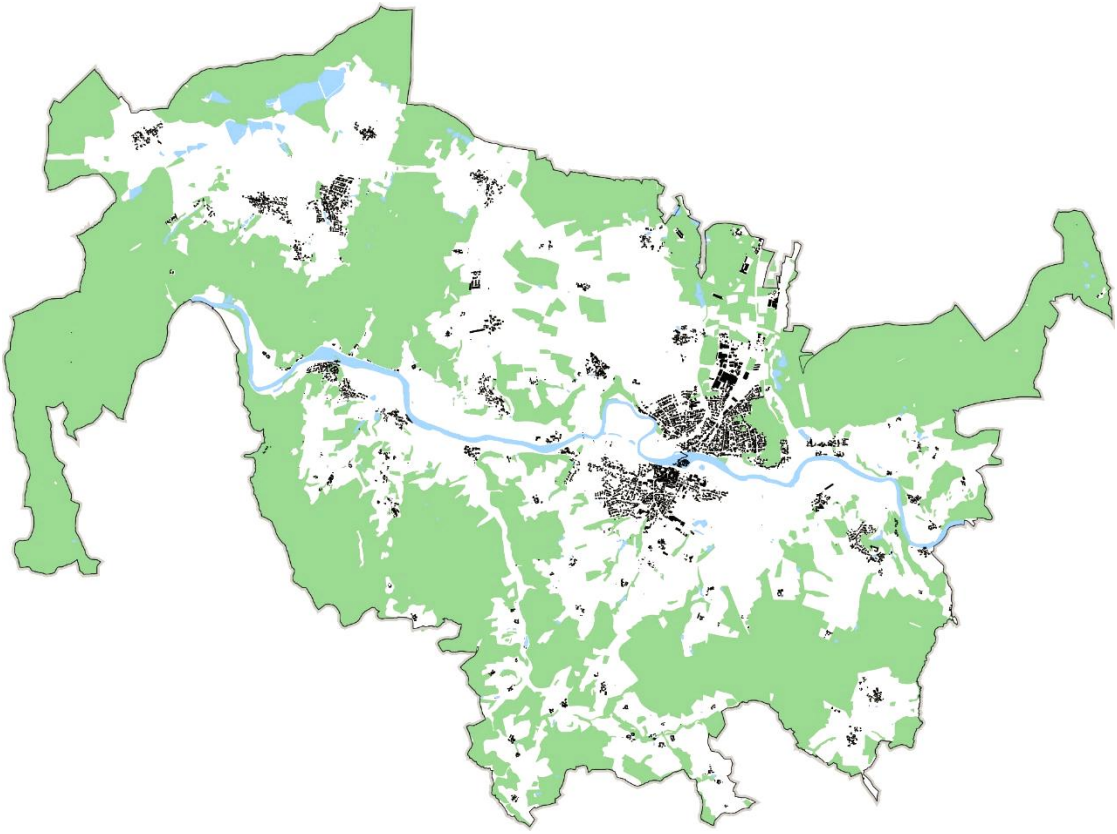
Stadt Nittenau

Lkr. Schwandorf

Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Begründung mit Umweltbericht



Entwurf vom 15.09.2026

TB MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Nittenau
vertreten durch den
Ersten Bürgermeister Benjamin Boml

Gerichtsstraße 13
93149 Nittenau

Planverfasser: TB|MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Jörn Wagner**
Stadtplaner ByAK
Rainer Brahm
Landschaftsarchitekt ByAK
Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie
Claudio Lenz
B.Sc. (TH) Umweltschutzingenieur

Planstand **Entwurf vom 15.09.2026**

Nürnberg, 15.09.2026
TB|MARKERT

i.A. Jörn Wagner

Nittenau, 15.09.2026
Stadt Nittenau

Erster Bürgermeister Benjamin Boml

Inhalt

A Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse 6
A.1 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben ... 6
A.1.1 Verwaltungsraum ... 6
A.1.2 Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme ... 6
A.1.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ... 7
A.1.4 Entwicklungskonzepte ... 24
A.1.5 Flächennutzungsplanänderungen ... 26
A.1.6 Bebauungspläne in der Stadt Nittenau ... 28
A.1.7 Denkmäler ... 31
A.1.8 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete ... 31
A.1.9 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete ... 42
A.1.10 Altlasten und Geotope ... 42
A.1.11 Bodenschutz ... 44
A.1.12 Waldfunktionsplan ... 44
A.1.13 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern ... 46
A.1.14 BayernNetzNatur – Projekte ... 47
A.2 Beschreibung und Bewertung des Gemeindegebietes ... 50
A.2.1 Plangebiet ... 50
A.2.2 Siedlung ... 50
A.2.3 Geschichte ... 51
A.2.4 Bevölkerungsentwicklung ... 51
A.2.5 Landwirtschaft ... 58
A.2.6 Forstwirtschaft ... 60
A.2.7 Wasserwirtschaft ... 61
A.2.8 Straßen ... 62
A.2.9 Bahnflächen ... 64
A.2.10 Freizeit und Erholung ... 65
A.2.11 Geologie ... 66
A.2.12 Beschreibung und Bewertung der landschaftsökologischen Raumeinheiten ... 66

B Planung: Konzeption, Ziele und Maßnahmen 70
B.1 Gesamtkonzeption ... 70
B.2 Leitbilder für den Siedlungsraum ... 71
B.2.1 Siedlungsentwicklung ... 71
B.2.2 Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Arbeitsplätze ... 73
B.2.3 Infrastruktur und Versorgung ... 74
B.3 Leitbilder für den Landschaftsraum ... 75
B.3.1 Waldumbau ... 76
B.3.2 Naturverträgliche Landwirtschaft ... 76
B.3.3 Natürlicher Hochwasserschutz ... 77
B.3.4 Entwicklung von Wiesenbrüterflächen ... 79
B.4 Ziele und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung ... 80
B.4.1 Wohnen ... 80
B.4.2 Wirtschaft und Gewerbe ... 89
B.4.3 Soziale und technische Infrastruktur ... 93
B.4.4 Innerörtliche Freiflächen und Grünzüge ... 103

B.5 Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Landschaftsraumes 105
B.5.1 Naturschutz und Landschaftspflege 105
B.5.2 Maßnahmen für den Natura 2000-Gebietssschutz 105
B.5.3 Landwirtschaft 105
B.5.4 Forstwirtschaft 106
B.5.5 Erholung und Landschaft 106
B.5.6 Wasserwirtschaft 107
B.6 Flächenkonzeption und Maßnahmen für die Ortsteile 111
B.6.1 Hauptort Nittenau 112
B.6.2 Bergham 115
B.6.3 Muckenbach 119
B.6.4 Fischbach 120
B.6.5 Brunn, Bachbügl 121
B.6.6 Kaspeltshub 122
B.6.7 Flächenkonzeption Gewerbe 123
B.6.8 Flächenbilanz 124
C Umweltbericht 125
C.1 Einleitung 125
C.1.1 Methodik der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan 125
C.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 127
C.2.1 Ziele aus Fachgesetzen 127
C.2.2 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan 128
C.2.3 Gewässerentwicklungspläne 129
C.2.4 Hochwasserschutzkonzepte 129
C.2.5 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern 132
C.2.6 Künftige Herausforderungen der Stadtentwicklung: Klimawandel 132
C.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Stadtgebiet 134
C.3.1 Fläche 134
C.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt 134
C.3.3 Boden 143
C.3.4 Wasser 147
C.3.5 Klima/Luft 150
C.3.6 Landschaft 153
C.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter 159
C.3.8 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung 159
C.3.9 Wechselwirkungen 159
C.4 Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 160
C.4.1 Fläche 160
C.4.2 Bauliche Entwicklungsflächen 161
C.4.3 Grünflächen/Grünzüge 188
C.4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 188
C.4.5 Belange des technischen Umweltschutzes 188
C.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung 189

C.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen ... 189
C.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung ... 189
C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten ... 190
C.8 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring) ... 190
C.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung ... 191
C.10 Referenzliste mit Quellen ... 192

D Rechtsgrundlagen 193
E Anhang 194
E.1 Liste der Bodendenkmäler ... 194
E.2 Liste der Baudenkmäler ... 199
E.3 Innenentwicklungspoteniale im Gemeindegebiet Nittenau ... 206

F Verzeichnis der Anlagen 217
F.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan 217
F.2 Themenkarten Flächennutzungsplan 217
F.3 Themenkarte Landschaftsplan ... 217

G Abbildungsverzeichnis 218

A Einleitung, Bestandsaufnahme und -analyse

Der aktuell wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Nittenau wurde von der Ortsplanungsstelle für die Oberpfalz ab dem Jahr 1996 bearbeitet, im Jahr 2000 durch das Landratsamt Schwandorf genehmigt (wirksam nach Bekanntmachung am 21.08.2000) und inzwischen mehrmals geändert.

Der gültige Flächennutzungsplan ist nun schon etwa 25 Jahre alt, es ist daher erforderlich, eine zukunftsweisende Basis für die künftige städtebauliche und strukturelle Entwicklung der Gemeinde zu erarbeiten. Die verfügbaren Flächenreserven für die Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbebebauung müssen anhand der geänderten Rahmenbedingungen neu geprüft und überarbeitet werden, sodass der Rahmen für die künftige Entwicklung mit einem Zeithorizont von ca. 15 bis 20 Jahren abgesteckt werden kann.

Da mit der Vorbereitung neuer Entwicklungen auch Eingriffe in Natur und Landschaft möglich sind, stellt die Stadt Nittenau mit dem Flächennutzungsplan auch einen integrierten Landschaftsplan auf, mit Darstellung der landschaftsplanerischen Entwicklung der Stadt.

A.1 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

A.1.1 Verwaltungsraum

Die Stadt Nittenau liegt im Landkreis Schwandorf im Regierungsbezirk Oberpfalz. Im Nord-Westen befindet sich die Kreisstadt Schwandorf in circa 20 km Entfernung.

Südlich angrenzend an die Stadt beginnt der Landkreis Regensburg. Die circa 30 km entfernte Stadt Regensburg bildet ein Oberzentrum und ist zudem der Regierungssitz der Oberpfalz.

A.1.2 Lage und Anbindung an überörtliche Verkehrssysteme

Die Autobahn A93 westlich nahe Maxhütte-Haidhof führt von der A72 bei Hof (Saale) über Regensburg in Richtung München. Die Autobahnausfahrten 24 „Schwandorf Süd“, 35 „Teublitz“ und 36 „Ponholz“ liegen in räumlicher Nähe. Die Bundesstraße B16 verläuft südöstlich durch das Gebiet.

Diverse Staatsstraßen verlaufen von der Stadtmitte nach außen in Nachbarstädte sowie nordöstlich durch das Gebiet. Diese sind die Staatsstraße 2145 (St 2397 in Schwandorf – Kaspeltshub – Bleich – Nittenau – St 2149 – St 2150 – B16 – Asang – Gumping – Roßbach – St 2650 – Sulzbach – Maiertshof – Süssenbach – Siegenstein – St 2153 – Forstmühle – Ödgarten – Roidhof – Thiergarten – Heuweg – Oberlichtenwald – Unterlichtenwald – Dachsberg – Sulzbach an der Donau – St 2125 – Donaustauf – Barbing – St 2660 – A3 E56 – Neutraubling – B15 in Obertraubling), St 2149 (St 2235 in Kallmünz – Holzheim am Forst – Trischlberg – Buchenlohe – Diesenbach – B15 – Regenstauf – Kleinramspau – Heilinghausen – Hinterberg – Marienthal – Stefling – Hof am Regen – Untermainsbach – Obermainsbach – Nittenau – St 2145 – St 2150 – B16 – Treidling – Forsting – Kienleiten – Walderbach – Straßhof – B16), St 2150 (St 2400 in Hiltersried – Premeischl – B22 – Rötz – St 2151 – Alletsried – St 2040 – Neukirchen-Balbini – Goppoltsried – B85 – Mappach – Bruck in der Oberpfalz – B85 – Sulzmühl – Nittenau – St 2149 – St 2145 – Sankt Martin – Mauth – Seibersdorf – Kürn – Unterharm – Haslach – Thanhausen – Fußenberg – B16).

Folgende Kreisstraßen verlaufen durch Nittenau: SAD 1 (SAD 5 in Teublitz – A93 – SAD 8 – St 2145 – Hinterthürn – St 2150 – Bruck in der Oberpfalz – B85), SAD 11 (St 2145/St 2149/St 2150 in Nittenau – Bodenstein – SAD 12 – Tiefenbach – Landkreisgrenze – (CHA 27 im Landkreis Cham)), SAD 12 (SAD 11 in Bodenstein – St 2145), SAD 15 (St 2149 in Obermainsbach – St 2145 – Thann – St 2150).

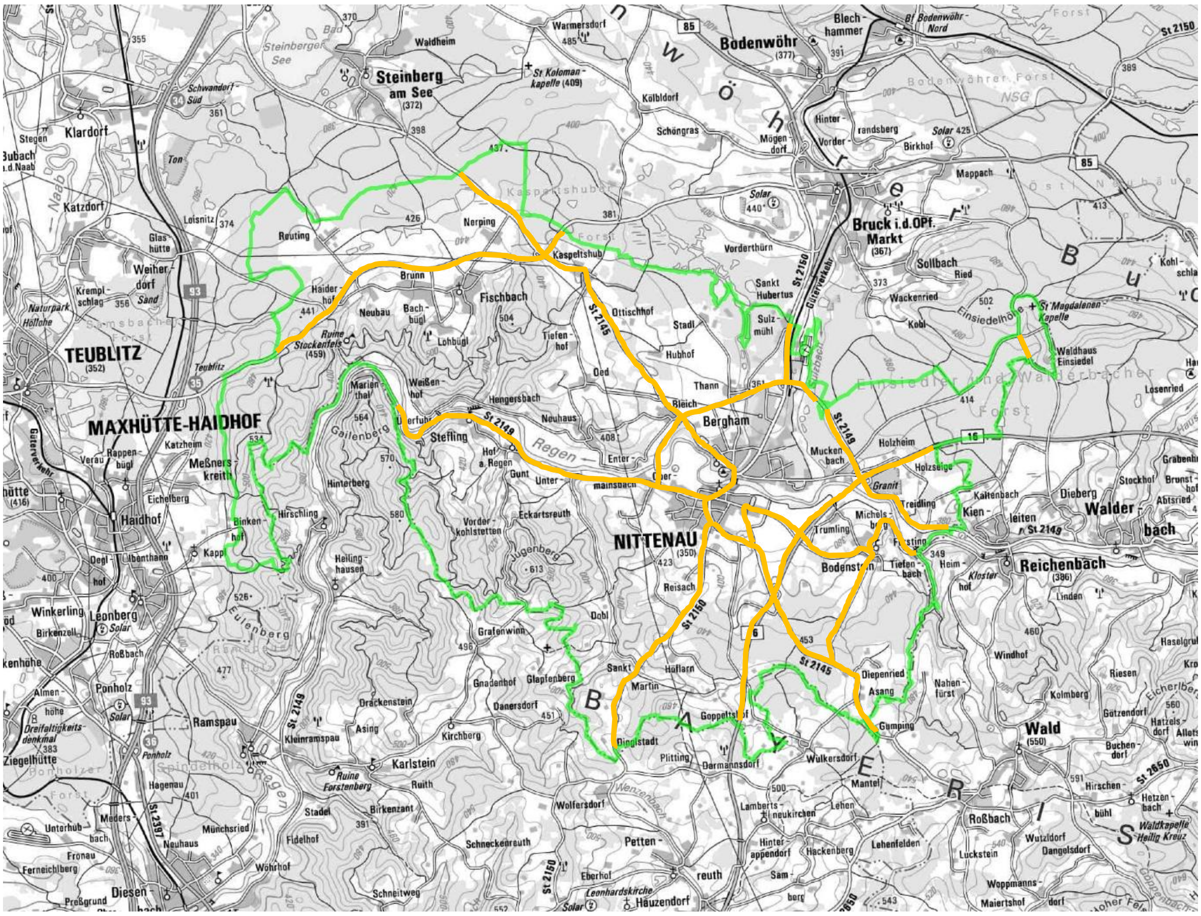


Abb. 1: Überörtliche Straßen im Gemeindegebiet Nittenau in orange

Die Buslinien 43, 115, 105, 106, 8412, 221, 228 und 285 verbinden die Stadt Nittenau mit den umliegenden Gemeinden.

In Nittenau gibt es keine direkte Zugverbindung. Nahgelegene Bahnhöfe sind in Maxhütte-Haidhof und Bodenwöhr, die in circa 20 Minuten erreichbar sind. Der Regensburger Hauptbahnhof ist 30 km entfernt und bietet durch ICE-Linien in Richtung Hamburg, Frankfurt am Main und Wien überregionale Verbindungen.

A.1.3 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP) und im Regionalplan für die Region Oberpfalz Nord (6) festgelegt. Ziele lösen eine Anpassungspflicht aus, Grundsätze sind Vorgaben und in die Abwägung einzustellen.

A.1.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand 2023)

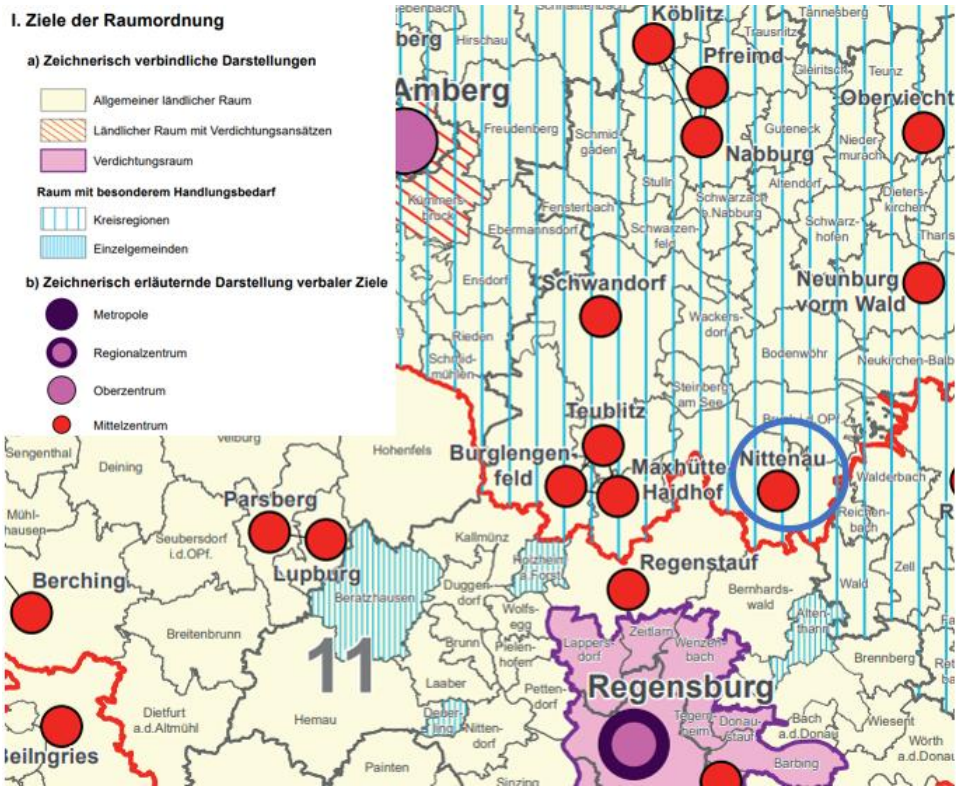


Abb. 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP[1], Stand 2023

Im LEP Bayern ist das Planungsgebiet im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Die Stadt Nittenau ist als Mittelzentrum festgesetzt. Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des LEP sind für die Aufstellung des Flächennutzungsplans einschlägig:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. [1.1.1 (Z)]
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden. [1.1.1 (G)]
- Die räumliche Entwicklung Bayerns […] in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. [1.1.2 (Z)]
- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. [1.1.2 (Z)]
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. [1.1.2 (G)]

[1] https://www.stmwi.bayern.de/landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/

Raumstruktur

- Zentrale Orte sollen überörtliche Versorgungsfunktionen für sich und andere Gemeinden wahrnehmen. In ihnen sollen überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge gebündelt werden. Sie sollen zur polyzentrischen Entwicklung Bayerns beitragen. [2.1.1 (G)]
- Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. [2.2.2 (G)]
- Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als […] ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. […] [2.2.3 (Z)]
- Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei
    - Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
    - Der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
    - Der Verteilung der Finanzmittel,

  Soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind. [2.2.4 (Z)]
- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
    - er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
    - die Daseinsvorsoge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
    - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
    - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
    - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann. [2.2.5 (G)]
- Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen
    - Günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen […]
    - die land- und forstwirtschaftliche Produktion erhalten, […] werden. [2.2.5 (G)]

Daseinsvorsorge und Anpassung an den demographischen Wandel

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden. [1.2.1(G)]
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. [1.2.1(Z)]
- Die flächendeckende Versorgung mit Telekommunikationsdiensten soll erhalten und deren Infrastruktur gemäß dem Stand der Technik ausgebaut werden. Die Anbindung an eine leistungsfähige digitale Infrastruktur soll in Planungsprozessen für andere Nutzungen frühzeitig berücksichtigt werden. [1.4.2 (G)]
- Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird. [2.1.7 (G)]
- Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen unter Beachtung der demographischen Entwicklung flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Dies gilt in besonderer Weise für Pflegeeinrichtungen und -dienstleistungen. [8.1 (Z)]
- In allen Teilräumen ist flächendeckend eine bedarfsgerechte medizinische und pharmazeutische Versorgung zu gewährleisten. [8.2 (Z)]
- In allen Teilräumen sollen Einrichtungen der Geburtshilfe flächendeckend und bedarfsgerecht vorgehalten werden. [8.2 (G)]
- In allen Teilräumen soll ein flächendeckendes und bedarfsgerechtes Angebot mit Haus und Fachärzten sowie Psychotherapeuten sichergestellt und unter Einbeziehung von Angeboten der Telemedizin eine ausreichende Versorgung gewährleistet werden. [8.2 (G)]

Siedlungsstruktur

- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben. [1.2.6 (G)]
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. [3.1.1(G)]
- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. [3.1.1 (G)]
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen. [3.2 (Z)]

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. [3.3 (G)]
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
    - auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
    - ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist und ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant ist,
    - ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
    - von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden
    - […]
    - eine überörtlich raumbedeutsame Freizeitanlage oder dem Tourismus dienende Einrichtung errichtet werden soll, die auf Grund ihrer spezifischen Standortanforderungen oder auf Grund von schädlichen Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienenden Gebiete nicht angebunden werden kann. [3.3 (G)]

Klimawandel und Klimaschutz

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
    - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung […] [1.3.1 (G)]
- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. [1.3.2 (G)]
- In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten und von Versieglung freigehalten werden. [1.3.2 (G)]

Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. [4.1.1 (Z)]

- Das regionale Verkehrswegenetz und die regionale Verkehrsbedienung sollen in allen Teilräumen als Grundlage für leistungsfähige, bedarfsgerechte und barrierefreie Verbindungen und Angebote ausgestaltet werden. [4.1.2 (G)]
- Die Verkehrsverhältnisse in den Verdichtungsräumen und in stark frequentierten Tourismusgebieten sollen insbesondere durch die Stärkung des öffentlichen Personenverkehrs verbessert werden. [4.1.3 (G)]
- Das Netz der Bundesfernstraßen sowie der Staats- und Kommunalstraßen soll leistungsfähig erhalten und bedarfsgerecht ergänzt werden. [4.2 (G)]
- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen. [4.2 (G)]
- Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden. [4.4 (G)]
- Der Alltagsradverkehr im überörtlichen Netz soll möglichst auf baulich getrennten Radwegen geführt werden. [4.4 (G)]
- Das überregionale „Bayernnetz für Radler“ soll weiterentwickelt werden. [4.4 (G)]

Wirtschaft

- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

  Abweichend sind Ausweisungen zulässig

  - für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Aus-weisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
  - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe. [5.3.1 (Z)]
- Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

  - das Einzelhandelsgroßprojekte überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
  - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebauliche integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen. [5.3.2. (Z)]
- Wenn Gemeinden mit mindestens einem Zentralen Ort einen baulich verdichteten Siedlungszusammenhang bilden, sind Ausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte, die innerhalb dieses Siedlungszusammenhangs oder direkt angrenzend liegen, in allen Gemeinden des Siedlungszusammenhangs zulässig; 5.3.1 Satz 2 Spiegelstrich 2 bleibt unberührt. Dabei dürfen Einzelhandelsgroßprojekte bei Sortimenten des Innenstadtbedarfs zusätzlich auf 7,5 v.H. der nach 5.3.3 maßgeblichen Kaufkraft einer zentralörtlich nicht

niedriger eingestuften Gemeinde innerhalb des gemeinsamen Siedlungszusammenhangs zurückgreifen. [5.3.4. (Z)]

Bodenschätze

- In den Regionalplänen sind Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Gewinnung von Steinen und Erden für den regionalen und überregionalen Bedarf festzulegen. [5.2.1 (Z)]
- Die Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild durch die Gewinnung von Bodenschätzen sollen so gering wie möglich gehalten werden. [5.2.2. (G)]
- Abbaugebiete sollen entsprechend einer vorausschauenden Gesamtplanung, soweit möglich Zug um Zug mit dem Abbaufortschritt, einer Folgefunktion zugeführt werden. [5.2.2 (G)]

Land- und Forstwirtschaft

- Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Be-deutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden. [5.4.1 (G)]
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden. [5.4.1 (G)]
- Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden. [5.4.2 (G)]
- Die Waldfunktionen sollen gesichert und verbessert werden. Waldumbaumaßnahmen sollen schonend unter Wahrung bestands- und lokalklimatischer Verhältnisse erfolgen [5.4.2 (G)]
- Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen. [5.4.3 (G)]

Energieversorgung

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden. [6.1.1 (G)]

Freiraumstruktur

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. [7.1.1 (G)]
- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen. [7.1.2 (Z)]

- In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden werden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden. [7.1.3 (G)]
- Freie Landschaftsbereiche, die keinem Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- oder Freizeitlärm ausgesetzt sind, sollen weiterhin vor Lärm geschützt werden [7.1.3 (G)]
- In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig. [7.1.4 (Z)]
- Insbesondere in verdichteten Räumen sollen Frei- und Grünflächen erhalten und zu zusammenhängenden Grünstrukturen mit Verbindung zur freien Landschaft entwickelt werden. [7.1.4 (G)]
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen
    - Gewässer erhalten und renaturiert,
    - geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen,
    - ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt […] werden. [7.1.5 (G)]
- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden. [7.1.6 (G)]
- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten. [7.1.6 (Z)]

Wasserwirtschaft

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistungen auf Dauer erfüllen kann. [7.2.1 (G)]
- Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden. [7.2.1 (G)]
- Grundwasser soll bevorzugt der Trinkwasserversorgung dienen. […] [7.2.1 (G)]
- Außerhalb der Wasserschutzgebiete sind empfindliche Bereiche der Grundwassereinzugsgebiete für die öffentliche Wasserversorgung als Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung in den Regionalplänen festzulegen. [7.2.4 (Z)]
- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen
    - die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
    - Rückhalteräume an Gewässern vom mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie

- Bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährlichen Hochwasser geschützt werden. [7.2.5 (Z)]

A.1.3.2 Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6)

Der Regionalplan steuert die übergemeindlichen Entwicklungen auf regionaler Ebene, die das Landesentwicklungsprogramm für ganz Bayern vorgibt. Die Stadt Nittenau gehört im übergeordneten Planungssystem zur Region Oberpfalz-Nord (6) und ist im Regionalplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Südlich liegt die Stadt Regensburg als nächstgelegenes Regionalzentrum.

Kategorisiert wird die Stadt Nittenau als Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

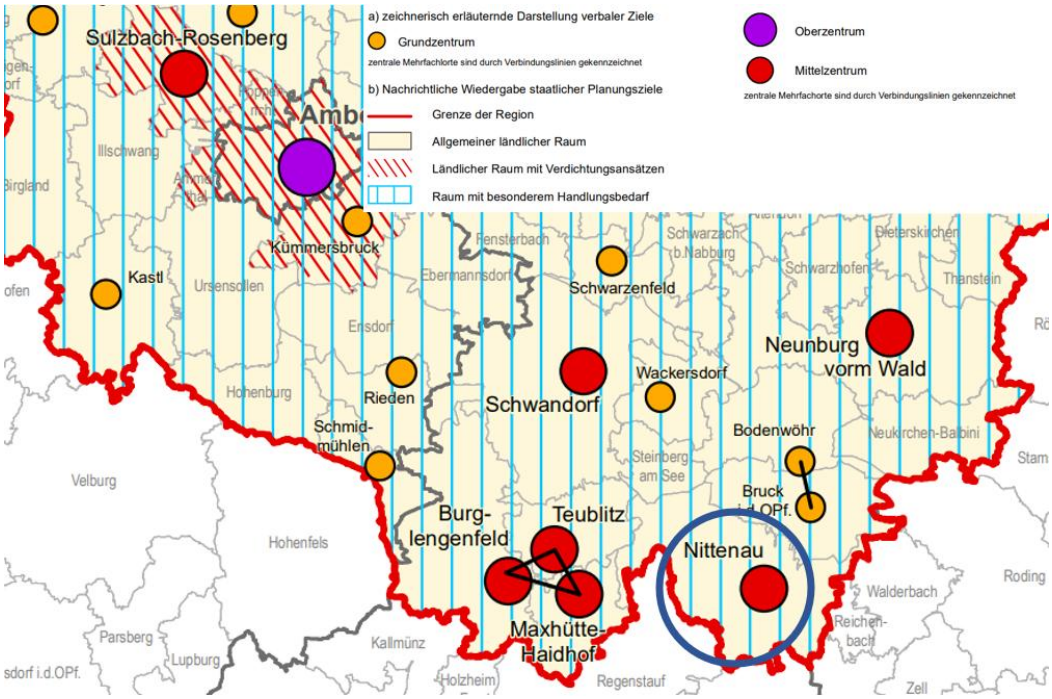


Abb. 3: Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (Stand 2022)

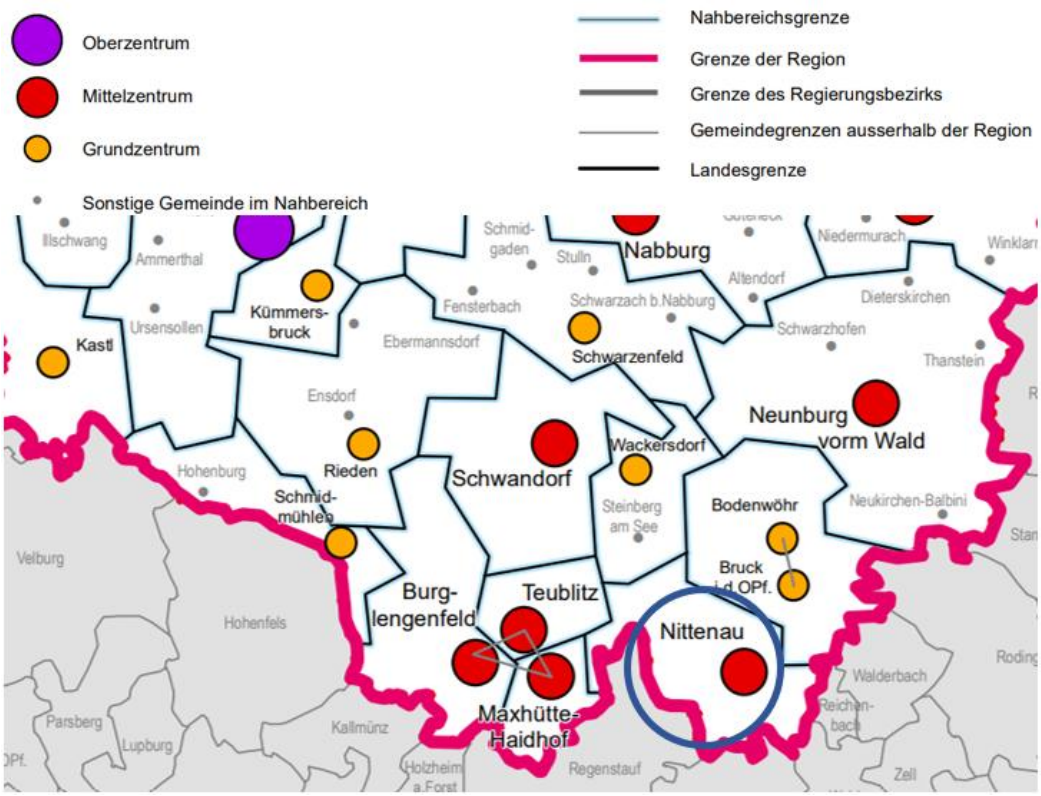


Abb. 4: Ausschnitt Karte „Zentrale Orte, Nahbereiche“ (Stand 2022)[2]

Betroffene Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6):

A I Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

- Die Region Oberpfalz-Nord soll in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so erhalten und entwickelt werden, dass eine hohe Lebensqualität, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit gesichert und nachhaltig gefördert werden. Grundlage dafür ist eine ökologisch, ökonomisch und sozial tragfähige Entwicklung der Region, die es ermöglicht gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu erreichen. [A I, 1.1 (G)]
- Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Die dafür benötigten Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume sollen 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. [A I, 1.2 (G)]
- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht. [A I, 1.3 (Z)]
- Engpässe bei der Infrastrukturausstattung sowie bei Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge sollen abgebaut werden, so dass für die Bevölkerung der Region

[2] Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6), Regionaler Planungsverband Oberpfalz-Nord

gleichwertige und qualifizierte Bildungsmöglichkeiten in Wohnortnähe, zeitgemäße Informations- und Kommunikationsstrukturen sowie angemessen erreichbare Versorgungsinfrastrukturen erhalten oder geschaffen werden. Absehbare demographische Tendenzen sollen dabei berücksichtigt werden. [A I, 1.4 (G)]

A II Wettbewerbsfähigkeit, Kooperation und Vernetzung

- Es soll darauf hingewirkt werden, die Region als erfolgreichen, nach innen und außen eng vernetzten Raum mit hoher Lebensqualität, regionaler Identität und starker Wirtschaftskraft gemeinschaftlich, nachhaltig und gleichwertig weiterzuentwickeln. Aus der Randlage der Region resultierende Nachteile sollen ausgeglichen werden. [A II, 2.1 (G)]
- Die Bezüge der Region Oberpfalz-Nord zur Europäischen Metropolregion Nürnberg (EMN) sollen insbesondere im Bereich der wirtschaftlichen, verkehrlichen, kulturellen und touristischen Funktionen ausgebaut und für die Entwicklung der Region gezielt genutzt werden. [A II, 2.3 (G)]
- Eine verstärkte interkommunale Zusammenarbeit und Abstimmung in gemeinsam berührten Belangen soll die Entwicklung der Region unterstützen. Insbesondere soll eine intensivierte Zusammenarbeit zwischen den Zentralen Orten und Ihren umliegenden Gemeinden angestrebt werden. [A II, 2.4 (G)]

B I Natur und Landschaft

Landschaftliches Leitbild

- Im Oberpfälzer Bruchschollenland soll durch die Sicherung naturnaher Landschaftsbestandteile, durch Rekultivierung großflächiger Abbaugebiete und Umwandlung monostrukturierter Waldbestände auf eine Stärkung des Naturhaushaltes hingewirkt werden. [B I, 1.3 (G)]

Landwirtschaftliche Vorbehaltsgebiete

- In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu. [B I, 2.1 (G)]
- Die nachfolgend genannten Gebiete werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. […]
    - (37) Samsbacher und Kaspeltshuber Forst, Einsiedler und Walderbacher Forst
    - (38) Regendurchbruchstal mir Seitentälern […] [B I, 2.2 (Z)]

Gestaltung und Pflege der Landschaft

- Auf eine geeignete Pflege der Landschaft, insbesondere in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, soll hingewirkt werden. [B I, 3.1 (G)]

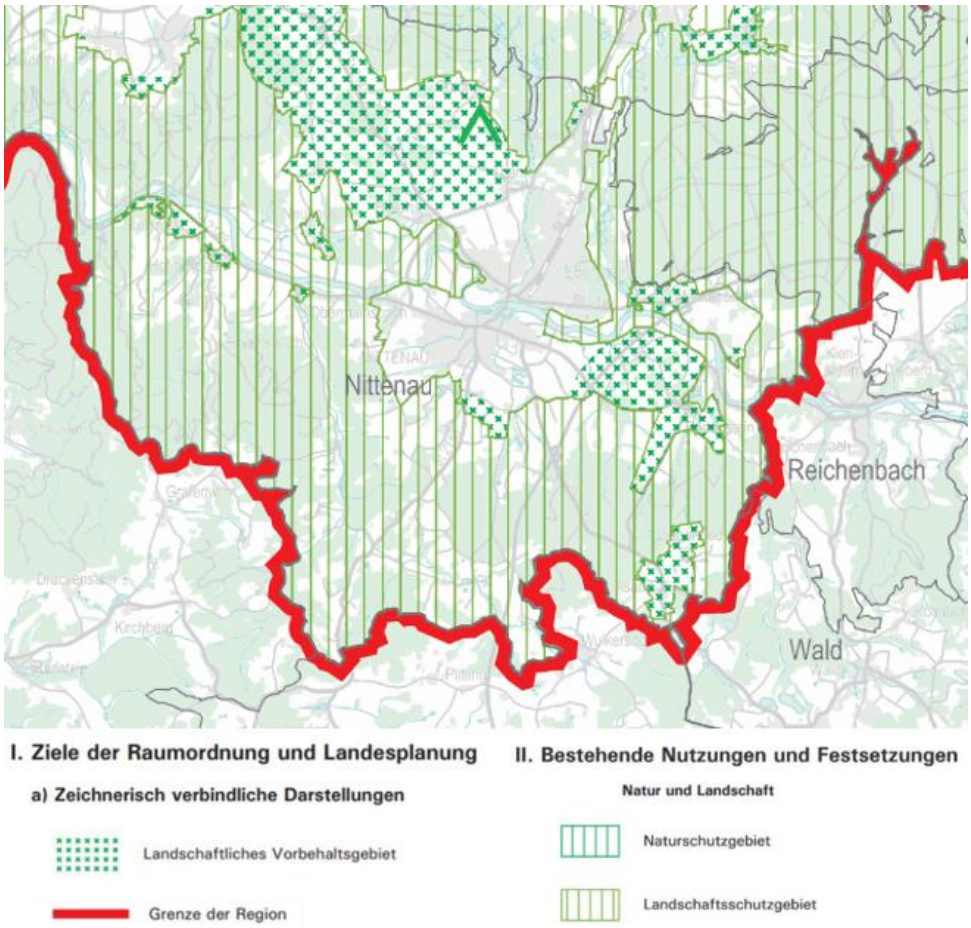


Abb. 5: Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (Stand 2009)

B II Siedlungswesen

Siedlungsstruktur

- Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden [B II, 1.1 (G)]

Wohnsiedlungswesen

- In Räumen mit größerem Siedlungsdruck […] soll die Wohnfunktion geeigneter Siedlungseinheiten erhalten und verbessert werden. Auf eine Verbesserung soll hingewirkt werden. [B II, 1.7 (Z)]

Stadt- und Dorferneuerung

- Auf die Sanierung kulturhistorisch bedeutsamer Bausubstanz soll hingewirkt werden. Maßnahmen zur Stadt- und Dorferneuerung sollen insbesondere in […] Nittenau […] durchgeführt werden. [B II, 2.2 (G)]

B III Land- und Forstwirtschaft

Allgemeines

- Die Land- und Forstwirtschaft soll erhalten und gestärkt werden. Sie soll der in diesem Wirtschaftsbereich tätigen Bevölkerung angemessene Lebens- und Arbeitsbedingungen

bieten und zur Bewahrung und Gestaltung des ländlichen Raumes als Natur-, Lebens- und Kulturraum beitragen. [B III, 1 (G)]

Landwirtschaft

- In Gebieten mit günstigen und durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen soll auf den Erhalt und die Verbesserung der natürlichen und strukturellen Voraussetzungen für eine intensive Bodennutzung, insbesondere auf den Erhalt und die Verbesserung der Bodenfruchtbarkeit, hingewirkt werden. [B III, 2.1 (G)]
- In Gebieten mit geeigneten natürlichen Voraussetzungen, vor allem des Oberpfälzer Bruchschollenlandes und der Naab-Wondreb-Senke, soll auf die Erhaltung und den weiteren Ausbau der Teichwirtschaft hingewirkt werden. [B III, 2.5 (G)]

Forstwirtschaft

- Der Wald soll so erhalten, gepflegt und gestaltet werden, dass er insbesondere die Aufgaben für die Rohstoffversorgung, den ökologischen Ausgleich, den Gewässer-, Klima- und Bodenschutz, die Erholung und die Aufgaben als Lebensraum der heimischen Tier- und Pflanzenwelt nachhaltig erfüllen kann. [B III, 3.1 (G)]
- Die regional und lokal für Klima- und Immissionsschutz bedeutsamen Wälder sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. […] [B III, 3.1 (G)]

B IV Wirtschaft

Leitbild, regionale Wettbewerbsfähigkeit

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sollen zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe geschaffen werden. [B IV, 1.3 (G)]
- Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind auch durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern. [B IV, 1.4 (Z)]
- Zur Vernetzung der regionalen Wirtschaft untereinander und mit weiteren Akteuren, zur Profilierung des Wirtschaftsstandortes sowie zur Fachkräftesicherung sollen regionale Kooperationsformen wie etwa Regionalmanagement- und Regionalmarketing-Initiativen gestärkt werden. [B IV, 1.7 (G)]
- Zur Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur und Wettbewerbsfähigkeit sind folgende teilräumliche Erfordernisse von höchster Bedeutung: […]

  Landkreis Schwandorf

  - Stärkung der interregionalen Entwicklungsachse Regensburg — Städtedreieck - Wackersdorf/Schwandorf
  - Weiterentwicklung der vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete am Autobahnkreuz A 6 und A 93.
  - Stärkung des Tourismus im Landkreis, insbesondere des Naherholungsgebiets Oberpfälzer Seenland. [B IV, 1.11 (G)]

Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen

- Zur Sicherung der Versorgung mit volkswirtschaftlich wichtigen Rohstoffen werden nachstehende Vorranggebiete und Vorbehaltsgebiete zur Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen festgelegt.

  Ihre Lage und Abgrenzung bestimmen sich nach Karte 2 "Siedlung und Versorgung", den Tekturkarten zu Karte 2 "Siedlung und Versorgung", die Bestandteil des Regionalplanes sind.

  (7) Quarzsand (q) Vorranggebiete:

  - q 18 „nordöstlich Nittenau“ Lkr. Schwandorf

  (7) Quarzsand (q) Vorbehaltsgebiete:

  - q 19 „nördlich Nittenau“ Lkr. Schwandorf

  (11) Naturstein (Nat) Vorranggebiete:

  - Nat 16 „östlich Nittenau“ Lkr. Schwandorf

  (12) Kies und Sand (KS) Vorbehaltsgebiete:

  - KS 59 „südlich Nittenau“ Lkr. Schwandorf [B IV, 2.1.1 (Z)]
- In Vorranggebieten soll der Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen der Vorranggegenüber anderen Nutzungsansprüchen eingeräumt werden. Auf diese Gebiete soll der Abbau von Bodenschätzen konzentriert werden. [B IV, 2.1.2 (Z)]
- In Vorbehaltsgebieten soll den Maßnahmen zur Gewinnung von Bodenschätzen auch unter Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beigemessen werden. [B IV, 2.1.3 (Z)]
- Nach Beendigung des Abbaus sollen die betroffenen Flächen nach Möglichkeit wieder der vor dem Abbau bestehenden Landnutzung zugeführt werden, soweit im nachstehenden Grundsatz B IV 2.1.7 keine andere Folgefunktion vorgesehen ist oder nachvollziehbar begründet werden kann, dass eine andere Folgenutzung in der Summe voraussichtlich positivere Umweltauswirkungen ermöglicht.

  […]

  Auf die Belastbarkeit des Naturhaushalts soll Rücksicht genommen werden. Wissenschaftlich, heimatkundliche oder für das Landschaftsbild wertvolle Bodenaufschlüsse sollen erhalten bleiben. [B IV, 2.1.6 (G)]
- Ist unter den durch den Abbau geschaffenen Bedingungen die Herstellung der ursprünglichen Flächennutzung nicht mehr vertretbar, sollen die betroffenen Flächen nach folgenden Grundsätzen wieder hergestellt werden: [B IV, 2.1.7 (G)]

  - In den Vorranggebieten […] q 18 […] sollen bei der Rekultivierung die ökologischen und landschaftspflegerischen Belange besonders berücksichtigt werden. [B IV, 2.1.7.1 (G)]
  - In den Vorranggebieten […] Nat 16 […] soll durch die Rekultivierung vor allem die Nutzungsvielfalt erhalten und verbessert werden und besonders im Umfeld von städtischen Siedlungsbereichen und von Fremden verkehrsorten Flächen für Freizeit und Erholung bereitgestellt werden. [B IV, 2.1.7.2 (G)]

- Die Region Oberpfalz-Nord hat mit ihren Naturparken […] sowie der Kulturlandschaft im Stiftland mit dem Bundesnaturschutzgroßprojekt Waldnaabaue und den Flusslandschaften von Naab und Vils sowohl für den Tourismus als auch für die Bevölkerung einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Diese landschaftliche und kulturelle Attraktivität soll erhalten werden. Die touristische Infrastruktur soll erhalten und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. [B IV, 7.1 (G)]

Handel und Dienstleistungen

- Die zentralen Versorgungsbereiche der Ober- und Mittelzentren sind in ihrer Funktionsfähigkeit grundsätzlich zu erhalten und in besonderem Maße zu stärken [B IV, 5.3 (Z)]



Abb. 6: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Region Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (Stand 2018)

B VI Soziale und kulturelle Infrastruktur

Allgemeines Leitbild

- Zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist die ausreichende und flächendeckende Bereitstellung von sozialen und kulturellen Angeboten der Daseinsvorsorge von besonderer Bedeutung. Für das Wohl der Allgemeinheit erforderliche soziale und

kulturelle Daseinsvorsorgeangebote sollen auch dann vorgehalten werden, wenn der Markt nicht genügend Anreize dafür bietet. Der interkommunalen Kooperation so wie fachübergreifenden Lösungsansätzen, die sich an der Bevölkerungsentwicklung orientieren, kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. [B VI, 1.1 (G)]

Soziale Infrastruktur

- Grundschulen sind zumindest in jedem Zentralen Ort vorzuhalten. [B VI, 2.1.1 (G)]
- Die bestehenden Grund- und Mittelschulen in der Region sollen auch bei geringer Auslastung weitergeführt und gestärkt werden. [B VI, 2.1.1 (G)]
- Grund- und Mittelschulen sollen möglichst wohnortnah zur Verfügung stehen und bedarfsgerechte Betreuungsangebote gewährleisten. Bei Bedarf sollen sowohl Träger von Bildungs- und Erziehungseinrichtungen als auch Kommunen Kooperationen eingehen, um das Angebot zu sichern bzw. zu verbessern. [B VI, 2.1.1 (G)]
- Das Netz der Realschulen und Gymnasien ist in seinem Bestand zu sichern und so weiterzuentwickeln, dass ausreichende Schulangebote in zumutbarer Entfernung zur Verfügung stehen. [B VI, 2.1.2 (Z)]
- Der Stärkung von Förderschulen kommt im Rahmen der Sicherung einer vielfältigen und qualitativ hochwertigen Bildungslandschaft eine hohe Bedeutung zu. [B VI, 2.1.4 (G)]
- Auf die Bereitstellung eines diversifizierten und zielgruppenorientierten Angebotes der Erwachsenenbildung und höheren Berufsbildung soll hingewirkt werden. Dem Angebot für Menschen mit Migrationshintergrund kommt dabei besondere Bedeutung zu. [B VI, 2.1.9 (G)]

Angebote für Kinder und Jugendliche

- In der Region sollen flächendeckend bedarfsgerechte Kinderbetreuungsangebote bereitgestellt werden. [B VI, 2.2.1 (G)]
- Kommunen, öffentliche Stellen und Einrichtungen und Vereine sollen insbesondere in den Räumen, die von rückläufigen Bevölkerungszahlen der unter 18-jährigen geprägt sind, gemeinsam Anstrengungen unternehmen, Angebote für Jugendliche vorhalten. [B VI, 2.2.2 (G)]

Pflege- und Seniorenangebote

- Stationäre Wohn- und Pflegeeinrichtungen und ambulant sozial-pflegerische Dienste sollen in der Region flächendeckend zur Verfügung stehen. Die Umsetzung innovativer und kooperativer Ansätze und Angebote, die ein möglichst selbstbestimmtes Leben und Wohnen im Alter ermöglichen sowie das kommunale Engagement spielen für die Sicherstellung von Pflege- und Seniorenangeboten eine wichtige Rolle und sollen daher besonders gefördert werden. [B VI, 2.3.1 (G)]
- Seniorenwohnanlagen sowie Alten- und Pflegeeinrichtungen sollen in räumlicher Nähe zu seniorenaffinen Daseinsvorsorgeeinrichtungen entstehen so wie in bestehende Siedlungsstrukturen integriert und an den ÖPNV angebunden werden. [B VI, 2.3.2]

Gesundheitswesen

- Die hausärztliche Versorgung und der ärztliche Bereitschaftsdienst soll in der gesamten Region gesichert und bedarfsgerecht verbessert werden. [B VI, 2.5.1 (G)]

- Es ist durch das Zusammenwirken aller maßgeblichen Akteure (insbesondere Kommunen, öffentliche Hand, Kassenärztliche Vereinigung Bayerns) darauf hinzuwirken, dass der Bestand aller kassenärztlichen Arztpraxen er halten bleibt. [B VI, 2.5.1 (G)]
- In jedem Zentralen Ort ist mindestens eine kassenärztliche hausärztliche Praxis vorzuhalten. [B VI, 2.5.1 (Z)]
- Durch eine ausreichende Anzahl von Fachärzten, die vor allem in den Ober- und Mittelzentren Praxisstandorte vorhalten sollen, soll eine bedarfsgerechte fachärztliche Versorgung in der gesamten Region sichergestellt werden. [B VI, 2.5.2 (G)]
- Der bedarfsgerechten Versorgung mit Einrichtungen und Angeboten der Geburtshilfe sowie mit Kinderärzten kommt in der Region eine besondere Bedeutung zu. [B VI, 2.5.3 (G)]

Bau- und Kulturdenkmale

- Bau- und Kulturdenkmale und Elemente einer historischen Kulturlandschaft sind geschützt und sollen erhalten werden. [B VI, 3.2.1 (G)]

Einrichtungen der Musikpflege

- Bestehende Sing- und Musikschulen und ausbildende Musikvereine sollen gesichert und gestärkt werden. Insbesondere im Oberzentrum Amberg, in den Mittelzentren Nabburg und Nittenau sowie im Grundzentrum Auerbach i.d.OPf. soll auf die Errichtung von Sing- und Musikschulen hingewirkt werden. [B VI, 3.5 (G)]

B IX Verkehr

Mobilitätsleitbild

- In der Region soll eine leistungsfähige und nachhaltige Verkehrsinfrastruktur geschaffen werden, die die flächendeckende Verkehrserschließung aller Teilräume der Region für alle Bevölkerungsgruppen gewährleistet. [B IX, 1.1 (G)]
- Bei der Ausweisung neuer Siedlungsgebiete soll verstärkt auf die Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr geachtet werden. [B IX, 1.5 (G)]

Straßenbau

- Die Straßenverbindungen vom Mittelzentrum Nittenau zum Mittelzentrum Schwandorf, zum Regionalzentrum Regensburg und zum Oberzentrum Cham (Region Regensburg) sind im überörtlichen Straßennetz zu verbessern. [B IX, 4.17 (Z)]

Radverkehr

- Zur Stärkung des Alltagsradverkehrs soll das Radwegenetz weiter ausgebaut werden. Schwerpunkte liegen dabei in den innerstädtischen Bereichen, sowie insbesondere im Umland der Oberzentren und der Mittelzentren. Darüber hinaus sollen zwischen nahegelegenen Orten mit starken Pendlerverflechtungen die Radwegeverbindungen ebenfalls verbessert werden. [B IX, 5.1 (G)]
- In touristisch genutzten Gebieten der Region soll das Radwanderwegenetz erweitert und im Zustand verbessert werden. Vor allem im Fernradwanderwegenetz sollen Lücken geschlossen und Mängel im Ausbauzustand beseitigt werden. Die Radwanderwege sollen möglichst sinnvoll und zweckmäßig an Haltestellen von öffentlichen Verkehrsmitteln angeschlossen werden. [B IX, 5.2 (G)]

B X Energieversorgung

Allgemeines

- Der weitere Ausbau der Energieversorgung soll in allen Teilräumen der Region ein ausreichendes, möglichst vielfältiges, preisgünstiges und umweltverträgliches Energieangebot sicherstellen. Die Energieversorgung soll dazu beitragen, vor allem die Standortbedingungen der gewerblichen Wirtschaft, insbesondere in den zentralen Orten und an den Entwicklungsachsen, zu verbessern. [B X, 1]

Elektrizitätsversorgung

- Es soll daraufhin gewirkt werden, dass folgender Ausbau des Hochspannungsnetzes (110 kV) entsprechend der Bedarfsentwicklung verwirklicht wird:
  - […]
  - Verbindung Nittenau - (Roding) [B X, 2.1]

B XII Technischer Umweltschutz

Lärm- und Erschütterungsschutz

- Ein weiteres Anwachsen der Lärmbelastung der Bevölkerung, insbesondere im Verlauf der überregionalen Entwicklungsachsen […] soll durch geeignete Maßnahmen vermieden, bestehende Lärmbelastungen sollen vermindert werden. [B XII, 4.2]

A.1.4 Entwicklungskonzepte

A.1.4.1 ISEK/Einzelhandel

Die Stadt Nittenau verfügt über ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2015. Die Innenstadt wird dabei nicht isoliert betrachtet, sondern in einen gesamtstädtischen Zusammenhang mit den angrenzenden Bereichen sowie den weiteren Handlungsschwerpunkten gestellt. Auf dieser Grundlage wurden verschiedene Handlungsfelder definiert und mit entsprechenden Zielsetzungen hinterlegt. Durch eine stärkere Inszenierung sowie bauliche und gestalterische Maßnahmen soll die Innenstadt von Nittenau zu einem vielseitigen und lebendigen Kultur-, Tourismus- und Einzelhandelszentrum ausgebaut werden.

Im ISEK sind unter anderem folgende Ziele verankert:

- Barrierefreiheit
- Stärkung des Wohnstandortes
- Bildungsstandort sichern
- Einzelhandel aufwerten
- Wirtschaftsstandort festigen
- Freizeit- und Tourismusstandort qualifizieren
- Lebendige Innenstadt schaffen
- Angerinsel aufwerten
- Wohnen Innen- vor Außenentwicklung

- Attraktivität für Jugendliche und Senioren erhöhen
- Gewerbeparks entwickeln
- Innovative Landwirtschaft und Energienutzung fördern
- Landschaftsbezug erhalten
- Verkehrsnetz optimieren
- Rad- und Fußwegenetz ausbauen, Nittenau: „Stadt der kurzen Wege“
- Grenzen überschreiten (Vernetzung, Kooperationen)

Die Ziele sollen mit baulichen und gestalterischen Maßnahmen erreicht werden und die Innenstadt zu einem vielseitigen sowie lebendigen Kultur-, Tourismus- und Einzelhandelszentrum werden. Diese sind in die Bereiche Verkehr, Nutzung, Natur, Landschaft, Grün- und Freiflächen und Gewässer sowie Stadtgestalt eingeteilt. Jede Einzelmaßnahme wird zudem mit Priorität sowie einer Einordnung in einen Kostengrobrahmen beschrieben.

Abschließend wurden die Maßnahmen einer realistischen Priorisierung unterzogen, um besonders wichtige Schlüsselprojekte abzuleiten. Diese sind folgende:

- Angerinsel
- Ehemaliges Gymnasium
- Storchenplatz
- Anwohnerparkdeck Am Burghof
- ehemaliges Bahngelände
- Investorenwettbewerb Angerinsel

Das 2015 aufgestellte ISEK ist in Teilen bereits überholt. Eine Fortschreibung des ISEK ist vorgesehen.

A.1.5 Flächennutzungsplanänderungen

Der bisherige Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000 mit den nachfolgend beschriebenen Änderungen dient als Datengrundlage für die vorliegende Neuaufstellung. Mit dem Inkrafttreten des FNPs wurden die vorherigen Änderungen in den Gesamtplan eingearbeitet.

Fassung	Name der Änderung	in Kraft getreten
Urplan	FNP Nittenau	21.08.2000
1. Änderung	"Gewerbepark - Ost" - Nittenau	18.11.2003
	ehem. Schlingmanngelände	07.11.2006
2. Änderung	Schlingmannareal	27.04.2010
3. Änderung	Muckenbach I	28.04.2006
4. Änderung	GE-Gebiet Wulkersdorfer Straße	28.04.2006
5. Änderung	Muckenbach II	16.05.2011
6. Änderung	Wulkersdorfer Straße III	08.08.2012
	Änderung Bodenstein Fl. Nr. 875	05.02.2014
7. Änderung	Naturfriedhof Schlosswald Regental	02.06.2015
8. Änderung	BayWa-Areal	31.05.2016
9. Änderung	Bodensteiner Straße	08.11.2016
10. Änderung	Rosenstraße II	24.11.2016
13. Änderung	Schwandorfer Weg	22.11.2016
13. Änderung	Lohbügler Straße	22.11.2016
14. Änderung	Bergham Ost	09.09.2020
14. Änderung	Wulkersdorfer Straße III	
	Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Schlingmann-Areal III"	08.09.2021
	Erweiterung Schönek	11.06.2024

Die 1. Änderung „Gewerbepark – Ost“ - Nittenau aus dem Jahr 2003 betrifft die Flurstücke Fl.Nrn. 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480 und 481 mit der Gemarkung Nittenau. Dabei wird die als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesene Fläche in ein Gewerbegebiet geändert.

Die Änderung umfasst eine Gesamtfläche von 19,7 ha und die Fl.Nrn. 182/1, 182, 184, 185, 187, 186, 187/5, 182/4, 182/2, 182/7, 182/3, 188/4, 182/9, 182/8 sowie 182/5 mit der Gemarkung Bergham. Die bisherige Darstellung als Industriegebiet und Mischgebiet wird in ein Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Sondergebiet geändert.

Die 2. Änderung „Schlingmannareal“ aus dem Jahr 2010 sieht eine Änderung der Darstellung von Fläche für Bahnanlagen und Industriegebiet zu gemischter Baufläche, Grünfläche, Sonderbaufläche, Gewerbegebiet, Immissionsschutzwald und Mischgebiet vor.

Die 3. Änderung „Muckenbach I“ umfasst die Fl.Nrn. 536/3, 710, 702/1 und 703, 705, 705/1, 705/2 und 705/3 der Gemarkung Treldling, und sieht eine Änderung der Darstellung von Außenbereich in Mischbaufläche vor.

Die 4. Änderung „GE-Gebiet Wulkersdorfer Straße“ umfasst eine Gesamtfläche von circa 0,8 ha und die Fl.Nrn. 1591, 1592, 1436, 1571, 1572 der Gemarkung Nittenau, und sieht eine Änderung des landwirtschaftlich genutzten Außenbereichs in ein Gewerbegebiet vor.

Die 5. Änderung „Muckenbach II“ vom Jahr 2011 umfasst die Änderung einer bisherigen Außenbereichsfläche in ein allgemeines Wohngebiet.

Die 6. Änderung „Wulkersdorfer Straße III“ sieht eine Änderung der Flächendarstellung von Außenbereichsflächen in ein Gewerbegebiet vor. Der Änderungsbereich umfasst eine Flächengröße von circa 2 ha und die Fl.Nrn. 788/1 und 788/2 der Gemarkung Nittenau.

Die Änderung Bodenstein Fl.Nr. 875 umfasst das Flurstück Nr. 875 der Gemarkung Bodenstein und stellt dieses als Sondergebiet dar.

Die 7. Änderung „Naturfriedhof Schlosswald Regental“ umfasst die Änderung der Flächendarstellung eines vorhanden forstwirtschaftlich genutzten Gebietes in ein Sondergebiet mit einer Gesamtgröße von circa 22,6 ha. Die Änderung umfasst die Flurstücke Nr. 225 und 225/2 der Gemarkung Stefling.

Die 8. Änderung auf dem ehemaligen BayWa-Areal sieht die Änderung von einer Fläche für Gemeindebedarf zu einem Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel vor.

Bei der 9. Änderung „Bodensteiner Straße“ ist die Fl.Nr. 690 mit Gemarkung Nittenau und einer Größe von 0,5 ha betroffen. Das Areal wird als ehemalige Mischfläche zu einem allgemeinen Wohngebiet geändert.

Die 10. Änderung umfasst die Fl.Nr. 810 der Gemarkung Nittenau. Die Gesamtfläche beträgt 1 ha. Die Änderung sieht eine Flächendarstellung von Sondernutzungsflächen Gärtnerei zu einem allgemeinen Wohngebiet vor.

Die Änderungsgebiete der 13. Änderungen “Schwandorfer Weg“ und „Lohbügler Straße“, liegen beide im Ortsteil Fischbach. Die betroffenen Flächen der Änderung “Schwandorfer Weg“ sind Fl.Nrn. 203, 19, 192/4,192/5,192/6,192/7, 192/8, 49/ und 204 alle der Gemarkung Fischbach, mit einer Gesamtgröße von 1,6 ha. Die Änderung sieht vor landwirtschaftlich genutzte Flächen in ein Gewerbe- bzw. Mischgebiet umzuwandeln.

Die betroffenen Flächen der „Lohbügler Straße“ umfasst die Fl.Nrn. 17, 493, 19/4, und 16 alle Gemarkung Fischbach du eine Gesamtgröße von 1,2 ha. Hier werden die landwirtschaftlichen Flächen in ein allgemeines Wohngebiet geändert.

Die 14. Änderung „Bergham Ost“ umfasst die Fl.Nrn. 162/10,162/17, 162/11, 162/18 und 162/16, 162/1, 162/19, 163/6, 163/3 und 164/4 der Gemarkung Bergham. Die Gesamtgröße der Flächen beträgt 0,9 ha. Die Änderung sieht eine Anpassung der Flächendarstellung von einem Mischgebiet in ein allgemeines Wohngebiet vor.

Das Plangebiet der 14. Änderung „Wulkersdorfer Straße III“ liegt im Süden der Stadt Nittenau und umfasst die Fl.Nr. 1571 der Gemarkung Nittenau. Geändert wird die Außenbereichsfläche in ein Sondergebiet Photovoltaik.

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich „Schlingmann-Areal III“ werden die unter anderem als Sondergebiet dargestellten Flächen als gewerbliche Bauflächen zur Entwicklung eines Industriegebiets dargestellt.

Bei der parallelen FNP-Änderung zum Bebauungsplan „Erweiterung Schönek“ wurde eine Fläche für die Landwirtschaft in eine Industriegebietsfläche umgewandelt. Betroffen sind die Grundstücke Fl.Nrn. 1035/3, 1035/18 und 1035/20 der Gemarkung Bleich.

A.1.6 Bebauungspläne in der Stadt Nittenau

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Gemeindegebiet Nittenau sind in aller Regel, sofern nicht bereits in den bisherigen Darstellungen des FNP erfasst, in die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes zu übernehmen. Ausnahmen können sich ergeben, sofern diese im Nachgang geändert wurden oder aufgrund des Zeitlaufs und eingetretener Entwicklungen bereits funktionslos geworden sind.

Rechtskräftige Bebauungspläne			
Nr. des BBP	**Gemarkung**	**Name des Bebauungsplans**	**in Kraft getreten**
149_001	Nittenau	Alte Ziegelei	07.06.1995
		1. Änderung	15.04.1998
		2. Änderung	22.05.1998
		3. Änderung	25.11.2011
149_002	Bergham	Am Bahnhof	21.09.1981
		1. Änderung	16.10.1991
		2. Änderung	05.12.1994
		3. Änderung	01.07.2003
		4. Änderung	04.09.2003
		5. Änderung	23.05.2007
		6. Änderung	25.11.2011
149_003	Nittenau	Am Rücken	27.01.1981
		1a. Änderung	15.10.1992
		1. Änderung	23.01.2003
		2. Änderung	01.07.2010
149_005	Bergham	Annahaidweg	25.03.1981
		1. Änderung	05.02.1998
		2. Änderung	19.05.1998
		3. Änderung	11.04.2001
		4. Änderung	28.07.2006
		5. Änderung	25.04.2007
		6. Änderung	09.04.2019
149_009	Bergham	Bergham City 2000	31.10.2000
		1. Änderung	01.08.2003
		2. Änderung	03.06.2011
149_008	Bergham	Bergham Mitte	11.05.2004
149_010	Bodenstein	Bodenstein	08.02.1982
		1. Änderung	01.07.2003
		2. Änderung	22.07.1994
149_078	Bodenstein	Bodenstein Fl. Nr. 875	05.02.2014
149_011	Nittenau	Bodensteiner Straße	22.10.1979
		1. Änderung	19.05.1987
		2. Änderung	11.05.1989

		3. Änderung	22.10.1992
		4. Änderung	26.05.1995
		5. Änderung	06.021998
		6. Änderung	17.02.2003
		7. Änderung	14.01.2016
149_012	Fischbach	Breiter Rain	04.03.1996
		1. Änderung	19.10.2006
		2. Änderung	25.04.2007
		3. Änderung	10.11.2009
		4. Änderung	05.04.2017
149_015	Fischbach	Brunn - Bachbügl	25.03.1981
		1. Änderung	19.04.1995
		2. Änderung	24.01.2002
		3. Änderung	04.08.2016
149_014	Fischbach	Brunn-Ost	13.10.1998
		1. Änderung	02.05.2001
		2. Änderung	02.05.2001
149_082	Fischbach	Dannerbeck Holzbau	16.12.2022
149_070	Bergham	Ehemaliges Sägewerk	02.03.2004
		1. Änderung	14.06.2004
149_018	Bergham	Finkenweg	17.12.1981
149_019	Fischbach	Fischbach I	09.05.1978
149_020	Nittenau	Friedhof	27.11.2000
149_022	Nittenau	Gewerbepark Ost	18.11.2003
149_071	Bergham	GI Waltenried	05.08.2017
149_073	Bergham	Hirschenbleschen I	14.02.1980
149_023	Bergham	Hirschenbleschen II	26.11.1979
149_074	Bergham	Hirschenbleschen, Zusammenlegung	28.10.1987
		1. Änderung	01.03.1989
		2. Änderung	21.02.2001
		3. Änderung	23.01.2003
		4. Änderung	24.07.2003
		5. Änderung	30.09.2004
		6. Änderung	07.02.2007
		7. Änderung	25.07.2007
		8. Änderung	12.02.2024
149_025	Bergham	Hundert Bifang	17.05.2002
		1. Änderung	21.05.2003
		2. Änderung	19.12.2003
149_027	Bleich	Lichtenhaid	08.07.1996
		1. Änderung	04.10.1999
		1a. Änderung	17.10.2023
149_056	Fischbach	Lohbügler Straße	04.04.2017
149_068	Muckenbach	Muckenbach I	20.12.2006
		1. Änderung	04.08.2011
149_054	Stefling	Naturfriedhof Schlosswald Regental	02.06.2015
149_032	Bergham	Parksiedlung	21.05.1973
		1. Änderung	12.02.1981

		2. Änderung	24.11.1981
		3. Änderung	28.05.1985
		4. Änderung	20.05.1984
		5. Änderung	06.12.1994
149_036	Fischbach	Ringstraße	01.06.1981
149_060	Nittenau	Rosenstraße II	12.01.2016
149_059	Bergham	Schlingmannareal II	21.07.2010
		1. Änderung	21.09.2011
149_040	Bergham	Schlingmannareal III	21.07.2010
		1. Änderung	27.07.2011
		1a. Änderung	04.05.2023
149_037	Nittenau	Schönstattwerk	12.02.1988
149_055	Fischbach	Schwandorfer Weg	04.04.2017
149_059	Bergham	SO Einzelhandel	29.02.2012
		1. Änderung	02.07.2015
		2. Änderung	05.04.2017
		3. Änderung	24.08.2018
		4. Änderung	13.11.2024
149_042	Stefling	Stefling	21.11.1979
149_043	Stefling	Stefling West	22.11.1982
		1. Änderung	03.08.1983
149_057	Stefling	Stefling West II	13.08.2001
149_045	Untermainsbach	SÜD I	22.10.1980
149_046	Nittenau	SÜD II	16.06.1980
		1. Änderung	22.12.1988
		2. Änderung	11.04.1990
		3. Änderung	22.10.1990
		4. Änderung	25.06.1998
		5. Änderung	17.04.2002
		6. Änderung	17.04.2002
		7. Änderung	30.08.2012
		8. Änderung	22.06.2017
149_047	Nittenau	SÜD III	19.06.1985
		1a. Änderung	29.05.1992
		1b. Änderung	07.10.1993
		1c. Änderung	15.07.1993
		1d. Änderung	21.06.1994
		1e. Änderung	07.07.1995
		1. Änderung	10.07.2010
		2. Änderung	18.07.2012
149_084	Bergham	Gleisflächen	28.02.2013
149_077	Bergham	Wohnpark Bergham Ost	09.09.2020
149_080	Nittenau	Wohnpark ehem. Gärtnerei Höfler-Marold	13.04.2022
		1. Änderung	24.05.2023
149_075	Nittenau	Wulkersdorfer Str. (Zusammenlegung)	03.06.2011
149_051	Nittenau	Wulkersdorfer Straße	20.06.2005
149_052	Nittenau	Wulkersdorfer Straße I	19.01.2009
149_053	Nittenau	Wulkersdorfer Straße II	21.11.2012

149_076	Nittenau	Wulkersdorfer Straße III	24.10.2012
149_083	Nittenau	Wulkersdorfer Straße IV PV Anlagen	21.12.2023
149_085	Bleich	Erweiterung Schönek	26.07.2024
149_086	Bergham	Taubenweg 1-3	02.08.2024

Bebauungspläne in Aufstellung	
Gemarkung	**Name des Bebauungsplans**
Bergham	Annahaid

A.1.7 Denkmäler

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich 57 Bodendenkmäler und 55 Baudenkmäler.[3] Eine Denkmalliste mit allen im Gemeindegebiet bekannten Denkmälern befindet sich im Anhang.

Die Denkmalliste nach Art. 2, Abs. 1 DSchG besitzt nachrichtlichen Charakter und ist fortzuschreiben. Der aktuelle Stand der Eintragungen ist beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzufragen. Für sämtliche Listenobjekte gelten die Schutzbestimmungen des DSchG.

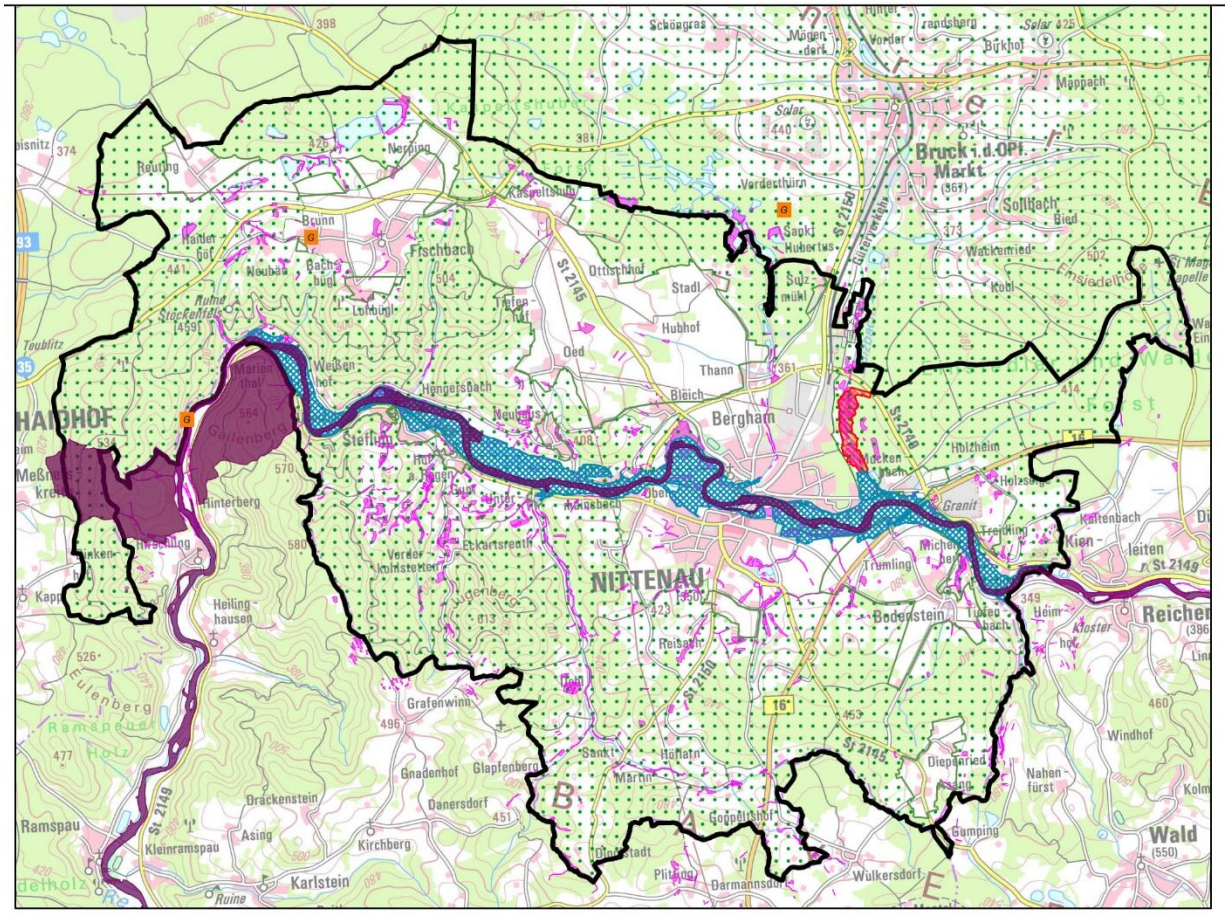
Die Denkmaleigenschaft eines Objektes hängt nicht von der Eintragung in die Denkmalliste ab. Auch Objekte, die dort nicht verzeichnet sind, können Denkmäler sein; allein die in Art. 1 BayDSchG genannten Kriterien sind Voraussetzung für die Denkmaleigenschaft.

A.1.8 Schutzgebiete und -objekte des Naturschutzrechts; Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Die Gebiete und Objekte sind nachrichtlich in die Planzeichnung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan übernommen. Sofern und soweit durch die Neuaufstellung der Planung Auswirkungen auf diese Gebiete und Objekte entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen bzw. Kapiteln behandelt.

Bezüglich der Lage und Abgrenzung der Schutzgebiete und -objekte siehe auch nachfolgende Themenkarte L-02 „Schutzgebiete/-objekte“.

[3] Datenabfrage Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege; Stand 29.09.2026



Legende

Schutzgebiete - schützenswerte Objekte

- Amtlich kartierte Biotope
- FFH-Schutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet
- Geschützter Landschaftsbestandteil
- Festgesetztes Überschwemmungsgebiet

Das komplette Gemeindegebiet befindet sich im Naturpark Oberer Bayerischer Wald

Sonstiges

- G — Geotop
- Gemeindegrenze

Abb. 7: Karte mit Schutzgebieten und Schutzobjekten

A.1.8.1 Natura 2000-Gebiete

FFH-Gebiete

Im Untersuchungsraum befindet sich eine Teilfläche eines Schutzgebietes der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete; Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen).

Der Regen verläuft von Osten nach Westen durch die Stadt Nittenau. Der Talraum des Regens ist als FFH-Gebiet “Chamb, Regentalauae und Regen zwischen Roding und Donaumündung” (6741-371.01) ausgewiesen. Der Regen ist ein weitgehendes naturnahes Fließgewässersystem von Chamb und Regen mit wertvollen Auenbereichen, Schwerpunkt-Lebensraum des Fischotters in der Oberpfalz, wesentliche Verbundlinie und Reproduktionsraum für Fischarten des Anhangs II (Regen).

Art(en) nach Anhang II der FFH-Richtlinie

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	prioritär
Aspius aspius	Rapfen	
Castor fiber	Biber	
Cobitis taenia	Steinbeißer	
Cottus gobio	Groppe	
Glaucopsyche nausithous	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling	
Gymnocephalus schraetser	Schraetzer	
Hucho hucho	Huchen	
Lampetra planeri	Bachneunauge	
Lutra lutra	Fischotter	
Maculinea teleius	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling	
Misgurnus fossilis	Schlammpeitzger	
Ophiogomphus cecilia	Grüne Flußjungfer, Grüne Keiljungfer	
Rhodeus sericeus amarus	Bitterling	
Rutilus pigus virgo	Frauennerfling	
Triturus cristatus	Kammmolch	
Unio crassus	Bachmuschel, Kleine Flußmuschel	
Zingel streber	Streber	
Zingel zingel	Zingel	

Abb. 8: Übersicht der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie des FFH-Gebietes “Chamb, Regentalauae und Regen zwischen Roding und Donaumündung” (6741-371.01)

Der Managementplan befindet sich aktuell noch in der Bearbeitung.

SPA-Gebiete

Schutzgebiete der Vogelschutz-Richtlinie (SPA-Gebiete; Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30.11.2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten) sind innerhalb des Gebietes der Stadt Nittenau nicht ausgewiesen.

A.1.8.2 Landschaftsschutzgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich ein Teil des folgenden Landschaftsschutzgebiets (LSG):

- LSG-00579.02 „Oberer Bayerischer Wald“ (Verordnung vom 13.10.2004, zuletzt geändert am 01.08.2023): Die Stadt Nittenau befindet sich fast komplett im LSG “Oberer Bayerischer Wald”. Lediglich der Hauptort Nittenau sowie die nordwestlich liegenden Ortsteile: Thann, Bleich, Hubhof, Oed, Tiefenhof, Kaspeltshub, Nerping, Fischbach, Bachbügl und Brunn liegen nicht im LSG.

Die Vorgaben der jeweiligen Verordnung sind zu beachten.

A.1.8.3 Gesetzlich geschützte und/ oder kartierte Biotope

Ein Großteil der amtlich kartierten Biotope stammt aus den Jahren 2015 und 2018. Vereinzelt sind noch Biotope aus dem Jahr 1989 kartiert, die einer Überarbeitung bedürfen.

Den Biotopschwerpunkt im Gemeindegebiet bilden die kartierten Biotope entlang des Regen (natürliches bzw. naturnahes Fließgewässer). Dabei handelt es sich um Auenwälder, Ufervegetation (Großröhrichte, Großseggenriede der Verlandungszone, Unterwasser- und Schwimmblattvegetation sowie Feuchtgebüsche).

- **Ufersäume des Regens bei Tiefenbach** (6839-1046) - Die vier Teilflächen in Nittenau liegen an der Kurve zu Füßen der Michelsberger Kirche, sie sind durch eine hohe Staustufe getrennt. Der östliche Bereich ist aufgestaut mit trübem und trägem fließendem Wasser. Der westliche Abschnitt ist strukturreicher mit größeren Gesteinsbrocken, Strudeln und verschiedenen Strömungen. Insgesamt nicht naturnah: oft alte, sichtbare verbaute Ufer, eintönige Breiten- und Tiefenverhältnisse und sehr dünner Streifen Ufervegetation. Die angrenzenden Flächen sind größtenteils intensiv landwirtschaftlich bis zur Uferoberkante genutzt und bringen viele Nährstoffe in den Randstreifen.

Weitere Schwerpunktgebiete sind das Einzugsgebiet des Sulzbaches mit Feuchtwiesen, Röhrichten, Weihern, Auwald und Zwischenmoor zwischen Waltenried und der St 2149 sowie das Einzugsgebiet des Doblbaches mit Feuchtwiesen, Mooren und Auwald.

Wichtige kartierte Biotope sind:

- **Regen zwischen Entermainsbach und Marienthal** (6739-1096) - Der Regen kommt von Osten aus Nittenau, wird bei Entermainsbach von der Naturraumgrenze geschnitten und fließt erst langsam, und hinter der Staustufe in Stefling, dann schnell in größer werdenden Kurven nach Nordwesten. Zwischen Stefling und Marienthal ist die Regenaue recht schmal. Hier bricht der Regen durch den Granit des Falkensteiner Vorwaldes. Bei Marienthal umläuft der Regen in einer weiten Schleife („Regenknie“) das Massiv des Gailenberges. Der westliche, naturnahe Teil dieser Schleife liegt im Landkreis Regensburg und wurde unter einer anderen Nummer erfasst.

  Die hohe Staustufe in Stefling stört die Fließeigenschaft des Regens massiv (Fischtreppe schon integriert). Die Aufstauung des Gewässers wirkt sich bis über die Naturraumgrenze in den Osten aus. Das trübbraune Wasser steht in diesem Bereich fast und Sedimentverlagerung ist nur in geringem Maße möglich. Der dünne Uferstreifen zeigt einen kleinräumig abwechselnden Mix aus Erlen-Weiden-Auwald, Großröhricht und Großseggenried. Durch die direkt angrenzenden intensiv genutzten Wiesen und Äcker gelangen große

Mengen an Nährstoffe in die Uferzone, sodass nährstoffliebende Arten überwiegen. Häufige Arten sind Rohr-Glanzgras, Banater Segge, Große Brennnessel, Großer Schwaden, Drüsiges Springkraut, Kratzbeere, Echte Zaunwinde und Gewöhnlicher Hopfen.

Westlich der Staustufe in Stefling zeigt sich der Regen in einem naturnahen Bild. Die vielen kleinen Inseln direkt hinter der Staustufe besitzen ein hohe Strukturvielfalt mit kleinen Rinnsalen, Schotter-, Kies- und Sandflächen und vielen kleinen beruhigten Bereichen.

Der gesamte aufgenommene Regenabschnitt wird stark von Kanuten frequentiert, Trittpfade und Ausstiegsstellen stören die Ufervegetation, verstärkt in Stefling an der Staustufe und in Marienthal als beliebter Aus- und Endpunkt.

Kartierte Biotope sind im Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes aufgrund der großen Waldflächen nur spärlich vorhanden:

- **Auwald, Nasswiese und Hochstaudenfluren am Hängersbach bei Tiefenbach und nördlich von Hengersbach** (6739-1067) - Das Tal des Hängersbach besitzt nördlich von Hengersbach steile Talhänge und nur einen schmalen Talboden. Hänge und Talboden werden als Weiden und Grünland genutzt, bzw. sind bewaldet. Feuchte Hochstauden und Erlen-Auwald begleiten den Bach und ein Seitengewässer auf brach gefallenen Lichtungen in Höhe der Einmündung des Dellerbachs. Der Erlenauwald säumt den Bach mehrere 100 Meter in Richtung Süden. An seinem Rand ist ein Nasswiesenrest in einer Weide Bestandteil des Biotops.
- **Feuchtbestände am nördlichen Regenufer** (6739-0038) - Hier hat sich der Regen in die Granite des Falkensteiner Vorwaldes eingeschnitten, wo die Flussaue relativ schmal ausgebildet ist.

Nasswiesen, Seggenried, Hochstaudenfluren und Uferbegleitgehölz am Talhang und in der Aue bei Neuhaus (6739-1078) - Der Talhang bei Neuhaus besitzt überwiegend trockene Standortverhältnisse. Nasswiesen, Hochstaudenfluren und sonstige Feuchtbiotope wurden nur an wenigen Stellen am Talhang angetroffen. Das Biotop umfasst weiterhin Feuchtbiotope in der Regenaue bei Neuhaus. Die Aue wird intensiv landwirtschaftlich genutzt. Biotope sind am Rande des Talhanges, am Regenufer sowie an Gräben verblieben.

Im Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes gibt es zahlreiche kartierte Biotope, auch höherwertige mit besonderem Schutzstatus, von denen die wichtigsten (Flächengröße + Schutzstatus) nachfolgend aufgeführt sind:

- **Nasswiesen und Hochstaudenflur am Steinbach zwischen Steinhof und Harting** (6839-1017) - Ein dichter Erlen-Auwald begleitet den Steinbach zwischen Harting und Steinhof. Fettwiesen und Äcker bedecken die Hänge zum Auwald. In feuchten Senken am Rande des Auwalds sind noch Nasswiesen, Waldsimsen-Fluren und Hochstaudenfluren erhalten.
- **Auwald und Ufergehölze am Doblbach und Pointgraben zwischen Untermainsbach und Eschlbach** (6839-1010) - Die Aue am Doblbach unterliegt weitgehend einer intensiven Grünlandnutzung. Die steilen Talhänge sind bewaldet. Ein mittelalter bis älterer Erlengaleriewald mit wechselnden Anteilen an Bruchweide säumt den Bach. Der Doblbach ist hierbei auf größeren Strecken noch naturnah ausgebildet mit kleinen Mäandern, Biber-Dämme und wechselnden Querschnitten. Eine nennenswerte Wasservegetation wurde

im Bach nicht beobachtet. Schwarzer Holunder, Traubenkirsche, Grau- und Salweide stocken im Unterstand des Auwalds. Der Hopfen rankt vielfach an den Gehölzen. In der frischen Krautschicht gedeihen Mädesüß, Rohr-Glanzgras, Brennnessel, Klebkraut, Seegras, Sumpf-Ziest, Stadt-Nelkenwurz, Blut-Weiderich, Hain-Sternmiere, Sumpf-Vergissmeinnicht, Beinwell, Giersch, Brombeere, Wald-Engelwurz und selten Akeleiblättrige Wiesenraute. Das Drüsige Springkraut ist teils initial, teils mit mittlerer Deckung vorhanden. Die Beschreibung der Biotope erfolgt von Nord nach Süd. Eingeschlossen in das Biotop ist eine Uferbegleitgehölz an einem Teich an einem Zufluss zum Doblgraben südlich des Knollenhofs.

- **Nasswiesen zwischen Untermainsbach und Dobl** (6839-1011) - Das Grünland in der Aue am Doblbach ist überwiegend intensiv genutzt. In nassen Senken sowie an Gräben haben sich Nasswiesenreste erhalten. Eingeschlossen sind ein Nasswiesenrest sowie eine Waldsimsen-Flur an von Osten kommenden Zuflüssen. Die Beschreibung der Biotope erfolgt von Nord nach Süd.
- **Magerrasen und Magerwiese südwestlich und südlich von Untermainsbach** (6839-1008) - Der Silberberg stellt einen Höhenzug südwestlich von Untermainsbach dar. Im Westen ist die Höhe bewaldet, nach Osten verläuft auf einem Grat ein Weg nach Untermainsbach. Das Offenland ist überwiegend ackerbaulich genutzt. Am Waldrand in einem kleinen Tälchen sowie auf einer terrassierten Fläche oberhalb des Doblbachtals finden sich kleinflächig Magerrasen und Magerwiesen. Eine größerer, artenreicher Magerrasen bedeckt einen steileren, Süd exponierten Hangabschnitt südlich von Untermainsbach. In das Biotop ist weiterhin eingeschlossen ein magerer, artenreicher, trockener Saum, der einen Feldweg am östlichen Waldrand des Doblbach-Tals nach Süden begleitet. Die Beschreibung der Biotope erfolgt von West nach Ost.
- **Auwald, Nasswiesen und Hochstaudenfluren am Frankenbach von Hammerhäng bis zu seiner Mündung in den Regen** (6739-1083) - Der Frankenbach ist ein südlicher Zubringer des Regens und kommt aus dem Granit des Falkensteiner Vorwaldes. Bei der Hofer Mühle tritt er in das Regental ein. Steile Talhänge beschatten das feuchte, schmale Tal des Frankenbachs zwischen Hammerhäng und Hofer Mühle. Seggenrieder, Auwald, Nasswiesen, Röhrichte und feuchte Hochstaudenfluren begleiten den Bachlauf und ziehen sich teils die schmalen Seitentäler hinauf. Nördlich der Hofer Mühle ist der Frankenbach weitgehend begradigt. Uferbegleitgehölz und Auwald säumen streckenweise den Bach. Eingeschlossen in das Biotop ist eine feuchte Hochstaudenflur, die westlich von Harthöfl einen Zubringer zum Frankenbach säumt.
- **Nasswiese, Hochstaudenflur, Röhricht und Auwald am Frankenbach südlich von Hammerhäng** () - Die feuchte bis nasse Aue südlich von Hammerhäng wird nur extensiv genutzt oder liegt brach. Die steilen Talhänge sind bewaldet. Das Biotop umfasst das Offenland direkt südlich von Hammerhäng sowie eine weitere Offenfläche, die durch eine bewaldete Aue abgetrennt weiter südlich liegt. Im Nordteil wechselt der Bach zwischen begradigten und naturnahen Abschnitten, im weiter südlich gelegenen Offenland sind durch Biberdämme Aufstauungen, Altwässer und neue Fließrinnen in der Aue entstanden. Eingeschlossen in das Biotop ist weiterhin eine Hochstaudenflur an einem Zubringer zum Frankenbach westlich von Harthöfl. Die Beschreibung der Biotope erfolgt von Nord nach Süd.

- **Magerwiesen und Magerrasen zwischen Stefling und Weinting** (6739-1085) - Magerwiesen und Magerrasen siedeln auf den mageren Hängen der Granit-Hochfläche südlich von Stefling. Am südlichen Ortsausgang von Stefling wechseln Hecken und kleinere Gehölze mit Wiesen und Ackerflächen. Auf extensiv genutzten Parzellen sind artenreiche Wiesen und Magerrasen anzutreffen. Nördlich von Rumelsölden bestimmen ausgedehnte Ackerschläge die Landschaft. Kleine Magerrasen-Fragmente säumen den Waldrand am Birkenberg. Zwischen Rumsölden und Weinting überwiegt Grünlandnutzung. Auf den mageren, trockenen Hängen sind Magerwiesen und Magerrasen beheimatet. Die Beschreibung der Biotope erfolgt von Süd nach Nord.
- **Magerwiesen und Magerrasen bei Hinterkohlstetten und Dürrmaul** (6839-1006) - Artenreiche, trockene Glatthaferwiesen zieren die Hänge bei Hinterkohlstetten. Den Waldrand säumt hier auf beträchtlicher Länge ein Magerrasen. Das Biotop enthält weiterhin Magerwiesen/-weiden sowie Magerrasen auf kleineren Flächen nordwestlich sowie bei Dürrmaul, die zwischen Weiden, Ackerflächen und Fettwiesen sich erhalten haben.

Wichtige kartierte Biotope im Oberpfälzisch-Obermainische Hügelland sind:

- **Nasswiese, Seggenried und Hochstaudenflur westlich und nördlich von Auhof** (6839-1040) - Westlich von Auhof befindet sich eine bewaldete, feuchte Aue an einem Bach. Kleine feuchte Offenflächen liegen im und am Rand des Gehölzes. Nördlich von Auhof fließen zwei begradigte, kleine Bäche nach Norden und vereinigen sich zum Kühgaßbach. Das Biotop umfasst Nasswiesen, Seggenrieder und Hochstaudenfluren in den Bachauen.
- **Verlandungen an Teichen und Gräben sowie Ufergehölz südwestlich und westlich von Nittenau** (6839-1044) - Im Westen und Südwesten von Nittenau befinden sich in Senken kleinere Teichketten, die teils oder ganz aufgelassen sind oder nur extensiv bewirtschaftet werden. Das Biotop umfasst Ufergehölze und Verlandungen an den Teichen. Zusätzlich ist die Verlandung am Vellenbach nordwestlich von Nittenau Teil des Biotops.
- **Auwald, Uferbegleitgehölz und Röhricht am Kühgaßbach und Nebengewässer zwischen Auhof und seiner Mündung in den Regen** (6839-1038) - Das Biotop umschließt Auwälder, Uferbegleitgehölze und Röhricht am Kühgaßbach, an zwei Zuflüssen sowie an einer Teichkette, die zwischen St 2145 und SAD 11 situiert ist. Der begradigte Kühgaßbach ist in zwei Abschnitten renaturiert. Zwischen SAD 11 und seiner Mündung in den Regen weisen Schilder auf den Bewuchs am Graben und die Renaturierungsmaßnahmen hin. Die Fließgewässer durchqueren intensiv genutzte Feldflur (Acker, Fettwiesen). Die Teiche zwischen St 2145 und SAD 11 unterliegen einer intensiven Nutzung. Die Beschreibung der Biotope erfolgt von Süd nach Nord.

Auch hier sind mehrere kartierte Hecken und Feldgehölze zwischen den landwirtschaftlichen Flächen vorhanden.

Wichtige kartierte Biotope in der **Untereinheit** Schwandorfer Bucht und Nittenauer Bucht sind:

- **Nasswiesen, Röhrichte, Teiche, Auwald und Zwischenmoor im Sulzbachtal zwischen Waltenried und St 2149** (6739-1051) - In den aufgelassenen Hirschenweihern sowie den angrenzenden brachliegenden Wiesen hat sich ein wertvoller und schützenswerter Feuchtkomplex aus Röhrichten, Hochstaudenfluren, Ufergehölzen, naturnahen

Gewässern und einem Zwischenmoor entwickelt. Das Biotop umfasst weiterhin Nass- und Magerwiesen mit Heiderest bei Waltenried. Südlich von Annahaid durchfließt der Sulzbach, teils in naturnah erhaltenem Bachbett, Nasswiesen und Feuchtbrachen. Im angrenzenden Nadelforst ist ein schon stark verlandeter Teich Teil des Biotops. Im Süden endet das Biotop mit einem Ufergehölz nördlich der St 2149.

- **Heide und Magerrasen im Mühltretterholz östlich von Annahaid sowie zwei Wiesenbrachen im Einsiedler Forst** (6739-1052) - Ein artenreicher Komplex aus Heide und Magerrasen liegt im Mühltretterholz östlich von Annahaid. Die Fläche wurde erst kürzlich freigestellt. Durch Abgrabungen wurden kleine, unbewachsene Offenstellen geschaffen. Eine größere Wiesenbrache befindet sich südöstlich von der Heide. Eine kleinere Wiesenbrache auf einer Waldlichtung südwestlich von Schmidthuber. Das Biotop ist in dem großen Nadelholz des Einsiedler Forstes situiert.

- **Nasswiesen, Röhrichte, Teiche, Auwald und Zwischenmoor im Sulzbachtal zwischen Waltenried und St 2149** (6739-1051) - In den aufgelassenen Hirschenweihern sowie den angrenzenden brachliegenden Wiesen hat sich ein wertvoller und schützenswerter Feuchtkomplex aus Röhrichten, Hochstaudenfluren, Ufergehölzen, naturnahen Gewässern und einem Zwischenmoor entwickelt. Das Biotop umfasst weiterhin Nass- und Magerwiesen mit Heiderest bei Waltenried. Südlich von Annahaid durchfließt der Sulzbach, teils in naturnah erhaltenem Bachbett, Nasswiesen und Feuchtbrachen. Im angrenzenden Nadelforst ist ein schon stark verlandeter Teich Teil des Biotops. Im Süden endet das Biotop mit einem Ufergehölz nördlich der St 2149.

Der Bereich nordwestlich von Bergham weist nur wenige kartierte Biotope auf, die meisten davon entlang der nördlichen Gemeindegrenze im Wald:

- **Teiche, Röhrichte und Nasswiesen bei Kaspeltshub** (6739-1056) - In der Senke am Weiher-Bach im Norden von Kaspeltshub liegen mehrere Teiche, die Ufergehölze und erfassungswürdige Verlandungen besitzen. Eine besonders wertvolle Verlandung säumt den Großen Archlohweiher. Nasswiesenreste im Grünland sowie ein Röhricht sind weitere erfassungswürdige Standorte am Weiher-Bach. Das Biotop umfasst weiterhin zwei extensiv genutzte bzw. aufgelassene Teiche im Süden von Kaspeltshub, die an einem Zufluss zum Weiher-Bach situiert sind.

- **Hecken, Uferbegleitgehölze und Feldgehölze bei Stadl sowie zwischen Huberhof, Tiefenhof und Oed** (6739-1068) - Die Hochfläche zwischen Stadl, Tiefenhof und Oed wird überwiegend ackerbaulich genutzt. Die wenigen, kleinen Bachtäler innerhalb dieses Bereichs unterliegen einer intensiven Grünlandnutzung. Einzelne, größere Feldgehölze gliedern die Landschaft. Die St 2145 quert den Bereich von NW nach SO, Feldwege und kleinere Straßen dienen als Anschluss zu den Dörfern und zur Bewirtschaftung der Felder. Das Biotop umfasst Hecken, Ufergehölze und kleinere Feldgehölze, die vereinzelt zwischen den großen Ackerschlägen verblieben sind.

Ganz im Nordwesten von Nittenau befinden sich mehrere größere Stillgewässer, wie der Krummer Weiher und der Große Weiher, südwestlich davon schließen zahlreiche kleine Weiher an (Büchsen-, Kram-, Leer- und Lapisweiher). Die kleinen Weiher werden für die

Fischzucht genutzt. Entlang der größeren Wasserflächen sind verschiedene höherwertige kartierte Biotope:

- **Verlandungen, Nasswiesen und Ufergehölze an der Teichkette bei Nerping und Reuting** (6739-1058) - Eine Teichkette mit teils größeren Teichen liegt in einer Senke zwischen Nerping und Reuting. Nach Norden grenzt ein ausgedehntes Waldgebiet an, das überwiegend mit Nadelholz bestockt ist. Ein Teil der Teiche befindet sich am Waldrand oder ist in der Bachsenke am Roffergraben in den Wald integriert. Intensiv genutzte Feldflur umgibt die übrigen Teiche. Ein zumeist schmales Wiesenband trennt oft die Teiche von den Äckern. Kormoran-Schreckschuss-Anlagen sind in einem Teil der größeren Teiche installiert.

Das Biotop beinhaltet Röhrichte und Ufergehölze entlang der Teichufer. Eine Wasservegetation fehlt weitgehend in den intensiv genutzten Teichen. Kleine Nasswiesenreste befinden sich in den angrenzenden Wiesen. Die wertvollste Verlandung liegt im Osten des Biotops. Ein brachliegender, kleinerer Weiher zwischen Krummen Weiher und Straßendamm an der St2145 beherbergt wertvolle Röhrichte, Seggenrieder und Zwergbinsenfluren. Eingeschlossen in das Biotop ist weiterhin ein kleiner Teich am Rande der St2145 südlich von Steinberg am See. Die Beschreibung erfolgt von Ost nach West.

Kleinflächig kartierte Biotope sind über das gesamte Gemeindegebiet verteilt Hecken und Feldgehölze sowie wertvolle Heide- und Magerrasen.

- **Feldgehölze und Hecken südlich von Treidling sowie zwischen Treidling und Jägerhöhe** (6839-1026) - Die Feldflur am Talhang zum Regen ist zwischen Treidling und Jägerhöhe weitgehend intensiv genutzt (Fettwiesen, Äcker). Eine größere Anzahl von kleinen Feldgehölzen sowie Hecken untergliedern die Feldflur. Bestimmende Arten in den Gehölzen sind Eiche und Kiefer. Teils siedeln die Gehölze auf kleinen, steinigen Kuppen. Weitere Bestandteile des Biotops sind eine Hecke an der Böschung zur St 2149, ein langgestrecktes Feldgehölz am unteren Hang zwischen St 2149 und Regen sowie eine Hecke und ein älterer Streuobstbestand an einem Feldweg westlich von Forsting.

Wichtige kartierte Biotope im „Nittenauer Regental“ sind:

- **Röhricht, Seggenried und Hochstaudenflur in der südlichen Regenaue östlich von Nittenau** (6839-1035) - Nach Hochwasserereignissen sind im Osten von Nittenau am südlichen Regenufer Flutmulden als Retentionsräume angelegt worden. Neben der Vegetation in Flutmulden umfasst das Biotop Seggenrieder, Röhrichte und Hochstaudenfluren entlang des südlichen Regenufers, die teils vom Straßenbauamt Sulzbach-Amberg angelegt sind. Kleine Tümpel finden sich an der Mündung von zwei begradigten Bächen in den Regen.
- **Auwald und Ufergehölz in der Regenaue östlich von** Nittenau (6839-1034) - Östlich von Nittenau sind Auwälder am Regenufer sowie in Flutrinnen und an Gräben nördlich und südlich des Regens vorhanden. Hauptbestandbildner sind Bruchweide und Erle. Typische Arten des Unterstands sind Traubenkirsche, Seegras, Brennnessel, Große Zaunwinde, Himbeere, Rohr-Glanzgras, Wilder Hopfen und Mädesüß. Weitere Auwaldbestände befinden sich im FFH-Gebiet am Regen, sind aber nicht Bestandteil des Biotops.

- **Altwasser, Teich und Nasswiesen am Regen westlich von Nittenau** (6739-1071) - Der Regen schlägt westlich von Nittenau einen großen Bogen nach Norden und umschließt eine Grünlandaue. Eine angelegte, breite Flutrinne durchsticht den Bogen im Süden. Die Rinne wird am westlichen Rand von Nasswiesen bekleidet. Altwasser bereichern die Rinne in angelegten Senken und Mulden. Eine Kiesfläche ist an der Einmündung der Mulde im Westen in den Regen angelegt. Das Biotop umfasst weiterhin eine Nasswiese in einer Mulde nördlich der Flutrinne, ein Seggenried am nördlichen Regenufer, die Ufervegetation am Vellenbach sowie einen kleinen Teich an der Brücke der SAD 15.

Weiter sind zwischen den landwirtschaftlichen Nutzflächen mehrere Hecken und Feldgehölze als Biotop ausgewiesen.
Einige der kartierten Biotope, vor allem Hecken, wurden in der Zwischenzeit entfernt oder zerstört. Gleichzeitig haben ehemals junge Landschaftselemente oder -strukturen an Wert gewonnen oder es sind neue entstanden, die heute dem gesetzlichen Schutz unterliegen und im Rahmen der nächsten Biotopkartierungs-Fortschreibung auch als gesetzlich geschützte Biotope oder Landschaftsbestandteile erfasst werden. Zwar wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme alle Gehölzelemente erfasst, jedoch auf der Maßstabsebene des Landschaftsplanes nicht so genau, dass der Schutzstatus im Sinne des Naturschutzrechtes belastbar bestimmt werden kann.

Waldbiotope

Für die Bestandsaufnahme der Waldbiotope im Rahmen der FNP-Neuaufstellung stützt sich die Planung auf den Datenbestand der amtlichen bayerischen Waldbiotopkartierung. Die flächendeckende Ersterfassung dieser sensiblen Waldstrukturen wurde in Bayern im Wesentlichen um die Jahrtausendwende abgeschlossen. Da seither keine flächendeckende, turnusmäßige Neuaufnahme erfolgt ist, dient dieser historische Datenbestand im Flächennutzungsplan primär als qualifizierterfachlicher Hinweis auf potenziell wertvolle oder rechtlich geschützte Waldbiotope (beispielsweise nach Art. 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes - BayNatSchG oder § 30 BNatSchG).

Für die konkrete städtebauliche Planung in Nittenau ist zu berücksichtigen, dass dieser Datenbestand den historischen Zustand widerspiegelt und sich seither durch natürliche Sukzession oder Nutzungen Veränderungen ergeben haben können. Zudem gilt der gesetzliche Biotopschutz unabhängig von einer Kartierung unmittelbar kraft Gesetzes. Im weiteren Verfahren ist daher eine Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden (untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Schwandorf sowie das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten / AELF) ratsam, um zu prüfen, ob für das Gemeindegebiet aktuellere Daten oder Erkenntnisse aus der Forstverwaltung vorliegen.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die vorhanden Waldbiotope in der Stadt Nittenau, die sich flächendeckend in einer großen Anzahl im Gemeindegebiet verteilen.

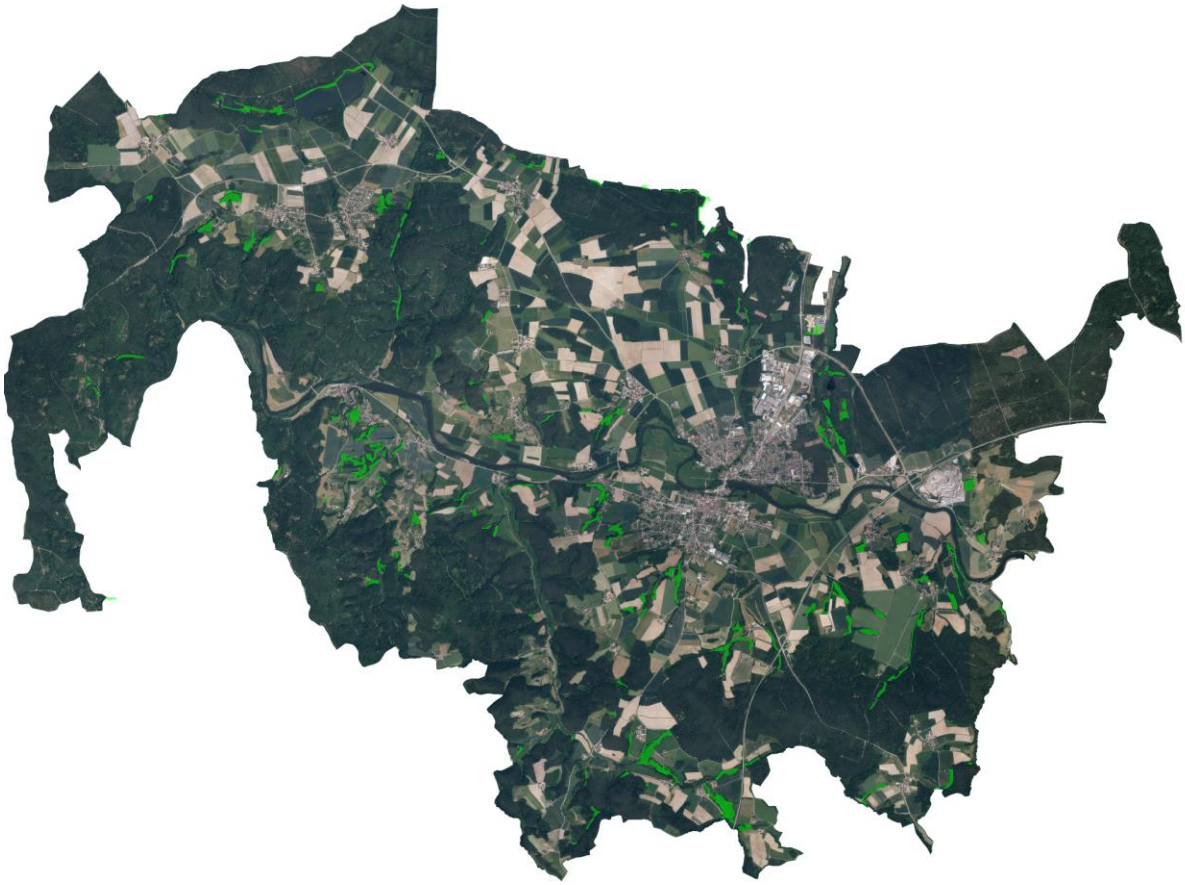


Abb. 9: Vorhandene Waldbiotope im Gemeindegebiet Nittenau

Anhand einer Luftbildanalyse sind die meisten Waldbiotope nach wie vor Wald, vereinzelt gibt es Bereiche, die bereits bebaut wurden und die Darstellung angepasst werden muss. So zum Beispiel für das Gewerbegebiet Schöneck.



Abb. 10: Überplantes Waldbiotop, Gewerbegebiet Schöneck

A.1.9 Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich im Sinne des § 51 WHG keine Wasserschutzgebiete (WSG).

Innerhalb des Gemeindegebietes befindet sich im Sinne des § 76 WHG das festgesetzte Überschwemmungsgebiet Regen mit der Verordnung vom 09.07.2004. Das festgesetzt Überschwemmungsgebiet erstreckt sich in der Stadt Nittenau entlang der kompletten Regen sowie zwischen Regen und dem Sulzbach.

Im Bereich der Stadt Nittenau wird

- Zum Erhalt und zur Verbesserung der ökologischen Strukturen und der Überflutungsflächen
- Zur Verhinderung erosionsfördernden Eingriffe
- Zum Erhalt und zur Rückgewinnung natürlicher Rückhalteflächen und
- Zur Regelung des Hochwasserabflusses

Am Regen (Gewässer I. Ordnung) das in § 2 nähere bezeichnete Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

Gemäß Art. 61 Abs. 2 Satz 1 BayWG ist es verboten, im festgesetzten Überschwemmungsgebiet Anlagen und Anpflanzungen, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau von Gewässern dienen, zu errichten, durchzuführen oder wesentlich zu ändern.

Weiter sind die Vorgaben der Verordnung sind zu beachten.

A.1.9.1 Sonstige Schutzgebiete oder -objekte

Innerhalb des Gemeindegebietes sind keine Naturschutzgebiete oder geschützten Landschaftsbestandteile ausgewiesen. Darüber hinaus befindet es sich weder innerhalb eines Nationalparks noch in einem Biosphärenreservat.

Das komplette Gemeindegebiet liegt jedoch im Naturpark “Oberer bayerischer Wald” (NP-00007) und es gibt insgesamt sechs ausgewiesene Naturdenkmäler sowie eine Teilfläche eines Naturwaldes.

A.1.10 Altlasten und Geotope

A.1.10.1 Altlasten

Im Gemeindegebiet Nittenau befinden sich folgende Altlastenflächen, Verdachtsflächen und abfallrechtliche Flächen.

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,	Verdachtsfläche

		267/2, 267/3, 267/4, 268	
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

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

A.1.10.2 Geotope

Geotope sind wertvolle Orte mit vielfältigen erdgeschichtlichen Bildungen und Sehenswürdigkeiten. Sie halten eine Fülle von Informationen über unseren Planeten bereit. Dabei werden Geotope in folgende fünf Geotop-Gruppen unterteilt:

- Aufschlüsse: Orte, an denen Gesteine und Böden frei liegen und meist durch den Menschen entstanden sind, wie Steinbrüche oder Sandgruben
- Gesteins- oder Landschaftsformen and er Erdoberfläche, die durch natürliche Vorgänge entstanden sind, wie markante Felsen, Dolinen oder Steinerne Rinnen
- Quellen, wie Tuffquellen
- Höhlen, wie Karsthöhlen
- Geohistorische Objekte, wie Stollen oder Felsenkeller

Innerhalb des Gemeindegebietes sind insgesamt neun im Geotopkataster Bayern erfasste Geotope mit folgenden Geotopnummern:

- 372A050
- 376A001
- 376A002
- 376A003
- 376A004
- 376A009
- 376A035
- 376R001
- 379R019

A.1.11 Bodenschutz

Grundsätzlich sind hinsichtlich der bodenschutzrechtlichen Vorgaben 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 durchzuführen. 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 beach-ten.
- Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten sollen nicht befahren werden.

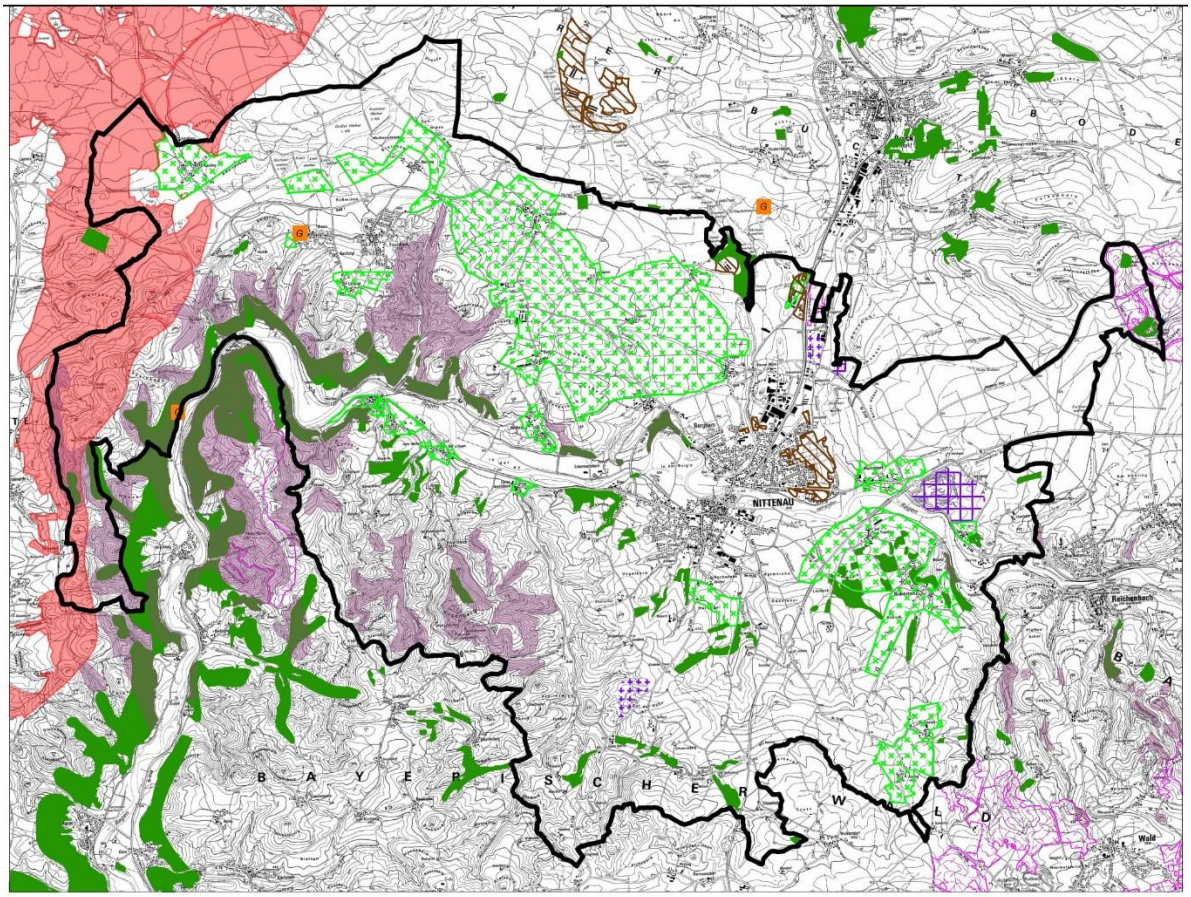
A.1.12 Waldfunktionsplan

Die Waldfunktionspläne sind als forstliche Fachplanung für staatliche Behörden und Kommunen ein wichtiges Hilfsmittel, um den Wald betreffende Maßnahmen beurteilen zu können. Bei allen Planungen, Vorhaben und Entscheidungen sind insbesondere die Funktionen des Waldes und seine Bedeutung für die Biologische Vielfalt zu berücksichtigen (Art. 7 BayWaldG). Die Waldfunktionsplanung ist zudem eine wertvolle Grundlage für die Bewirtschaftung der öffentlichen Wälder in Bayern. Der Staatswald und die Körperschaftswälder dienen dem allgemeinen Wohl im besonderen Maße und sind daher vorbildlich zu bewirtschaften. Zur vorbildlichen Waldbewirtschaftung zählen maßgeblich auch die Sicherung und Verbesserung der Waldfunktionen (Art. 18 Abs. 1 und Art. 19 Abs. 1 BayWaldG). Für private Waldbesitzer sind die Waldfunktionspläne nicht bindend.

Der Waldfunktionsplan einer Region besteht aus dem Textteil sowie einer Waldfunktionskarte pro Landkreis. Gemäß Art. 6 BayWaldG enthalten Waldfunktionspläne

- die Darstellung und Bewertung der Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktionen der Wälder sowie ihre Bedeutung für die biologische Vielfalt,
- die zur Erfüllung der Funktionen und zum Erhalt der biologischen Vielfalt erforderlichen Ziele und Maßnahmen sowie Wege zu ihrer Verwirklichung.

Gemäß Waldfunktionsplan für die Region Oberpfalz-Nord (6) weisen mehrere Waldgebiete im Stadtgebiet besondere Funktionen auf. Bezüglich der Lage und Abgrenzung siehe nachfolgende Karte.



Waldfunktionsplan

- Bodenschutzwald
- Erholungswald Stufe 1
- Regionaler Klimaschutzwald
- Schutzwald für Immissionen Lärm und lokales Klima
- Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvollen Waldbestand

Regionalplan

- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
- Vorbehaltsgebiet für Rohstoffe
- Vorranggebiet für Rohstoffe

Sonstiges

- Gemeindegrenze

Abb. 11: Waldfunktionen gemäß Waldfunktionsplan und regionalplanerische Vorgaben

A.1.13 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

A.1.13.1 Schwerpunktgebiete des Naturschutzes

Nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Schwandorf handelt es sich bei der “Schwandorfer Bucht und Nittenauer Bucht” (070-b) um ein Schwerpunktgebiet des Naturschutzes. Das Schwerpunktgebiet nimmt mit 179 km² ca. 12,2 % der Landkreisfläche ein.

Folgende übergeordnete Ziele und Maßnahmen sind genannt:

1. Erhalt und Optimierung des Naabtals als landesweit bedeutsamer Lebensraumkomplex und Ausbreitungskorridor, vgl. Abschn. 4.2.3

2. Erhalt und Optimierung des Regentals als Verbundachse und Ausbreitungskorridor von landesweiter biogeographischer Bedeutung, vgl. Abschn. 4.13.3

3. Erhalt der großen, mehr oder weniger geschlossenen Waldgebiete (Samsbacher Forst, Kaspeltshuber Forst, Einsiedler Forst u. a.); Vermeidung weiterer Zerschneidungen durch Verkehrswege und Rodungen für Gewerbegebiete etc .. langfristige Entwicklung naturnaher Bestandsformen (vgl. Abschn 3.9) unter Erhalt naturschutzfachlich bedeutsamer Kiefernwaldgesellschafte}l (z. B. flechtenreiche Weißmooskiefernwälder) auf ausgewählten Flächen

4. Allgemeine Stärkung des Naturhaushalts in den intensiv agrarisch genutzten Gebieten um Haselbach, Fischbach und in der Nittenauer Bucht durch vorrangige Förderung extensiver Nutzungsformen im Umgriff wertvoller Artvorkommen (v. a. Teichextensivierung, Pufferflächen etc.), Renaturierung begradigter Fließgewässer und Aufbau von Biotopverbundsystemen (ggf. unter Einbeziehung von Waldflächen)

5. Erhalt und Entwicklung der kleinstrukturierten Kulturlandschaft östlich Bruck mit ihren Magerwiesen, Stufenrainen, Quellfluren, Laubwäldern etc. 6 4.2 Ergänzung der Kartierungen als Grundlage für eine Entwicklungskonzept (insbesondere Erfassung der Tagfalter- , Heuschrecken- und Vogelfauna) Sicherung wertvoller Flächen als LB (ggf. Sammelverordnung); s. Abschn. 5.2 u. Karte F.2 Extensive Nutzung der Hangwiesen; s. Abschn. 3.7 biotopgerechte Pflege von Feuchtflächen; s. Abschn. 3.5, 3.6 Aufbau eines Biotopverbundsystems, Vernetzung mit dem Sulzbachtal mit seinen Feuchtflächen und Sandgruben und dem StOÜbPl Bodenwöhrer Forst (vgl. Abschn. 4.1.3)

6. Verstärkte Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Erfordernisse bei Abbauund Folgenutzungsplanung (vgl. auch Pkt. 4 u. Abschn. 3.1 O); Sicherung wertvoller Artvorkommen und Bereitstellung geeigneter Habitatstrukturen für Arten vegetationsarmer Pionierflächen (z. B. Heidelerche, Steinschmätzer, Flußregenpfeifer, Uferschwalbe, Kreuzkröte, Gelbbauchunke, Blauflügelige Sandschrecke (*Sphingonotus caerulans*), Silbergras, Filzkraut u.v.a); ggf. Besucherlenkungsmaßnahmen und Beschränkung der Angelfischerei in Teilbereichen

7. Stärkung der durch direkte oder indirekte Einflüsse (intensive Land- und Teichwirtschaft, Aufforstung, Verkehrswege etc.) beeinträchtigten Feuchtgebiete Förderung und Entwicklung extensiv genutzter Feuchtgrünländer bzw. Feuchtwälder im Anschluß an bestehende Restflächen und um Teiche (Pufferfunktion); ggf. Wiedervernässung und Rücknahme von Aufforstungen (beachte hierzu die Ausführungen in Abschn. 3.9) Aufbau eines Biotopverbundsystems entlang der Gräben und Bäche (u. a. Sulzbachtal} zur Förderung der

Austauschbeziehungen zwischen mehr oder weniger isolierten Feuchtgebieten (u. a. zur Förderung der Wiederbesiedlung verarmter Bereiche aus besser ausgestatteten Gebieten)

8. Ausweisung der vorgeschlagenen Schutzgebiete (s. Abschn. 5.2 und Karte F.2); Erstellung und Umsetzung fachlich fundierter Pflege- und Entwicklungspläne

A.1.13.2 Weitere für das Gemeindegebiet zutreffende Ziele und Maßnahmen

Eine besondere Bedeutung kommt dem **Weißstorch** *(Ciconia cicona)* für das Gemeindegebiet Nittenau zu. Für die Störche von Nittenau sind die großflächigen Überschwemmungswiesen (die „Wiesen in der Buign") an einer Schleife des Regen existenzielle Nahrungsbiotope. Auch die Hirschweiher (das Weihergebiet um Annahaid) werden regelmäßig zur Nahrungssuche genutzt. Wichtige potentielle Nahrungsbiotope sind das Dolbachtal und die Schellnweiher bei Holzseige im Osten von Nittenau. Die Nahrungsbiotope sind gefährdet durch die mögliche Zerstörung des Weihergebietes um Annahaid wegen Sandgewinnung (Vorranggebiet Sandabbau im Regionalplan), durch die Bebauung ortsnaher Wiesenbereiche und durch den Umbruch der „Wiesen in der Buign“ zur Ackernutzung.

Die Existenz des Nittenauer Storches ist direkt abhängig vom Zustand der Auwiesen. Die Fortsetzung der Grünlandnutzung und die Unterlassung von Nutzungsintensivierungen sind die wichtigsten Maßnahmen zur Sicherung der Nahrungsgrundlage. Ferner sollen durch den Sandabbau bei Annahaid keine Weiher beeinträchtigt werden, die übrigen Sandgruben sollen nach Beendigung des Abbaus zu Nahrungsbiotopen für den Storch entwickelt werden (u. a. Anlage von Flachwassertümpeln und Flutmulden). Noch nicht gesicherte Leitungsmasten im Horstumfeld sollen durch bauliche Maßnahmen „storchensicher" gemacht werden. *Die letzte erfolgreiche Brut fand in Nittenau 1988 statt, 1992 wurde ein einzelner Storch am Horst beobachtet.*

Das ABSP für den Landkreis Schwandorf stammt aus dem Jahr 1997, mittlerweile gab es wieder vermehrte Bruterfolge. Die Stadt Nittenau bietet auf ihrer Homepage auch eine Storchenkamera an.

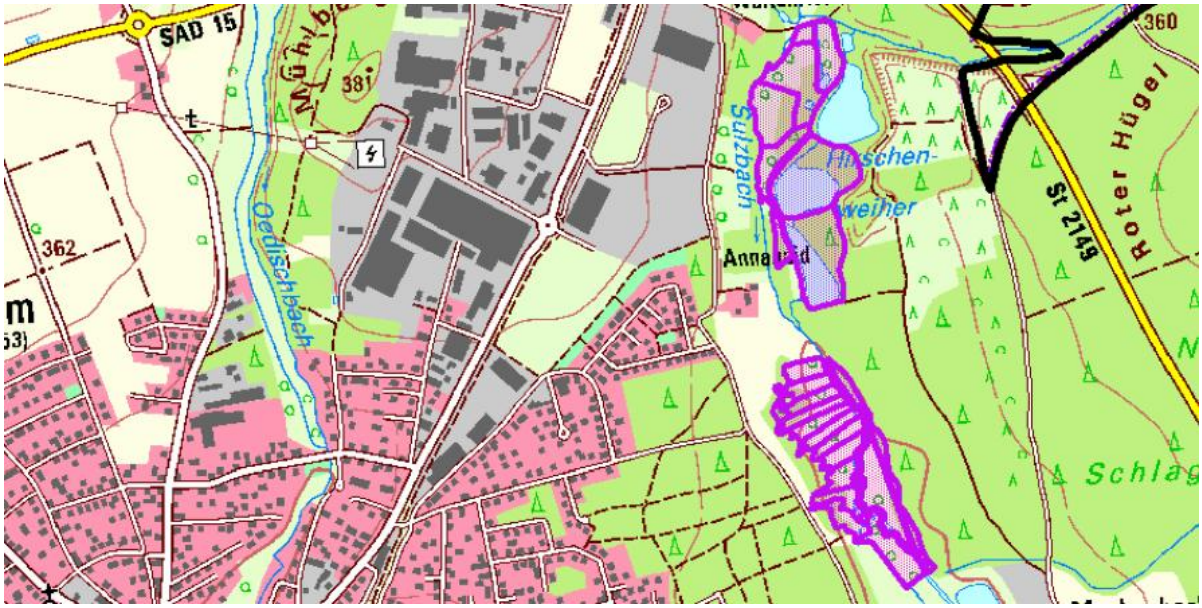
A.1.14 BayernNetzNatur – Projekte

BayernNetzNatur ist ein 1986 etabliertes Programm zur Umsetzung der Bayerischen Biodiversitätsstrategie. In den mittlerweile über 400 abgeschlossenen oder laufenden Einzelprojekten haben unterschiedliche Träger Maßnahmen für den bayernweiten Biotopverbund, zur Erhaltung gefährdeter Arten sowie zur Optimierung von Schutzgebieten umgesetzt. Die Projekte folgen dem Grundprinzip der Freiwilligkeit und Kooperation, d. h. im Rahmen von BayernNetzNatur wird auf hoheitliche Maßnahmen verzichtet. Als Träger engagieren sich Landkreise, Gemeinden und Verbände. Sie realisieren die Projekte durch Eigenleistungen, mittels verschiedener Förderprogramme oder mit Unterstützung durch den Bayerischen Naturschutzfonds.

In Nittenau wurden mehrere Projekte verfolgt, welche auf Grundlage des alten Landschaftsplan entwickelt wurden. Folgende Projekte sind in Nittenau durchgeführt wurden bzw. sind noch in der Umsetzung:

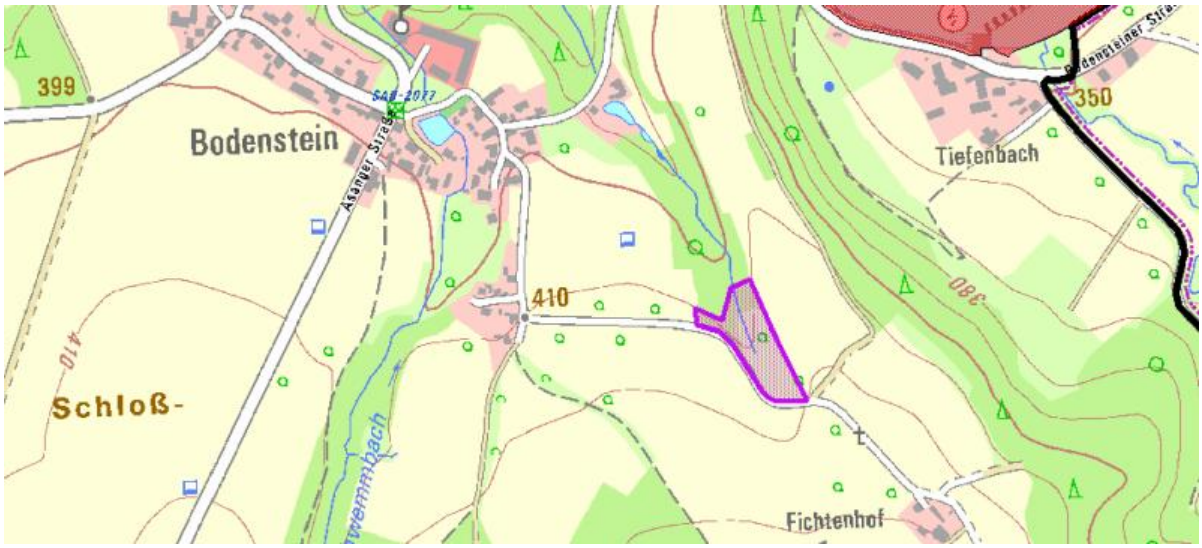
Sulzbachtal

Im nördlichen Sulzbachtal wurden bachnahe Wiesenbereich entbuscht und danach regelmäßig gemäht, um die Bereiche offenzuhalten. Nach einigen Jahren wurde eine Streifenmahd mit ins Pflegekonzept aufgenommen, um ein Nahrungshabitat für den Weißstorch zu schaffen.



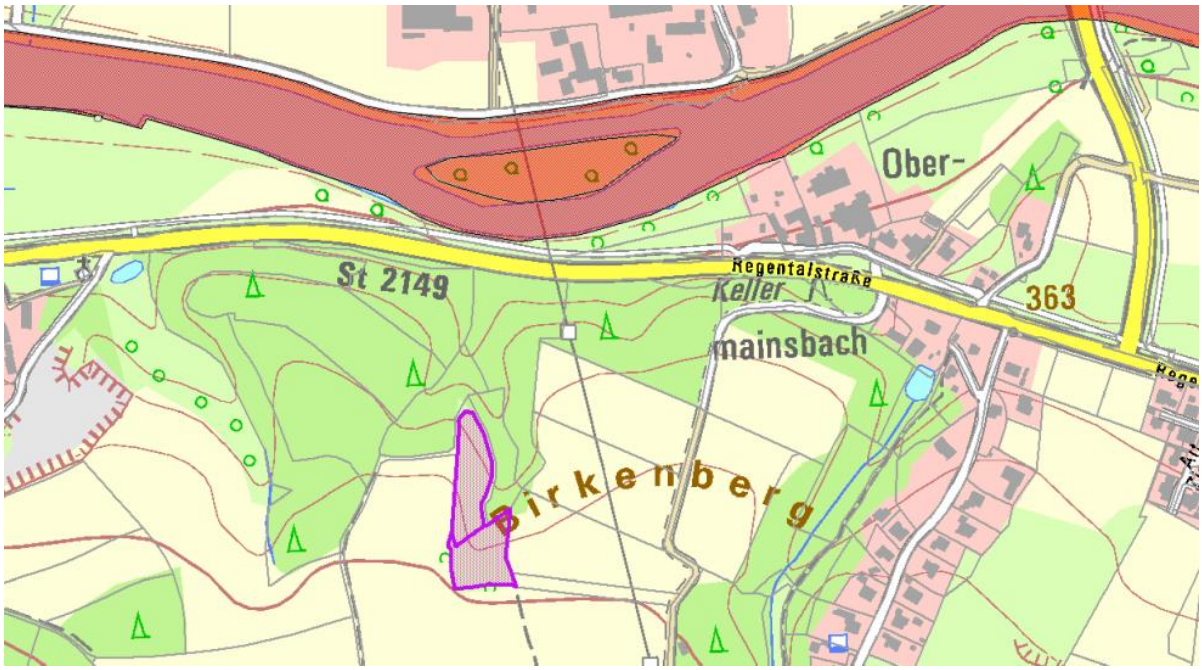
Bodenstein

Im Süden von Bodenstein wurde eine relative magere Wiesenbrache durch regelmäßige Mahd wiederhergestellt und offengehalten. Zuvor handelte es sich um eine verbachtes Wiesentälchen.



Kaaghof

Im Norden von Kaaghof wurde ein kleines verbrachtes Tal am Talhang des Regentals, durch gezielte Entbuschungsmaßnahmen und Mahd, der Mager- und Trockenstandort wiederhergestellt.



A.2 Beschreibung und Bewertung des Gemeindegebietes

Neben den vorgenannten überwiegend rechtlich-formellen Rahmenbedingungen sind für die Definition von Entwicklungszielen sowie die Festlegung einer geeigneten Konzeption mit entsprechenden Maßnahmen die räumlichen Begebenheiten im Gemeindegebiet maßgeblich. Die Bestandsaufnahme und -analyse für den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan umfasst dabei die verschiedenen räumlich relevanten Größen und Dimensionen. Angefangen bei der übergeordneten Einordnung in den Naturraum und die Siedlungsstrukturen einschließlich der Einbindung in das Verkehrsnetz bis hin zur Gliederung der Landschaftsräume innerhalb des Gemeindegebietes, der Bevölkerungsstruktur sowie der geschichtlichen Entwicklung der Stadt Nittenau.

A.2.1 Plangebiet

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan überplant das gesamte 98,8 km² umfassende Gebiet der Stadt Nittenau. Diese liegt südlich im Landkreis Schwandorf im Regierungsbezirk Oberpfalz. Die größte Ausdehnung erstreckt sich von Norden nach Süden über 12 km und von Osten nach Westen über 16,5 km.

A.2.2 Siedlung

Im Gemeindegebiet Nittenau gibt es derzeit 90 amtliche Ortsteile. Diese sind: Auhof, Annahaid, Asang, Bachbügl, Bergham, Berghof, Berglarn, Bodenstein, Bleich, Brunn, Diepenried, Dürrmaul, Dobl, Eckartsreuth, Eichlgütl, Entermainsbach, Elendhof, Eschlbach, Fichtenhof, Fischbach, Forsting, Geiseck, Goppelshof, Gunt, Hadriwa, Haiderhöf, Harting, Harthöfl, Hammerhäng, Heinzlmühl, Hengersbach, Hinterberg, Hinterkohlstetten, Hof am Regen, Holzheim, Holzseige, Höflarn, Hubhof, Jägerhöhe, Kaaghof, Kaspeltshub, Königshof, Königsreuth, Knollenhof, Lichtenhaid, Lohbügl, Michelsberg, Muckenbach, Mühlenthal, Nerping, Neubäu, Neuhaus, Oberhof, Obermainsbach, Oed, Oedgarten, Ottischhof, Reisach, Reuting, Roithof, Roneck, Rumelsölden, Sankt Johann, Sankt Martin, Schottenhof, Schönberg, Spandlhof, Stadl, Steinhof, Stefling, Steinmühl, Straßhof, Strohhof, Sulzmühl, Schwarzenberg, Tiefenhof, Thann, Tiefenbach, Treidling, Trumling, Untermainsbach, Überfuhr, Vorderkohlstetten, Waldhaus Einsiedel, Waltenried, Weinting, Weissenhof, Wetzlgütl, Wetzlhof, Zell.

Die größten Orte sind der Hauptort Nittenau-Bergham (6.425 Einwohner, Stand 31.07.2023), Fischbach (651 Einwohner), Bodenstein (247 Einwohner) und Stefling (323 Einwohner).

Die Besiedlung des Gemeindegebietes wird maßgeblich beeinflusst durch das örtliche Verkehrsnetz sowie durch den Fluss „Regen“.

Die Schwerpunkte der Siedlungstätigkeit erstrecken sich hauptsächlich entlang des Flusslaufes Regen und der Staatsstraße 2145. Neben dem zentralen Siedlungsbereich befinden sich besonders südlich der Kreisstraße SAD1 kleinere Ortsteile. Neben einem urbanem Siedlungscharakter des Hauptortes, sind die kleinen Ortsteile dörflich sowie landwirtschaftlich geprägt mit dominanter Wohnnutzung. Größere Gewerbeagglomerationen sind das Gewerbegebiet Waltenried und das Industriegebiet Lichtenhaid sowie Hirschenbleschen. Das Planungsgebiet ist neben den Siedlungen vor allem durch landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie durch Wald an den Gemeindegrenzen geprägt.

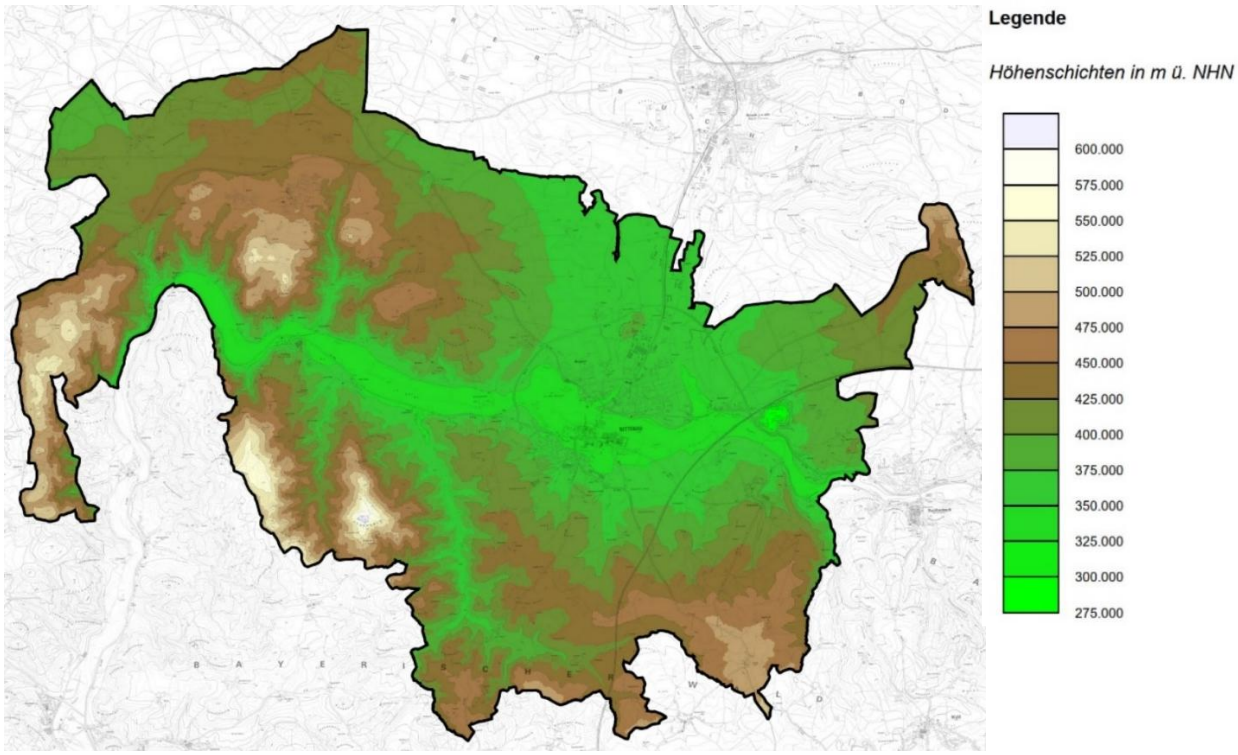


Abb. 12: Höhenschichtkarte[4]

A.2.3 Geschichte

Nittenau hat eine lange Geschichte, die bis in die Steinzeit zurückreicht. Bodendenkmäler aus dieser Zeit belegen die frühe Besiedlung der Region. Die erste urkundliche Erwähnung von Nittenau erfolgte im Jahr 1007.

Im Laufe der Zeit wuchs die Bevölkerung von Nittenau stetig an und der Ort gewann an Bedeutung als Handels- und Handwerkszentrum. Wirtschaftliche Aktivitäten wie Landwirtschaft, Handel und Handwerk prägten das Stadtbild. Im Laufe der Geschichte erlebte Nittenau verschiedene Gebietsreformen und politische Veränderungen, die die Entwicklung des Ortes beeinflussten. Während der Industrialisierung wandelte sich die Wirtschaftsstruktur von Nittenau. Die Land- und Forstwirtschaft wurde zunehmend durch produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen ersetzt. Die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur trugen zur wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt bei.

Nittenau hat sich im Laufe der letzten Jahrzehnte als Wohn-, Arbeits- sowie Versorgungsstandort etabliert und weist eine entsprechend ausgebaute soziale, wirtschaftliche und freizeitbezogene Infrastruktur auf. Die Altstadtsanierung und die Erhebung zum Mittelzentrum zeugen von der kontinuierlichen Weiterentwicklung der Stadt. Tourismus, Kultur und Freizeitangebote spielen eine wichtige Rolle und stärken die Attraktivität Nittenaus.

A.2.4 Bevölkerungsentwicklung

Für die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans ist aufgrund der Rechtslage und der einschlägigen raumordnerischen Ziele und Grundsätze des LEP einerseits ein entsprechender

[4]Datengrundlagen: Bay. Vermessungsverwaltung: Digitales Geländemodell DGM

Nachweis über den Bedarf von Wohnbauland zu führen und andererseits darzulegen, inwieweit der zukünftige Bedarf durch Potentiale der Innenentwicklung gedeckt werden kann.

In den folgenden Ausführungen erfolgen daher zunächst eine Darstellung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und Bautätigkeit und dann eine Prognose der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung mit dem daraus resultierenden Neubedarf an Wohnbauland in Nittenau. Demgegenüber werden die verfügbaren und nicht verfügbaren Innenentwicklungspotentiale dargelegt.

A.2.4.1 Entwicklung der Einwohnerzahlen

Die Stadt Nittenau liegt im Landkreis Schwandorf (Regierungsbezirk Oberpfalz) und umfasst eine Fläche von 98,8 km². Das Gemeindegebiet zählt 90 amtliche Orte.

Neben dem Hauptort Nittenau-Bergham stellen Fischbach, Bodenstein und Stefling die größeren Ortsteile im Gemeindegebiet dar.

Bei Betrachtung der Einwohnerzahlen der Stadt Nittenau wird deutlich, dass die Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen Jahren grundsätzlich positiv war. In den Jahren 2016 und 2022 hatte die Stadt zwar Rückgänge zu verzeichnen, in den darauffolgenden Jahren nahm die Bevölkerungszahl bereits wieder zu. Von 2014 bis 2024 ist ein Wachstum von 5,4 % ablesbar. Ähnliche Entwicklungen zeigen sich entsprechend im gleichen Zeitraum auf Landkreisebene (siehe Abb. 14).

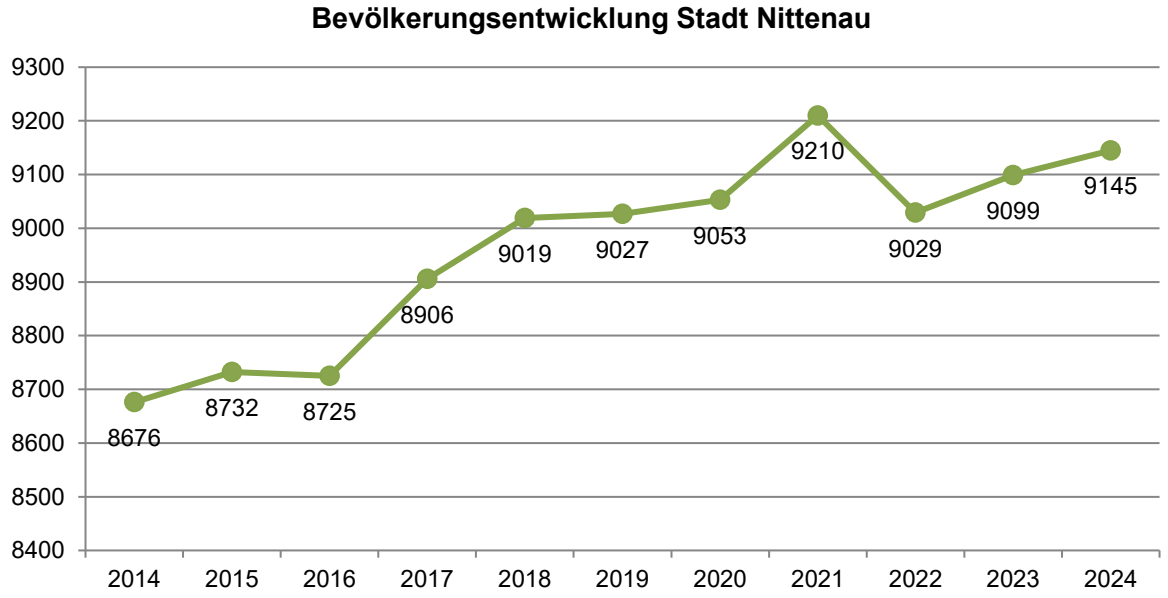


Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung Nittenau[5]

[5] Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistikdaten.bayern.de

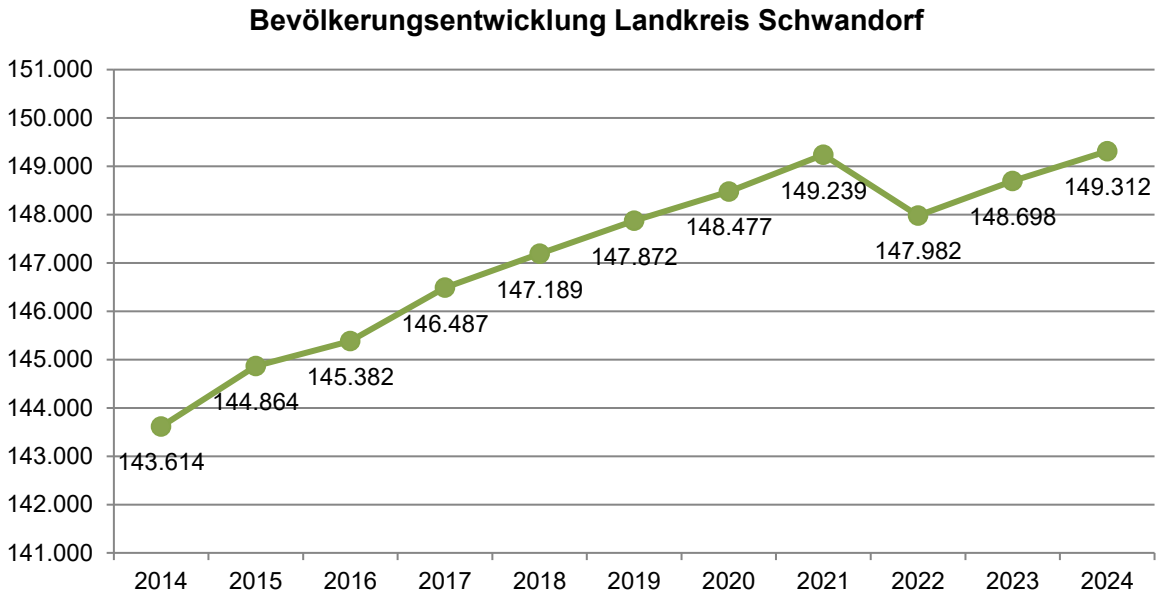


Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Schwandorf[6]

A.2.4.2 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung setzt sich zusammen aus dem natürlichen Bevölkerungssaldo – der Differenz aus Geburten und Sterbefälle – sowie aus den Wanderungsbewegungen über die Gemeindegrenzen. Bis zum Jahr 1999 zeigen sowohl die Stadt Nittenau als auch der Landkreis einen positiven natürlichen Bevölkerungssaldo, ab 2010 schlägt sich der bundesweite Trend in der demographischen Entwicklung auch in den Statistiken auf die Stadt Nittenau beziehungsweise den gesamten Landkreis nieder. Das bedeutet, die Sterberate übersteigt die Zahl der Geburten und verursacht eine negative Entwicklung der Bevölkerungszahl.

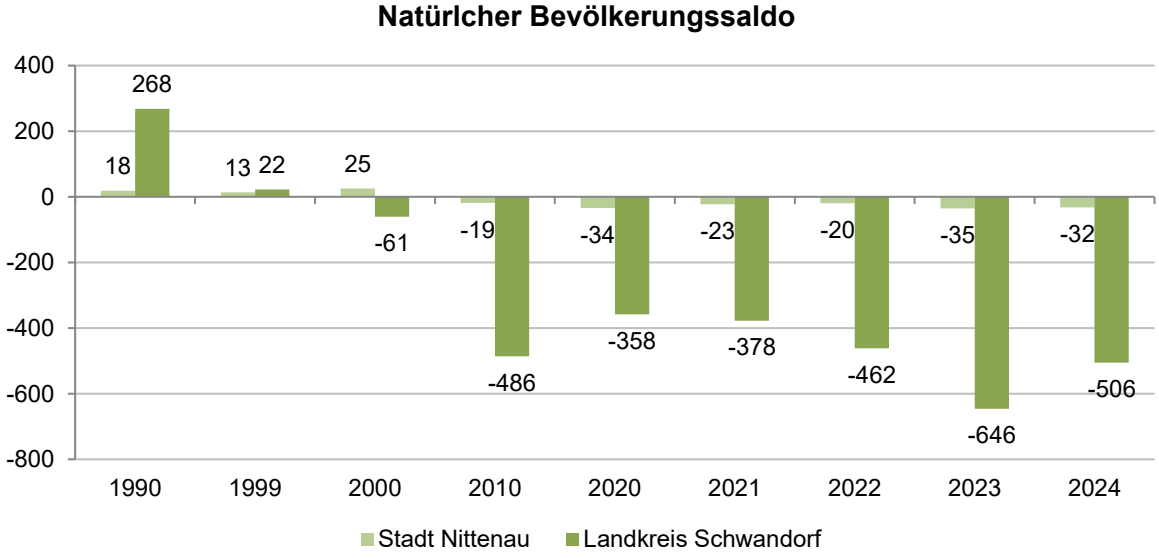


Abb. 15: Natürlicher Bevölkerungssaldo Nittenau und Landkreis Schwandorf[7]

[6] Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistikdaten.bayern.de
[7] Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistikdaten.bayern.de

Bei genauerer Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Nittenau fällt auf, dass diese den Trend der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung nur unzureichend widerspiegelt. Trotz der positiv verlaufenden allgemeinen Bevölkerungsentwicklung überstieg die Sterberate bereits seit dem Jahr 2010 die Geburtenrate und verursachte so eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung. Die Ursachen für die positive allgemeine Bevölkerungsentwicklung sind demnach nicht im Bereich der natürlichen Bevölkerungsentwicklung zu suchen.

A.2.4.3 Bevölkerungsbewegung

Dem Trend der deutschlandweit natürlich schrumpfenden Bevölkerung steht in Ballungszentren häufig ein Zuwachs im Rahmen der Wanderungsbewegungen entgegen. Für die Stadt Nittenau sind im Bereich der Wanderungsbewegungen deutliche Schwankungen zu verzeichnen. Trotz jährlicher Schwankungen sind die Salden seit 2005 positiv. Im Jahr 2022 gab es beim Wanderungsüberschuss mit 263 Einwohnern einen Hochpunkt.

Auf Landkreisebene sind ebenso positive Wanderungssalden erkennbar. Im Vergleich dazu sind die Salden der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Nittenau und im Landkreis Schwandorf seit 2010 im Defizit. Dennoch steigen die Einwohnerzahlen jährlich an.

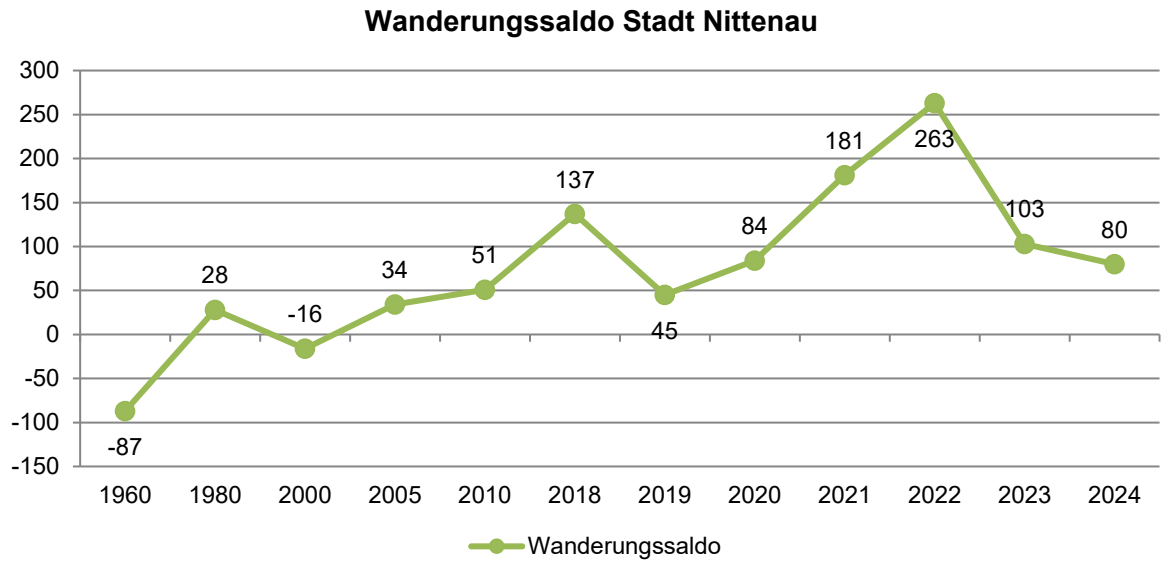


Abb. 16: Wanderungsbewegung Nittenau 1960- 2024[8]

[8] Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistikdaten.bayern.de

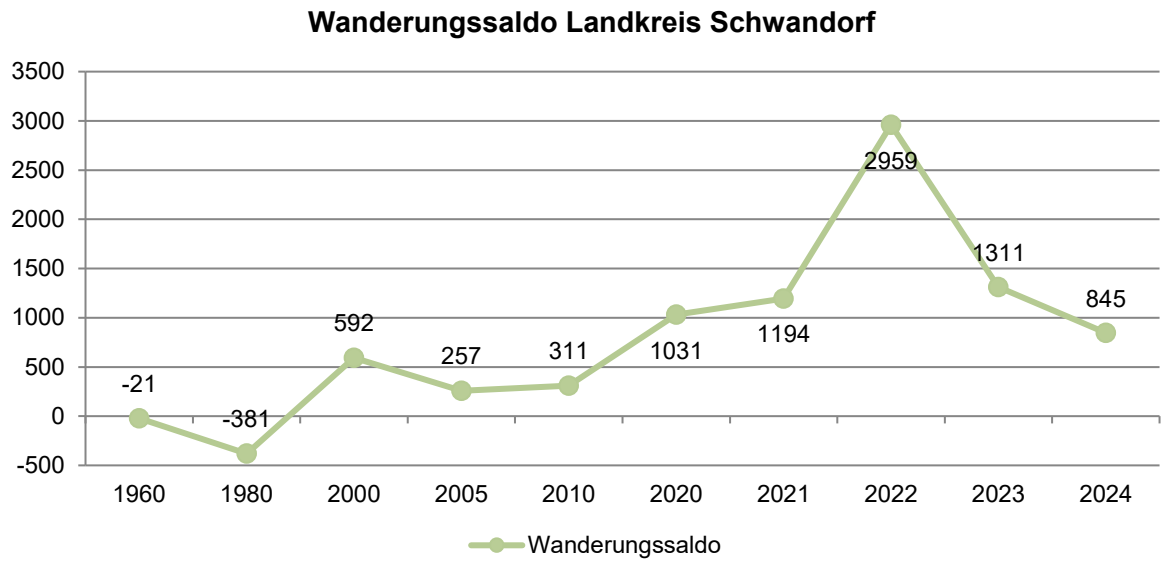


Abb. 17: Wanderungsbewegung Landkreis Schwandorf 1960-2024[9]

A.2.4.4 Bevölkerungszusammensetzung

Der gegenwärtige Trend rückläufiger Geburtenzahlen bei einer steigenden Lebenserwartung beeinflusst maßgeblich die altersstrukturelle Zusammensetzung der Bevölkerung und spiegelt sich in der Bevölkerung von Nittenau wider.

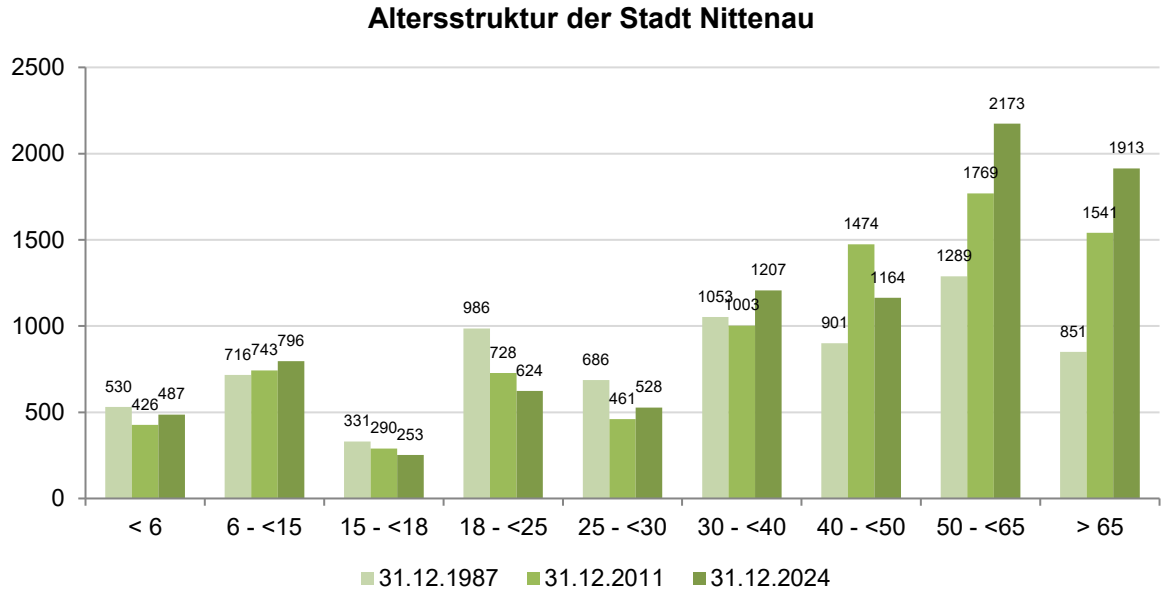


Abb. 18: Altersstrukturelle Verschiebungen Nittenau 1990, 2000, 2010 und 2022[10]

Ebenfalls im Gleichklang mit dem Bundestrend der demographischen Entwicklung, wird beim Vergleich der Bevölkerungsgruppen nach Altersklassen zwischen den Jahren 1987, 2011 und 2024 deutlich, dass der Anteil der unter 40-jährigen fällt bzw. stagniert, während dementsprechend der Anteil der über 40-jährigen deutlich zunimmt.

9 Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistikdaten.bayern.de
10 Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistikdaten.bayern.de

Besonders starke Zuwächse sind bei der Altersgruppe „65 und älter“ zu verzeichnen. Der Anteil dieser Altersgruppe hat sich im Jahr 2024 gegenüber dem Jahr 1987 mehr als verdoppelt. Dieser Umstand lässt sich durch die gestiegene Lebenserwartung in absoluten Zahlen und prozentual anteilig an der Gesamtbevölkerung durch den Rückgang der Geburten erklären.

A.2.4.5 Bevölkerungsprognose

Für die Prognose der Bevölkerungsentwicklung lassen sich, neben der Extrapolation der bisherigen Entwicklung, verschiedene Quellen heranziehen. Die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043“ mit dem demografischen Profil für den Landkreis Schwandorf von 2025 prognostiziert für den Landkreis im Jahr 2043 eine Einwohnerzahl von ca. **158.800** Einwohnern. Bei einer Bevölkerung von **148.700** im Jahr 2023 bedeutet dies ein Wachstum von ca. **6,8 %**.[11] Damit liegt der Landkreis in der Kategorie „zunehmend“ bei einer bayernweiten Betrachtung.

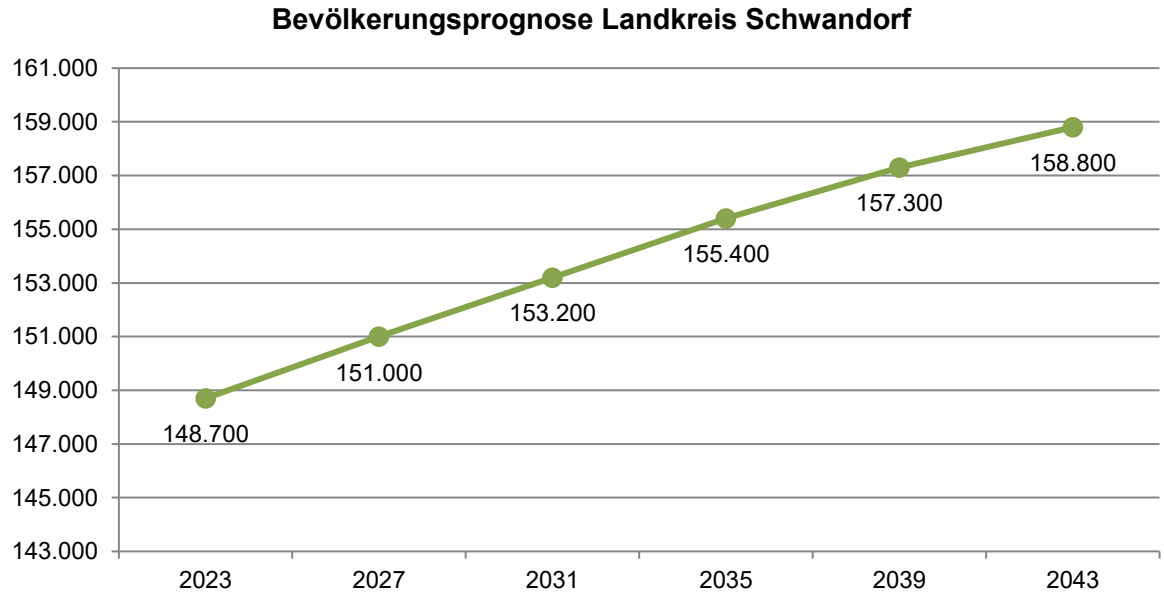


Abb. 19: Bevölkerungsprognose Landkreis Schwandorf 2023 bis 2043[12]

Spezifisch für die Stadt Nittenau liegt eine Prognose für den Zeitraum 2022 bis 2042 vor.[13] Hierbei wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 10,1 % (954 Personen) vom Ausgangswert von 9.449 Einwohnern im Jahr 2022 berechnet. Daraus ergibt sich ein jährliches Wachstum von ca. 0,5 %.

Allerdings wurden bei dieser Prognose nicht die aktuellen Zensusdaten beachtet. Gemäß dieser weist die Stadt Nittenau eine Einwohnerzahl von 9.029 Einwohnern im Jahr 2022 auf (siehe Abb. 13).

Da zwischen den Jahren 2022 und 2024 zudem ein reales Bevölkerungswachstum von 1,3 % für die Stadt Nittenau zu verzeichnen ist (9.029 (2022) → 9.145 (2024): +116), kann bis zum Zieljahr 2042 von einem leicht höheren Wachstum als den prognostizierten 10,1 %

[11] Vgl. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2043 - Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Mai 2025, S. 20
[12] Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistikdaten.bayern.de
[13] Flächenmanagementdatenbank, Bayerisches Landesamt für Umwelt (Stand 25.04.2025)

ausgegangen werden. Als Mittelwert zwischen der Prognose der Flächenmanagementdatenbank sowie dem realen Wachstum der letzten zwei Jahren wird ein Bevölkerungswachstum von **11,5 %** zwischen den Jahren 2022 und 2042 angenommen. Somit wird von einer Bevölkerungszunahme von **1.042** Einwohner ausgegangen.

Der regionale Trend der Bevölkerungsentwicklung lässt sich anhand des Bayerischen Statistikatlas und der Prognosen für die umgebenden Landkreise nachvollziehen.

Die umliegenden Landkreise Regensburg und Cham weisen eine zunehmende Tendenz auf. Ebenso wird im Landkreis Neumarkt in der Oberpfalz ein starker Bevölkerungszuwachs erwartet. Demgegenüber wird eine gleichbleibende Bevölkerung in den Landkreisen Neustadt a. d. Waldnaab sowie Amberg-Sulzbach erwartet.

Demographische Entwicklung

Neben den Auswirkungen auf die allgemeine Bevölkerungsentwicklung durch negative Salden von Geburten und Sterbefällen, ist auch die Verschiebung der Altersstrukturen Teil der bundesweiten demographischen Entwicklung.

Für den Landkreis Schwandorf wird für alle Altersgruppen ein Wachstum prognostiziert. Am stärksten werden dabei die Altersgruppen von über 60-Jährigen sowie die Zahl der unter 19-Jährigen jeweils um rund 16,5 % und 7,7 % bis 2043 zunehmen.

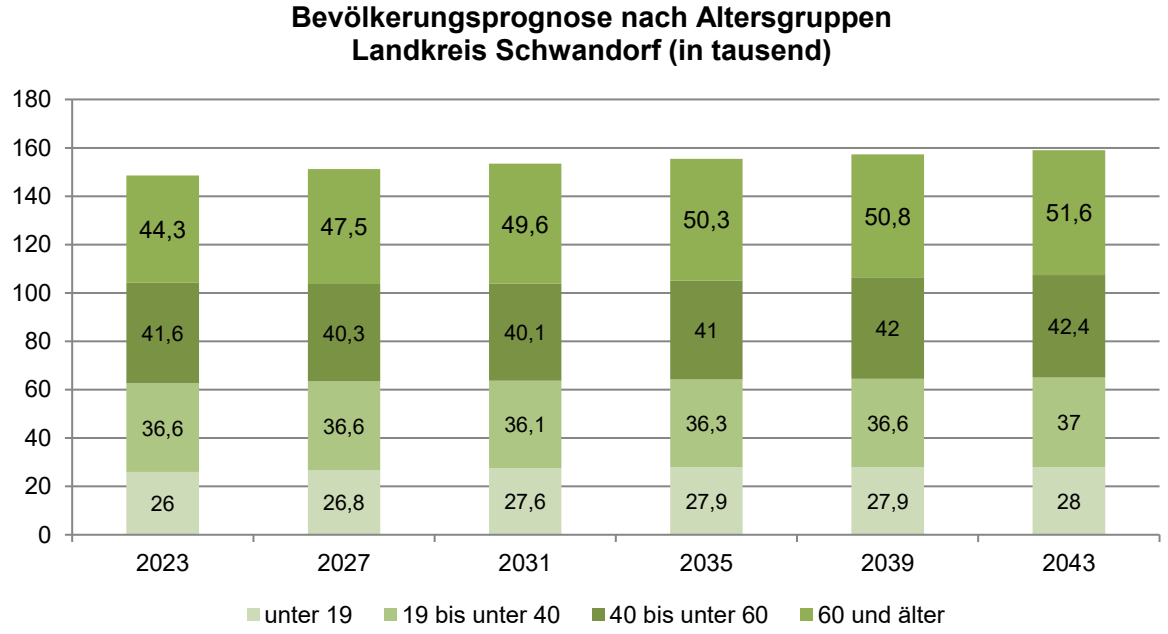


Abb. 20: Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Schwandorf 2023 bis 2043[14]

Eine ähnliche Entwicklung kann auch in der Stadt Nittenau beobachtet werden. Auch hier wird eine Zunahme der Personen über 65 Jahren um 51 % prognostiziert, während die Altersgruppen 18 bis unter 65 Jahren um 3 % abnehmen und die der unter 18-Jährigen um circa 10 % zunehmen wird.

[14] Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistikdaten.bayern.de

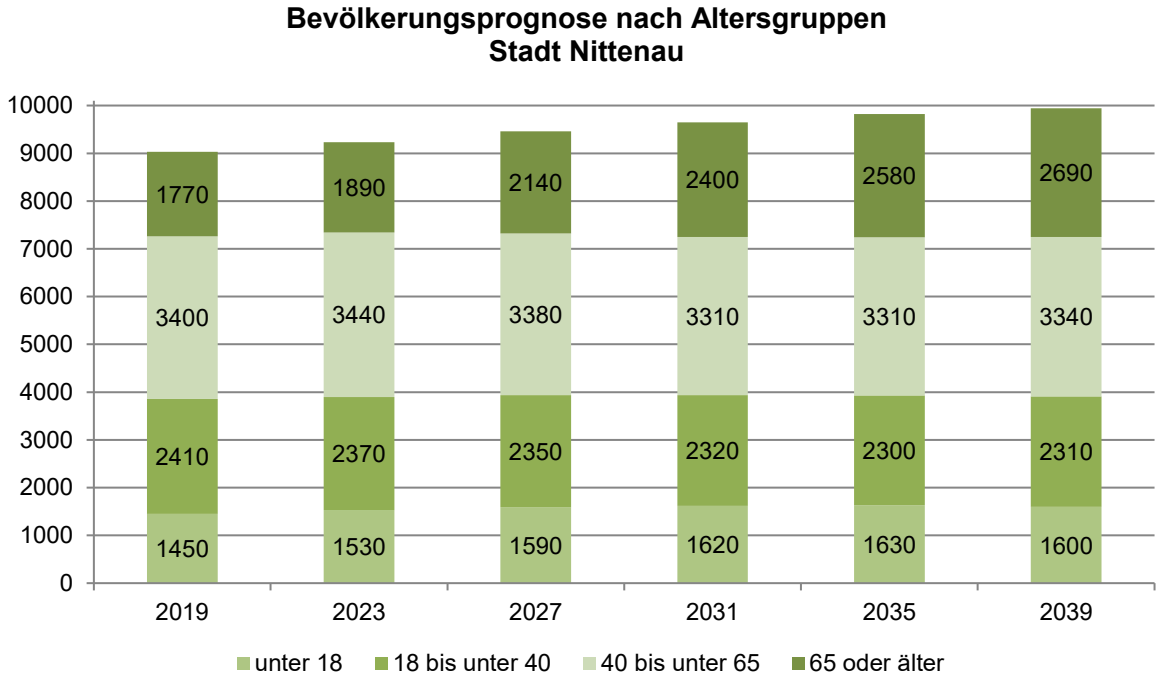


Abb. 21: Bevölkerungsvorausberechnung Nittenau 2019 bis 2039[15]

Aus diesen strukturellen Verschiebungen ergeben sich letztlich zweierlei Konsequenzen. Zum einen wird die Gesellschaft und damit die Ansprüche an Wohnraum und auch an den öffentlichen Raum immer mehr geprägt durch ältere Menschen und zum anderen reduziert sich die Zahl der Erwerbspersonen bzw. die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter. Insbesondere der erste Punkt schlägt sich durch die Entwicklung der Haushaltsgrößen für den zukünftigen Bedarf von Wohnraum und damit Siedlungsfläche nieder. Hinzu kommen Entwicklungen wie beispielsweise ein hoher Anstieg der Single-Haushalte. Diese Entwicklung sollte daher auch bei der Art des neu zu schaffenden Wohnraums berücksichtigt werden, um der entstehenden Nachfrage mit entsprechend flexiblen Angeboten zu begegnen.

A.2.5 Landwirtschaft

Die landwirtschaftlichen Betriebe verteilen sich vor allem auf die kleineren Ortsteile um die Kernstadt. Historisch bedingt gibt es aber auch in der Stadt vereinzelt landwirtschaftliche Betriebe mit kleinen bis mittelgroßen Ackerschlägen.

Die landesweite Entwicklung in der Landwirtschaft geht dahin, dass immer weniger Betriebe mit größeren Produktionsflächen wirtschaften. Dieser Trend lässt sich auch in Nittenau erkennen, ist jedoch noch nicht ganz so gravierenden wie in anderen Gegenden.

[15] Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistikdaten.bayern.de

Tabelle 1: Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft 2005, 2007, 2010, 2016 und 2020; Quelle: Statistik Kommunal Stadt Nittenau, Bayerisches Landesamt für Statistik 2024

22. Betriebsgrößenstruktur in der Landwirtschaft 2005, 2007, 2010, 2016 und 2020

Gegenstand der Nachweisung	2005	2007	2010 [1]	2016	2020
Landwirtschaftliche Betriebe insgesamt	133	123	100	95	84
davon mit einer LF von ... ha					
unter 5	24	21	4	4	1
5 bis unter 10	23	19	18	18	15
10 bis unter 20	21	21	17	17	15
20 bis unter 50	45	41	39	34	30
50 oder mehr	20	21	22	22	23

[1] Seit 2010 schränken Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich Vergleichbarkeit der Ergebnisse ein (v. a. in der Größenklasse unter 5 ha).

Gut 34,1 % (etwa 3.363 ha) des Gemeindegebietes werden landwirtschaftlich genutzt. Der Schwerpunkt der Betriebe liegt beim Pflanzenbau, wobei der Getreideanbau vorherrschend ist, darauffolgend Pflanzen zur Grünernte.

Während etwa 2.216 ha (ca. 66 %) ackerbaulich genutzt werden, unterliegen nur gut 928 ha (ca. 28 %) der dauerhaften Grünlandnutzung. Allgemein wurden deutschlandweit zunehmenden Grünlandflächen umgebrochen, so auch in Nittenau. Allein zwischen 2016 und 2020 gingen die Grünlandflächen von 1.663 ha auf 931 ha zurück.

Insgesamt werden acht Biogasanlagen in Nittenau betrieben. Dabei hat der Anbau von Pflanzen zur Grünernte zwischen 2007 und 2020 von 557 ha auf 1.008 ha zugenommen. Pflanzen zur Grünernten werden sowohl für Tierfutter als auch zur Energieerzeugung genutzt.

20. Bodennutzung[1] 2007, 2010, 2016 und 2020

Nutzungsart	Fläche in ha			
	2007	2010	2016	2020
Landwirtschaftlich genutzte Fläche (LF)	4 916	4 979	3 876	3 146
darunter Dauergrünland	.	.	1 663	931
darunter Wiesen und Weiden [2]	1 024	1 058	929	928
Ackerland	3 026	3 244	2 214	2 216
darunter Getreide	1 869	1 991	1 125	1 046
darunter Weizen insgesamt	388	558	344	296
Roggen [3]	297	236	137	164
Wintergerste	534	457	343	343
Sommergerste	165	22	30	7
Hülsenfrüchte	.	.	31	40
Hackfrüchte	56	97	.	–
darunter Kartoffeln	25	17	1	–
Gartengewächse	.	.	.	–
Handelsgewächse	368	376	.	.
darunter Winterraps	368	376	90	57
Pflanzen zur Grünernte	557	696	930	1 008
darunter Silomais einschließlich Grünmais	402	538	617	643

[1] Änderungen im Erfassungs- und Darstellungsbereich schränken die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ab 2010 gegenüber den Vorerhebungen ein.

[2] Ohne ertragsarmes Dauergrünland / Weiden ohne Hutung.

[3] Ab 2010 auch Wintermenggetreide enthalten.

Der allgemeine Rückgang der Nutztierhaltung zeichnet sich auch in Nittenau ab. Es verzeichnet sich ein Rückgang zwischen 2007 und 2020 in allen Tiergruppen ab. Am stärksten bei der Hühnerhaltung. Hierbei ging die Anzahl der gehaltenten Hühner um fast 75 % zurück.

In folgenden Ortsteilen sind Hühnerfarmen vorhanden: Sulzmühl, Thann, Stadl, Tiefenhof, Oed

Die Agrarflächen zwischen Nittenau und Bruck i.d.Opf. werden im iBALIS als nitratbelastete Gebiete eingestuft.

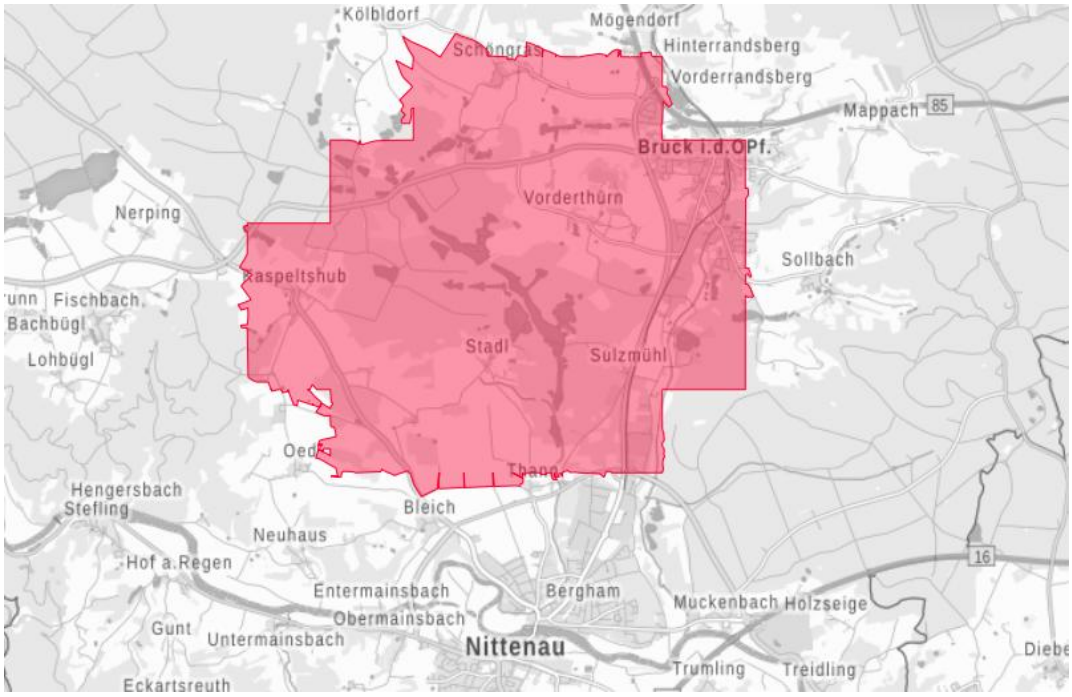


Abb. 22: Nitratbelastete Gebiete gemäß integriertes Bayerisches Landwirtschaftliche Informations-System (i-BALIS), 2024

A.2.6 Forstwirtschaft

Gut 49,6 % (ca. 4.897 ha) des Gemeindegebietes werden forstwirtschaftlich genutzt bzw. sind als Wald ausgebildet (Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2021). Im Vergleich die deutschlandweite Waldfläche umfasst ca. 32 %, bzw. in Bayern ca. 35 %. Somit besitzt Nittenau verhältnismäßig einen hohen Anteil an Waldflächen.

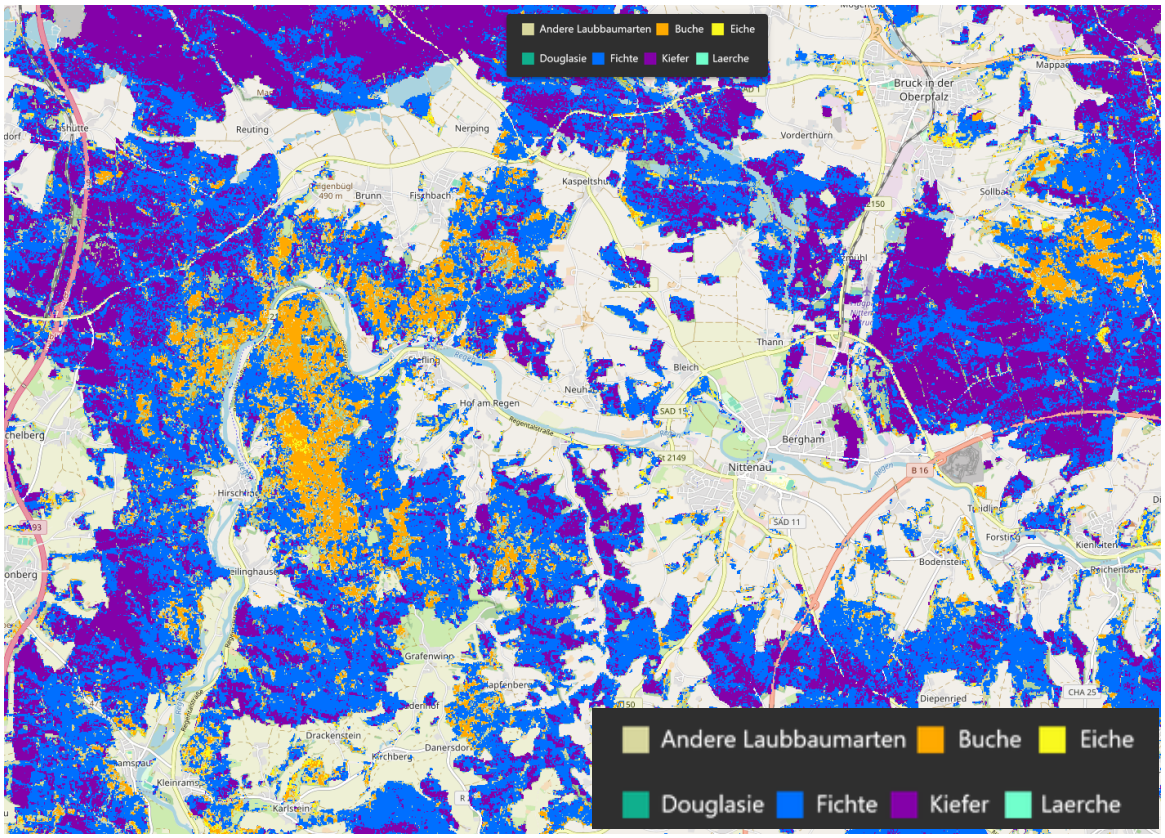


Abb. 23: Waldmonitor; Quelle: Naturwald Akademie, 2024

Die Waldmonitorkarte der Naturwald Akademie zeigt den aktuellen Baumbestand in Nittenau. So hat Nittenau wie in ganz Deutschland mit den höchsten Anteil an Fichten und Kiefern, wobei die Kiefer dominiert. Es ist aber auch zu erkennen, dass zwischen Fischbach und Neuhaus bzw. generell in den Waldbeständen nördlich des Regens der Waldumbau bereits begonnen hat, da hier bereits zahlreiche Buchen wachsen.

Ebenfalls sticht das benachbarte Naturwaldreservat Gailenberg südlich von Marienthal in orange heraus. Naturwaldreservate sind Wälder, die sich in einem weitgehenden naturnahen Zustand befinden. Die natürliche Waldentwicklung läuft hier ungestört ab. Im Laufe der Zeit entstehen „Ur-„Wälder mit starken Bäumen und viel Totholz.

In Siedlungsnähe wurde in den vergangenen Jahren immer wieder eine schleichende Inanspruchnahme („Gartenerweiterung“, Lagerung von Kompost und Brennholz etc.) von Waldflächen festgestellt. Dadurch kann der Wald seine Schutzfunktionen verlieren. Diese atypische Nutzung kann, z.B. durch eine Pflicht zur Abzäunung der Grundstückgrenzen im Bebauungsplan, von Vornherein unterbunden werden.

A.2.7 Wasserwirtschaft

Der Regen ist der längste Fluss der Oberpfalz und ein Gewässer 1.Ordnung. Er durchfließt das Stadtgebiet in westlicher Richtung und wird im Stadtkern durch die Angerinsel in den „Kleinen“ und den „Großen“ Regen geteilt.

Die Gewässerstrukturkartierung bewertet den Regen im Stadtgebiet überwiegend als „deutlich verändert“, Teilabschnitte werden als „stark verändert“ bzw. als „sehr stark verändert“ eingestuft. Der obere Abschnitt des Sulzbaches wird mit der schlechtesten Kategorie

„vollständig verändert“ bewertet. Der Doblbach hingegen ist stellenweise noch als „unverändert“ oder nur „gering verändert“ anzusehen.

Für den Abschnitt des Regens in Nittenau besteht ein Gewässerentwicklungsplan (GEP). Für angrenzenden Gemeinden liegt ebenfalls ein GEP vor.

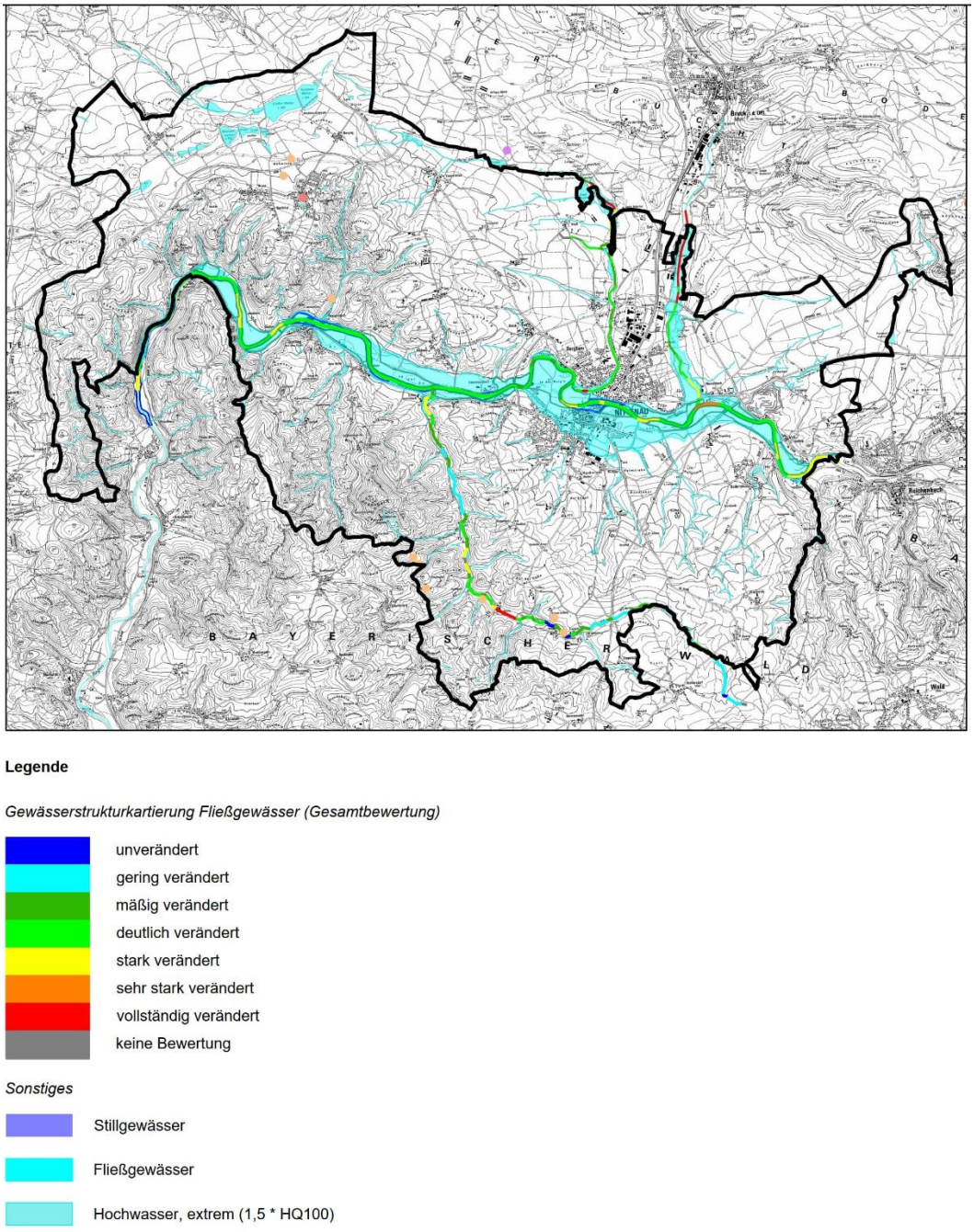


Abb. 24: Ergebnisse der Gewässerstrukturkartierung und Hochwasserflächen

A.2.8 Straßen

Autobahn

Folgender Hinweis der Autobahn GmbH des Bundes ist zu berücksichtigen:

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.

Bundes- und Staatsstraße

Innerhalb des Gemeindegebietes verlaufen die Staatsstraßen St 2145, St 2149 und St 2150. Die Bundesstraße B16 verläuft südöstlich durch das Gebiet von Nittenau.

Folgende Hinweise des Staatlichen Bauamtes sind bezüglich Bundes- und Staatsstraßen zu beachten:

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

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

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.

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.

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

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

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.

Entschädigungsansprüche gegen die Straßenbaulastträger der Bundes- und Staatsstraßen wegen Lärm und anderen von den Bundes- und Staatsstraßen ausgehenden Emissionen können 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.

A.2.9 Bahnflächen

Innerhalb des Gemeindegebietes Nittenau befinden sich Bahnflächen. Folgende Hinweise des Eisenbahn-Bundesamt sowie der Deutschen Bahn AG sind diesbezüglich zu beachten:

> Es wird darauf hingewiesen, 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 widersprechen.
>
> 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 sind 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.

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.

Es wird darauf hingewiesen, 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.

A.2.10 Freizeit und Erholung

Aufgrund der abwechslungsreichen Landschaft in der Stadt Nittenau, verlaufen zahlreiche örtliche Wanderwege, Wanderwege, Radwege und insgesamt drei Fernradwege (Oberpfälzer Seenland Rundweg, Regental-Radweg, München-Regensburg-Pilsen-Prag) durch das Gemeindegebiet. Entlang der Regenaue verläuft zusätzlich eine städtischer Themenweg. Darüber hinaus ist ein städtisches Freibad vorhanden.

Der Regen rund um Nittenau zählt zu den besten Fischwasser-Revieren unter den Fließgewässern in Deutschland und bietet somit Anglern ein reizvolles Gewässer. Auch ist es möglich in Nittenau Kanus auszuleihen und den Regen bis nach Regensburg mit dem Kanu zu befahren. Am großen Regen befindet sich ein Erlebnisraum für die ganze Bevölkerung. Dort befindet sich ein Matschplatz für Kinder, eine Bocciabahn sowie ein Grillplatz mit Sitzsteinen. Eine Steintreppenanlage bietet die Möglichkeit direkt zum Fluss zu gelangen. Weiter flussaufwärts beginnt der Fitnessparcours "FitNit" mit zwei mal acht Geräten.

An der Regentalstraße befindet sich das Kino-Center Nittenau, ein unabhängig geführtes Kino mit drei Sälen.

Sehenswürdigkeiten

Am Regen liegen die „Burg Stockfels“, die „Burg Hof am Regen“ und das „Schloss Stefling“. Flussaufwärts befinden sich weitere kulturelle Sehenswürdigkeiten wie die „Schloss

Bodenstein“ und die Regentalklöster Reichenbach und Walderbach. Westlich des Ortsteils Straßhof befindet sich im Tannerlwald ein Wildgehege. Außerdem liegt Nittenau im Bereich des Naturparks Vorderer Bayerischer Wald.

A.2.10.1 Grün-, Sport- und Freizeitanlagen

Nittenau kooperiert im Bereich Tourismus mit den Partnern „Oberpfälzer Seenland“, „Oberpfälzer Wald“ und „Ostbayern Tourismus“. Es sind neun Beherbergungsbetriebe in den Sommermonaten geöffnet, die etwa 200 Gästebetten anbieten. Im Jahr 2021 wurden insgesamt 21.093 Übernachtungen verzeichnet, bei einer durchschnittlichen Übernachtungsdauer von 3,5 Tagen.

Das Freibad befindet sich mit dem Campingplatz westlich des Ortsteils Bergham und bietet in den Sommermonaten verschiedene Becken, Sprunganlage sowie ein Beachvolleyballfeld. Der Generationentreff „NitFit“ bietet am Regen mit verschiedenen Geräten, Matschplatz, Boccia- und Grillplatz einen Erlebnisraum mit direktem Zugang zum Fluss.

Westlich des Ortsteiles Bergham liegt die Sportstätte des TSV Nittenau 1904 e.V.. Östlich des Hauptortes Nittenau befindet sich der Sportplatz des Regental-Gymnasiums sowie der Grund- und Mittelschule. Es gibt insgesamt 16 Spielplätze, die sich über alle Ortsteile verteilen. Des Weiteren gibt es einen Bolzplatz im Ortsteil Bergham.

A.2.10.2 Friedhöfe

Es gibt insgesamt zwei Friedhöfe im Gemeindegebiet. Diese befinden sich nördlich des Kerns Nittenaus und im Ortsteil Fischbach.

A.2.11 Geologie

Östlich von Nittenau nimmt die geologische Einheit “Regensburger-Wald-Pluton, Granit, grobkörnig, porphyrisch” ein Großteil des Gemeindegebiets ein, dabei handelt es sich um Kristallgranit der Stufe I.

Weitere große geologische Einheiten nimmt die Einheit “Buntsandstein (Randfazies)” und “Oberer Buntsandstein (Randfazies) sowie Die “Flussablagerung, holozän” und “Flussschotter, mittel- bis oberpleistozän” entlang der Regen und dem Sulzbach, ein. Was auch den Granit- und Sandabbau in Nittenau erklärt.

A.2.12 Beschreibung und Bewertung der landschaftsökologischen Raumeinheiten

Das Gemeindegebiet liegt innerhalb zwei naturräumlichen Haupteinheiten:

- Oberpfälzer und Bayerischer Wald (D63) und
- Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland (D62)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) untergliedert die naturräumlichen Einheiten nochmals in ökologisch-funktionale Teilbereiche (naturräumliche Untereinheiten). Das Gemeindegebiet hat demnach Anteil an den folgenden fünf Untereinheiten

- Rodinger Hügelland (70-A)
- Nittenauer Regental (070-C)

- Schwandorfer Bucht und Nittenauer Bucht (070-J)
- Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes (406-A)
- Regendurchbruchstal (406-B)

Anhand der zuvor beschriebenen ökologisch-funktionalen Untereinheiten erfolgt nachfolgend eine Beschreibung und Bewertung dieser Landschaftsräume, bezogen auf das Gemeindegebiet.

Beurteilungskriterien sind die:

- heutige Nutzung
- natürliche Ausstattung
- ökologische Funktion

Unter Benennung von Defiziten, Konflikten und Potentialen erfolgt für den jeweiligen Landschaftsraum eine zusammenfassende Bewertung.

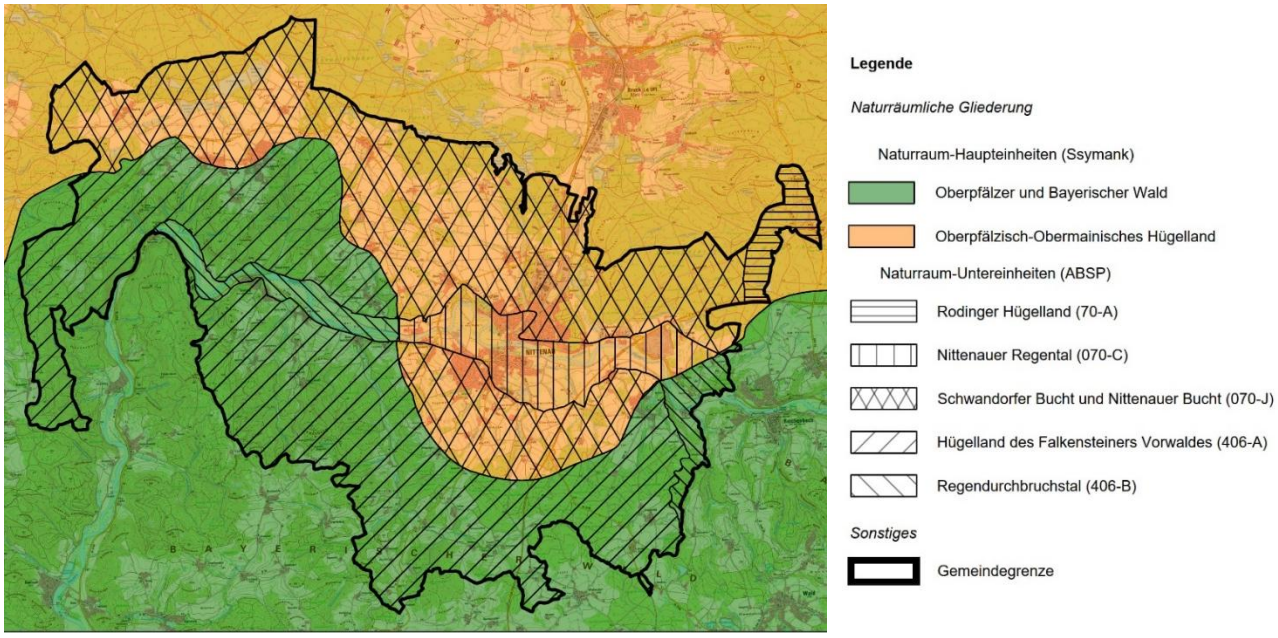


Abb. 25: Naturräumliche Gliederung

Raumeinheit „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“

Die naturräumliche Haupteinheit (Ssymank) „Oberpfälzer und Bayerischer Wald“ (D63) erstreckt sich im Süden und zum Teil im Westen von Nittenau. Als Abgrenzung dienen die Höhenlagen.

Der Oberpfälzer und Bayerischer Wald nimmt rund die Hälfte der Fläche in Nittenau in Anspruch und geht im Süden allmählich in die naturräumliche Haupteinheit „Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland“ über.

In Nittenau zeichnet sich der Oberpfälzer und Bayerischer Wald durch seine bewaldeten Höhenzüge, ein Netz von Flüssen und Bächen sowie eine abwechslungsreiche Topographie mit eher kleinen landwirtschaftlichen Flächen und Dörfern aus.

Untereinheit Regendurchbruchstal

Im Osten beginnend unterteilt das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) den Naturraum noch in die Untereinheit „Regendurchbruchstal“ (406-B). Der Fluss Regen durchfließt hier von Reichenbach kommend Nittenau. Das Gelände ist durch das Regental mittelstark bewegt und wird von kleinen, überwiegend landwirtschaftlich geprägten Dörfern, kleinflächigen Ackerflächen und kleinen bis mittelgroßen Waldflächen durchzogen.

Westlich des Kerngebietes von Nittenau ist ein zweiter Teil als „Regendurchbruchstal“ ausgewiesen. Hier hat der Regen zwischen Nittenau und Regenstauf seinen eigentlichen „Durchbruch“. Der Regen hat hier ein tief eingeschnittenes Kastental mit einem Talboden zwischen 200 und 500 m Breite, an den engsten Stellen 100 m Breite, sehr steilen, am Regenknie bis zu 150 m hohen Talflanken, einer biotop- und strukturreichen, kleinräumig genutzten Kulturlandschaft, Grünland in der Aue, Acker an den Unterhängen und geschlossene Wälder an den steilen Hängen gebildet; waldfreier, offener Talboden mit Grünland, Ackerland, Fließgewässern, Auwäldern; trotz der Kraftwerke Stefling bildet der Regen hier längere naturnahe Abschnitte des Regens mit unverbauten Ufern und Altwässern; dünn besiedelt mit verstreuten dörflichen Siedlungen und Verkehrswegen, die nicht von Hauptverkehrswegen zerschnitten werden.

Untereinheit Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes

Zwischen und nördlich des „Regendurchbruchstal“ folgt die naturräumliche Untereinheit „Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes“ (406-A). Hier ist die Landschaft noch stärker bewegt als im Regendurchbruchstal. Der Bereich umfasst die zum Teil sehr steilen Talhänge entlang des Regens. Ein großer Teil des Gebietes ist durch größere (Nadel-) Waldflächen geprägt, dazwischen liegen kleinere landwirtschaftlich geprägte Dörfer und kleinflächige Ackerflächen mit Zwischenstrukturen. Im Osten wurde bereits mit dem Waldumbau begonnen.

Insgesamt gibt es in diesem Gebiet drei größere Talformationen. Östlich des Jugenbergs, der mit 613 m ü.NHN. die höchste Erhebung in Nittenau darstellt, westlich verläuft der Doblbach und bildet die erste Talformation. Westlich des Jugenberges befindet sich die zweite Talformation mit dem Frankenbach. Etwa 1,2 km weiter westlich befindet sich die dritte Talformation mit dem Geiseckbach, der entlang der westlichen Gemeindegrenze verläuft. Alle drei Bäche werden von zahlreichen kleinen Gebirgsbächen gespeist und münden in den Regen. Die Täler weisen einen durchschnittlichen Höhenunterschied von 100 m auf.

Raumeinheit „Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland“

Die naturräumliche Haupteinheit (Ssymank) „Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland“ (D62) erstreckt sich nördlich und südlich entlang des Regens und umfasst überwiegend die unbewaldeten Bereiche mit geringem Relief in Nittenau.

Das Oberpfälzisch-Obermainische Hügelland nimmt etwa die Hälfte der Fläche Nittenaus ein und ist in Nittenau durch sanfte Erhebungen, Täler und Bachläufe geprägt. Die Hügellandschaft wird intensiv landwirtschaftlich genutzt, mit zum Teil sehr großen Schlägen ohne Zwischenstrukturen. Entlang der nördlichen und westlichen Gemeindegrenze befinden sich größere Waldflächen, insbesondere der Wald im Osten bildet eine sehr große zusammenhängende Waldfläche über die Gemeindegrenzen hinweg.

Untereinheit Schwandorfer Bucht und Nittenauer Bucht

Die "Schwandorfer Bucht und Nittenauer Bucht" (070-J) umfasst teilweise den Hauptort Nittenaus sowie die landwirtschaftlich genutzten Flächen südlich des Hauptortes bis zum Beginn der größeren Waldflächen. Das Relief ist hier noch relativ eben. Die landwirtschaftlichen Flächen werden überwiegend ackerbaulich genutzt. Die Schläge sind eher klein und durch Feldgehölze und Heckenstrukturen gegliedert. Mehrere kleine Bäche wie der Kühgaßbach, der Reisachbach, der Wellenbach und der Rosengraben entstehen hier, werden im Hauptort verrohrt und münden schließlich in den Regen.

Das Gebiet umfasst auch den Ortsteil Bergham mit seinem großen Gewerbegebiet im Norden und das als geschütztes Landschaftsbestandteil ausgewiesene Sulzbachtal. Das Sulzbachtal ist teilweise eingezäunt und kann als ausgedehntes unberührtes Waldweihergebiet mit ausgedehnten Verlandungszonen, Bruchwäldern und Feuchtwiesen beschrieben werden und stellt somit ein ökologisch wertvolles Gebiet dar.

Nordwestlich von Bergham erstreckt sich ein großes landschaftliches Vorbehaltsgebiet mit sehr großen Ackerschlägen und kaum vorhandenen Zwischenstrukturen. Die einzigen Zwischenstrukturen sind kleinere Feldgehölze oder Gehölzflächen. Ganz im Nordwesten von Nittenau setzen sich die großen Ackerschläge mit etwas mehr Zwischenstrukturen fort.

Untereinheit „Rodinger-Hügelland“ (070-A)

An der östlichen Gemeindegrenze differenziert das ABSP die naturräumliche Haupteinheit Oberpfälzisch-Obermainisches Hügelland weiter in die Untereinheit Rodinger-Hügelland (070-A).

Das Gebiet ist vollständig bewaldet. Teilweise sind noch Nadelholz-Reinbestände vorhanden, der Wald wird aber meist bereits von Laubbäumen dominiert.

Ganz im Norden liegt mitten im Wald die Magdalenenkapelle. Weiter südlich befinden sich mehrere kleine Waldweiher und noch weiter südlich, die Gaststätte „Waldhaus Einsiedel“, die jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mehr bewirtschaftet wird. Am Westrand verläuft von Norden nach Süden die SAD 14, die den Wald in zwei Hälften teilt.

Untereinheit – „Nittenauer Regental“ (070-C)

Zwischen dem gemäß ABSP ausgewiesenen „Regendurchbruchtal“ (406B) östlich und westlich von Nittenau liegt noch die Untereinheit „Nittenauer Regental“ (070-C). Dieses Gebiet stellt den Regenabschnitt zwischen dem Hauptort Nittenau und dem Ortsteil Bergham dar.

Beginnend im Osten befindet sich entlang der St2149 ein großer Steinbruch, in dem Granit abgebaut wird.

Der Verlauf vom Regen ist hier stellenweise mäßig verändert, durch die in Nittenau westlich gelegene Staustufe (mit neuer Fischtreppe und großem Höhenunterschied) wird das Wasser aufgestaut und fließt überwiegend träge und langsam nach Westen, dadurch zeigt sich nur wenig Veränderung (Abtragung/Anlandung) an den Ufern. Im fast stehenden Wasser an den Rändern wächst immer wieder ein lichter Teppich aus Kleiner Wasserlinse, wenig Gelber Teichrose und Europäischem Froschbiss. Der Flussgrund ist oftmals schlammig bis steinig. Die Ufer sind überwiegend steil und am linken Ufer bis zu 3 m hoch. Die angrenzenden Flächen sind meist bis zur Uferkante landwirtschaftlich genutzt und bringen auch hier wieder viele Nährstoffe in den dünnen Ufersaum.

B Planung: Konzeption, Ziele und Maßnahmen

B.1 Gesamtkonzeption

Die Konzeption des Flächennutzungsplanes stützt sich auf zwei Pfeiler. Zum einen berücksichtigt sie ortsspezifische Entwicklungen in Nittenau, mit denen eine intensive Auseinandersetzung in der Bestandsaufnahme und -analyse stattgefunden hat. Zum anderen werden entscheidende allgemeine Entwicklungen einbezogen, die Nittenau wie auch andere Gemeinden betreffen. Im Hinblick auf allgemeine Veränderungen sind z.B. der demografische Wandel mit seinen Folgen und strukturelle Veränderungen der Arbeitswelt von besonderer Relevanz.

Im Folgenden werden Leitbilder für die zukünftige Entwicklung formuliert. Zweck der Leitbilder für verschiedene Themenbereiche ist es, langfristige Ziele für die räumliche Entwicklung im Gemeindegebiet, unter Berücksichtigung gesellschaftlicher Trends und lokaler Rahmenbedingungen, zu formulieren.

Die Konzeption des Landschaftsplanes zielt darauf ab, einen umsetzungsorientierten Rahmen für eine nachhaltige Entwicklung des Landschaftsraumes aufzuzeigen. Dies erfolgt unter der Maßgabe, die verschiedenen Landnutzungen im Einklang mit den Belangen von Natur und Landschaft fortzuentwickeln.

B.2 Leitbilder für den Siedlungsraum

B.2.1 Siedlungsentwicklung

Die Ausrichtung auf Nachhaltigkeit bildet den Rahmen für die Tätigkeiten im Bereich der Siedlungsentwicklung. Dementsprechend folgt die zukünftige Siedlungsentwicklung dem Leitgedanken Flächenneuausweisungen gering zu halten und möglichst innerhalb bebauter Gebiete zu verwirklichen. Damit wird gleichermaßen dem 30 ha – Ziel der Bundesregierung[16] Rechnung getragen, wie auch dem Grundsatz des BBodSchG, mit Grund und Boden möglichst schonend und sparsam umzugehen, nachgekommen.

Zu diesem Zwecke wird das Prinzip Innen- vor Außenentwicklung verfolgt. Das bedeutet, Neubauflächen werden soweit möglich nur innerhalb bzw. am Rand der derzeitigen Bebauung ausgewiesen. Weiterhin soll die Siedlungsentwicklung insbesondere im Bereich innerörtlicher Brachflächen forciert werden, um die Kernbereiche zu stärken und die Inanspruchnahme der freien Landschaft zu vermeiden. Ferner ist eine kompakte Siedlungsentwicklung von großer Bedeutung, um beispielsweise Kosten für Infrastrukturerschließung und Versorgung möglichst gering zu halten.

Innerorts

Vor dem Hintergrund des Nachhaltigkeitsgedanken kommt der innerörtlichen Siedlungsentwicklung besondere Bedeutung zu, um Zersiedelung zu vermeiden. Daher gilt es, die Potenziale innerhalb des Hauptortes sowie innerhalb der größeren Ortsteile zu nutzen.

- Konzentration baulicher Entwicklung anhand sozialer Infrastruktur und Nahversorgung
- Nachverdichtung durch Schließung von Baulücken, Etablierung einer Baulücken- und Leerstandsbörse (Private Grundstücksbesitzer regelmäßig ansprechen)
- Stärkung der Nittenauer Ortsmitte (historischer Markt)
- Bezahlbarer Wohnraum insbesondere für junge und ältere Leute
- Größeres Angebot an mehrgeschossigen Wohngebäuden im Kernstadtgebiet sowie an neuen Wohnformen (Mehrgenerationenhäuser, flexible Grundrisse, Tiny-Häuser)
- Leerstände umnutzen, ggf. auch ehem. Gewerbe im Hauptort mit Wohnraum füllen
- Erhalt von prägender Bausubstanz und des Ortsbildes (z.B. durch Vorkaufsrecht)
- Bewusstseinsbildung und umfassende Information der Bevölkerung

Neubauflächen

Kann die Nachfrage nach Bauflächen nicht durch vorhandene innerörtliche Potenziale gedeckt werden, ist es von entscheidender Bedeutung, sie in die richtigen Bahnen zu lenken und Neubauflächen mit Bedacht auszuweisen.

- Berücksichtigung der innerörtlichen Potenziale vor Neubauflächenausweisung

[16] Vgl. http://www.bmub.bund.de/themen/strategien-bilanzen-gesetze/nachhaltige-entwicklung/strategie-und-umsetzung/reduzierung-des-flaechenverbrauchs/

- Sparsame Ausweisung (Vermeidung von zunehmender Flächeninanspruchnahme durch angemessene städtebauliche Dichte)
- möglichst integrierte Lage
- Arrondierung der Ortsränder: Vermeidung von Zersiedlung der Landschaft
- Rücksichtnahme auf gewachsene Strukturen
- Gezielte und bedarfsgerechte Steuerung der Flächenentwicklung durch die Gemeinde; ggf. Rücknahme einzelner Bauflächenpotentiale: Qualität statt Quantität
- Flächenerwerb durch die Stadtverwaltung im Vorfeld der Realisierung anstreben
- Reduzierung des Erschließungsaufwandes/-kosten sowie der Folgekosten

Erholung und Lebensqualität

Die Lebensqualität einer Gemeinde ist ein entscheidender Faktor, um deren Zukunftsfähigkeit zu gewährleisten. Vor diesem Hintergrund gilt es für Nittenau, die Lebensqualität zu sichern und zu verbessern.

- Schutz und Nutzung der bewegten Kulturlandschaft (Forste und Grünzüge)
- Attraktivitätssteigerung durch Belebung und Begrünung der Innenstadt (Freiflächen und Grünzüge)
- Bessere Taktung der bestehenden Busverbindungen
- Nahversorgung in allen Ortsteilen
- Eigenarten und Besonderheiten der Ortsteile erkennen, beachten und stärken
- Angebote für verschiedene Zielgruppen vorhalten (z.B. Familien, Senioren, Kinder und Jugendliche)
- Freihaltung von Schutzbereichen und Grünflächen
- ganzheitliches und nachhaltiges Handeln seitens der Stadt

Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Klimawandel macht sich auch in Nittenau von Jahr zu Jahr stärker bemerkbar. Durch Anpassungen in der Siedlungsentwicklung können diese Auswirkungen abgemildert werden, um endliche Ressourcen zu schonen und das Leben in der Stadt weiterhin angenehm zu gestalten.

- Grünflächen als Unterstützung der Wohn- und Lebensqualität schaffen
- Frischluftschneisen schaffen bzw. erhalten
- Dach- und Fassadenbegrünung fördern
- Oberflächenwasser vorrangig versickern: Verkehrsflächen entsiegeln und Versickerungsflächen einplanen
- Städtische Gebäude möglichst nachhaltig energetisch sanieren
- Nutzung von Flächen zu Energieerzeugung (z.B. PV-Stellplatzüberdachung, Windfassade)

B.2.2 Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und Arbeitsplätze

Bundesweite und globale Entwicklungen führen zu Veränderungen der allgemeinen Wirtschaftsstruktur. Auch für Nittenau gilt es sich gemäß dem Zeitgeist zu positionieren, um auf die sich ändernden Rahmenbedingungen angemessen reagieren zu können.

Im Jahr 2022 wurde für den Landkreis Schwandorf ein Nahversorgungskonzept erstellt. In diesem werden unten genannte Punkte genauer vertieft.

Gewerbe, Handel, Dienstleistung

In den vergangenen Jahren hat der interkommunale Konkurrenzkampf um Unternehmen stetig zugenommen. Außerdem drängte die Effizienzsteigerung im Einzelhandel oftmals Nahversorger hin zu größeren Verkaufsflächen an dezentralen Standorten und damit aus den Ortsmitten heraus.

Für die Entwicklung von Gewerbe, Handel und Dienstleistung sollten auch entsprechend der Ausführungen der Gesamträumlichen Entwicklungskonzeptes Maßnahmen ergriffen werden, um die wirtschaftliche Zukunftsfähigkeit zu sichern und zu steigern.

- Sicherung bestehender Betriebe und ihrer Standorte
- Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs
- Attraktivitätssteigerung durch Belebung der Innenstadt (gastronomische Angebote)
- Vorausschauende Planung – Ermöglichung schnellen Handelns (frühzeitige Festlegung von Strategien und Handlungsalternativen)
- Enge Abstimmung mit Gewerbetreibenden hinsichtlich Neuansiedlung oder Erweiterung
- Entwicklung realisieren (Flächenerwerb durch die Stadt), nicht realisierbare Bauleitplanung ändern oder aufheben
- Nahversorgung im gesamten Stadtgebiet sichern
- Ansiedlung kleinteiliger, verträglicher Handwerks-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzungen im Innenbereich
- Förderung der Bürgerschaft bei Firmengründungen
- Förderung innovativer Firmenkonzepte

Arbeitsplätze

- Sicherung bestehender Arbeitsstätten
- Förderung von Ausbildungsplätzen
- Förderung von Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Branchen
- Förderung der Selbstständigkeit

B.2.3 Infrastruktur und Versorgung

Aufgrund des demografischen Wandels und seiner Folgen, sowie des prognostizierten Bevölkerungswachstums der Gemeinde, ändern sich die Anforderungen an infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen.

Technische Infrastruktur

Im Hinblick auf die technische Ausstattung sind technologische Fortschritte sowie ökologische Anforderungen für künftige Herausforderungen von Relevanz.

- Prüfung der Auslastung vorhandener Einrichtungen und Optimierung
- Gezielter und bedarfsangepasster Ausbau, speziell bei Neuausweisungen
- Förderung privater Initiativen und Investitionen (z.B. bei Baugebietserschließung)
- Förderung umweltschonender und umweltfreundlicher Energien sowie Einrichtungen
- Nachhaltiges Wirtschaften
- Stärkung alternativer Verkehrsarten (insb. Fuß- und Radverkehr)

Versorgung und soziale Infrastruktur

So wie der demografische Wandel zu neuen Herausforderungen im Bereich der technischen Infrastruktur führt, stellt er die Versorgung und die soziale Infrastruktur ebenfalls vor neue Aufgaben. Insbesondere der steigende Anteil älterer Menschen an der Gesamtbevölkerung führt zu einem speziellen Bedarf hinsichtlich der sozialen Infrastruktur und rückt lokale Versorgungsmöglichkeiten immer mehr in den Mittelpunkt.

- Sicherung und Ausbau der Grundversorgung
- Stärkung der Versorgungstruktur in zentralen Ortslagen
- Förderung einer qualitätvollen und kleinteiligen Nahversorgung
- Förderung privater Initiativen und ehrenamtlichen Engagements
- Prüfung und Anpassung des Angebots hinsichtlich Bedarfsgerechtigkeit

B.3 Leitbilder für den Landschaftsraum

Für eine nachhaltige Entwicklung des Nittenauer Landschaftsraumes wurden Leitbilder erarbeitet und in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellt. Sie basieren auf

- der flächendeckenden Bestandsanalyse des Gemeindegebietes,
- der Auswertung der Vorgaben der übergeordneten Planungsebenen (Landesplanung und Regionalplanung),
- der Fachplanungen (ABSP, Waldfunktionskartierung etc.),
- den Anregungen aus dem Stadtrat sowie
- den Leitsätzen des gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes.

Es werden für die Umsetzung der Leitbilder für Naturschutz und Landschaftspflege sog. „Suchräume“ dargestellt, die meist mehrere landschaftliche Raumeinheiten umfassen (siehe Abgrenzung Themenkarte 1357-2L-01). Auf eine exakte Verortung von Maßnahmen wird bewusst verzichtet, da die Umsetzung von Maßnahmen häufig an der Zugänglichkeit der Flächen scheitert bzw. die Flächeneigentümer nicht bereit sind, die Nutzungsart über ggf. Förderprogramme zu ändern.

Folgende Leitbilder werden im Nachfolgenden in Form von Steckbriefen erläutert:

Kartendarstellung	***Leitbild***
	*Waldumbau* Entwicklung stabiler, klimaangepasster Laubmischwälder
	*Naturverträgliche Landwirtschaft* Erhöhung der Strukturvielfalt in landwirt. intensiv genutzten Gebieten und Extensivierung
	*Natürlicher Hochwasserschutz* Erhalt, Ausbau und Schaffung von Flächen für den natürlichen Hochwasserschutz (Flutwiesen, Auenentwicklung)
	*Wiesenbrüterflächen* Entwicklung von Wiesenbrüterflächen (Nahrung- u. Bruthabitat)

B.3.1 Waldumbau

Das wesentliche Ziel des Waldumbaus ist es, die Wälder gegenüber biotischen und abiotischen Störungen stabiler und widerstandsfähiger zu machen. Darüber hinaus wird aber auch die Erhaltung und Verbesserung der Biodiversität erwartet.

Der Waldumbau betrifft vor allem gleichförmige Bestände, also gleichaltrige, homogene Wälder, die von einer Baumart dominiert werden. Diese Bestände werden mit auf den jeweiligen Standort passenden Baumarten angereichert (Stichwort potentielle natürliche Vegetation), damit eine vielfältige Struktur entsteht. Auch bietet es sich an, zunächst die Waldflächen umzubauen, welche aktuell bereits Schäden wie z.B. Sturm-, Trocken oder Schädlingsbefall aufweisen.

Einen großen Mehrwert für Flora und Fauna stellen sogenannte Mikrohabitate dar. Im Wald sind dies meist ältere, größere Biotopbäume oder Totholzansammlungen. Biotopbäume können lebende oder auch abgestorbene Bäume sein, die besondere Kleinlebensräume, sogenannte Mikrohabitate, aufweisen, wie beispielsweise Baumhöhlen, Stammverletzungen oder Pilzkonsolen. Diese Kleinlebensräume sind für die Diversität des Waldes von besonderer Bedeutung, da viele spezialisierte Arten eng an solche Strukturen gebunden sind. Darüber hinaus wird vermutet, dass sich ein hohe Habitatvielfalt auch insgesamt positiv auf die Artenvielfalt auswirkt und letztendlich auf die Resilient eines Waldes.

Zusammenfassend sollten also zunächst große Monokulturwälder mit einem möglichst hohen Laubholzanteil angereichert werden sowie auf eine hohe Strukturvielfalt geachtet werden. Hierbei sollte ein Wechsel aus unterschiedlichen Baumarten in unterschiedlichen Altersklassen erfolgen und auf einen hohen Totholzanteil geachtet werden. In Nittenau ist die natürliche potentielle Vegetation hauptsächlich ein Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald. Entlang des Regens sowie bei den Ortschaften Neuhaus, Bleich und Oed ein Zittgergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald und eine dritte pnV stellt der Pechnelken-Habichtskraut-Traubeneichenwald; örtlich mit Hainsimsen-(Tannen-)buchenwald dar. Diese erstreckt sich entlang der nördlichen Steilhänge entlang des Regens auf der Höhe von Schloss Stefling.

B.3.2 Naturverträgliche Landwirtschaft

In Nittenau werden ca. 34 % der gesamten Gemeindefläche landwirtschaftlich genutzt, deutschlandweit sind es über 50 %. Davon werden ca. 30 % als Grünland und der Rest als Ackerland genutzt.

Art und Intensität der Bewirtschaftung beeinflussen maßgeblich die Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch andere Schutzgüter wie Wasser, Boden und Luft können negativ beeinflusst werden.

Folgende Maßnahmen bieten sich für eine natürverträgliche Landwirtschaft an:

- Strukturanreicherung; keine großen zusammenhängende landwirtschaftlichen Flächen mehr; Schaffung von mehr Zwischenstrukturen (Hecken, Einzelbäume, Grünstreifen, Brachflächen.) Vor allem in Hanglagen (Bodenschutz, Gefahr durch Erosion)
- Bodenschonende Bewirtschaftungsarten; z. B. grubbern anstatt pflügen;
- Reduktion von Düngemittel- und Pflanzenschutzmitteleinsatz.

- Fruchtfolgewechsel

B.3.3 Natürlicher Hochwasserschutz

Der natürliche Hochwasserschutz setzt im Vergleich zum technischen Hochwasserschutz auf Kapazitäten des Naturhaushaltes, um Wasser in der Landschaft zu speichern. Hierzu werden jedoch großräumig Flächen benötigt.

Für einen langfristig kostengünstigeren Hochwasserschutz ist ein natürlicher Hochwasserschutz unabdingbar, auch wenn in der Vergangenheit und immer noch verstärkt auf technischen Hochwasserschutz gesetzt wird. So ist die Entwicklung eines natürlichen Hochwasserschutzes, bestehend aus Flutwiesen und/oder der Ausweitung und Wiedervernässung von Auen langfristig nicht nur kostengünstiger, sondern hat auch große Synergieeffekte für die lokale und regionale Flora und Fauna sowie die Nutzung als Freizeit- und Erholungsgebiet.

Die Stadt Nittenau verfügt bereits über ein technisches Hochwasserschutzkonzept, das zunächst Hochwasserereignisse bis zum HQ_{100} (hundertjährliches Hochwasser) absichert. In Verbindung mit einem ausreichend dimensionierten natürlichen Hochwasserschutz könnten HQ_{Extrem}-Hochwasser abgewehrt werden. Um diese Aussage zu validieren, müsste jedoch die Stadt Nittenau zusammen mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Weiden ein entsprechendes Konzept entwickeln und die Retentionswassermengen berechnen.

Allgemein lassen sich Maßnahmen für den natürlichen Hochwasserschutz in Flutwiesen und Auen unterteilen.

Flutwiesen

Entlang des Regens, vor allem östlich des Stadtgebietes von Nittenau, bevor der Regen durch die Stadt fließt, lassen sich zahlreiche Flutwiesen entwickeln. Flutwiesen entsprechen extensiv genutztem Grünland. Durch die Extensivierung einer Fläche kann sich der Boden mit zunehmendem Alter von der vorherigen, meist intensiven Nutzung regenerieren. Dadurch erhöht sich die natürliche Wasserspeicherkapazität des Bodens und somit auch der Regenrückhalt bei Hochwasserereignissen.

Insgesamt wäre es wünschenswert, entlang des Regens ausnahmslos extensive Grünlandnutzung zu entwickeln und keinen Ackerbau mehr zuzulassen. Der nachfolgende Ausschnitt aus der tatsächlichen Nutzung zeigt die intensive Ackernutzung entlang des Regens im Osten von Nittenau.

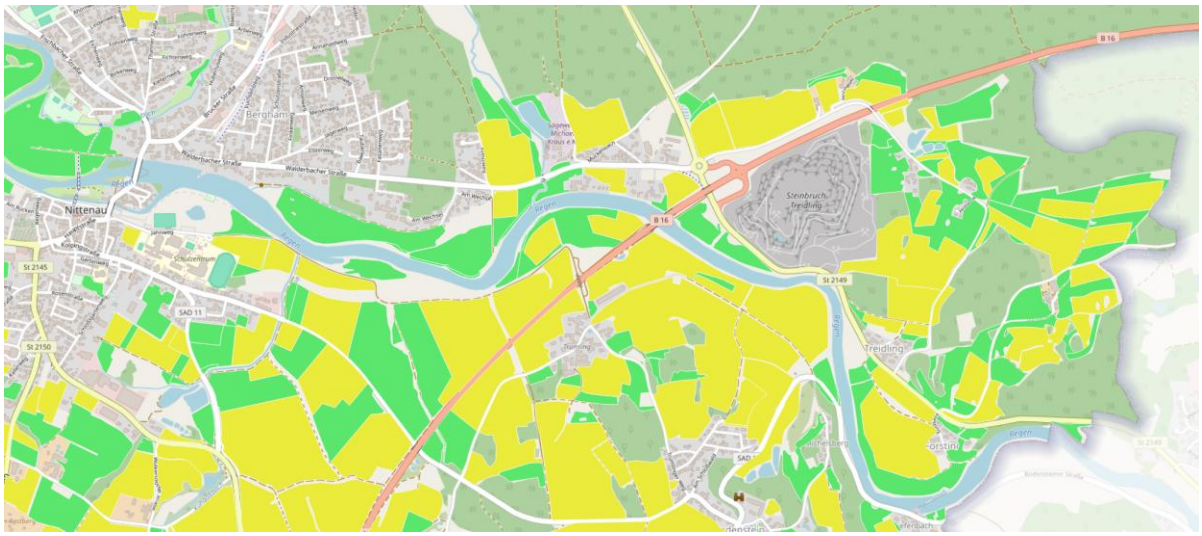


Abb. 26: Ausschnitt aus den ALKIS-Daten Nittenau; Gelb = Ackerland, Grün = Grünland

Auen

Voll ausgebildete Auen mit ihren drei Zonen (gehölzfrei, Weichholz und Hartholz) in ausreichender Größe sind entlang des Regens bei Nittenau kaum noch zu finden. Vielmehr sind nur noch abschnittsweise bis zu 30 m breite Gehölzstreifen vorhanden, wo die Landwirtschaft noch nicht bis an das Ufer herangerückt ist.

Im Rahmen des „Verfahrens zur Ländlichen Entwicklung Nittenau“ wurde ein 15 m breiter Uferstreifen entlang des Kühgaßbaches aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und ins Eigentum der Stadt Nittenau übergeführt. In einem Gemeinschaftswerk legten der Bund Naturschutz, Ortsgruppe Nittenau, und die Teilnehmergemeinschaft Nittenau 1994 einen Biotoplehrpfad an. Ziel des Projekts war, den Artenschutz und die Artenvielfalt durch Verknüpfung unterschiedlichster Lebensräume zu verbessern und zu gewährleisten, ein umweltpädagogisches Angebot zu machen sowie eine Nutzung als Naherholung für Urlauber und Ortsansässige. Zum natürlichen Hochwasserschutz trägt diese Fläche jedoch nur bedingt bei, da sie sich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen entlang des Regens befindet.

Für die Auenentwicklung bieten sich zwei Gebiete, aufgrund der natürlichen Mäandrierung des Regens ganz besonders an. Zum einen im Süden von Forsting und im Norden von Bodenstein. Aber auch der Bereich im Norden von Trumling bietet sich an. Jedoch könnte es hier aufgrund der B16 zu Problemen mit Straßenverkehrssicherheit kommen. Je nach Bereitschaft der Grundstückseigentümer bzw. Zugriff auf die Flächen sollten die Flächen präferiert nach aufsteigender Nummerierung entwickelt werden.

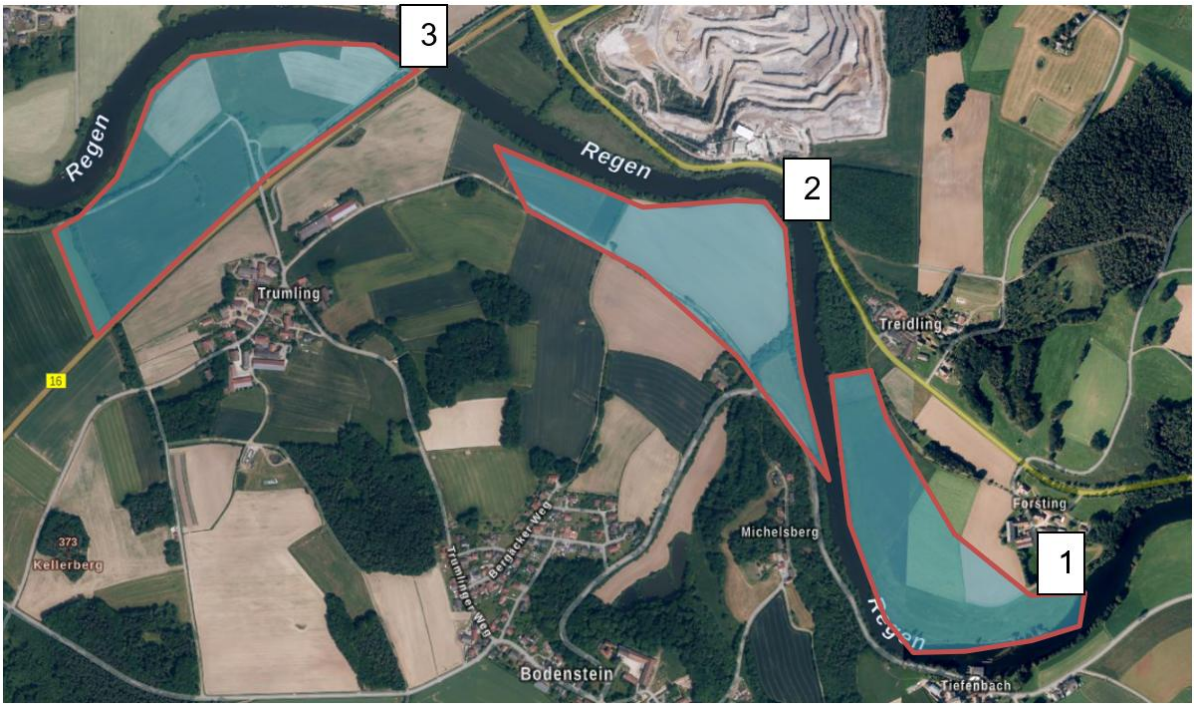


Abb. 27: Potentielle Flächen für die Auenentwicklung

B.3.4 Entwicklung von Wiesenbrüterflächen

Vor einigen Jahrzehnten konnten in Nittenau noch zahlreiche Wiesenbrüter beobachtet werden. Seit einiger Zeit ist jedoch deutschlandweit ein drastischer Rückgang zu verzeichnen. Eine der Hauptursachen dafür ist die Intensivierung der Landwirtschaft und der damit einhergehende Rückgang von vor allem extensiv genutztem Grünland.

Bei Wiesenbrüter muss man zwischen Brut- und Nahrungsflächen unterschieden. Im Idealfall verteilen sich diese Flächen über das komplette Gemeindegebiet und können hierbei unterschiedlich groß sein. Wichtig ist jedoch eine gleichmäßige Verteilung, da die meisten Wiesenbrüter auch Zugvögel sind. Aus diesem Grund wurde auch im Jahr 2016 das Artenhilfsprogramm Wiesenbrüter vom Landesamt für Umwelt ins Leben gerufen. Dieses hat das Ziel bayernweit ein Verbund aus großen und kleinen Flächen für die Wiesenbrüter zu schaffen.

B.4 Ziele und Maßnahmen der Siedlungsentwicklung

B.4.1 Wohnen

B.4.1.1 Siedlungsentwicklung

Bautätigkeit

Mit wachsender Bevölkerung in Nittenau steigt auch die Nachfrage nach Wohnraum. Zwischen den Jahren 2014 und 2024 stieg die Anzahl der Wohngebäude von 2392 auf 2661. Das entspricht einer Zunahme von 11,2 %. Der Gesamtbestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden im Stadtgebiet Nittenau stieg im selben Zeitraum um 15,1 % an.

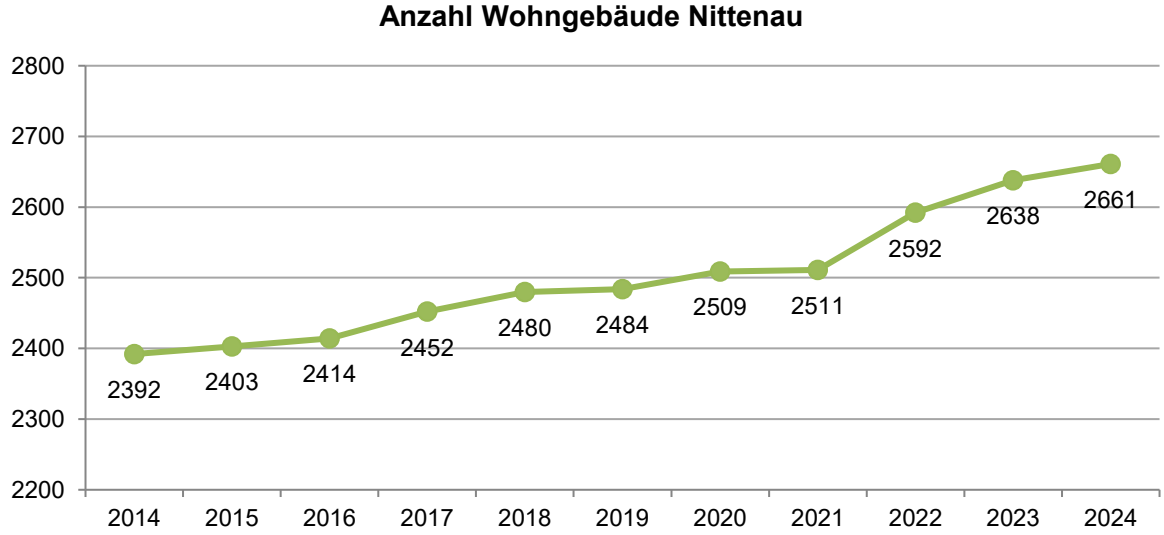


Abb. 28: Anzahl Wohngebäude Nittenau 2014 bis 2024[17]

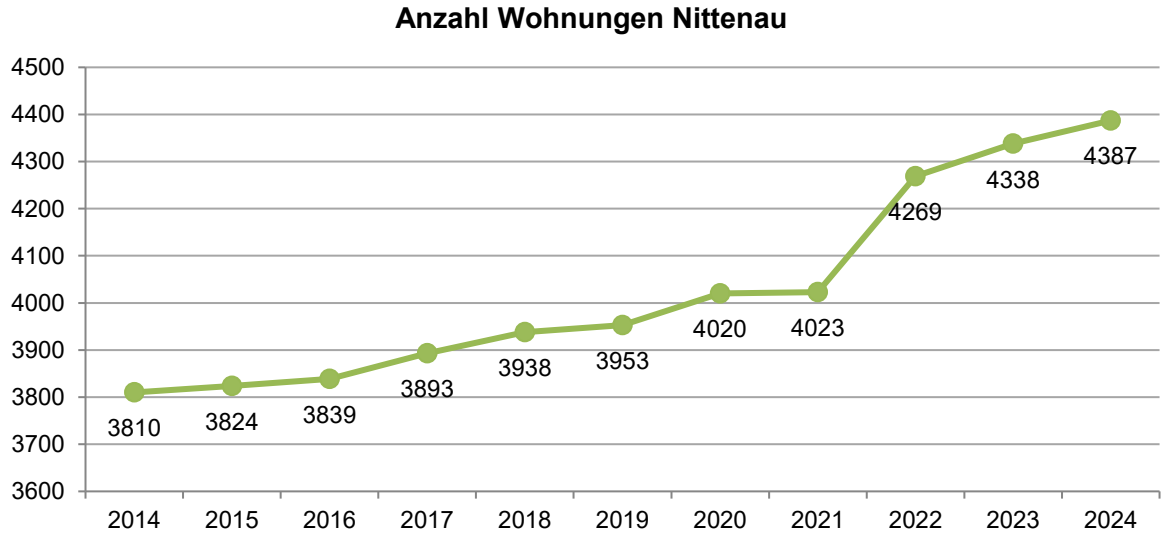


Abb. 29: Anzahl Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden Nittenau 2014 bis 2024[18]

[17] Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistikdaten.bayern.de
[18] Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistikdaten.bayern.de

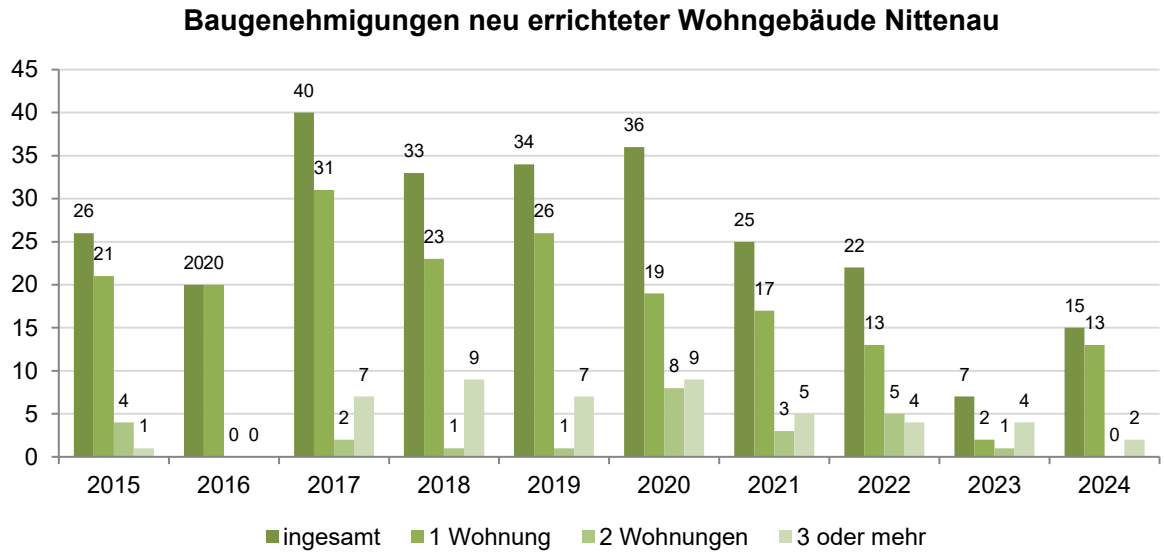


Abb. 30: Baugenehmigungen neu errichteter Wohngebäude 2015- 2024[19]

Der Großteil der Baugenehmigungen bezieht sich auf Wohngebäude mit ein und zwei Wohnungen, was sich auch an der Siedlungsstruktur Nittenaus ablesen lässt, die vorwiegend durch Einfamilien- bzw. Doppelhäuser geprägt ist. 2023 gab es einen Tiefpunkt mit nur 7 Baugenehmigungen, wovon 4 Baugenehmigungen auf Wohngebäude mit 3 oder mehr Wohnungen entfielen. Einen Hochpunkt mit 40 Baugenehmigungen ist im Jahr 2017 zu verzeichnen. Insgesamt zeigt sich, dass die Anzahl an Baugenehmigungen seit 2017 leicht abgenommen haben.

Wohnflächen und Haushalte

Ein bundesweiter Trend, ist die stete Verkleinerung der Haushaltsgrößen, das heißt, der Anteil an 1- und 2-Personen-Haushalten steigt, während der Anteil von Haushalten mit 3 oder mehr Personen sinkt. In der Konsequenz steigt daher die Zahl der Wohneinheiten für die gleiche Anzahl an Personen.

[19] Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistikdaten.bayern.de

Basisergebnisse der Haushaltsprognose

Raumbezug	demografische Merkmale	1990	Anteil	2017	Anteil	Index	2040	Anteil	Index
		1.000	in %	1.000	in %	1990 = 100	1.000	in %	2017 = 100
Bundesrepublik Deutschland	Bevölkerung in privaten Haushalten	80.042		83.693			82.559		98,6
	Haushalte insgesamt	35.199		41.963		119,2	42.512		101,3
	darunter Haushalte mit … Personen								
	1	11.850	33,7	17.511	41,7	146,4	18.805	44,2	107,4
	2	10.824	30,8	14.238	33,9	131,5	14.418	33,3	99,4
	3	6.002	17,1	5.019	12,0	83,6	4.586	10,8	91,4
	4	4.735	13,5	3.805	9,1	80,3	3.621	8,5	95,2
	5 und mehr	1.785	5,1	1.390	3,3	77,8	1.352	3,2	97,3
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,27		1,99			1,94		
Stadtstaaten	Bevölkerung in privaten Haushalten	5.648		6.068			6.541		107,8
	Haushalte insgesamt	2.891		3.368		116,5	3.626		107,7
	darunter Haushalte mit … Personen								
	1	1.310	45,3	1.747	51,9	133,4	1.905	52,5	109,0
	2	864	29,9	977	29,9	113,4	1.026	28,3	105,0
	3	375	13,0	331	9,8	88,4	345	9,5	104,2
	4	256	8,8	224	6,6	87,6	244	6,7	108,9
	5 und mehr	86	3,0	88	2,6	102,3	106	2,9	119,8
	durchschnittliche Haushaltsgröße	1,95		1,80			1,80		
Flächenländer West	Bevölkerung in privaten Haushalten	59.711		64.967			64.722		99,6
	Haushalte insgesamt	26.212		31.969		122,0	32.871		102,8
	darunter Haushalte mit … Personen								
	1	8.920	34,0	13.008	40,7	144,3	14.262	43,4	109,6
	2	8.004	30,5	10.775	33,7	134,6	10.929	33,2	101,4
	3	4.390	16,7	3.903	12,2	88,9	3.600	11,0	92,3
	4	3.452	13,2	3.120	9,8	89,8	2.974	9,0	95,3
	5 und mehr	1.447	5,5	1.164	3,6	80,4	1.107	3,4	95,1
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,28		2,03			1,97		
Flächenländer Ost	Bevölkerung in privaten Haushalten	14.708		12.658			11.296		89,2
	Haushalte insgesamt	6.110		6.626		107,9	6.015		90,8
	darunter Haushalte mit … Personen								
	1	1.627	26,6	2.756	41,6	169,4	2.638	43,9	95,7
	2	1.962	32,1	2.486	37,5	126,7	2.193	36,5	88,2
	3	1.240	20,3	785	11,7	63,3	640	10,8	81,5
	4	1.029	16,8	462	7,0	44,7	404	6,7	87,5
	5 und mehr	252	4,1	138	2,1	54,5	139	2,3	101,2
	durchschnittliche Haushaltsgröße	2,41		1,91				1,88	

Quelle: BBSR-Haushaltsprognose 2040/ROP

Abb. 31: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2040[20]

Neben dem allgemeinen Bedürfnis nach mehr Wohnfläche ist auch die steigende Wohnfläche pro Kopf eine indirekte Folge der abnehmenden Belegungsdichte, da immer kleinere Haushaltsgemeinschaften immer mehr Wohnfläche belegen.

[20] „Die Raumordnungsprognose 2040 nach dem Zensus“, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Mai 2021

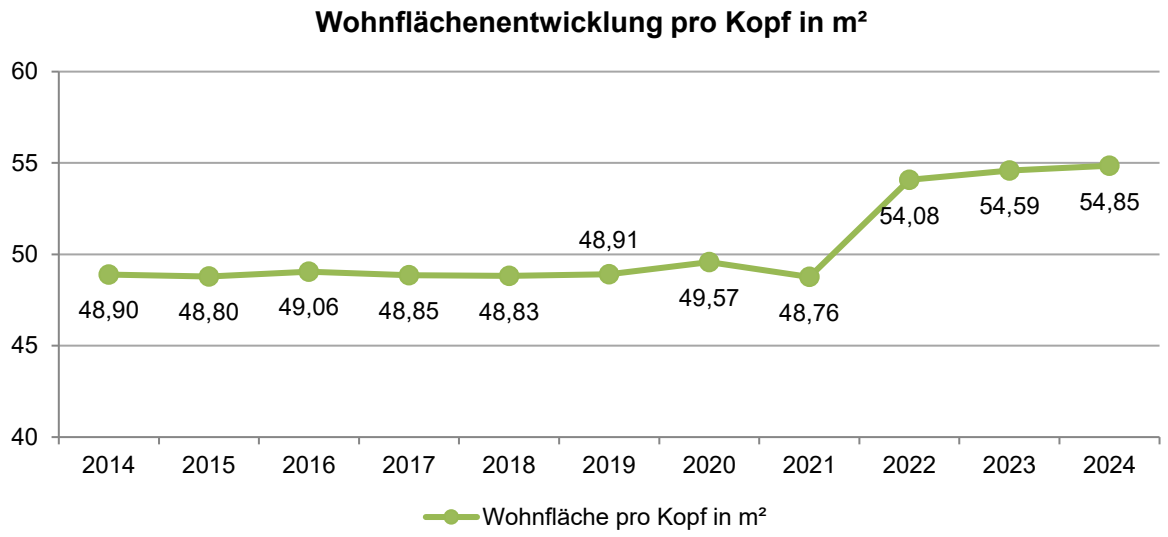


Abb. 32: Wohnflächenentwicklung pro Einwohner Nittenau 2014-2024[21]

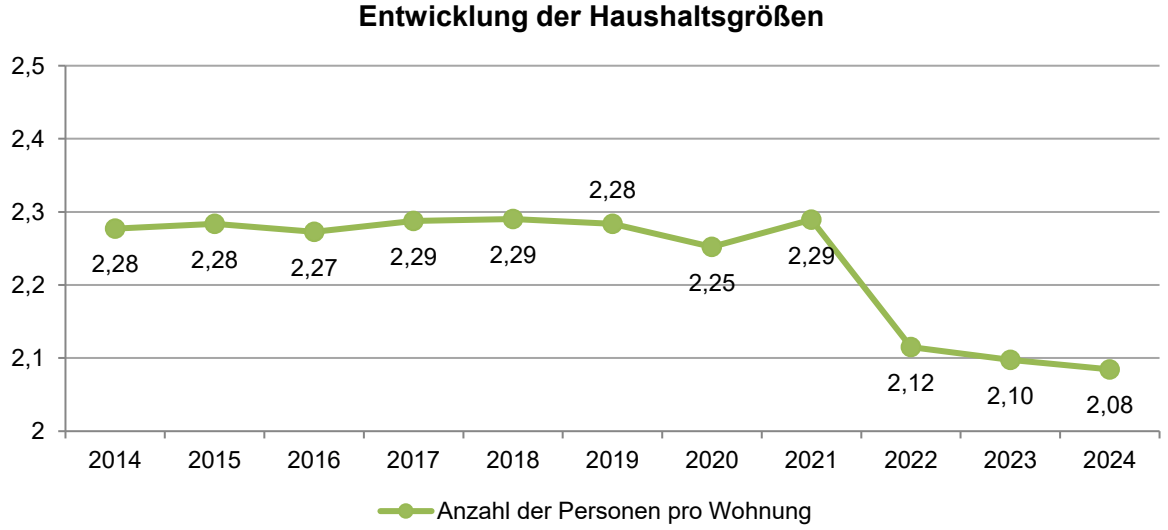


Abb. 33: Entwicklung der Haushaltsgrößen Nittenau 2014-2024[22]

Im Zeitraum von 2014 bis 2024 stieg die Wohnfläche pro Einwohner in Nittenau von 48,90 m² auf 54,85 m². Die Entwicklung der Pro-Kopf-Wohnfläche bewegte sich bis zum Jahr 2021 auf einem durchgängig gleichbleibenden Niveau. Ab dem Jahr 2022 kam es zu einem deutlichen Anstieg der Pro-Kopf-Wohnfläche, was jedoch auf den Zensus 2022 zurückzuführen ist. Gleichzeitig ging die Zahl der Personen pro Haushalt von 2014 bis 2024 von 2,28 auf 2,08 zurück. Damit ist die Belegung dichter als im Bundesgebiet mit einem Durchschnittswert von 1,99 (siehe Abb. 31). Der starke Rückgang ab 2022 lässt sich ebenfalls durch die neuen Zensusdaten 2022 erklären.

[21] Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistikdaten.bayern.de
[22] Eigene Darstellung, Daten: Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistikdaten.bayern.de

B.4.1.2 Wohnbauflächenbedarf

Die Bedarfsermittlung erfolgt auf der Grundlage von drei maßgeblichen Einflussgrößen:

Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung

Als Grundlage dienen die Vorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik. Diese rechnet die Bevölkerungs-Bestandsdaten in Bezug auf Fertilität, Mortalität, Binnen- und Außenwanderung sowie Allokationsquoten fort. Aus diesen Parametern wird der zukünftige Bedarf hinsichtlich der Bevölkerungszahl ermittelt. Die Parameter Geburtenrate (steigendes Alter der Mutter) und Sterblichkeit (steigende Lebenserwartung) sowie Außenwanderung (reduziertes Wanderungssaldo) entwickeln sich in diesem Komponentenmodell anhand realistischer Annahmen weiter.[23]

Die Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Nittenau ist zunehmend, für den Landkreis Schwandorf wird auf aktuelleren Grundlagen ebenfalls ein Wachstum der Bevölkerung prognostiziert. Die regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung geht für den Landkreis Schwandorf von einem Wachstum von 6,8 % zwischen 2023 und 2043 aus.[24]

Spezifisch für die Stadt Nittenau liegt eine Prognose für den Zeitraum 2022 bis 2042 vor.[25] Hierbei wird ein Bevölkerungswachstum von ca. 10,1 % (954 Personen) vom Ausgangswert von 9.449 Einwohnern im Jahr 2022 berechnet. Daraus ergibt sich ein jährliches Wachstum von ca. 0,5 %.

Allerdings wurden bei dieser Prognose nicht die aktuellen Zensusdaten beachtet. Gemäß dieser weist die Stadt Nittenau eine Einwohnerzahl von 9.029 Einwohnern im Jahr 2022 auf. Daher wird als Ausgangspunkt für die Wohnbaulandbedarfsprognose die aktualisierte Einwohnerzahl aus dem Jahr 2022 herangezogen.

Da zwischen den Jahren 2022 und 2024 zudem ein reales Bevölkerungswachstum von 1,3 % für die Stadt Nittenau zu verzeichnen ist (9.029 (2022) → 9.145 (2024): +116)[26], kann bis zum Zieljahr 2042 von einem leicht höheren Wachstum als den prognostizierten 10,1 % ausgegangen werden. Als Mittelwert zwischen der Prognose der Flächenmanagementdatenbank sowie dem realen Wachstum der letzten zwei Jahren wird ein Bevölkerungswachstum von 11,5 % zwischen den Jahren 2022 und 2042 angenommen. Somit wird für den Wohnbaulandbedarf von einer Bevölkerungszunahme von **1.042** Einwohner ausgegangen.

Wohnungsbestand

Aus dem Bestand an Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden kann zum einen zusammen mit der Bevölkerungszahl die Haushaltsgröße (Personen pro Haushalt) sowie zum anderen zusammen mit der Gebäudefläche die Wohnfläche pro Kopf abgeleitet werden. Dieser liegt im Jahr 2022 bei 473 Wohnungen (Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) je 1.000 Einwohner.[27]

[23] vgl. Demographie-Spiegel für Bayern bis 2039, Stadt Nittenau, S.9, Bayerisches Landesamt für Statistik
[24] Bayerisches Landesamt für Statistik
[25] Flächenmanagementdatenbank, Bayerisches Landesamt für Umwelt (Stand 25.04.2025)
[26] Bayerisches Landesamt für Statistik
[27] Errechnet auf Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik

Auf Grundlage dieser beiden Einflussgrößen (Bevölkerungsentwicklung, Wohnungsbestand) ergibt sich für das Jahr 2042 ein Wohnbaulandbedarf von **493** Wohnungen.

Auflockerungsbedarf

Der Auflockerungsbedarf ergibt sich aus dem erhöhten Wohnflächenbedarf sowie der Entwicklung der Anzahl und Größe der Haushalte.

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.[28]

Die demographischen Rahmendaten für die alten Bundesländer geben allgemein eine voraussichtliche Verringerung auf etwa 1,94 Einwohner/Wohnung bis 2040 an.[29] Zu berücksichtigen ist dabei, dass die Zielgröße einen bundesweiten bzw. auf die alten Bundesländer bezogenen Trend wiedergibt. Die Ausgangsgröße der heutigen Haushaltsgröße (1,99 für 2017) divergiert dabei jedoch vergleichsweise deutlich von den spezifischen Werten für die Stadt Nittenau (2022).[30] Außerdem liegt die Wohnfläche pro Kopf in Nittenau bereits auf einem vergleichsweise hohen Niveau, sodass eine derart starke Auflockerung nur wenig plausibel erscheint.

Im ländlichen Raum ist jedoch 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.

Der sogenannte Auflockerungsbedarf stellt diese Trends rechnerisch dar. 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. Dadurch ergibt sich aus der errechneten durchschnittlichen Haushaltsgröße ein Bedarf von **85** Wohnungen im Jahr 2042[31].

[28] Errechnet auf Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik
[29] Raumordnungsprognose 2040 – Haushaltsprognose; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung; Bonn, Mai 2021
[30] Errechnet auf Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik
[31] Errechnet auf Datenbasis: Bayerisches Landesamt für Statistik

B.4.1.3 Innenentwicklungspotentiale

Dem errechneten Wohnbaulandbedarf stehen die verfügbaren Innenentwicklungspotentiale im Gemeindegebiet Nittenau gegenüber. Dazu zählen Baulücken mit Baurecht nach § 34 BauGB, freie Bauplätze im Geltungsbereich von Bebauungsplänen sowie Leerstände im Innenbereich.

Baulandpotential	**Bauplätze**	**Fläche**
Baulücken (Wohnbauflächen)	211 Flurstücke	18,2 ha
Baulücken (Mischbauflächen)*	55 Flurstücke	6,6 ha
Leerstände	97 Flurstücke	10,3 ha
Σ	363 Flurstücke	**35,1 ha**

* Mischbauflächen werden mit 50% als Wohnen bilanziert (Gesamtzahl Mischbauflächen 110 Grundstücke)

Einen wesentlichen Teil der vorhandenen Potentiale stellen zudem die vorhandenen Reserveflächen in den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes dar. Diese Flächen sind Gegenstand der Planungskonzeption zur Neuaufstellung, werden daher neu bewertet und, wenn geeignet, dem Bauflächenbedarf als Entwicklungsflächen gegenübergestellt. Für die Gesamtbewertung des Baulandbedarfes sind daher die vorhandenen Baulücken bzw. der Gebäudeleerstand zu berücksichtigen.

Die Bauverwaltung der Stadt Nittenau hat in der Vergangenheit bereits die Innenentwicklungspotentiale erfasst. Zudem wurde im Jahr 2023 die Bereitschaft der Eigentümer von Baulücken abgefragt, diese zur Verfügung zu stellen. Insgesamt gab es die Rückmeldung von 81 Eigentümern, von denen jedoch nur drei Eigentümer bereit waren ihre Grundstücke zeitnah zu veräußern.

Da der Flächennutzungsplan einen Zeithorizont von bis zu 20 Jahren berücksichtigt, ist jedoch damit zu rechnen, dass in einem gewissem 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.

Rechnung:

Baulücken Wohnbauflächen

199 + 12 (mit Baupflicht/im Besitz der Stadt)

50% Aktivierungsquote bis 2042: 100 (50%, aufgerundet) + 12 (100%) = 112 Grundstücke

Baulücken Mischbauflächen[32]

54 + 1 (im Besitz der Stadt, aufgerundet)

50% Aktivierungsquote bis 2042: 27 (50%) + 1 (100%) = 28 Grundstücke

Leerstände

96 + 1 (im Besitz der Stadt)

50% Aktivierungsquote bis 2042: 48 (50%) + 1 (100%) = 49 Grundstücke

Da es sich bei den bestehenden Baulücken (Wohnbauflächen, Mischbauflächen) um Grundstücke mit einer Größe von durchschnittlich ca. 980 m² handelt, wird zudem 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, es bleibt somit bei 49 Wohnungen.

Rechnung:

Baulücken Wohnbauflächen, Mischbauflächen

Annahme: Je Grundstück 2 Wohnungen

Wohnbauflächen: 112 x 2 = 224

Mischbauflächen: 28 x 2 = 56

Unter Zugrundelegung dieser Annahmen sind 329 Wohnungen aus den Innenentwicklungspotentialen im Gemeindegebiet vom errechneten Wohnbaulandbedarf abzuziehen:

Baulücken Wohnbauflächen:	224 Wohnungen
Baulücken Mischbauflächen:	56 Wohnungen
Leerstände:	49 Wohnungen
Gesamt:	**329 Wohnungen**

Die Innenentwicklungspotentiale (Baulücken + Leerstände) sind in den Karten 1357-2F-04/05 dargestellt. Zudem erfolgt eine tabellarische Auflistung der Innenentwicklungspotentiale je Ortsteil im Anhang der Begründung.

Aktivierungsstrategien

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

[32] Mischbauflächen werden mit 50% als Wohnen bilanziert (Gesamt: 108 + 1 (im Besitz der Stadt))

2023 wurden die Innenentwicklungspotentiale im Stadtgebiet systematisch erfasst und eine Abfrage dieser durchgeführt (siehe Ergebnisse auf S. 86). 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 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.

B.4.1.4 Bedarfsprognose für den Zeitraum bis 2042

Unter Zugrundelegung eines Bevölkerungsanstiegs von 0,6 % pro Jahr lässt sich für das Zieljahr 2042 folgender Wohnbaulandbedarf für die Stadt Nittenau errechnen:

Bevölkerung	Im Jahr 2022: **9.029** Einwohner Im Jahr 2042 bei einem Bevölkerungsanstieg von **11,5 %**: **10.071** Einwohner Veränderung 2022 - 2042: **+ 1.042** Einwohner
Auflockerungsbestand	0,1 % des Wohnungsbestandes pro Jahr bei einem Ausgangswert von 473 Whg./1000 EW
Bedarf an Wohnungen	**+ 493** Wohnungen aus der Bevölkerungsentwicklung **+ 85** Wohnungen aus dem Auflockerungsbedarf **- 329** Wohnungen aus den Potentialen der Innenentwicklung
Wohnbaulandbedarf bis 2042:	**249 Wohnungen werden bis zum Jahr 2042 benötigt**

B.4.2 Wirtschaft und Gewerbe

B.4.2.1 Einzelhandel und Versorgungsfunktion

Nittenau ist im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung besonders gestärkt werden soll, als Mittelzentrum klassifiziert. Damit verbunden ist die Aufgabe einer Vorhaltung von zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit.

In den zwei größten Ortsteilen Nittenau und Bergham konzentriert sich der Einzelhandel jeweils in der Ortsmitte, hauptsächlich entlang der Hauptstraßen. Dabei handelt es sich um Lebensmittelläden, Baumärkte, Autohäuser und sonstige Einzelhandelsgeschäfte. Weitere kleinere Geschäfte sind in den Ortsteilen Brunn und Muckenbach. In Fischbach befindet sich eine Metzgerei.

Die nahliegende Stadt Regensburg ist als Regionalzentrum ausgewiesen und bietet somit eine große Angebotsvielfalt im Bereich des gehobenen täglichen und nicht täglichen Bedarfs.

Ziel für den Einzelhandel ist die Stärkung der vorhandenen Versorgungsstrukturen, besonders in den zentralen Ortslagen. Nicht angebundene Bereiche sollen als Entwicklungsbereiche für Einzelhandel vermieden werden.

B.4.2.2 Beschäftigung

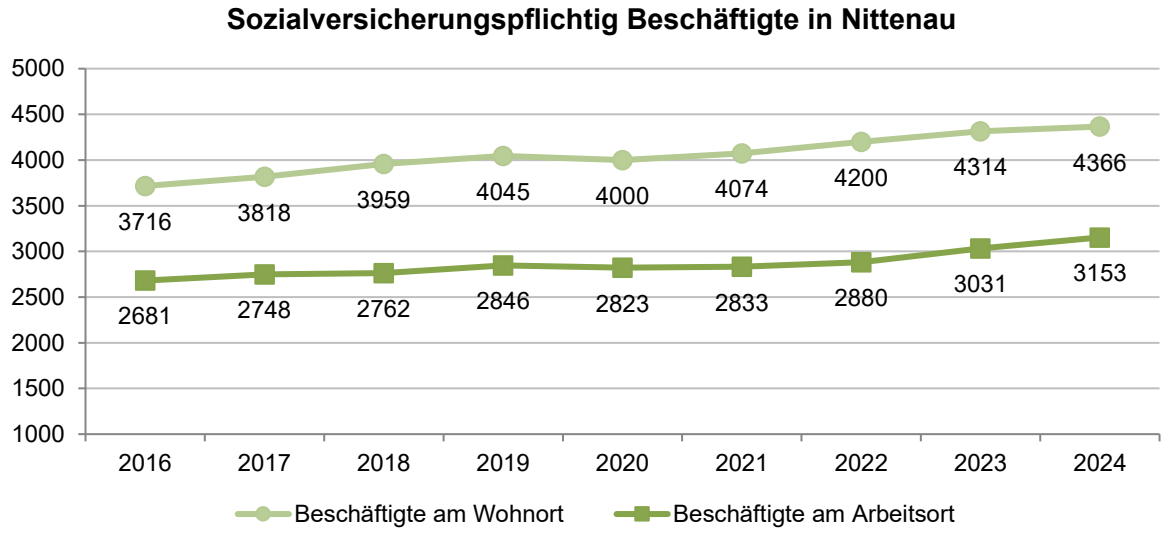


Abb. 34: Beschäftigte am Wohnort, Beschäftigte am Arbeitsort[33]

Zur Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenbedarfs ist, neben der Neuansiedlung von Gewerbebetrieben, die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (SV-Beschäftigten) am Arbeitsort maßgeblich. Diese Kenngröße veranschaulicht die Arbeitsplatzdynamik und lässt Rückschlüsse auf den zukünftigen Bedarf zu.

Mit dem Begriff „SV-Beschäftigte am Arbeitsort Nittenau“ werden alle Personen erfasst, die einer SV-Beschäftigung in Nittenau nachgehen, unabhängig davon, ob sie in Nittenau wohnen oder nicht. Im Jahr 2024 lag die Zahl der SV-Beschäftigten am Arbeitsort bei 3153 Personen. Der Begriff „SV-Beschäftigte am Wohnort Nittenau“ umfasst alle Personen, die in der

[33] Eigene Darstellung: Datengrundlage: Bayerisches Landesamt für Statistik, www.statistikdaten.bayern.de

Stadt Nittenau wohnen und einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung in der Stadt oder außerhalb nachgehen Im Jahr 2024 lag die Zahl der SV-Beschäftigten am Wohnort Nittenau bei 4366 Personen.

Der Vergleich der Beschäftigtenzahlen am Wohnort mit denen am Arbeitsort kann einen wichtigen Hinweis über die Bedeutung von Nittenau als Wirtschafts- und Gewerbestandort geben. Die Kenngröße Arbeitsplatzzentralität[34] stellt dafür einen anschaulichen und vergleichbaren Wert dar, welcher die Attraktivität einer Gemeinde als Wirtschafts- und Gewerbestandort repräsentiert. Wenn mehr SV-Beschäftigte in einer Gemeinde arbeiten als SV-Beschäftigte dort wohnen, dann liegt dieser Wert über 1. Arbeiten weniger SV-Beschäftigte in einer Gemeinde als SV-Beschäftigte dort wohnen, dann liegt dieser Wert unter 1.

Im Jahr 2024 stehen in der Stadt Nittenau 3153 SV-Beschäftigte am Arbeitsort 4366 SV-Beschäftigten am Wohnort gegenüber. Das heißt, dass weit mehr SV-Beschäftigte der Einwohner Nittenaus außerhalb arbeiten, als SV-Beschäftigte, die entweder innerhalb des Gemeindegebietes oder außerhalb wohnen, in Nittenau arbeiten. Daraus lässt sich Nittenaus Rolle als Wohn- und Bildungsstandort ablesen.

Im Hinblick auf die Arbeitsplatzzentralität ergibt sich für Nittenau ein Wert von 0,72. Damit liegt Nittenau unter dem Durchschnitt des Landkreises (0,88), aber über dem Wert der Nachbargemeinde Maxhütte-Haidhof (0,65).[35]

Eine weitere relevante Kenngröße im Bereich der Beschäftigung stellt der Pendlersaldo dar. Er ergibt sich aus der Differenz zwischen Ein- und Auspendlern und zeigt damit an, ob mehr Personen für ihre Arbeit in ein Gebiet oder aus einem Gebiet heraus pendeln. Der Pendlersaldo für Nittenau lag im Jahr 2024 bei -1.214 Personen. Das bedeutet, dass etwas mehr als 1.200 Personen aus dem Stadtgebiet zu ihrer Arbeitsstätte pendeln, als von außerhalb einpendeln. Ebenso weist der Landkreis Schwandorf einen negativen Pendlersaldo von -8.448 im Jahr 2024 auf. Erkennbar ist die Rolle der Stadt Regensburg als Wirtschaftszentrum der Region durch einem Pendlersaldo von +61.026 Personen im Jahr 2024 und einem Arbeitsplatzzentralitätswert von 1,85.

[34] Die Zahl der svp. Beschäftigten am Arbeitsort geteilt durch die Zahl der svp. Beschäftigten am Wohnort
[35] Eigene Berechnung, Datengrundlage: © Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de)

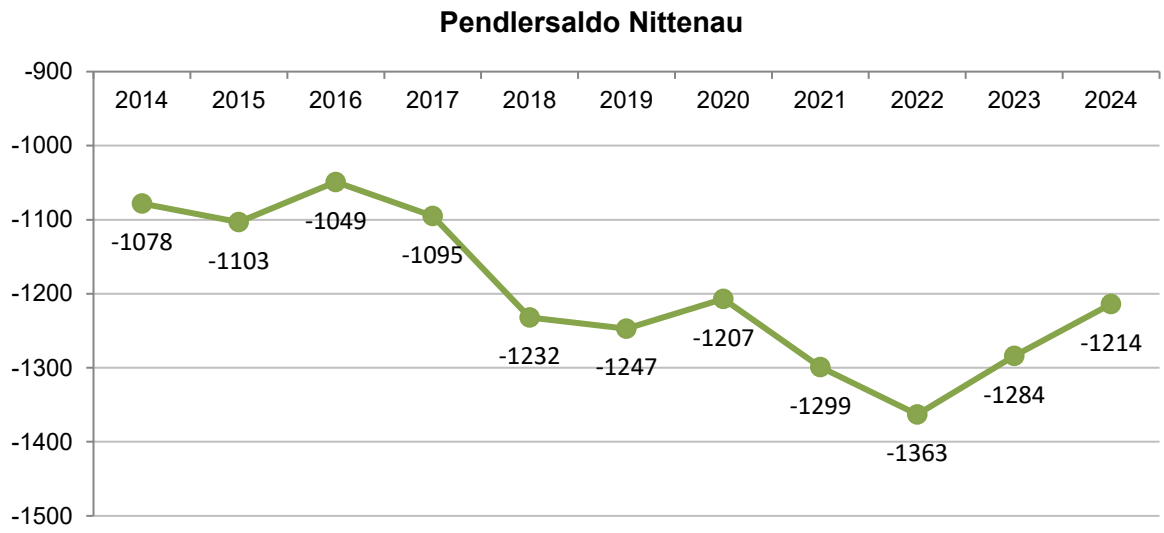


Abb. 35: Pendlersaldo Nittenau 2014-2024[36]

B.4.2.3 Arbeitslosigkeit

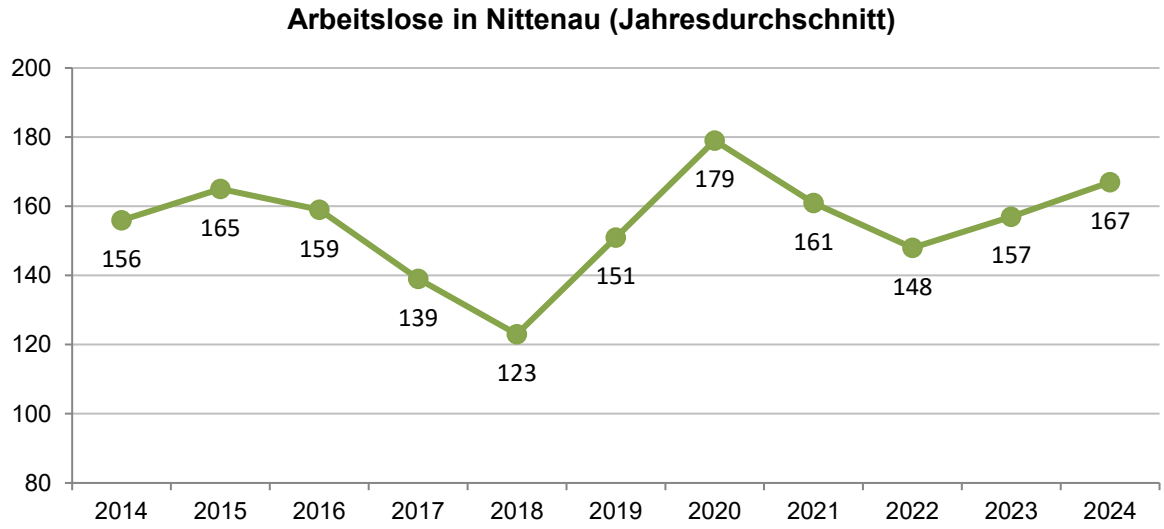


Abb. 36: Arbeitslosenzahlen 2014-2024 in Nittenau[37]

Für die Stadt Nittenau sind Daten zur Arbeitslosigkeit ab dem Jahr 2008 verfügbar. Im Betrachtungszeitraum schwankt die Zahl der Arbeitslosen nur leicht. Von 2014 bis 2024 hat sich die Anzahl praktisch kaum verändert. Lediglich folgte nach einem Tiefpunkt der Arbeitslosenzahlen ein starker Anstieg im Jahr 2020, der gegebenenfalls in Zusammenhang mit der Corona-Pandemie steht. Seit dem Jahr 2022 steigen die Arbeitslosenzahl wieder leicht. Die Entwicklung der Arbeitslosenzahlen im gesamten Betrachtungszeitraum deuten jedoch auf eine stabile wirtschaftliche Lage in Nittenau und dessen Umgebung hin. Die Schwankungen der Arbeitslosenzahlen sind aufgrund der geringen Einwohnerzahl nur teilweise aussagekräftig.

[36] Eigene Darstellung, Datengrundlage: © Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de)
[37] Eigene Darstellung, Datengrundlage: © Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de)

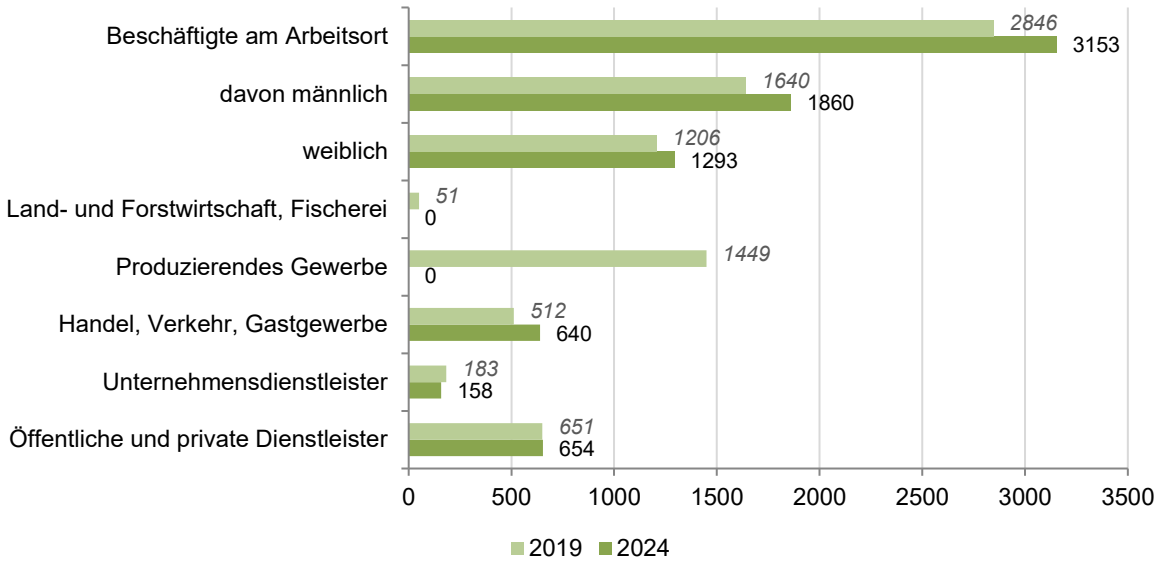


Abb. 37: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer 2019/2024 nach Wirtschaftsbereichen am Arbeitsort Nittenau[38]

Für den sekundären Sektor (II: produzierendes Gewerbe) liegen im Jahr 2024 für die Stadt Nittenau keine Daten zu den Beschäftigungen vor. Im Jahr 2019 waren 1449 Personen im sekundären Sektor tätig. Im tertiären Sektor (III: Handel, Verkehr, Gastgewerbe, öffentliche und private Dienstleistungen) waren im Jahr 2024 1425 Personen am Arbeitsort Nittenau beschäftigt. Für den primären Sektor (I: Land- und Forstwirtschaft und Fischerei) in Nittenau liegen sowohl für das Jahr 2024 keine Daten vor. Im Jahr 2019 waren 51 Personen im primären Sektor beschäftigt.

B.4.2.4 Bewertung der Daten für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes

Unter Berücksichtigung der SV-Beschäftigten an Wohnort und Arbeitsort Nittenau sowie die Arbeitslosenzahlen, kann eine positive wirtschaftliche Entwicklung in Nittenau festgestellt werden.

Ein grundsätzlicher Bedarf an weiteren Gewerbeflächen ist gegeben. Bei Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sollen die bereits bestehenden Gewerbegebiete gesichert und Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Angesichts des Pendlersaldos lässt sich ein Potenzial für Neuansiedlungen von Arbeitsplätzen feststellen, um das Arbeiten am Wohnort Nittenau ermöglichen zu können.

Die Nahversorgung mit qualitativem wohnortnahem Einzelhandel für Waren des täglichen Bedarfs sollte bestehend gesichert werden, insbesondere außerhalb der Hauptorte.

B.4.2.5 Flächenbestand und Bedarf an gewerblichen Bauflächen

Die Verfügbarkeit von gewerblichen Bauflächen stellt eine Grundlage für die wirtschaftliche Aktivität und die Schaffung von Arbeitsplätzen in einer Gemeinde dar.

[38] Eigene Darstellung, Datengrundlage: © Bayerisches Landesamt für Statistik (www.statistik.bayern.de)

Die Nachfrage nach Gewerbeflächen hängt von zahlreichen unterschiedlichen Einflussfaktoren ab, wie beispielsweise der konjunkturellen Entwicklung, dem wirtschaftssektoralen Strukturwandel und dem gesellschaftlichen Wandel zur Dienstleistungs- bzw. Wissensgesellschaft. Der Stadt Nittenau kommt hierbei als Mittelzentrum für die Nachbargemeinden eine wichtige Bedeutung zu.

Besonderer Wirtschaftsmagnet in der Umgebung ist die Stadt Regensburg. Nittenau ist durch die Bundesstraße B16 gut mit dieser verbunden. Von der verkehrlich günstigen Lage kann Nittenau wirtschaftlich profitieren. Insgesamt gibt es bereits eine Vielzahl an Gewerbegebieten im Stadtgebiet. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan sind insgesamt 115 ha gewerbliche Bauflächen dargestellt. Diese verteilen sich südlich des Hauptortes und nördlich des Ortsteils Bergham sowie im Norden des Ortsteils Fischbach. Die Stadt Nittenau verfügt hierbei nur noch über sehr wenige Flächen, die für eine Entwicklung und eine Vermarktung bei konkreten Ansiedlungs- oder Erweiterungsanfragen durch lokale Betriebe zur Verfügung stehen würden.

Flächen sollten dabei insbesondere auch zur Verfügung stehen, um negative Auswirkungen auf die Entwicklung der Kommune in wirtschaftlicher Hinsicht zu verhindern und ein gleichmäßiges Wachstum zu ermöglichen. Dazu käme ein Attraktivitäts- und Dynamikverlust im Falle eines Fehlens von Erweiterungsflächen und neuen Ansiedlungsflächen.

Von 2014 bis 2024 stieg die tatsächliche Fläche für Industrie und Gewerbe sowie Handel und Dienstleistung in Nittenau von 67,4 ha auf 84,0 ha[39] an – dies bedeutet eine Zunahme von ca. 17 ha innerhalb von zehn Jahren.

Daher wird als Bedarf für den Planungshorizont des Flächennutzungsplans (15-20 Jahre) eine notwendige Größe an Gewerbeflächen von 10-20 ha angenommen.

Längerfristig wird also für die angestrebte bzw. prognostizierte Zunahme von Gewerbetätigkeit eine Neuausweisung von Flächen dringend notwendig. Dabei soll vorrangig ein Angebot für kleinteilige Dienstleistungen sowie Flächen zur Ansiedlung kleinerer bis mittelgroßer Handwerksbetriebe geschaffen werden. An der Bundesstraße B 16 bietet sich zusätzlich das Potential zu Ansiedlung größerer Handels- und Logistikbetriebe, die eine direkte Auffahrt zu einer überregionalen Straße benötigen.

B.4.3 Soziale und technische Infrastruktur

B.4.3.1 Kindergärten und Schulen

In Nittenau gibt es insgesamt acht Kindertageseinrichtungen. Alle befinden sich in kirchlicher bzw. freier Trägerschaft.

Drei Kindertageseinrichtungen befinden sich in Nittenau, drei im Ortsteil Bergham sowie jeweils eine in Fischbach und in Stefling.

In Nittenau befinden sich drei schulische Einrichtungen. Eine Grund- und Mittelschule, das Regental-Gymnasium und ein Sonderpädagogisches Förderzentrum. Zusätzlich gibt es im Ortsteil Fischbach eine Grundschule.

[39] Art der tatsächlichen Nutzung nach ALKIS, Bayerisches Landesamt für Statistik, 2025

Des Weiteren gibt es Angebote für Jugendliche wie den Jugendtreff (JUNIT), die Katholische Landjugendbewegung Nittenau (KLJB), das Jugendparlament der Stadt Nittenau und den Montags-Stammtisch.

Die Verteilung von Schulen und Kindergärten sowie weiteren Einrichtungen der sozialen Infrastruktur im Gemeindegebiet ist in der Themenkarte Daseinsvorsorge (1357-2F-3) dargestellt.

Die Abdeckung mit Bildungseinrichtungen ist in Nittenau derzeit nicht ausreichend, ein weiterer Kinderhort befindet sich daher in Planung. Mit steigenden Bevölkerungszahlen erhöht sich der Bedarf an Betreuungseinrichtungen nicht nur in Zukunft.

B.4.3.2 Krankenhaus, Senioreneinrichtungen

In Nittenau befinden sich fünf Allgemeinärzte und diverse Fachärzte sind im Stadtgebiet angesiedelt. Damit ist eine gute medizinische Versorgung sichergestellt. Das nächstgelegene Krankenhaus in der Stadt Schwandorf kann innerhalb 20 Minuten erreicht werden.

Des Weiteren befinden sich in Nittenau zwei Altenheime und vier Pflegedienste sowie das Reha Zentrum Nittenau.

Aufgrund des demografischen Wandels müssen die Angebote an betreute Wohnformen und flexible Pflegemöglichkeiten kontinuierlich an die Bedarfe angepasst werden.

B.4.3.3 Kirchliche Einrichtungen und Religionsgemeinschaften

In Nittenau sind Einrichtungen der katholischen und evangelischen Kirche angesiedelt. Es befinden sich im Stadtgebiet zwei katholische Pfarrämter und ein evangelisches Pfarramt sowie das Schönstattzentrum Nittenau.

- Nittenau – Katholisches Pfarramt Nittenau
- Nittenau – Schönstattzentrum Nittenau
- Fischbach – Katholisches Pfarramt Fischbach
- Bergham – Evangelisches Pfarramt Nittenau

Derzeit sind Neubau, Standortwechsel, Schließungen oder ähnliches für kirchliche Einrichtungen bzw. Einrichtungen für Religionsgemeinschaften nicht geplant.

B.4.3.4 Vereine

Aktuell gibt es in Nittenau circa 113 Vereine und Organisationen. Hauptbestandteile des Vereinslebens sind Sportvereine und Interessensvertretungen sowie die freiwillige Feuerwehr.

Daneben sind zahlreiche Vereine der politischen Parteien, Sozialverbände, Naturschutzvereine, Gartenbau- und weitere Hobbyvereine vertreten.

Sportplätze werden mit dem entsprechenden Nutzungszweck im Flächennutzungsplan gekennzeichnet.

B.4.3.5 Weitere soziale Einrichtungen

Eine weitere soziale Einrichtung ist die Stadtbücherei. Diese befindet sich im Hauptort Nittenau.

B.4.3.6 Post

Im Stadtgebiet Nittenau ist, neben diversen Briefkästen, eine Einrichtung der Post im örtlichen Edeka-Markt vorzufinden. Zudem befinden sich acht Paketshops in den Ortsteilen Nittenau und Bergham.

B.4.3.7 Ver- und Entsorgung

Strom- und Gasversorgung

Innerhalb des Gemeindegebietes verläuft die Bestandsleitung 380-kV-Ltg. (Pleinting-) Plattling - Schwandorf, Ltg. Nr. B99 der TenneT TSO GmbH. Es wird auf folgende Auflagen bezüglich der Höchstspannungsfreileitung hingewiesen:

> Die Leitungsschutzzone beträgt in diesem Bereich je 50,0 m beiderseits der Leitungsachse.
>
> 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.
>
> Es ist 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 Entwicklung und Instandhaltung von Wanderwegen zu beachten, die innerhalb der Schutzzone der 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.
>
> 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 der Höchstspannungsfreileitung müssen mit der TenneT TSO GmbH abgestimmt werden.
>
> Vorsorglich wird darauf hingewiesen, 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. Es wird hier um Beachtung gebeten, 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 der TenneT TSO GmbH 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 Auf-wuchs 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.

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich zudem Versorgungsleitungen (Strom- und Gasversorgung) der Bayernwerk Netz GmbH. Es wird auf folgende Auflagen hingewiesen:

110-kV-Anlagen

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

Hinsichtlich der angegebenen Schutzzone wird darauf aufmerksam gemacht, dass die Pläne für alle Bau- und sonstigen Maßnahmen der Bayernwerk Netz GmbH 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.

Folgende Hinweise bezüglich der Hochspannungsanlagen sind 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.

Es ist 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.

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 wird nicht zugestimmt. 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 wird bereits jetzt darauf aufmerksam gemacht, 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 wird darauf hingewiesen, dass im Gemeindegebiet auch verschiedene Fernmeldekabel der Bayernwerk Netz GmbH verlaufen.

Umspannwerk Nittenau

Im Stadtgebiet 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. Es wird darauf hingewiesen, dass wegen des Bestandsschutzes der Anlagen von Bayernwerk ggf. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen nicht auf Kosten der Bayernwerk Netz GmbH und auch nicht auf deren Grund durchzuführen sind.

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 der Bayernwerk Netz GmbH umgehend zur Kenntnis zu bringen. Es wird vorsorglich ausdrücklich darauf hingewiesen, 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 Überschwenken 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 dem Einverständnis der Bayernwerk Netz GmbH 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 von Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH, ist vor Baubeginn eine nochmalige Einweisung auf die genaue Lage der Gasleitung anzufordern. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen für die Leitungen der Bayernwerk Netz GmbH 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 wird darauf aufmerksam, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH 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.

Durch das Gemeindegebiet Nittenau führt die geplanten SuedOstLink-Trasse. Folgende Hinweise sind diesbezüglich von der Bundesnetzagentur und der Tennet TSO GmbH zu beachten:

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 Bundesfach-planungsverfahren 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 Planfeststellungsverfahren 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.

Geplante HGÜ-Trasse SuedOstLink:

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 des Flächennutzungsplans mit dem Projekt SuedOst-Link.

Innerhalb des Gemeindegebietes verlaufen durch die OGE betriebene und betreute Versorgungsanlagen (Gasleitungen). Folgende Hinweise sind zu berücksichtigen.

Der Bestandsschutz der in Betrieb befindlichen Leitungen und Anlagen ist zu gewährleisten. Es sollen sich keinerlei Nachteile 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.

Auf das Merkblatt der OGE GmbH „Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen“ wird verwiesen.

Kläranlage

Die örtliche Kläranlage befindet sich nordöstlich des Hauptortes Nittenau und wird vom Abwasserzweckverband Sulzbachtal betrieben.

Grundwasserstände, Versickerung

Weite Teile des Gemeindegebietes Nittenau 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. Es wird empfohlen, im Vorfeld von Baumaßnahmen die Grundwasserverhältnisse im Rahmen einer Baugrunduntersuchung für den jeweiligen Standort erkunden zu 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 Aufstauberechnung 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 wird darauf hingewiesen, 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. Weiterhin 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 Bewässerungsbrunnen 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 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 wird empfohlen, die Errichtung von großräumigen Zisternen innerhalb der Bauleitplanung bzw. im Zuge von Baumaßnahmen möglichst verbindlich vorzuschreiben oder gar wegen der Entlastungwirkung für die Regenwasserkanalisation ein Förderprogramm für Zisternen zu initiieren.

Niederschlagswasser

Es wird auf den rechtlichen Hintergrund (§ 54 WHG, Art 44 BayWG) hingewiesen, wonach Niederschlagswasser möglichst dezentral versickert werden soll.

Im Sinne einer wassersensiblen Siedlungsentwicklung und angesichts der fortschreitenden Klimaerwärmung wird dazu geraten, einer naturnahen Regenwasserbewirtschaftung besondere Beachtung zu schenken. Insbesondere wird empfohlen, 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 Schreiben des Bauministeriums vom 27.07.2021 über die Beachtung und Aufwertung des Klimaschutzes bei der Bauleitplanung wird ebenso hingewiesen.

Schmutzwasser

Anfallendes Schmutzwasser ist an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage anzuschließen.

Oberflächenabfluss

Im Stadtgebiet Nittenau befinden sich viele Bereiche, bei denen bei Starkregen gemäß der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut im UmweltAtlas Bayern mit einem erhöhten Oberflächenabfluss zu rechnen ist (siehe Abb. 38). Dies ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen und es sind, wenn nötig, geeignete Maßnahmen zu treffen (z.B. Freihalten von Fließkorridoren, Bau von Gräben, Mulden, Wällen etc.).

Auf die Arbeitshilfe 'Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung' (StMB/StMUV) sowie die Hochwasserschutzfibel (BMUB) wird verwiesen.

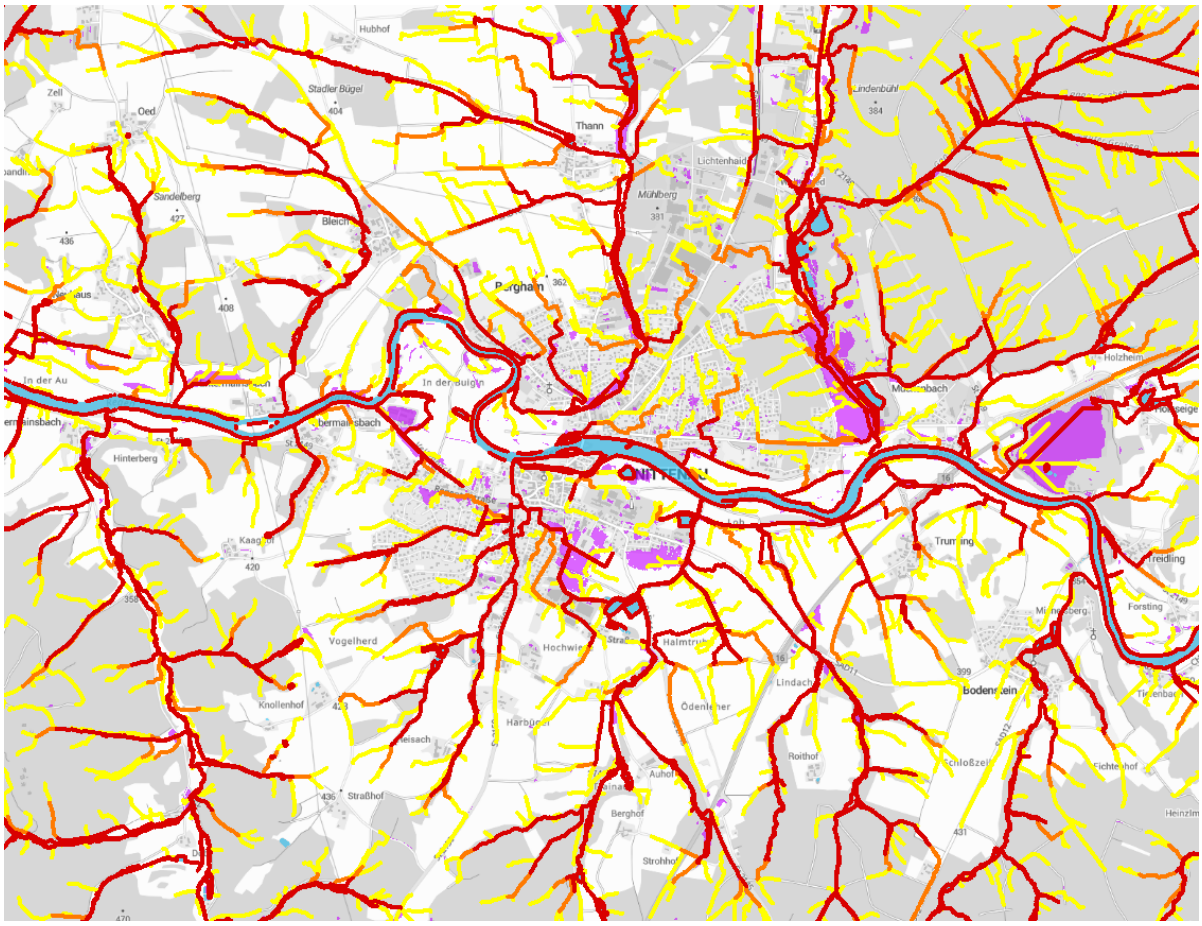


Abb. 38: Webkarte Oberflächenabfluss und Sturzflut im Stadtgebiet Nittenau (Ausschnitt), UmweltAtlas Bayern 2026

B.4.3.8 Bauhof und Recycling

Der städtische Bauhof befindet sich in der Bodensteiner Straße östlich des Hauptortes.

B.4.3.9 Erneuerbare Energien

Für das Stadtgebiet Nittenau soll ein PV-Potential-Analyse durchgeführt werden.

B.4.4 Innerörtliche Freiflächen und Grünzüge

Die bestehenden Grünflächen und Grünzüge im Stadtgebiet sind auf Grund ihrer vielfältigen Funktionen zu erhalten und gegebenenfalls zu entwickeln. Sie dienen der (Nah-)Erholung der Menschen, bereichern das Ortsbild, fördern eine Verbesserung der lufthygienischen Situation und wirken sich somit auch positiv auf das Wohnumfeld und die Lebensqualität aus.

Naturnah gestaltete Grünflächen entlang des Regens, können auch siedlungsökologisch bedeutsame Lebensräume sein. Daher sind vor allem hier Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen:

Es sind Maßnahmen durchzuführen, die den Kriterien des guten ökologischen Zustands beziehungsweise des Potenzials entsprechend der EG-Wasserrahmenrichtlinie entsprechen. Nachdem durch den Ausbau der Kläranlagen i.A. die organische Belastung der Gewässer zurückgegangen ist, muss in den kommenden Jahren vor allem ist eine möglichst naturnahe

Gewässerstruktur angestrebt werden. Ein technischer Hochwasserschutz entspricht meist nicht dieser Zielsetzung.

Eine Extensivierung der Nutzungen im Talraum des Regens, kann zu einer Reduzierung der diffusen Schadstoffeinträgen ins Wasser führen und gleichzeitig die Erholungseignung verbessern.

B.5 Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Landschaftsraumes

Auf Grundlage der in den Leitbildern formulierten Leitziele werden zu deren Erfüllung Ziele und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft formuliert und in der Planzeichnung zum Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan verortet.

B.5.1 Naturschutz und Landschaftspflege

Generell ist die Erhaltung aller gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG i.V. m. Art. 23 BayNatSchG, ggf. durch entsprechende Pflege, sicherzustellen. Die Belange des Artenschutzes sind vor bzw. bei Umsetzung der Maßnahmen zu berücksichtigen (vgl. § 44 BNatSchG).

Maßnahmen, durch welche die ökologische Qualität einer Fläche deutlich gesteigert werden kann, können im Rahmen der naturschutzrechtlichen oder bauplanungsrechtlichen Eingriffsregelung als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Sich besonders anbietende Bereiche werden im Flächennutzungsplan als Suchräume für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt. Darüber hinaus sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auch außerhalb dieser Suchräume umsetzbar, sofern sie sich in eine schlüssige Fachkonzeption integrieren lassen (beispielsweise zur Förderung des Biotopverbundes oder von Zielarten wie Neuntöter, Wachtel oder Rebhuhn).

Die Umsetzung der Maßnahmen ist unter den aktuell jeweils geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen auch im Rahmen von Förderprogrammen möglich (z.B. KULAP, Vertragsnaturschutz etc.).

B.5.2 Maßnahmen für den Natura 2000-Gebietssschutz

Maßnahmen für die Pflege und Entwicklung des FFH-Gebietes werden in der Regel im Rahmen der Aufstellung von Managementplänen in Abstimmung mit den Landeigentümern festgelegt. Für das Gebiet 6741-371 „Chamb, Regentalaue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“ wurde bislang noch kein Managementplan erstellt.

Die Erhaltungsziele sehen die Erhaltung eines Fließgewässerkomplexes mit einer engen Verzahnung von unterschiedlichen Lebensgemeinschaften vor. Die Erreichung diese Ziele setzt umfangreiche Maßnahmen am Gewässer und im gesamten Auenbereich voraus.

B.5.3 Landwirtschaft

Hinsichtlich der Landwirtschaft sollte durch eine Inanspruchnahme von Förderprogrammen, vorrangig in Bereichen mit geringer Bodenwertzahl (sog. Randertragsstandorte) oder innerhalb der Wasserschutzgebiete, auf eine extensive Landnutzungsform hingewirkt werden. Maßnahmen der Landschaftspflege, wie z.B. die Pflege von Hecken und Ranken, bieten sich weitergehend an (vgl. hierzu Maßnahmen im vorherigen Kapitel zu „Naturschutz und Landschaftspflege“).

In ackerbaulich genutzten Hanglagen ist auf eine Minderung von Erosionsvorgängen hinzuwirken, um die Fruchtbarkeit der anstehenden Böden zu erhalten; als Maßnahmen dienen hierzu:

- Anlage hangparalleler Strukturen (z.B. Hecke mit parallel verlaufender, vorgelagerter Mulde)
- Bewirtschaftung der Äcker parallel zum Hang
- Belassen von Ernterückständen
- Ansaat von Zwischenfrüchten

B.5.4 Forstwirtschaft

Die forstwirtschaftlichen Maßnahmen für Körperschaftswälder sind in der Regel in Forsteinrichtungen verankert. Naturschutzfachliche Zielsetzungen werden durch den Umbau der Nadelforste hin zu stabilen Mischwäldern in der Regel beachtet.

Hinsichtlich der wenigen naturnahen Waldgesellschaften feuchter und trockener Standorte im Gemeindegebiet ist auf deren Erhaltung und ungestörte Entwicklung hinzuwirken (vgl. hierzu Maßnahmen im vorherigen Kapitel zu „Naturschutz und Landschaftspflege“).

B.5.5 Erholung und Landschaft

Die oben, im Kapitel „Naturschutz und Landschaftspflege“ beschriebenen Maßnahmen fördern den Strukturreichtum in der offenen Landschaft, bereichern diese mit naturnahen Landschaftselementen und erhöhen hierdurch den Wert für die landschaftsgebundene Erholung. Der Erhaltung und Entwicklung bestehender, der Erholung dienender Grünstrukturen am Regen wird oberste Priorität beigemessen

Neu geplante Bauflächen sind so ausgewiesen, dass ein Zusammenwachsen von Ortschaften vermieden und siedlungsnahe landschaftsprägende Strukturen und Elemente erhalten werden können. Bedeutsame Blickbezüge werden nicht verbaut.

Als weitere Maßnahme für das Landschaftsbild sind die geplanten Baugebiete in Richtung der freien Landschaft einzugrünen. Dies ist durch das Symbol der „Ortsrandeingrünung“ in der Planzeichnung dargestellt. Die Darstellung ist nicht parzellenscharf, d.h. sie gibt nicht vor, auf welchem Grundstück die Eingrünung zu erfolgen hat.

In Abhängigkeit von der Art der Bebauung, der Lage sowie standörtlichen Gegebenheiten bieten sich folgende Maßnahmen für eine Ortsrandeingrünung an:

- im Übergang zur freien Landschaft sollten ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze verwendet werden; insbesondere auf die Verwendung von Nadelgehölzen (in Heckenform) ist zu verzichten
- bestehende Gehölze haben gegenüber neu zu pflanzenden Gehölzen den Vorteil, dass nicht Jahre vergehen, bis sie sich raumwirksam entfalten können bzw. bis ihnen eine eingrünende oder abschirmende Funktion zukommt; sie sollten deshalb, sofern möglich, erhalten und in die Planung integriert werden
- regionaltypische Wohngebäude oder -gebiete sollten locker eingegrünt werden, z.B. durch eine naturnahe Gartengestaltung oder ein- bis zweireihige Strauchpflanzungen im

Übergang zur freien Landschaft; sofern Flächen im Anschluss an die Wohngrundstücke zur Verfügung stehen, bietet sich gerade im ländlichen Raum auch die Anlage einer Streuobstwiese oder die Pflanzung von Obsthochstämmen an (wobei die Pflege und möglichst auch die Verwertung des Obstes langfristig gesichert sein sollten)

- Gewerbegebiete können in Abhängigkeit von der baulichen Gestaltung und der landschaftlichen Sensibilität einen erhöhten Eingrünungs- oder gar Abschirmungsbedarf nach sich ziehen; hierbei sollten neben mehrreihigen Strauchpflanzungen (3-5-reihig) auch vermehrt großkronige Bäume (mit hoher Pflanzqualität) gepflanzt werden

Wichtig ist insbesondere die Entwicklung der Eingrünung, die durch eine fachgerechte Pflege (inkl. Nachpflanzung nicht erwünschter Ausfälle) sicherzustellen ist.

B.5.6 Wasserwirtschaft

Maßnahmen des Hochwasserschutzes

Da Nittenau immer wieder von Hochwasser betroffen ist, liegt der Stadt eine Hochwasserschutzkonzept vor. Bei den letzten großen Hochwässern in den Jahren 1993 und 2002 wurde jeweils ein 100jähriges Hochwasser erreicht. Das Wasserwirtschaftsamt Weiden hat in der Vorplanung von 2012 verschiedene Schutzvarianten für Nittenau untersucht. Nach Zustimmung des Stadtrats entschied sich das Amt für die Planung eines technischen Hochwasserschutzes mit Mauern und Deichen sowie das Abriegeln des Kleinen Regen mit Hilfe eines Sperrbauwerks.

Der geplante Hochwasserschutz untergliedert sich in zwei voneinander getrennte Bauabschnitte. Der erste Bauabschnitt stellt den Schutz für ein hundertjährliches Hochwasser in Form von Mauern, Deichen und Binnenentwässerung der Altstadt sicher. Der Rückbau der Wasserkraftanlage und die Verlegung des oberhalb der Staatstraßenbrücke liegen den Dreieckswehres werden das Abflussverhalten im Hochwasserfall so verbessern, dass damit der Klimazuschlag von 15 % erreicht wird. Dies soll im zweiten Bauabschnitt zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden.

Der Integration der Planung in das historische Stadtbild kommt eine hohe Bedeutung zu. Die Angerinsel wird im Zuge der Hochwasserschutzmaßnahme in Zusammenarbeit mit der Stadt Nittenau städtebaulich aufgewertet komplett neu geordnet.

Maßnahmen des Gewässerentwicklungsplanes

Für den Gewässerverlauf des Regens existiert ein Gewässerentwicklungsplan (GEP) vom Wasserwirtschaftsamt Weiden. In dessen Maßnahmenplan sind die Maßnahmen für die leitbildorientierte Gewässerentwicklungsplanung dargestellt, deren Ziel es ist, einem naturnahen Zustand des Gewässers möglichst nahezukommen.

Die für das Stadtgebiet beschriebenen Maßnahmen werden nachrichtlich in die vorliegende Planung übernommen. Hinsichtlich deren Umsetzung und genauen Verortung wird explizit auf den Gewässerentwicklungsplan mit den darin beinhalteten Umsetzungshinweisen verwiesen.

Folgende Maßnahmen sind in drei Plänen „Ziele und Maßnahmen“ m Stadtgebiet vorgesehen:

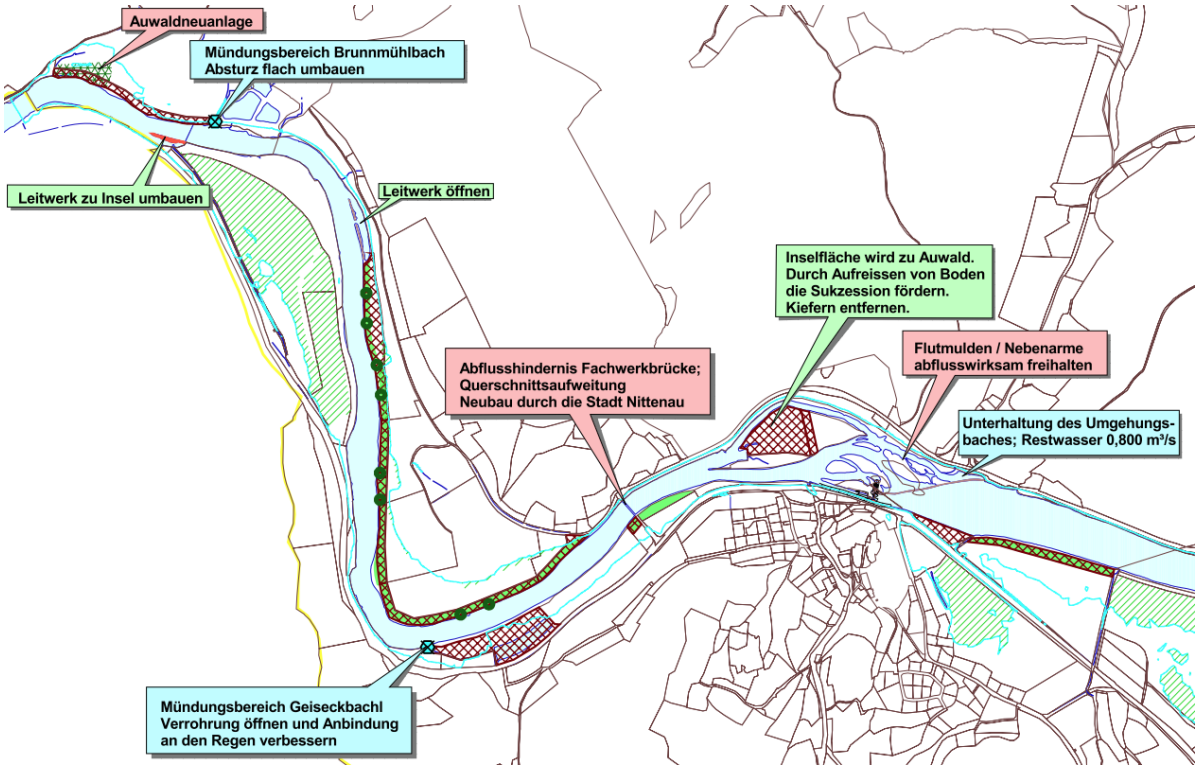


Abb. 39: Ausschnitt aus „Ziele und Maßnahmen Regen Karte 1“, WWA Weiden, 2009

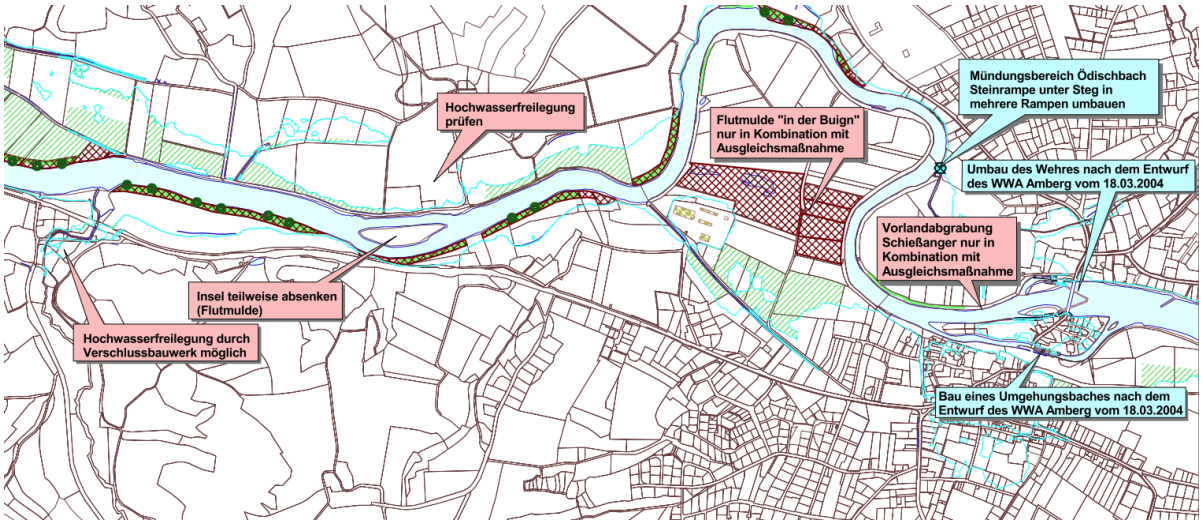


Abb. 40: Ausschnitt aus „Ziele und Maßnahmen Regen Karte 2“, WWA Weiden, 2009

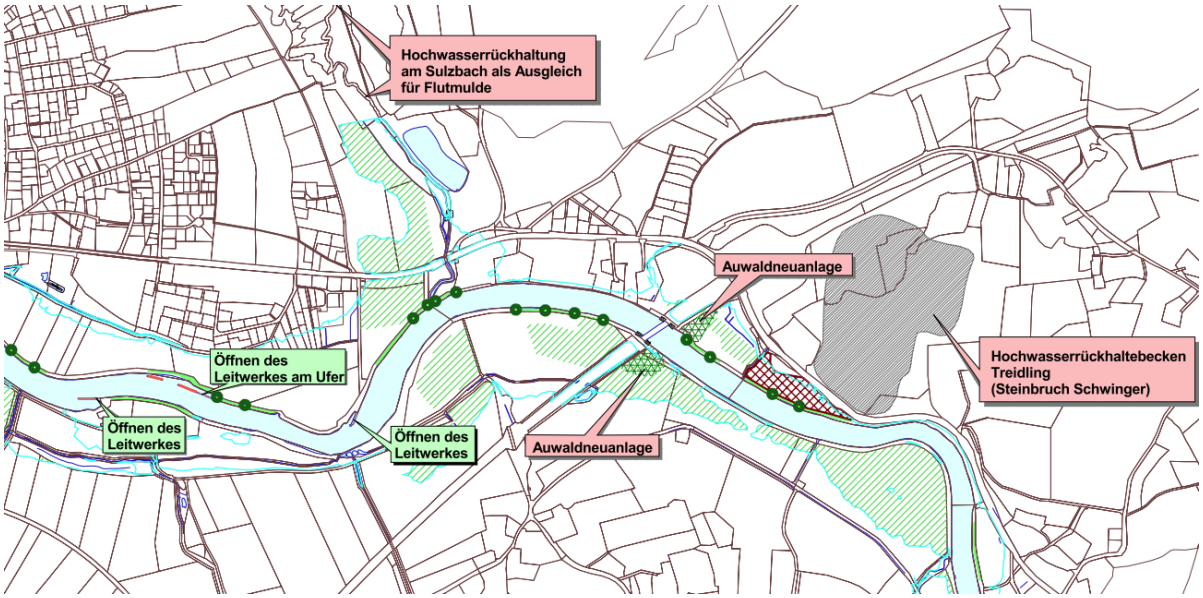


Abb. 41: Ausschnitt aus „Ziele und Maßnahmen Regen Karte 3“, WWA Weiden, 2009

Bei der Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen sind die Vorgaben des FFH-Gebietes zu beachten. Darüber hinaus bietet sich eine extensive Landnutzung innerhalb der Talaue an.

Übergeordnete Entwicklungsziele Schutzgut Wasser – Fließgewässer

Nach den Vorgaben der EG-Wasserrahmenrichtlinie, die im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) umgesetzt ist, sind oberirdische Gewässer in einem guten ökologischen Zustand zu erhalten bzw. in diesen zu versetzen. Der Freistaat Bayern und die Gemeinden sind hierbei im Rahmen ihrer jeweiligen Zuständigkeit gleichermaßen verpflichtet. Für die Gewässer 3. Ordnung im Stadtgebiet liegt mit dem Handlungskonzept für Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung (2006) eine fachliche Grundlage vor.

Für die Fließgewässer im Stadtgebiet werden folgende übergeordnete Entwicklungsziele formuliert:

- Verbesserung der Gewässerstruktur und der Habitate im Gewässer und am Ufer
- Verbesserung der biologischen Durchgängigkeit; dabei ist zu prüfen, ob verrohrte oder nicht durchgängige Abschnitte geöffnet und naturnah gestaltet werden können
- naturnahe Pflege der Ufer- und Auenvegetation
- Sicherung und Entwicklung extensiv bzw. naturnah genutzter Pufferstreifen entlang der Fließgewässer, mindestens im Umfang des gesetzlichen Gewässerrandstreifens (5 m beidseitig); wo dies aufgrund bestehender Nutzungen einseitig nicht möglich ist, ersatzweise ein breiterer Streifen (bis 10 m) auf der anderen Gewässerseite
- Umsetzung der Maßnahmen des Gewässerentwicklungskonzepts für die Gewässer 3. Ordnung

Der gesetzliche Gewässerrandstreifen von 5 m im Außenbereich (Art. 16 BayNatSchG) besteht unmittelbar kraft Gesetzes. Eine darüberhinausgehende verbindliche Festsetzung von Uferabständen ist auf der Ebene des vorbereitenden Bauleitplans nicht möglich. Die Umsetzung der Ziele erfolgt im Rahmen wasserwirtschaftlicher Einzelmaßnahmen sowie der verbindlichen Bauleitplanung. Zur Erhaltung der Gewässeraue und für die

Gewässerunterhaltung wird aus fachlicher Sicht ein Abstand von mindestens 10 m zu natürlichen Fließgewässern empfohlen.

B.6 Flächenkonzeption und Maßnahmen für die Ortsteile

Für die einzelnen Ortsteile werden im Folgenden die Zielaussagen zur Siedlungs- bzw. Bauflächenentwicklung konkretisiert. Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzungen sowie der derzeitigen Situation (Charakterisierung der jeweiligen Ortsteile) wird die Bauflächenkonzeption für den Planungshorizont Flächennutzungsplan festgelegt. Die Änderungen gegenüber den bisherigen Darstellungen werden dabei dokumentiert und bilanziert. Somit können den formulierten Zielen quantifizierbare Flächenausweisungen gegenübergestellt werden. Die Überlegungen zur Plankonzeption bzw. die Dokumentation umfasst auch Flächen für die keine Änderung gegenüber den bisherigen Darstellungen im Flächennutzungsplan veranlasst ist.

Bei der Bewertung ist jedoch auch immer qualitativ zwischen Planung und Bestandsanpassung zu unterscheiden. Abschließend wird daher für jeden Ortsteil zusammenfassend dargelegt, wo sich die relevanten Bauflächen für eine zukünftige bauliche Entwicklung befinden. Diese Bauflächen sind zugleich diejenigen Darstellungen, die im Umweltbericht einer Bewertung unterzogen werden. Flächen mit bestehendem Baurecht werden dabei nicht mit einbezogen.

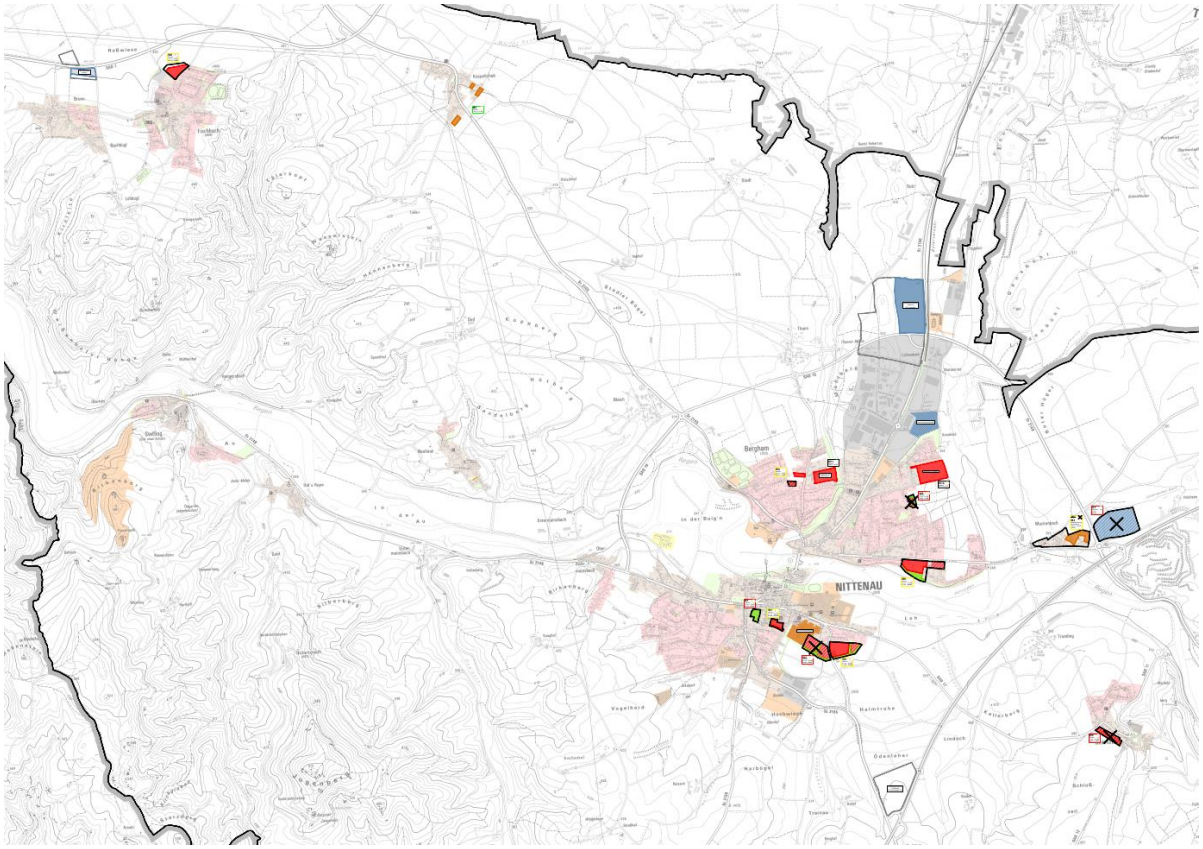


Abb. 42: Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan

B.6.1 Hauptort Nittenau



Abb. 43: Topographische Karte von 1955



Abb. 44: Aktuelles Luftbild[40]

Der Hauptort bildet das Zentrum des Stadtgebietes mit den wichtigsten städtischen Einrichtungen. Der historische Markt, der die Keimzelle der Siedlung ist, befindet südlich des Regens. Hier stellt die Brücke an der Angerinsel eine frühe und wichtige Querung des Flusses dar. Die „Große Regenbrücke“ wurde vor kurzem erneuert. Die Befestigung des ehemaligen Marktes ist im Ortsbild klar ablesbar.

Wichtige Siedlungselemente der Stadtmitte sind die katholische Kirche Mariä Geburt und das ehemalige Burggut. Auch befinden sich hier die Stadtbücherei und das Stadtmuseum.

Im Rathaus in der Gerichtsstraße befindet sich der Sitz der Stadtverwaltung.

Der Hauptort Nittenau verfügt innerhalb von Wohn- und gemischten Quartieren über etwa 130 Baulücken mit einer Gesamtfläche von etwa 12,7 ha. Insbesondere im südwestlichen Bereich (Bebauungsplan „Süd II“ und „Süd III“) befinden sich viele Baulücken im Kontext von lockerer Einfamilienhausbebauung. Im Osten des Ortes liegen einige Nachverdichtungspotentiale innerhalb gemischter Bauflächen südlich der Bodensteiner Straße.

[40] Kartengrundlage Luftbild und topographische Karte: Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2024

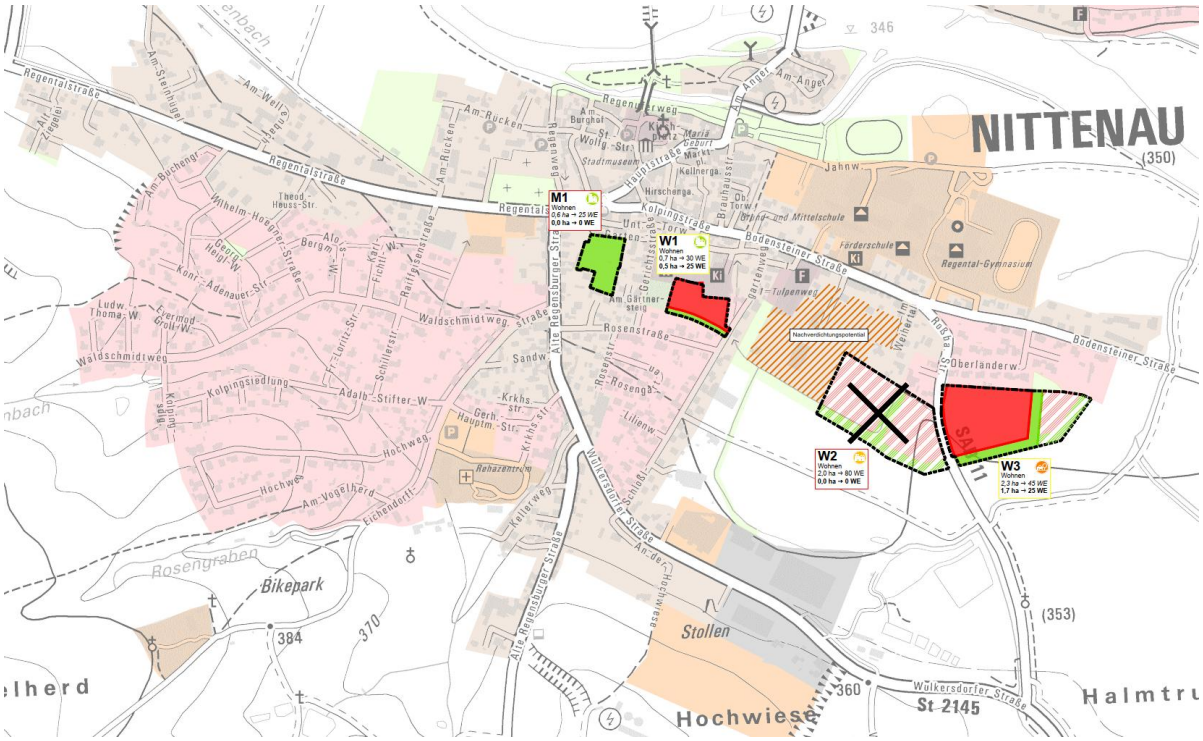
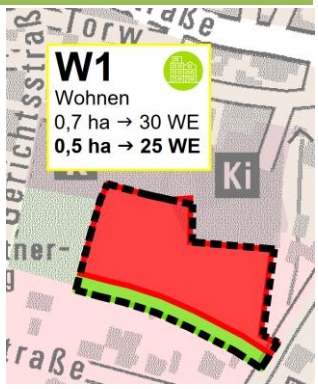


Abb. 45: Entwicklungsflächen im Hauptort Nittenau[41]

Folgende Entwicklungsflächen werden im Hauptort Nittenau dargestellt:

W1: Entwicklungsfläche „Hinter dem Rathaus“

Flächengröße	0,5 ha
Anzahl Wohnungen	etwa 25



Derzeitige Nutzung:	Grünland, Brachland
Nächste Bushaltestelle:	**300 m** (Marktplatz)
Nächste Nahversorgung:	**400 m** (Regentalstraße)
Nächste Kindertagesstätte:	**290 m** (BRK Kinderhaus Regenbogen)

Auch bei der Fläche **W1** handelt es sich um die sinnvolle Eingliederung innenliegender Flächen, bei der die bestehende Infrastruktur besser ausgelastet werden kann.

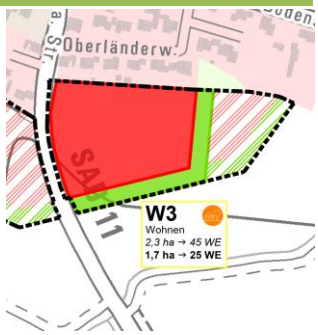
Die Fläche zeichnet sich durch die Nähe zum Stadtkern in direkter Umgebung des Rathauses aus. Die Erschließung kann über die Straße Schlößlgartenweg erfolgen. Aufgrund der integrierten Lage bietet sich die Fläche gut für altersgerechte Wohnformen an.

[41] Ausschnitt Themenkarte 1357-2F-06 „Entwicklungsflächen“

Ergänzung Nittenau Südost an der Roßbacher Straße

W3: Entwicklungsfläche „Roßbacher Straße Ost“

Flächengröße	1,7 ha
Anzahl Wohnungen	etwa 25



Derzeitige Nutzung:	Grünland, Brachland
Nächste Bushaltestelle:	**270 m** (Bodensteiner Str.)
Nächste Nahversorgung:	**1,0 km** (Regentalstraße)
Nächste Kindertagesstätte:	**350 m** (BRK Kinderhaus Regenbogen)

Bei der Flächen W3 handelt es sich um eine sinnvolle Ergänzung der Siedlungsfläche. Die Ortsabrundung bringt die Chance mit sich, einen wirksamen Ortsrand auszubilden.

Ziel der Entwicklungsfläche ist eine Arrondierung des südöstlichen Ortsrandes. Aufgrund der Lage am Ortsrand soll eine Wohnbebauung in lockerer Bauweise geplant werden. Eine Bebauung mit altersgerechten Wohnformen ist denkbar.

B.6.2 Bergham

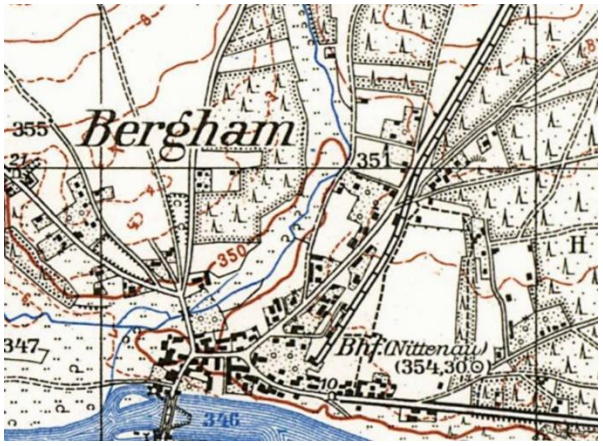


Abb. 46: Topographische Karte von 1952



Abb. 47: Aktuelles Luftbild[42]

Der Ortsteil Bergham bildet den zweiten wichtigen Siedlungsschwerpunkt im Stadtgebiet.

Aufgrund der starken Topographie südlich des Hauptortes haben hier in der Vergangenheit die flächenintensivsten Entwicklungen stattgefunden, insbesondere in Bezug auf Gewerbe. Die größte Gewerbeansiedlung im Stadtgebiet befindet sich im Norden des Ortsteils. Die Gewerbegebiete Schlingmann-Areal, Hirschbleschen, Waltenried und Lichtenhaid bilden den nördlichen Lückenschluss zur Kreisstraße SAD 15 bzw. zur Staatsstraße St 2149.

Im Ortsteil Bergham befand sich auch der Bahnhof Nittenau (Bahnlinie Bodenwöhr – Nittenau) an der Brucker Straße.

Der Ortsteil bildet entlang der Brucker Straße einen wichtigen Versorgungsstandpunkt für Lebensmittel-Einzelhandel.

Im Ortsteil Bergham findet die Siedlungsentwicklung weitestgehend in naturräumlich eingeschränkten Bereichen statt. Große Flächen am südlichen Ortsrand liegen im Uferbereich des Regens. Eine natürliche Barriere bildet der Waldrand insbesondere im Osten des Ortsteiles.

Der Oedischbach (rechter Zufluss des Regens) verläuft durch den Ort und wurde durch Wohngebiete der 1960er- bis 80er-Jahre (Hubertusweg, Thanner Straße/Föhrenweg) beidseitig eng angebaut.

[42] Kartengrundlage Luftbild und topographische Karte: Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2024

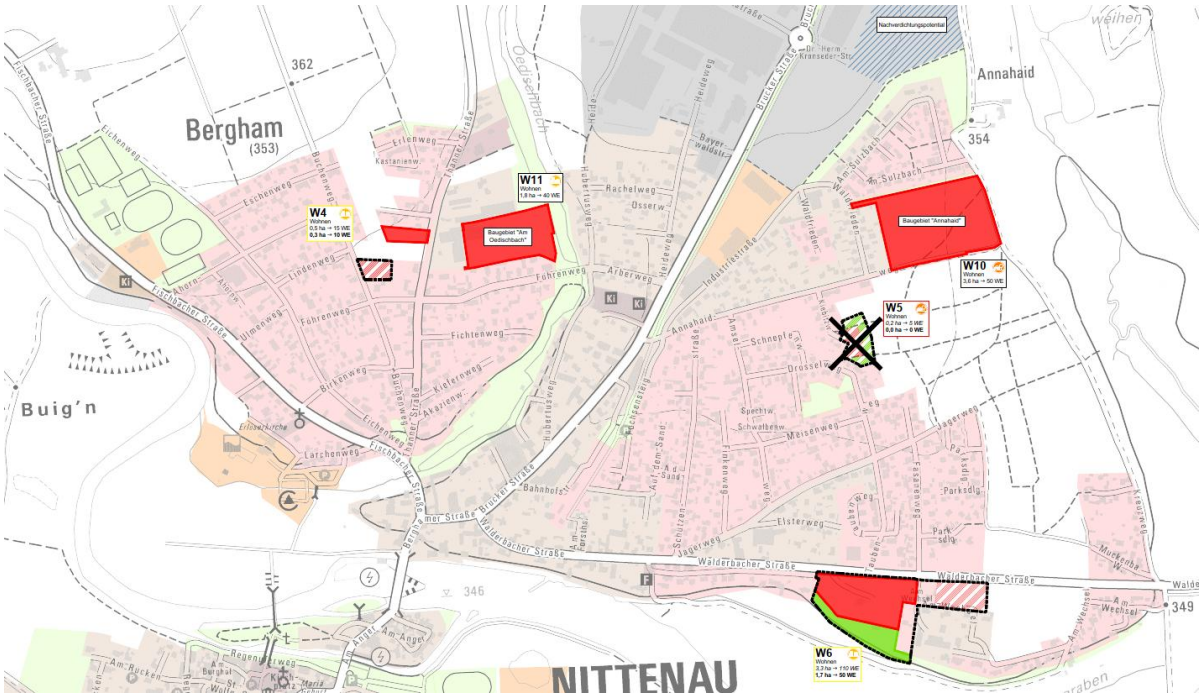
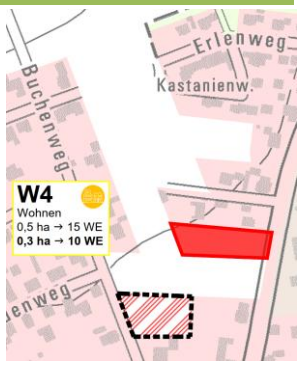


Abb. 48: Entwicklungsflächen im Ortsteil Bergham[43]

Folgende Entwicklungsflächen werden im Ortsteil Bergham dargestellt:

W4: Entwicklungsfläche „Thanner Straße“

Flächengröße	0,3 ha
Anzahl Wohnungen	etwa 10



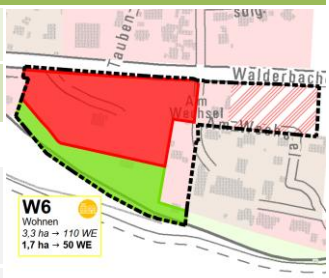
Derzeitige Nutzung:	intensive Landwirtschaft, Grünland
Nächste Bushaltestelle:	**450 m** (Friedhof)
Nächste Nahversorgung:	**850 m** (Regentalstraße)
Nächste Kindertagesstätte:	**700 m** (BRK Kinderhaus Regenbogen)

Die Entwicklungsfläche **W4** befindet sich im nordwestlichen Teil von Bergham. Bei dieser handelt es sich um eine innenliegende Außenbereichsfläche, durch deren Entwicklung bestehende Infrastruktur die vorhandene Wegeführung besser ausgelastet werden. Aufgrund der integrierten Lage bietet sich die Fläche auch gut für altersgerechte Wohnformen an. Die sich auf der Fläche befindlichen Gehölze sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

[43] Ausschnitt Themenkarte 1357-2F-06 „Entwicklungsflächen“

W6: Entwicklungsfläche Walderbacher Straße / Am Wechsel

Flächengröße	1,7 ha
Anzahl Wohnungen	etwa 50



Derzeitige Nutzung:	Wald (Lokaler Klima-, Immissions-, Lärmschutzwald, gemäß Waldfunktionskarte)
Nächste Bushaltestelle:	**50 m** (Wechsel)
Nächste Nahversorgung:	**1,2 km** (Brucker Straße)
Nächste Kindertagesstätte:	**1,2 km** („Regentalkinder“ Brucker Str.)

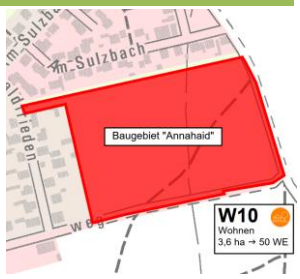
Die Fläche **W6** liegt im Südosten des Ortsteils Bergham. Auf den gut eingebundenen Flächen ist eine Wohnbebauung in leicht verdichteter Bauweise für individuelles Wohnen (Reihenhäuser, Doppel- oder Kettenhäuser) angedacht, dass sich für alle Altersgruppen, aber insbesondere mit barrierearmen Grundrissen für die Altersgruppe 65+ eignet.

Die Straße „Am Wechsel“ bietet keine Wendemöglichkeit, und soll deshalb im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ertüchtigt werden.

Der südwestliche Bereich bildet den südlichen Ortsrand zum Regen, hat dadurch eine starke Wirkung auf das Landschaftsbild und liegt am südlichen Rand im Überschwemmungsgebiet. Hier soll ein ausgeprägter Grünstreifen als Puffer zur Flussaue entwickelt werden.

W10: Entwicklungsfläche „Annahaid“

Flächengröße	3,6 ha
Anzahl Wohnungen	etwa 50



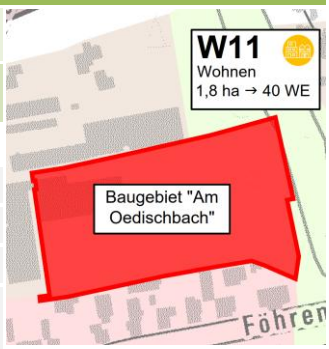
Derzeitige Nutzung:	Wald (Lokaler Klima-, Immissions-, Lärmschutzwald, gemäß Waldfunktionskarte)
Nächste Bushaltestelle:	**550 m** (Industriestraße)
Nächste Nahversorgung:	**600 m** (Brucker Straße)
Nächste Kindertagesstätte:	**600 m** („Regentalkinder“ Brucker Straße)

Die Entwicklungsfläche **W10** befindet sich im Nordosten von Bergham. Bei der Fläche handelt es sich um eine Übernahme der Bauleitplanung „Annahaid“ (Bebauungsplan und parallele 13. Flächennutzungsplanänderung), zu welcher bereits die frühzeitige Beteiligung durchgeführt wurde. 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.

Gemäß dem geplanten Bebauungsplan ist auf der 3,6 ha großen Fläche eine Bebauung in Form von Einfamilienhäusern sowie Doppelhäusern vorgesehen.

W11: Entwicklungsfläche „Am Oedischbach“

Flächengröße	1,8 ha
Anzahl Wohnungen	etwa 40



Derzeitige Nutzung:	Halle, Brachfläche, Grünland
Nächste Bushaltestelle:	**350 m** (Industriestraße)
Nächste Nahversorgung:	**400 m** (Brucker Straße)
Nächste Kindertagesstätte:	**400 m** („Regentalkinder“ Brucker Straße)

Die Fläche W11 befindet sich im Ortsteil Bergham in räumlicher Nähe zum Oedischbach. Die derzeit teilweise bebaute Fläche soll zukünftig als Wohnbaufläche entwickelt werden. Geplant sind hier auf 1,8 ha Fläche etwa 40 Wohnungen vornehmlich in Form von Doppelhäusern. Die verkehrliche Erschließung soll von Westen erfolgen. Eine Bebauung mit altersgerechten Wohnformen ist ebenfalls denkbar.

Der östliche Bereich der Fläche grenzt an den Oedischbach an und hat dadurch eine starke Wirkung auf das Landschaftsbild. Hier soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Übergang in die freie Landschaft mit Grünstrukturen entwickelt werden.

B.6.3 Muckenbach



Abb. 49: Topographische Karte von 1952



Abb. 50: Aktuelles Luftbild[44]

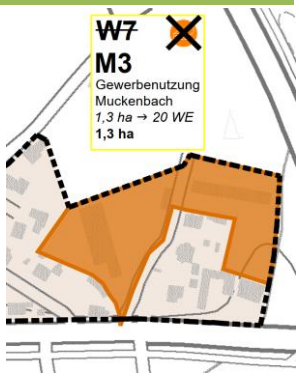
Der Ortsteil Muckenbach liegt am Walderbacher Forst. Die Bebauung entwickelte sich im Kontext zweier Sägewerke, in deren Umgebung Einfamilienhausbebauung entstand.

Eingefasst wird der Ort durch den Sulzbach im Westen, den Lederweiherbach im Osten und den Regen im Süden.

Südöstlich des Ortsteils befindet sich in einer Entfernung von gut 300 m ein aktiver Steinbruch (Granitabbau). Als Barriere liegt dazwischen die Bundesstraße B 16.

M3: Entwicklungsfläche Umnutzung Muckenbach

Flächengröße	1,3 ha
Anzahl Wohnungen	-



Derzeitige Nutzung:	Betriebsgelände ehem. Sägewerk
Nächste Bushaltestelle:	**100 m** (Muckenbach)
Nächste Nahversorgung:	*keine im Ortsteil* (Brucker Straße Bergham, **2,7 km**)
Nächste Kindertagesstätte:	*keine im Ortsteil* (Brucker Straße Bergham, **2,8 km**)

Bei der Entwicklungsfläche **M3** (im Vorentwurf W7) im Kern von Muckenbach handelt es sich um eine Umnutzung einer bereits bebauten Fläche. Diese Änderung ist als Nachnutzung städtebaulich empfehlenswert. Die gewerbliche Nutzung (Sägewerk) ist bereits seit einigen Jahren eingestellt.

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 Mischbaufläche ausgewiesen.

[44] Kartengrundlage Luftbild und topographische Karte: Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2024

B.6.4 Fischbach

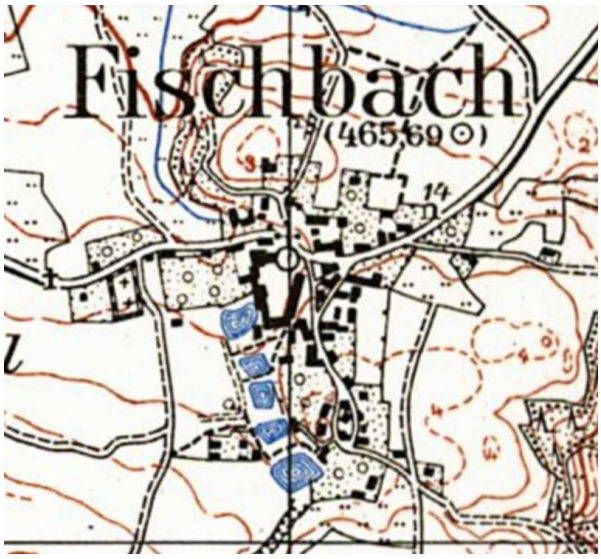


Abb. 51: Topographische Karte von 1952

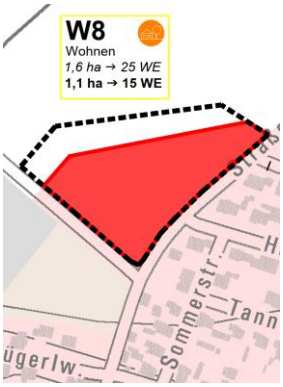


Abb. 52: Aktuelles Luftbild[45]

Der Ortsteil Fischbach bildet nach dem Hauptort Nittenau/Bergham den größten Siedlungsbereich im Stadtgebiet, und war bis zur Eingemeindung 1978 der Hauptort der ehemaligen Gemeinde Fischbach. Der historische Ursprung liegt im ehemaligen Schlossgut in der Ortsmitte, an dem sich auch die Pfarrkirche befindet. Im Ortsteil befindet sich die Grundschule Fischbach (als Teil der Grund- und Mittelschule Nittenau) und der Kindergarten St. Josef. Auch verfügt der Ort über eine Metzgerei, aber keine größeren Angebote der Nahversorgung. Angedacht ist die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes im Norden des Ortsteils. In der historischen Ortsmitte befindet sich ein Gasthaus. In Fischbach liegen 37 Baulücken mit einer Fläche von insgesamt etwa 3,8 ha. Seit dem Ende der 1970er-Jahre sind insbesondere in nördlicher Richtung weitläufige Wohngebiete entstanden. Hier befinden sich Einfamilienhäuser.

W8: Entwicklungsfläche Fischbach

Flächengröße	1,1 ha
Anzahl Wohnungen	etwa 15



Derzeitige Nutzung:	Intensive Landwirtschaft
Nächste Bushaltestelle:	**300 m** (Fischbach Ortsmitte)
Nächste Nahversorgung:	**300 m** (Metzgerei Ortsmitte), **7,3 km** (*Hans-Sachs-Str., Bruck i.d.Opf.*)
Nächste Kindertagesstätte:	**300 m** (Kinderhaus St. Josef)

Auf der Fläche **W8** ist die Errichtung von Einzel- oder Doppelhäusern hauptsächlich zur Deckung des Bedarfs von Ortsansässigen vorgesehen. In Bezug auf die etwa 150 m entfernte Kreisstraße SAD 1 sowie das angrenzende Gewerbe- bzw. Mischgebiet (BP Schwandorfer Weg, in Kraft seit 04.04.2017) wären im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mögliche Lärmbeeinträchtigung zu prüfen. Die Immissionskonflikte sind beispielsweise mit einer

[45] Kartengrundlage Luftbild und topographische Karte: Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2024

Schallschutzwand oder mit einem begrünten Wall zu lösen. Aufgrund der weiten Einsehbarkeit aus der freien Landschaft ist eine wirksame Eingrünung in Richtung Norden dringend herzustellen.

B.6.5 Brunn, Bachbügl

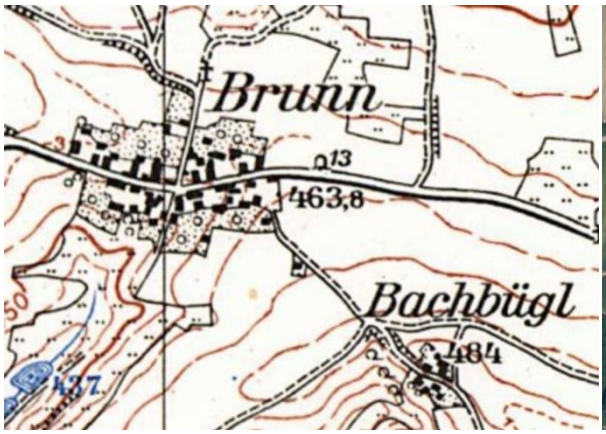


Abb. 53: Topographische Karte von 1952



Abb. 54: Aktuelles Luftbild[46]

Der Ortsteil Brunn liegt im Nordwesten des Stadtgebietes in direkter Nähe zum Ortsteil Fischbach. Den historischen Ursprung des Ortsteils Brunn bildet die westliche gemischte Bebauung entlang der Straße „Brunn“, die durch Hofstellen geprägt ist. Das östliche Wohngebiet entwickelte sich Anfang der 2000er-Jahre. Hier befinden sich Einfamilienhäuser. Im Verhältnis zum historischen Straßendorf kam es zu einer überorganischen Entwicklung und dem Zusammenwachsen der beiden Ortsteile Brunn und Bachbügl. Innerhalb des Wohngebietes (Bebauungspläne „Brunn-Ost“ und „Brunn-Bachbügl“) liegen zahlreiche Baulücken. Die Siedlung ist durch ihre Hanglage geprägt, in Richtung Süden steigt das Gelände stark an. Der Ortsteil verfügt über keine Einrichtungen der Kinderbetreuung sowie über keine Angebote der Nahversorgung. In der historischen Ortsmitte befindet sich ein Gasthaus. In Brunn liegen 26 Baulücken mit einer Fläche von insgesamt etwa 2,8 ha.

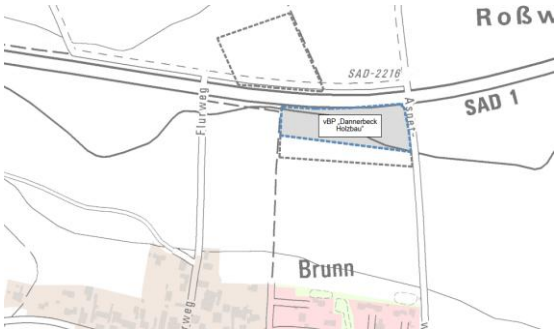


Abb. 55: Flächenanpassung im Ortsteil Brunn[47]

An der Kreisstraße SAD 15 nördlich des Ortsteils wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Es handelt sich dabei um eine Bestandsanpassung an den rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Dannerbeck Holzbau“. Die Fläche wurde bereits in größerem Umfang im noch wirksamen Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bereich

[46] Kartengrundlage Luftbild und topographische Karte: Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2024
[47] Ausschnitt Themenkarte 1357-2F-06 „Entwicklungsflächen“

nördlich der Kreisstraße wird aufgrund der fehlenden Anbindung zurückgenommen und zukünftig anhand der tatsächlichen Nutzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

B.6.6 Kaspeltshub



Abb. 56: Topographische Karte von 1952



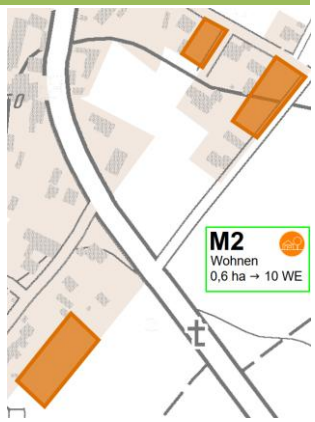
Abb. 57: Aktuelles Luftbild[48]

Der Ortsteil Kaspeltshub liegt im Norden des Stadtgebietes und ist landwirtschaftlich geprägt. Der Ortsteil liegt vollumfänglich im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, nordöstlich grenzt ein Landschaftsschutzgebiet an. Über notwendige Infrastruktur bzw. Versorgungseinrichtungen für eine größere Siedlungsentwicklung verfügt der Ortsteil nicht, dennoch werden sinnvoll gelegene Brachflächen im Kontext der umgebenden dörflichen Bebauung weiterhin dargestellt.

M2: Entwicklungsflächen Dorfgebiet Kaspeltshub

Flächengröße	0,6 ha
Anzahl Wohnungen	etwa 10

Derzeitige Nutzung:	Grünland, Brachfläche
Nächste Bushaltestelle:	**150 m** (Kaspeltshub)
Nächste Nahversorgung:	*keine im Ortsteil,* **7,0 km** (Brucker Straße Bergham)
Nächste Kindertagesstätte:	*keine im Ortsteil,* **3,5 km** (Kinderhaus St. Josef Fischbach)



Die drei Flächen, zusammengefasst zu **M2**, liegen an bestehender Erschließung am Rande des Ortsteils. Es handelt sich um sinnvolle Lückenschlüsse, hauptsächlich zur Deckung des Bedarfs von Ortsansässigen. Im südlichen Bereich ist auf die Bebaubarkeit im Kontext der nahen Hochspannungsleitung zu achten.

[48] Kartengrundlage Luftbild und topographische Karte: Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2024

B.6.7 Flächenkonzeption Gewerbe



Abb. 58: Geplante Änderung Bebauungsplan „Industriegebiet Lichtenhaid“, Gmkg. Bleich



Abb. 59: Geplante Aufhebung Bebauungsplan „Gewerbepark Ost“, Gmkg. Nittenau[49]

Industriegebiet Lichtenhaid

Der Bebauungsplan „Industriegebiet Lichtenhaid“ liegt im Norden des Ortsteils Bergham an der Kreisstraße SAD 15 sowie der Staatsstraße St 2150 und ist seit dem Jahr 1996 in Kraft. Eine Erschließung der Flächen hat bisher nicht stattgefunden. Ein Großteil der östlichen Flächen befindet sich im Eigentum der Stadt.

Für einen realisierbaren Ansatz zur kommenden Nutzung als Gewerbebaufläche hat der Stadtrat bereits die Teiländerung und Teilaufhebung des Bebauungsplans diskutiert. Zunächst soll aber ein Nutzungskonzept für die Umsetzbarkeit erarbeitet werden. Eine Einleitung des Aufhebungsverfahrens soll noch im Laufe des vorliegenden Verfahrens durch den Stadtrat erfolgen.

Nittenau „Gewerbepark Ost“

Der Bebauungsplan „Gewerbepark Ost“ ist im November 2003 in Kraft getreten. Seit nunmehr etwa 21 Jahren hat keine Realisierung stattgefunden; Erschließungsmaßnahmen für die Flächen wurden bis jetzt nicht durchgeführt.

Der Geltungsbereich liegt vollumfänglich im Landschaftsschutzgebiet „LSG-00579.02 – Oberer Bayerischer Wald“, daher ist keine Realisierung einer Bebauung als Gewerbegebiet möglich. Der Stadtrat der Stadt Nittenau hat daher in seiner Sitzung am 15.09.2026 das Aufhebungsverfahren zum Bebauungsplan „Gewerbepark Ost“ eingeleitet.

[49] Ausschnitte Themenkarte 1357-2F-06 „Entwicklungsflächen“

B.6.8 Flächenbilanz

Die im Flächennutzungsplan-Entwurf dargestellten Entwicklungsflächen sind der Karte 1357-2F-06 zu entnehmen. Insgesamt werden zur zukünftigen Entwicklung 7 Wohnbauflächen und 2 Mischbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Eine Gewerbebaufläche wird im Entwurf nicht mehr dargestellt, jedoch ist auf der Fläche M3 ausschließlich gewerbliche Nutzung vorgesehen.

Bedarf aus Bevölkerungsentwicklung	493 Wohnungen
Bedarf aus Auflockerung	85 Wohnungen

Innenentwicklungspotentiale	
Baulücken Wohnbauflächen	224 Wohnungen
Baulücken Mischbauflächen	56 Wohnungen
Leerstände	49 Wohnungen
Gewerbebauflächen	23,7 ha

Bedarf an neuen Wohnungen	**249 Wohnungen**

Neue Entwicklungsflächen:

Flächennutzung		**Fläche**
Wohnbauflächen	**215 Wohnungen**	**10,7 ha**
Mischbauflächen	**10 Wohnungen**	**1,9 ha**
Gewerbebauflächen		**0,0 ha**

In der Gesamtbetrachtung der ausgewiesenen Bauflächen kann der prognostizierte Bedarf bis 2042 für Wohnflächen nahezu vollständig gedeckt werden. Die vorgesehenen Planungsflächen für Wohnnutzung unterschreiten den errechneten Bedarf von 249 Wohnungen um 24 Wohnungen leicht.

Die dargestellte Planungsfläche G1 für Gewerbenutzung wurde gegenüber dem Vorentwurf zurückgenommen. Mit der nun angepassten Darstellung von Gewerbeflächen wird der Gewerbebedarf für Nittenau nur bedingt gedeckt. Hierdurch wird die Möglichkeit erhalten, anlassbezogen auf konkrete Vorhaben zu reagieren.

C Umweltbericht

C.1 Einleitung

Für den in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Nittenau ist entsprechend § 2 Abs. 4 i. V. mit § 2a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Mit dem hier vorliegenden Umweltbericht werden die Ergebnisse dieser Umweltprüfung schriftlich aufbereitet. Die Inhalte orientieren sich an den Vorgaben des § 2 Abs. 4 bzw. der Anlage 1 des BauGBs. Zugleich wird die Berücksichtigung aller in § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 sowie 1a BauGB genannten Umweltbelange zusammenhängend dokumentiert.

Die Umweltprüfung umfasst nach § 34 Abs. 1 bis 8 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 4 BauGB deshalb i.d.R auch die Prüfung der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen der Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäischer Vogelschutzgebiete (nachfolgend FFH-VP genannt), die „Seveso Prüfung“ sowie einen „Klimacheck“, der die Darstellungen des FNP vor dem Hintergrund des Klimawandels prüft.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Nittenau stellt gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen für das gesamte Stadtgebiet dar. Mit dem vorliegenden Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (LP) setzt Nittenau für das Stadtgebiet (9.873 ha) einen einheitlichen strategischen Rahmen für die angestrebte räumliche Entwicklung. Mit diesem Rahmen soll aktuellen Herausforderungen wie dem demographischen Wandel, gesellschaftlicher Veränderungen, zunehmenden Standortkonkurrenzen und klimatischen Veränderungen durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung begegnet werden.

Die Ziele des neuen Flächennutzungsplanes mit LP können im Wesentlichen in folgenden Punkten zusammengefasst werden:

- Zukunftsfähigkeit durch Einheit von ökonomischer, sozialer und ökologischer Entwicklung
- Erhaltung der Werte der Stadt in Einheit mit der Landschaft
- Vorrang der Innenentwicklung
- Verringern des Flächenverbrauchs
- Offensiver Umgang mit dem Klimawandel

C.1.1 Methodik der Umweltprüfung zum Flächennutzungsplan

Der Prozess der Umweltprüfung folgt zur Erarbeitung des Umweltberichtes einer entsprechenden Methodik, welche sich durch die folgenden Punkte aufbaut. Potentiell erhebliche Umweltauswirkungen durch den FNP lassen sich so für die verschiedenen Schutzgüter (siehe Kap. 0) ermitteln, beschreiben und bewerten. Die Bestandserfassung und -bewertung einschließlich Prognose der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ auf Grundlage eigener Ortsbegehungen, unter Beachtung von (rechtlichen) Planungsvorgaben, durch die Auswertung weiterer Datengrundlagen (vgl. Referenzliste weiter unten) sowie durch die Einholung von Informationen von Ortskundigen und Fachbehörden.

Eine überschlägige Bewertung der Bodenfunktionen im Bereich der einzelnen Bauflächen erfolgte durch Auswertung der Klassenzeichen aus der Bodenschätzungskarte (Bayerisches

Geologisches Landesamt 1964). Da diese keine Wertzahlen zur Ermittlung der Bodenfruchtbarkeit beinhaltet, wurde ergänzend auf die für den Blattschnitt 6938 (Regensburg) vorliegenden Bodenkarte (Bayerisches Geologisches Landesamt 1975) zurückgegriffen, die Beziehungen zwischen Bodeneinheit und Bodenwertzahlen herstellt.

Die daraus abgeleitete Bewertung dient dazu, eine Vergleichbarkeit der Flächen aus Sicht des Bodenschutzes und der Landwirtschaft herzustellen.

Für die Einstufung der Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die überschlägige Beurteilung des Kompensationsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt verwendet.

C.1.1.1 Umweltrelevante Wirkfaktoren des Flächennutzungsplanes

Im rechtswirksamen FNP waren ca. 7 % der Stadtfläche als Bauflächen und ca. 93 % als Freiflächen dargestellt.

In der Umweltprüfung sind die Wirkungen der Wirkfaktoren nach § 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) bzw. der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB aufgeführte Katalog von Umweltbelangen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

Die Wirkfaktoren der Darstellungen des FNP werden in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Tab. 2: Übersicht über die Wirkfaktoren der Darstellungen des FNP in der Umweltprüfung

Wirkfaktor	Art			Wirkungseinschätzung auf FNP-Ebene	Betroffene Schutzgüter							
	baubedingt	anlagenbedingt	betriebsbedingt		Mensch	Fauna/Flora	Boden	Klima/Luft	Wasser	Landschaft	Kultur-/Sachgüter	Fläche
Versiegelung		X		Beim FNP nur anhand der GRZ abschätzbar.	(X)	X	X	X	X	X	X	X
Nutzungsumwandlung	X	X		Entsprechend der Gebietskategorie und der Empfindlichkeit von Natur und Landschaft	X	X	X	X	X	X	X	X
Änderung Relief		X		Erst im Bebauungsplan genauer abschätzbar. Beim FNP Abschätzung aufgrund der vorhanden Topographie		X	X			X		
Schadstoffemission	(X)		X	Prognose mit typischen Emissionsreichweiten von 300 m bei Stoffen und bis zu 1.000 m bei Schall	X	X	X	X	X	X	X	
Schallemission	(X)		X		X	X						
Optische Auswirkung		X		Kubatur von Baukörpern noch nicht bekannt, daher beruht die Prognose auf der visuellen Empfindlichkeit der Landschaft							X	X

Trennwirkung		X		Prognose aufgrund von baulicher Dichte, Luftleitbahnen, Vernetzungselementen.		X		X	X			
Beunruhigung, Störung	X		X	Prognose aufgrund von Artvorkommen		X						
Änderung Wasserhaushalt	(X)	X		Prognose anhand GRZ, Grundwasserflurabstand, Oberflächengewässer		X	X	X	X	X		

C.1.1.2 Inhalt und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Generell ist der Flächennutzungsplan in seiner Gesamtheit zu prüfen. Andererseits sind gemäß Leitfaden der Europäischen Kommission (2003:30) nur die Informationen vorzulegen, die sich auf erhebliche Umweltauswirkungen beziehen. Es wird bei der vorliegenden Umweltprüfung daher unterschieden zwischen der vertiefenden Prüfung ausgewählter Plandarstellungen, die erhebliche Umweltauswirklungen haben können und einer Betrachtung des gesamten Planes in seinen kumulativen Wirkungen.

Die vertiefende Prüfung bewertet das umweltbezogene Konfliktpotenzial der geplanten Baugebietsausweisungen und die Auswirkungen geplanter Wald-, Grün- und Landwirtschaftsflächen. Es ist zu klären, welche Konflikte von der Flächendarstellung im Wirkraum ausgelöst werden oder ob es zu positiven Umweltauswirkungen kommt. Die nachrichtlichen Übernahmen und Bestandsdarstellungen werden nicht vertiefend betrachtet.

Der Gesamtplan ist insbesondere zu prüfen im Hinblick auf Kumulationswirkungen verschiedener Gebiete in räumlicher oder funktionaler Hinsicht. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima lassen sich meist erst bei einer Gesamtbetrachtung darstellen.

Prüfungstiefe und Prüfungsumfang im Rahmen der Umweltprüfung müssen der Planungsebene angemessen sein. Sie können nicht die Tiefenschärfe einer Umweltprüfung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erreichen und ersetzen auch eine Umweltprüfung für einen nachfolgenden Bebauungsplan nicht.

C.1.1.3 Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen für die Maßstabs- und Untersuchungsebene des Flächennutzungsplanes keine nennenswerten Schwierigkeiten und Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

Kenntnislücken, z.B. beim Arten- und Immissionsschutz, sind auf der nachfolgenden Planungsebene abschließend auszuräumen.

C.2 Planungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

C.2.1 Ziele aus Fachgesetzen

Folgende planungsrelevante Ziele aus Fachgesetzen, jeweils in der aktuellen Fassung, sind insbesondere zu beachten:

Fachgesetz	Ziele
Baugesetzbuch (BauGB)	▪ Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ▪ sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden ▪ Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ▪ Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes
Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)	▪ Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft ▪ Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft ▪ Besonderer Artenschutz
Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)	▪ Schutz, Erhaltung und nachhaltige Bewirtschaftung des Waldes
Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)	▪ Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgütern durch Vermeidung und Verminderung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	▪ nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens ▪ Abwehr von schädlichen Bodenveränderungen; Vorsorgetreffen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden ▪ bei Einwirkungen auf den Boden soweit möglich Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
Wasserhaushaltsgesetz des Bundes (WHG) Bayerisches Wassergesetz (BayWG)	▪ nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer ▪ Berