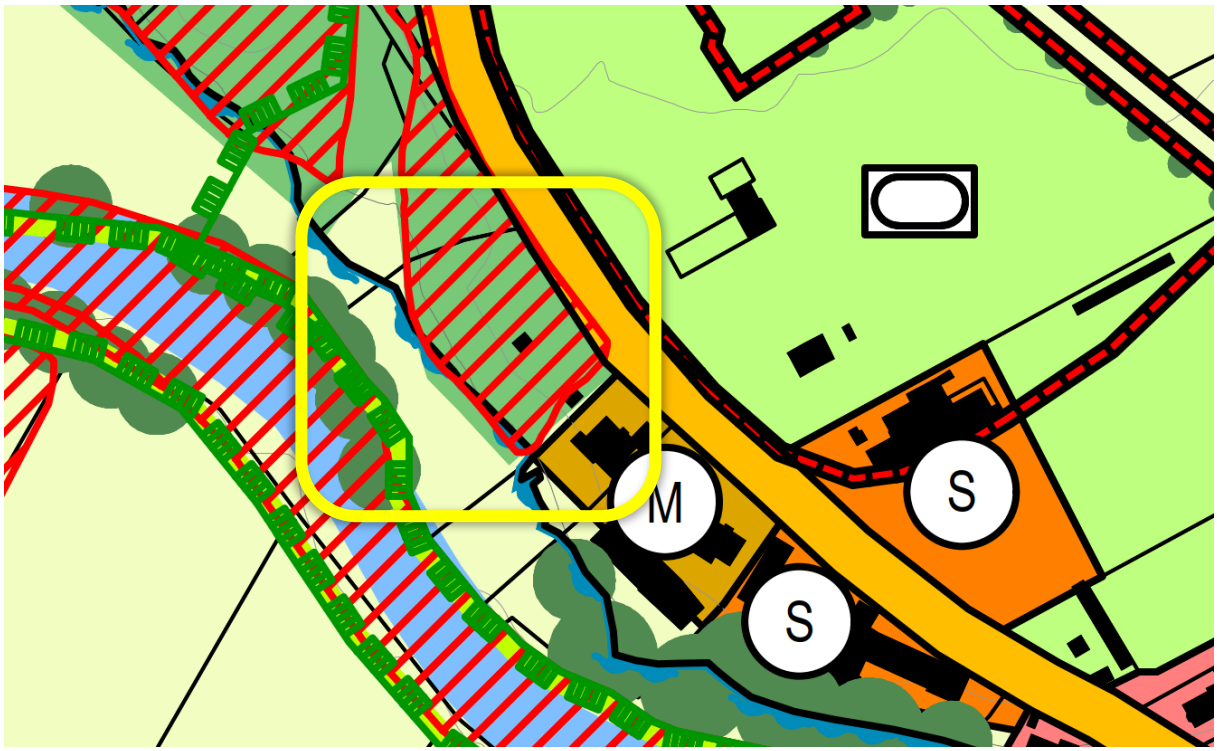
2. Dafür spricht auch die Topographie, da westlich dann die Böschung zum Regen abfällt (weshalb im Flächennutzungsplan dort ja auch das Überschwemmungsgebiet endet). Jedenfalls das „Hochplateau“ des Grundstücks unseres Mandanten zählt daher klar noch zum Bebauungszusammenhang in diesem Sinne, da gerade der Höhenverlauf das Grundstück unseres Mandanten mit der vorhandenen Bebauung verbindet (der nicht bebaubare Bereich liegt demgegenüber „im Tal“).

3. Darüber hinaus erschließt sich uns auch nicht, warum das Grundstück früher zu Recht im Flächennutzungsplan als Baugrundstück dargestellt war (im Mischgebiet). Auch mit Blick auf die Erforderlichkeit einer solchen Darstellung nach § 1 Abs. 3 BauGB ist für uns eine Änderung der Sach- und Rechtslage nicht erkennbar.

4. Schließlich spiegelt sich zum Baugrundstück unseres Mandanten in gewisser Weise die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite, die in der Tat ähnlich weit nach Norden reicht. Dies rundet unsere Auffassung, dass hier die vorhandene Bebauung in Verbindung mit der Geländesituation eine Bebauung (auch) des Grundstücks unseres Mandanten (jedenfalls im Bereich des Hochplateaus) durchaus erwarten lässt, so zusagen schlüssig ab. Vom früheren Bürgermeister wurde unserem Mandanten dies auch so in Aussicht gestellt (vgl. Schreiben der Stadt Nittenau vom 14.01.14). Schließlich wurde hier ja auch schon einmal die Erstellung

einer Fertiggarage ausdrücklich genehmigt (per Bescheid des Landratsamts Schwandorf vom 22.09.89).

5. Zu guter Letzt dürfen wir darauf hinweisen, dass unserem Mandanten erst kürzlich ein (neuer) Grundsteuerbescheid zugestellt wurde, der das Grundstück (wiederum) als Baugrundstück ausweist und entsprechend der Besteuerung unterwirft. Auch Herstellungsbeitragsbescheide für die Erschließung mit Wasser und Kanal sowie einen Erschließungsbeitragsbescheid für den Gehweg stück bezahlt. Es wäre vor diesem Hintergrund doch widersprüchlich, wenn es nun im Flächennutzungsplan nicht mehr als Innenbereichsgrundstück dargestellt würde. Entschädigungsansprüche für diesen Fall behalten wir uns ausdrücklich vor."



Den Anregungen wird nicht gefolgt.
Der Flächennutzungsplan schafft kein unmittelbares Baurecht, sondern soll für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen. Die parzellenscharfe Darstellung von Einzelvorhaben ist bei diesem strategischen Planungsinstrument nicht vorgesehen.
Für die Bebauung von Flächen, die im Außenbereich liegen, ist in der Regel ein Bebauungsplan oder eine Einbeziehungssatzung notwendig. Für die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen ist allein die Gemeinde verantwortlich (sog. Planungshoheit).
Darüber hinaus sollen Flächen im Innenbereich vorrangig genutzt werden.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurden die Flächen im Stadtgebiet einer Neubewertung unterzogen. Das angesprochene Grundstück Flst.-Nr. 226, Gmkg. Bleich, liegt im Außenbereich außerhalb des Siedlungszusammenhangs, wird nicht durch verbindliche Bauleitplanung überplant und ist zudem naturschutzfachlich konfliktreich einzuschätzen: Das Grundstück liegt direkt am Fluss Regen, große Bereiche liegen im festgesetzten Überschwemmungsgebiet und innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQextrem. Zudem ist fast der gesamte Bereich, der nicht im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt, amtlich biotopkartiert (6739-1069-021 „Hecken, Ufer- und Feldgehölze nördlich des Regens bei Bleich,

Entermainsbach und am Nordwestrand von Nittenau“). Teile des Grundstückes sind im ALKIS sogar als Wald kartiert, hier ist ebenfalls die Baumfallzone von etwa 25m zu berücksichtigen. Zusätzlich ist auch auf mögliche Immissionskonflikte (Lärm) wegen des nahen Sportplatzes sowie der Lage an der Staatsstraße St2145 hinzuweisen.
Somit ist eine Darstellung als Baufläche im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung sowohl aus städtebaulicher als auch aus naturschutzfachlicher Sicht nicht angezeigt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

[4] Öffentlichkeit

„Ich […], Eigentümerin von dem Grundstück der Flur.Nr. 991/3 beantrage hiermit das dieses Grundstück 991/3 im Mischgebiet bzw. Bauerwartungsland bleiben soll.

Der Grund: es soll im Jahr 2025 an neue Eigentümer verkauft werden zum zweck als Bauland, wenn die Stadt Nittenau Interesse hat, können Sie sich an mich wenden. […]“

Der Anregung wird gefolgt.
Das Grundstück Fl.Nr. 991/3 sowie auch das benachbarte Grundstück Fl.Nr. 940, beide Gemarkung Nittenau, werden in der Entwurfsfassung als Mischbaufläche dargestellt.

[5] Öffentlichkeit

„wir haben eine Benachrichtigung bekommen über die o.g. Änderung.

Deswegen möchte ich Sie bitten mir zu erläutern um was es hier genau geht und ob unsere Flurstücke betroffen sind.

Ich kann mit dem Plan der online ist leider nix anfangen, da mir hierzu die Erfahrung fehlt.

[…]

Flurstücke:

- 863/2

- 863 […]“

Der Anregung wird gefolgt.
Die Grundstücke mit den Flurstücknummern 863 und 863/2 in der Gemarkung Nittenau sind sowohl im aktuellen als auch im zukünftigen Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen (in diesem Bereich wurden hinsichtlich der Flächenausweisung keine Änderungen vorgenommen).

[6] Öffentlichkeit

„[…] Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes für folgende Grundstücke:

- FlurNr. 940, Gemarkung Nittenau, Regentalstraße -> Antrag: Lt. aktuellen ausgelegten Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück als landwirtschaftliche Fläche eingezeichnet. Wir bitten dies als MI-Fläche auszuweisen.

- FlurNr. 1383/13, Gemarkung Nittenau, Alte Regensburger Str. 50 -> Antrag: Lt. aktuellen ausgelegten Flächennutzungsplan ist dieses Grundstück als landwirtschaftliche Fläche eingezeichnet. Wir bitten dies als MI-Fläche auszuweisen.“

Den Anregungen wird
Das Grundstück Fl.Nr. 940, Gemarkung Nittenau, wird in der Entwurfsfassung als Mischbaufläche dargestellt.

Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließung wird das Grundstück Fl.Nr. 1383/13, Gemarkung Nittenau, im Entwurf des Flächennutzungsplans als Mischbaufläche dargestellt. Auf der

Fläche befinden sich allerdings Gehölze, die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Teil B

Flächenspezifische Stellungnahmen

Die Darstellungen im Flächennutzungsplan zeigen die beabsichtigte Entwicklung im Planungshorizont. Dokumentiert werden zum einen bestehende Nutzungen sowie beabsichtigte Flächenentwicklungen und auch Flächen für die zukünftig eine Änderung der Nutzung vorgesehen sind.
Die Abwägung der Flächendarstellungen wird in der Themenkarte „Entwicklungsflächen“ verortet.

Beurteilung nach „Ampelschema“:

	Flächendarstellung kann grundsätzlich weiterverfolgt werden
	Abwägung widerstreitender Belange erforderlich / ggf. Änderung der Nutzungsdarstellung
	Empfehlung zur Herausnahme der Baufläche bzw. deutliche Reduzierung erforderlich

Hauptort Nittenau

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
W1	*Es sind keine flächenspezifischen Stellungnahmen zur Fläche W1 eingegangen*	**Die Darstellung der Fläche wird grundsätzlich beibehalten.** Im Süden wird lediglich ein Grünstreifen als Puffer zur angrenzenden Bebauung dargestellt.
W2	**[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde** ▪ „Nach den vorliegenden Unterlagen liegen die Entwicklungsflächen […] W 2 […] jedoch teilweise oder ganz im Bereich von Hochwassergefahrenflächen bzw. HQExtreme.-Flächen […].Auf die o.g. LEP-Grundsätze 1.3.2 „Anpassung an den Klimawandel“ und 7.2.5 „Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement“ wird daher verwiesen.“ **[6] Landratsamt Schwandorf, Naturschutz** ▪ „Neben den Gehölzbrütern und Fledermäusen sind auf dieser Entwicklungsfläche auch Bodenbrüter in den Planungen zu berücksichtigen. Trotz der Gehölze im Zentrum der Entwicklungsfläche, kann ein potenzielles Brutvorkommen von Feldlerchen nicht ausgeschlossen werden.“	Unter anderem aufgrund des fehlenden Bedarfes nach Wohnbauland wird die Entwicklungsfläche W2 im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung nicht weiterverfolgt. **Die Darstellung wird herausgenommen.**
W3	**[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde** ▪ „Nach den vorliegenden Unterlagen liegen die Entwicklungsflächen […] W 3 […] jedoch teilweise oder ganz im Bereich von Hochwassergefahrenflächen bzw. HQExtreme.-Flächen […].Auf die o.g. LEP-Grundsätze 1.3.2 „Anpassung an den Klimawandel“ und 7.2.5 „Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement“ wird daher verwiesen.“	Die Lage innerhalb der HQextrem-Flächen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Unter anderem kann eine hochwasserangepasste Bauweise nötig werden. Die Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers der Stufe HQextrem ist als eher gering einzustufen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Schadens innerhalb der nächsten 50 Jahre liegt bei etwa 5%. Dabei geht die Hochwassergefahrenfläche HQextrem innerhalb

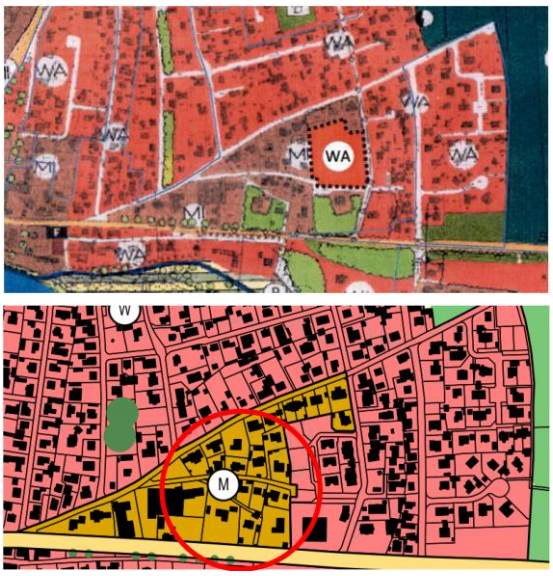
		des Geltungsbereichs vom Regen aus, welcher durch das bebaute Stadtgebiet von Nittenau verläuft. Bei solchen größeren Gewässertypen besteht für Menschenleben, abgesehen vom Fehlverhalten Einzelner, meist eine eher geringe Gefahr, da der Anstieg des Wassers bei ausreichender Hochwasservorhersage genügend Zeit lässt, in Sicherheit auszuweichen. Von einer akuten Gefahr für Leben und Gesundheit, wie bei kleineren Gewässern, ist bei einem Hochwasser innerhalb der Entwicklungsfläche daher eher nicht auszugehen. **Die Darstellung der Fläche wird größtenteils beibehalten.**
M1	**[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde** ▪ „Nach den vorliegenden Unterlagen liegen die Entwicklungsflächen Hauptort M 1 […] jedoch teilweise oder ganz im Bereich von Hochwassergefahrenflächen bzw. HQExtreme.-Flächen […].Auf die o.g. LEP-Grundsätze 1.3.2 „Anpassung an den Klimawandel“ und 7.2.5 „Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement“ wird daher verwiesen.“ **[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.** ▪ „Mischbaufläche M1 „Am Gärtnersteig“: Die Betroffenheit des Schutzguts Artenwird wegen der „bedeutenden Gehölzbestände“ mit hoch angesetzt. Es handelt sich hier vermutlich um extensive Streuobstflächen. Dieser Teilbereich wäre von einer Bebauung auszunehmen.“	Unter anderem aufgrund des fehlenden Bedarfes nach Wohnbauland wird die Entwicklungsfläche M1 im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung nicht weiterverfolgt. **Die Darstellung wird herausgenommen.**

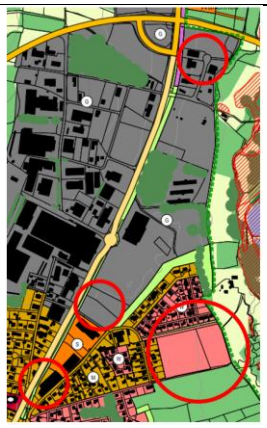
Ortsteil Bergham

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
W4	**[6] Landratsamt Schwandorf, Naturschutz** ▪ „Bei der Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung ist auf den Gehölzbestand im nördlichen Teil Rücksicht zu nehmen und Eingriffe auf ein Minimum zu halten. Insbesondere ist auf den Artenschutz zu achten.“ **[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.** ▪ „Fläche W4 „Buchenweg / Thanner Straße“: Die Einschätzung der gehölzbestandenen Teilfläche als Ruderalfläche wäre dringend zu überprüfen. Die Bewertung mit „geringer Betroffenheit“ wäre ggfs. auf „mittlere Betroffenheit“ zu korrigieren.“ ▪ „hier sind zwei kleinere Entwicklungsflächen (W4) dargestellt. Der weitaus größere Teil dieses Gebietes ist 2,15 Hektar groß (Fl.-Nr. 436). Selbst eine etwaige fehlende Abgabebereitschaft zum Stand heute, kann kein Grund sein, ein objektiv geeignetes und voll erschlossenes	**Die Darstellung der Fläche wird größtenteils beibehalten.** Allerdings wird die Entwicklungsfläche gegenüber dem Vorentwurf um die südliche Fläche verkleinert. Die Entwicklungsfläche umfasst damit nur noch das Grundstück Fl.Nr. 435. Die bestehenden Gehölze auf der Fläche sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten. Die Bewertung im Umweltbericht wird angepasst. [redacted] Ausschlaggebend für die Nicht-Darstellung ist jedoch insbesondere, dass andere, gleich gut geeignete und voraussichtlich zeitnah verfügbare Flächen für die

	Gebiet nicht als WA darzustellen. Genau dies würde dem Anspruch einer echten Entwicklung von Innenpotenzialen gerecht werden, zumal dieses Flurstück auch keine naturschutzfachlichen Konflikte erwarten lässt. In diesem konkreten Fall trifft der FNP-Entwurf gar keine Aussage zur Abgabebereitschaft.“	Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen. Die Nicht-Darstellung beruht auf einer Gesamtabwägung.
W5	**[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde** ▪ „Entsprechendes gilt für die Entwicklungsfläche Bergham W 5, die ebenfalls im Bereich eines Schutzwaldes liegt (s. u.).“ **[6] Landratsamt Schwandorf, Naturschutz** ▪ „Durch die Rodung des geplanten Bebauungsplans ist in allen Fällen der Artenschutz zu berücksichtigen. Eine vertiefte Stellungnahme ist hier mit der Eingriffsregelung der Bauleitplanung erst möglich. An den Waldbestand sollte ein Waldsaumbereich als Übergangsbereich angelegt werden.“ **[9] Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** ▪ „Hier besteht grundsätzlich eine Gefahr durch umstürzende Bäume oder herabfallende Kronenteile. Diese können zu Gebäude- oder Personenschäden führen. Wir empfehlen daher, einen Abstand der Bebauung von 30m zum Waldrand einzuhalten, um diese Gefahr zu minimieren.“ ▪ „Diese Flächen sind im Sinne des Art. 2 Abs.1 BayWaldG direkt betroffen. Den genannten Waldflächen kommt eine besondere Bedeutung als lokaler Klima- und Immissionschutzwald nach Art. 6 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Art. 5 BayWaldG zu. Wälder beeinflussen das Klima in einer für den Menschen positiven Weise. Laut Regionalplan Oberpfalz Nord (6) sind die regional und lokal für Klima- und Immissionsschutz bedeutsamen Wälder in ihrer Flächensubstanz zu erhalten. […] Den Rodungen (W5 […]) kann daher aus forstrechtlicher und forstfachlicher Sicht nur zugestimmt werden, sofern im stadtnahen Bereich funktionserfüllende Ausgleichsflächen (Ersatzaufforstungen) geschaffen werden.“ **[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.** ▪ „Entwicklungsfläche W5 „Bergham-Ost“: wie bei der „Annahaid“ wäre auch hier lokaler Klimaschutzwald von einer Rodung betroffen. Wir vermissen Aussagen, wo dieser Funktionswald qualitativ und quantitativ ausgeglichen werden soll. Wir lehnen die Fläche ab.“ ▪ „Fläche W5 „Bergham-Ost“: Wie ausgeführt, handelt es sich um einen lokalen	Unter anderem aufgrund des fehlenden Bedarfes nach Wohnbauland wird die Entwicklungsfläche W5 im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung nicht weiterverfolgt. **Die Darstellung wird herausgenommen.**

	Klimaschutzwald und Pufferfläche zur Biotopachse „Sulzbachtal“. Die Bewertung wäre auf „mittlere bis hohe Betroffenheit“ zu ändern.“	
W6	**[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde** ▪ „Die Fläche Bergham W 6 liegt nach hiesigem Kenntnisstand ebenfalls in einem Wald mit Schutzfunktion für Immissionen, Lärm und Klima (lokal). Nachdem der Bereich gem. Luftbild jedoch einen eher lückigen Baumbestand aufweist, wäre h. E. von fachlicher Seite festzustellen, ob bzw. inwieweit der vorhandene Baumbestand die Schutzwaldfunktionen noch erfüllt.“ ▪ „Nach den vorliegenden Unterlagen liegen die Entwicklungsflächen […] Bergham W 6 jedoch teilweise oder ganz im Bereich von Hochwassergefahrenflächen bzw. HQExtreme.-Flächen […].Auf die o.g. LEP-Grundsätze 1.3.2 „Anpassung an den Klimawandel“ und 7.2.5 „Hochwasserschutz und Hochwasserrisikomanagement“ wird daher verwiesen.“ **[6] Landratsamt Schwandorf, Naturschutz** ▪ „Es liegt eine Biotoperstkartierung aus dem Jahr 1989 (6839-0012-006). Daraus geht eine Aufnahme einer Teilfläche entlang des Grabens mit entsprechender Röhricht-Vegetation hervor. Ob diese Erstaufnahme noch derzeit der Realität entspricht, konnte zum gegebenen Zeitpunkt nicht geklärt werden. Bei der Planung sind jedoch auf Röhrichte zu achten, da diese nach §30 Abs. 2 Nr. 2 BNatschG gesetzlich geschützt sind. Auch hier des Weiteren auf den Artenschutz verwiesen.“ **[9] Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** ▪ „Hier besteht grundsätzlich eine Gefahr durch umstürzende Bäume oder herabfallende Kronenteile. Diese können zu Gebäude- oder Personenschäden führen. Wir empfehlen daher, einen Abstand der Bebauung von 30m zum Waldrand einzuhalten, um diese Gefahr zu minimieren.“ ▪ „Diese Flächen sind im Sinne des Art. 2 Abs.1 BayWaldG direkt betroffen. Den genannten Waldflächen kommt eine besondere Bedeutung als lokaler Klima- und Immissionschutzwald nach Art. 6 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Art. 5 BayWaldG zu. Wälder beeinflussen das Klima in einer für den Menschen positiven Weise. Laut Regionalplan Oberpfalz Nord (6) sind die regional und lokal für Klima- und Immissionsschutz bedeutsamen Wälder in ihrer Flächensubstanz zu erhalten. […]	**Die Darstellung der Flächen wird größtenteils beibehalten.** Allerdings wird der im Osten der Fläche von Wald überlagerte Bereich herausgenommen und der Bereich im Süden als Grünfläche dargestellt. Abstände zu Waldflächen werden dadurch vergrößert und damit verbundene Gefahren minimiert. Mit der Nähe zum Wald verbundene Gefahren sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu beachten. Die Schutzwaldfunktion auf dem Grundstück Fl.Nr. 81/4 ist nicht mehr gegeben. Auf der Fläche wurden die Gehölze bereits vor einigen Jahre gerodet. Der in diesem Zusammenhang zu leistende Ausgleich ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Durch die Verkleinerung der Wohnbauflächen werden nur noch die dargestellten Grünflächen vom HQextrem überlagert. Der von einem Biotop überlagerte Bereich wurde in der Entwurfsfassung als Grünfläche dargestellt.

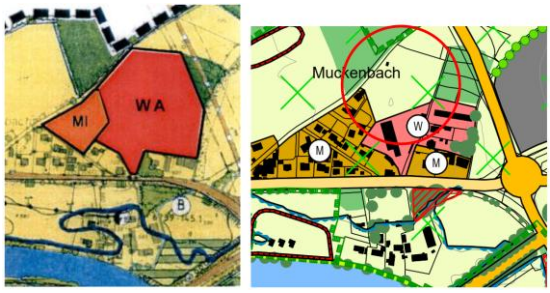
	Den Rodungen ([…] W6) kann daher aus forstrechtlicher und forstfachlicher Sicht nur zugestimmt werden, sofern im stadtnahen Bereich funktionserfüllende Ausgleichsflächen (Ersatzaufforstungen) geschaffen werden." **[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.** ▪ „Entwicklungsfläche W6 „Walderbacher Straße / Am Wechsel": hier gelten unsere Aussagen analog zu W5. Es handelt sich um Funktionswald." ▪ „Fläche W6 „Walderbacher Straße / Am Wechsel". Hier fehlt der Hinweis auf den ausgewiesenen Klimaschutzwald. (Teilfläche). Auch hier wäre die Bewertung der Betroffenheit auf „mittel bis hoch" zu korrigieren."	
Bergham Ost	**[6] Landratsamt Schwandorf, Bauaufsicht** ▪ „Abänderung von MI/Grünfläche zu W (Bergham Ost)"  	Die Darstellung als Wohnbaufläche erfolgt gemäß dem seit 02.08.2024 rechtskräftigen Bebauungsplan Baugebiet „Taubenweg 1-3". **An der Darstellung wird festhalten.**
Bereich östlich der Brucker Straße	**[6] Landratsamt Schwandorf, Bauaufsicht** ▪ „Abänderung von SO zu MI GI/GE zu G SO zu G „Sk-Fläche"/Waldfläche zu W im Südosten (Schlingmannareal/Annahaid)"	SO zu MI: Die Darstellung erfolgt gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Annahaidweg". Dieser setzt die Fläche als Mischgebiet (MI) fest. Folgerichtig erfolgt eine Darstellung als Mischbaufläche. GI/GE zu G: Im Flächennutzungsplan ist eine Unterscheidung zwischen GI und GE nicht zwingend nötig. Die Darstellung als Gewerbebaufläche (G) gewährleistet eine höhere Flexibilität für die Zukunft. An der Darstellung als Gewerbebaufläche wird demnach festgehalten. SO zu G: Die Darstellung erfolgt gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Schlingermannareal III" 1. Änderung. Dieser setzt die Fläche als Gewerbegebiet (GE) fest.

			Folgerichtig erfolgt eine Darstellung als Gewerbebaufläche. Schlingermannareal/Annahaid: Der Umgriff des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Annahaid“ wird im Flächennutzungsplan gemäß der geplanten Art der baulichen Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt. Im Entwurf erfolgt eine Bewertung als Entwicklungsfläche. Eine Beschreibung der Änderungen wird als nicht notwendig erachtet.

Ortsteil Muckenbach

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
~~**W7**~~ **M3**	**[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde** ▪ „Die Entwicklungsflächen […] Muckenbach W 7 […] liegen gemäß Regionalplan Oberpfalz Nord innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (s. RP 6 B I 2.2 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“). Entsprechend RP 6 B I 2.1 kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hier besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.“ ▪ „Bezüglich der Entwicklungsfläche W7 im Ortsteil Muckenbach wird u.a. aufgrund der immissionsbezogenen Vorbelastungen der Flächen eine gewerbliche Nutzung der Flächen empfohlen. Auch sollte dadurch vermieden werden, den Ortsteil als Vor-Ort-Siedlung weiterzuentwickeln.“ **[5] Regionaler Planungsverband Region 6** ▪ „Die Entwicklungsflächen W7 […] liegen gem. Regionalplan Oberpfalz-Nord B I 2.2 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ innerhalb bzw. im Randbereich landschaftlicher Vorbehaltsgebieten. Dementsprechend kann dort von einer hohen landschaftlichen und naturschutzfachlichen Wertigkeit des Bereichs ausgegangen werden. Entsprechend B I 2.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Gem. B I 3.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord soll auf eine geeignete Pflege der Landschaft, insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, hingewirkt werden. Die für	**Die Darstellung der Fläche wird angepasst und fortan als Mischbaufläche ausgewiesen.** Aufgrund der größtenteils bereits bestehenden Gebäude wird die Lage innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes als verträglich erachtet. Auf eine gute Eingrünung der Fläche ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu achten. Aufgrund der Vorbelastung mit Immissionen wird statt einer Wohnbaufläche eine Mischbaufläche vorgesehen. Es ist ausschließlich gewerbliche Nutzung vorgesehen. Da der Ortsteil Muckenbach aufgrund seiner geringen Größe städtebaulich als eine geschlossene Siedlungseinheit angesehen werden kann, wird der gesamte Bereich samt der neuen Entwicklungsflächen als Mischgebiet ausgewiesen. Auf der Entwicklungsfläche befinden sich keine landwirtschaftlichen Flächen. Es handelt sich um Brachfläche. Der Artenschutz beim Abbruch der Hallen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet. Mit der Nähe zum Wald verbundene Gefahren sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend zu beachten. Aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung erfolgt keine Vorgabe bzw. kein städtebauliches Ziel mehr zur städtebaulichen Dichte.

	Naturhaushalt und Landschaftsbild wertvollen Landschaftsteile der Region, wie sie insbesondere in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten zu finden sind, bedürfen zur Erhaltung ihrer Eigenart und ökologischen Funktionsfähigkeit bestimmter Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind." ▪ „Die Land- und Forstwirtschaft soll gem. B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden. Dies gilt insbesondere für Gebiete mit durchschnittlichen und günstigen Erzeugungsbedingungen. Dort soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden. […] Dies trifft insbesondere auf Siedlungsplanungen zu, die sich in Bereichen mit durchschnittlichen und günstigen Erzeugungsbedingungen befinden. Gem. der Landwirtschaftlichen Standortkartierung ist dies insbesondere für die Prüfflächen für neue Siedlungsgebiete in den Bereichen […] Muckenbach W7 […] der Fall." **[6] Landratsamt Schwandorf, Naturschutz** ▪ „Bei Abbruch der Hallen ist auf den Artenschutz besondere Rücksicht zu nehmen." **[9] Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** ▪ „Hier besteht grundsätzlich eine Gefahr durch umstürzende Bäume oder herabfallende Kronenteile. Diese können zu Gebäude- oder Personenschäden führen. Wir empfehlen daher, einen Abstand der Bebauung von 30m zum Waldrand einzuhalten, um diese Gefahr zu minimieren." **[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.** ▪ „Entwicklungsfläche W7 „Umnutzung Muckenbach": Das Areal ist 1,3 Hektar groß. Es sollen jedoch nur 20 WE entstehen. Hier halten wir eine dichtere Bebauung für vertretbar, zumal das Quartier bereits vollständig naturfern überprägt ist (ehemals Sägewerk)." **[6] Landratsamt Schwandorf Immissionsschutz** ▪ „Der Steinbruch der Firma Schwinger darf gemäß aktuellem Genehmigungsbescheid am Wohnhaus auf der Flurnummer 699 der Gemarkung Treidling in Muckenbach den Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) zur Tagzeit voll ausschöpfen. Das vorgenannte Wohnhaus wurde im damaligen Genehmigungsverfahren als Mischgebiet eingestuft. Im	

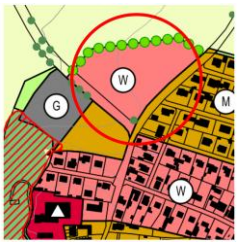
	Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes der Stadt Nittenau sind die an das vorgenannte Wohnhaus angrenzenden Flächen in Muckenbach als Wohnbaufläche dargestellt. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete zur Tagzeit liegt bei 55 dB(A) und ist damit um 5 dB(A) niedriger als der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete zur Tagzeit von 60 dB(A). Da am Wohnhaus auf der Flurnummer 699 der Gemarkung Treidling der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) für Mischgebiete zur Tagzeit vom Stein-bruch Schwinger voll ausgeschöpft werden darf, kann der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete zur Tagzeit auf den im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellten Flächen, die sich in ähnlicher Entfernung zum Steinbruch Schwinger befinden wie das Wohnhaus auf der Flurnummer 699 der Gemarkung Treidling, nicht eingehalten werden. Zu diesem Ergebnis kommt auch eine schalltechnische Vorberechnung der Firma Ingenieurbüro Kottermair aus dem Jahr 2019 (Projekt-Nr. 6737.0#1/2019-AS, Datum: 15.07.2019) für ein allgemeines Wohngebiet auf der Fläche des ehemaligen Sägewerks Eichinger. Nach derzeitiger Genehmigungslage beim Steinbruch Schwinger kann damit auf der im Entwurf des Flächennutzungsplanes in Muckenbach als Wohnbaufläche dargestellten Fläche der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete zur Tagzeit nicht eingehalten werden. Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes auf den vorgenannten Flächen in Muckenbach mit einem Bebauungsplan wäre demnach nicht mit den immissionsschutzfachlichen Vorgaben vereinbar.“	
Nördlich Muckenbach	**[6] Landratsamt Schwandorf, Bauaufsicht** ▪ „Abänderung von WA zu landwirtschaftlicher Fläche“ 	Eine Beschreibung der Änderung ist nicht notwendig, da es sich um eine Neuaufstellung handelt.
G1	**[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde** ▪ „Zur geplanten Entwicklungsfläche „Gewerbefläche G1 Muckenbach“ ist festzuhalten, dass diese an keine geeignete Siedlungseinheit angebunden ist (LEP-Z 3.3 „Anbindegebot“) und das	Aufgrund der fehlenden Anbindung an eine Siedlungseinheit wird die Entwicklungsfläche G1 im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung nicht weiterverfolgt. **Die Darstellung wird herausgenommen.**

	Vorliegen einer der von im LEP-Ziel (aktueller Fassung – LEP 2023) abschließend genannten sieben Ausnahmen vom Anbindegebot anhand der vorliegenden Unterlagen nicht zu erkennen ist.“ ▪ „Sofern die Planung auf eine Ausnahme nach dem 1. Spiegelstrich zu LEP-Z 3.3 (sog. Topographie-Ausnahme) abstellt, wäre (bei entsprechendem Bedarf) mittels Standortalternativenprüfung zu belegen, dass es alternativ zu diesen Flächen im gesamten Gemeindegebiet keine besser angebundenen Flächen gibt. Ob sonstige Ausnahmen des Anbindegebots einschlägig sind, ist am konkreten Einzelfall zu prüfen. Hierfür müssen jedoch konkrete projektbezogene Nachfragen von Gewerbebetrieben vorliegen. Die angeführte alleinige Begründung, wonach die Fläche die Möglichkeit zur direkten Auffahrt auf die Bundesstraße B 16 bietet und diese sich daher besonders für größere Handels- und Logistikbetriebe eignet, kann insofern nicht akzeptiert werden.“ ▪ „Nach hiesigem Kenntnisstand liegen die Entwicklungsflächen […] Muckenbach G 1 [..] in Bereichen mit durchschnittlichen und günstigen Erzeugungsbedingungen.“ ▪ „Die Entwicklungsflächen […] Muckenbach G 1 liegen gemäß Regionalplan Oberpfalz Nord innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (s. RP 6 B I 2.2 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“). Entsprechend RP 6 B I 2.1 kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hier besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.“ **[5] Regionaler Planungsverband Region 6** ▪ „Die Entwicklungsflächen […] G1 liegen gem. Regionalplan Oberpfalz-Nord B I 2.2 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ innerhalb bzw. im Randbereich landschaftlicher Vorbehaltsgebieten. Dementsprechend kann dort von einer hohen landschaftlichen und naturschutzfachlichen Wertigkeit des Bereichs ausgegangen werden. Entsprechend B I 2.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Natur-schutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Gem. B I 3.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord soll auf eine geeignete Pflege der Landschaft, insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, hingewirkt werden. Die für	

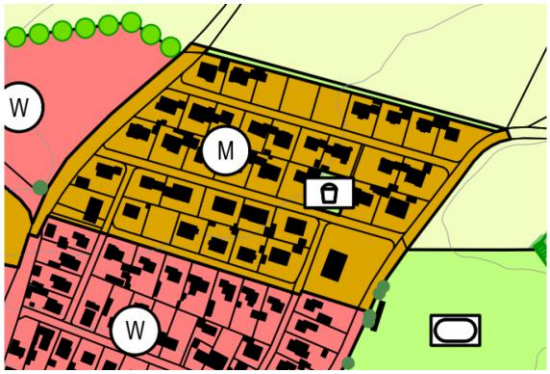
	Naturhaushalt und Landschaftsbild wertvollen Landschaftsteile der Region, wie sie insbesondere in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten zu finden sind, bedürfen zur Erhaltung ihrer Eigenart und ökologischen Funktionsfähigkeit bestimmter Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu er-warten sind." ▪ „Die Land- und Forstwirtschaft soll gem. B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden. Dies gilt insbesondere für Gebiete mit durchschnittlichen und günstigen Erzeugungsbedingungen. Dort soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden. […] Dies trifft insbesondere auf Siedlungsplanungen zu, die sich in Bereichen mit durchschnittlichen und günstigen Erzeugungsbedingungen befinden. Gem. der Landwirtschaftlichen Standortkartierung ist dies insbesondere für die Prüfflächen für neue Siedlungsgebiete in den Bereichen […] G1 der Fall." **[6] Landratsamt Schwandorf, Immissionsschutz** ▪ „Östlich von Muckenbach ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes ein Gewerbegebiet dargestellt. Aufgrund dessen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten vom Steinbruch Schwinger zur Tagzeit voll ausgeschöpft werden dürfen, dürfte ein neues Gewerbegebiet östlich von Muckenbach nur einen Geräuschbeitrag liefern, der die Gewerbelärmgesamtbelastung zur Tagzeit an den Immissionsorten nicht relevant erhöht. Hierdurch ergeben sich schalltechnische Einschränkungen für ein solches, neues Gewerbegebiet." **[6] Landratsamt Schwandorf, Naturschutz** ▪ „Aufgrund der Größe des Ackers kann ein Vorkommen von Bodenbrütern nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Entsprechende Berücksichtigung ist im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen." **[9] Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten** ▪ „Hier besteht grundsätzlich eine Gefahr durch umstürzende Bäume oder herabfallende Kronenteile. Diese können zu Gebäude- oder Personenschäden führen. Wir empfehlen daher, einen Abstand der Bebauung von 30m zum Waldrand einzuhalten, um diese Gefahr zu minimieren."	

	[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. ▪ „Gewerbefläche G1“Muckenbach“: Die Fläche befindet sich im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet laut Regionalplan. Der Hinweis wäre im Steckbrief „Ziele des LEP/RP“ zu ergänzen.“	

Ortsteil Fischbach

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
W8	**[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde** ▪ „Nach hiesigem Kenntnisstand liegen die Entwicklungsflächen […] Fischbach W 8 in Bereichen mit durchschnittlichen und günstigen Erzeugungsbedingungen.“ **[6] Landratsamt Schwandorf, Bauaufsicht** ▪ „Die Wohnbaufläche W8 in Fischbach wird städtebaulich und ggf. immissionsschutztechnisch als ungünstig angesehen, da hier der Ort auf der anderen Straßenseite ausgeweitet wird, wo bisher keine Bebauung ist. Hier wurde im Jahr 2016 extra das geplante Mischgebiet wieder in eine Fläche der Landwirtschaft geändert. Insbesondere kommt der Stellungnahme des Immissionsschutzes besondere Bedeutung zu.“ ▪ „Abänderung von landwirtschaftlicher Fläche zu W (Schwandorfer Straße)“   **[6] Landratsamt Schwandorf, Immissionsschutz** ▪ „Im Entwurf des Flächennutzungsplanes ist in Fischbach neben dem mit dem Bebauungsplan „Schwandorfer Weg“ ausgewiesenen Gewerbe- und Mischgebiet eine Wohnbaufläche dargestellt. Da die Gewerbegebietsfläche und die Wohnbaufläche nur durch den Schwandorfer Weg getrennt sind, ist fraglich, ob der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG hier beachtet werden kann. Für die Misch- und Gewerbegebietsflächen sind im Bebauungsplan „Schwandorfer Weg“ Geräuschemissionskontingente festgesetzt. Um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet in einem neuen Wohngebiet nördlich des Schwandorfer Weges einhalten zu können, kann die Wohnbebauung vermutlich nicht ganz bis an den Schwandorfer Weg herangeführt werden. Im Aufstellungsverfahren für einen	Aufgrund der angrenzenden festgesetzten gewerblichen Nutzungen werden Schallschutzmaßnahmen notwendig, um die Immissionsrichtwerte eines Allgemeinen Wohngebietes direkt am Schwandorfer Weg einzuhalten. Die Immissionskonflikte sind beispielsweise mit einer Schallschutzwand oder mit einem begrünten Wall im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu lösen. Eine grundsätzliche Einschränkung einer Bebauung wird nicht erkannt. Eine Eingrünung ist bereits im Flächennutzungsplan dargestellt. Diese ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umzusetzen. Die Überplanung der landwirtschaftlichen Flächen wird als notwendig angesehen, um den Wohnbaulandbedarf der Stadt Nittenau bis zum Planungshorizont des Flächennutzungsplans decken zu können. Eine Wohnbaulandbedarf kann für die Fläche unter Einbeziehung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale im Stadtgebiet nachgewiesen werden. **Aufgrund der bestehenden Versorgungsleitung wird die Fläche verkleinert.**

	Bebauungsplan für die im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche dargestellte Fläche nördlich des Schwandorfer Weges wäre zwingend ein Schallgutachten zu erstellen, um die schallimmissionsschutzfachliche Verträglichkeit einer Wohnbebauung mit den im Bebauungsplan „Schwandorfer Weg“ ausgewiesenen Misch- und Gewerbegebietsflächen prüfen zu können.“ **[6] Landratsamt Schwandorf, Naturschutz** ▪ „Zum Ortsrandabschluss wird eine Eingrünung im Norden angeregt.“ **[45] PLEdoc GmbH** ▪ „Aus den Unterlagen geht hervor, dass im Bereich nördlich der Maßnahme „W8: Entwicklungsfläche Fischbach“ Versorgungsanlagen verlaufen. Wir bitten daher - sofern es hier zu konkreten Maßnahmen kommt - uns frühzeitig zu beteiligen.“ **[5] Regionaler Planungsverband Region 6** ▪ „Die Land- und Forstwirtschaft soll gem. B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden. Dies gilt insbesondere für Gebiete mit durchschnittlichen und günstigen Erzeugungsbedingungen. Dort soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden. […] Dies trifft insbesondere auf Siedlungsplanungen zu, die sich in Bereichen mit durchschnittlichen und günstigen Erzeugungsbedingungen befinden. Gem. der Landwirtschaftlichen Standortkartierung ist dies insbesondere für die Prüfflächen für neue Siedlungsgebiete in den Bereichen Fischbach W8 […] der Fall.“ **[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.** ▪ „Entwicklungsfläche W8 „Fischbach“: Für den Ortsteil werden 37 Baulücken genannt. Für einen so kleinen Ortsteil ist das eine stattliche Zahl. Dennoch sollen weitere 1,65 Hektar neu am Ortstrand ausgewiesen werden. Die Stadt Nittenau sollte hier einen Fokus auf die Aktivierung vorhandener Baulücken und Arrondierungen legen.“	
B-Plan Fischbach Nr. 1	**[6] Landratsamt Schwandorf, Bauaufsicht** ▪ „Der Bebauungsplan Fischbach Nr. 1 ist eine Wohnbaufläche, nur die Parzelle 8 ist eine gemischte Fläche, dies bitten wir anzupassen.“	Die Darstellung wird gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Fischbach Nr. 1 entsprechend berichtigt.

Ortsteil Kaspeltshub

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
M2	**[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde** ▪ „Die Entwicklungsflächen Kaspeltshub M 2 […] liegen gemäß Regionalplan Oberpfalz Nord innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (s. RP 6 B I 2.2 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“). Entsprechend RP 6 B I 2.1 kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hier besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.“ ▪ „Bezüglich der geplanten Entwicklungsflächen M2 im Ortsteil Kaspeltshub wird die südwestliche Entwicklungsfläche im Hinblick auf eine bandartige Entwicklung des Ortes (vgl. auch LEP G 3.3) als kritisch betrachtet. Aus städtebaulicher Sicht sollten alternativ die nördlichen Flächenpotentiale der Flurnummer 3, 3/3 und 3/4 genutzt werden, um dadurch eine homogenere Siedlungsstruktur zu ermöglichen.“ **[5] Regionaler Planungsverband Region 6** ▪ „Die Entwicklungsflächen […] M2 […] liegen gem. Regionalplan Oberpfalz-Nord B I 2.2 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ innerhalb bzw. im Randbereich landschaftlicher Vorbehaltsgebieten. Dementsprechend kann dort von einer hohen landschaftlichen und naturschutzfachlichen Wertigkeit des Bereichs ausgegangen werden. Entsprechend B I 2.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Gem. B I 3.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord soll auf eine geeignete Pflege der Landschaft, insbesondere in den landschaftlichen	**An den Darstellungen wird festgehalten.** Aufgrund der geringen Größe der Fläche, bei der die Erschließung bereits zum Teil vorhanden ist, wird die Lage im Bereich des ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiets als verträglich erachtet. Zudem ist lediglich eine gut eingegrünte, lockere Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Eine bandartige Siedlungsentwicklung wird bei der Fläche M2 nicht erkannt. Aufgrund des fehlenden Wohnbaulandbedarfs sowie der Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet wird von einer Ausweisung der größeren Grundstücke Fl.Nrn. 3, 3/3, 3/4 abgesehen.

	Vorbehaltsgebieten, hingewirkt werden. Die für Naturhaushalt und Landschaftsbild wertvollen Landschaftsteile der Region, wie sie insbesondere in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten zu finden sind, bedürfen zur Erhaltung ihrer Eigenart und ökologischen Funktionsfähigkeit bestimmter Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.“	

Ortsteil Bodenstein

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
W9	**[1] Regierung der Oberpfalz, Höhere Landesplanungsbehörde** ▪ „Nach hiesigem Kenntnisstand liegen die Entwicklungsflächen Bodenstein W 9 […] in Bereichen mit durchschnittlichen und günstigen Erzeugungsbedingungen.“ ▪ „Die Entwicklungsflächen […] Bodenstein W 9 […] liegen gemäß Regionalplan Oberpfalz Nord innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (s. RP 6 B I 2.2 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“). Entsprechend RP 6 B I 2.1 kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege hier besonderes Gewicht zu. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind.“ **[5] Regionaler Planungsverband Region 6** ▪ „Die Entwicklungsflächen […] W9 […] liegen gem. Regionalplan Oberpfalz-Nord B I 2.2 i.V.m. Karte 3 „Landschaft und Erholung“ innerhalb bzw. im Randbereich landschaftlicher Vorbehaltsgebieten. Dementsprechend kann dort von einer hohen landschaftlichen und naturschutzfachlichen Wertigkeit des Bereichs ausgegangen werden. Entsprechend B I 2.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Natur-schutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. Gem. B I 3.1 Regionalplan Oberpfalz-Nord soll auf eine geeignete Pflege der Landschaft, insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, hinge-wirkt werden. Die für Naturhaushalt und Landschaftsbild wertvollen Landschaftsteile der Region, wie sie insbesondere in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten zu	Unter anderem aufgrund des fehlenden Bedarfes nach Wohnbauland wird die Entwicklungsfläche W9 im Rahmen der Flächennutzungsplanneuaufstellung nicht weiterverfolgt. **Die Darstellung wird herausgenommen.**

	finden sind, bedürfen zur Erhaltung ihrer Eigenart und ökologischen Funktionsfähigkeit bestimmter Pflege- und Gestaltungsmaßnahmen. Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist daher sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind." ▪ „Die Land- und Forstwirtschaft soll gem. B III 1 des Regionalplans erhalten und gestärkt werden. Dies gilt insbesondere für Gebiete mit durchschnittlichen und günstigen Erzeugungsbedingungen. Dort soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung hingewirkt werden. […] Dies trifft insbesondere auf Siedlungsplanungen zu, die sich in Bereichen mit durchschnittlichen und günstigen Erzeugungsbedingungen befinden. Gem. der Landwirtschaftlichen Standortkartierung ist dies insbesondere für die Prüfflächen für neue Siedlungsgebiete in den Bereichen […] Bodenstein W9 […] der Fall." **[6] Landratsamt Schwandorf, Naturschutz** ▪ „Durch das große Plangebiet kann ein Vorkommen von Bodenbrütern nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Entsprechende Berücksichtigung ist im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Zum Ortsrandabschluss wird eine Eingrünung im Süden angeregt."	

Ortsteil Reuting

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
Reuting	**[6] Landratsamt Schwandorf, Bauaufsicht** ▪ „Bei Reuting sollte man […] die drei weiteren Bauparzellen im Südosten, die an den Bereich der „Einbeziehungssatzung Reuting" angrenzen, auch als M-Fläche aufnehmen." 	**Die drei Bauparzellen werden ebenfalls als Mischbaufläche dargestellt.**

Ortsteil Waltenried

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
Gewerbegebiet Sulzmühle	**[55] Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.** ▪ „Im „Planblatt 2, Nittenau-Ost“ sind die Flächen bei der Fa. Schönek als „Gehölze/Wald“ dargestellt. Die Flächen sind zwischenzeitlich gerodet. Ein B-Plan wurde als Satzung im Juli 2024 beschlossen.“	Die **Darstellung der Gehölzstrukturen** wird gemäß der tatsächlichen Nutzung **angepasst**.

Sonstiges

Fläche	Stellungnahmen	Beschlussvorschlag zur Abwägung
Gewerbepark Ost	**[6] Landratsamt Schwandorf, Bauaufsicht** ▪ „Der vorhandene Bebauungsplan „Gewerbepark Nittenau-Ost“ in der Nähe von Auhof findet keine Darstellung mehr im geänderten Flächennutzungsplan, dieser ist daher aus unserer Sicht aufzuheben.“ ▪ „Abänderung von GE zu Fläche der Landwirtschaft“  	Ein Aufhebungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gewerbepark Nittenau-Ost“ wird durch den Stadtrat der Stadt Nittenau gefasst. Dies soll noch im Laufe des Verfahrens zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans erfolgen. Eine Darstellung der Fläche im Flächennutzungsplan erfolgt daher nicht.

Flächenbilanz Planungsflächen Teil B

Flächennutzung	Vorentwurf	Abwägung Entwurf
Wohn- und Mischbauflächen	*380 WE*	225 WE
Gewerbe	*7,4 ha*	0,0 ha (1,3 ha M-Fläche)

Zusammenfassung

Die Neuausweisung von Planungsflächen wird unter Berücksichtigung der Abwägungsvorschläge reduziert. Die Bedarfsberechnung ergibt einen rechnerischen Bedarf von +493 Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung sowie +85 Wohnungen aus dem Auflockerungsbedarf. Abzüglich der voraussichtlich zur Verfügung stehenden Innenentwicklungspotentiale (Wohnbauflächen) im Stadtgebiet von 329 Wohnungen ergibt sich dadurch ein Wohnbaulandbedarf von 249 Wohnungen bis zum Jahr 2042.
Die vorliegende Neuausweisung von Wohnbauflächen wird als verträglich und notwendig erachtet.
Die Gewerbeflächen wurden gegenüber dem Vorentwurf stark reduziert. Mit der nun angepassten Darstellung von Gewerbeflächen wird der Gewerbebedarf für Nittenau kaum gedeckt. Hierdurch wird die Möglichkeit erhalten, anlassbezogen auf konkrete Vorhaben zu reagieren.

aufgestellt:
Nürnberg, 02.09.2026

ergänzt am 15.09.2026

TB|MARKERT

i.A. Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie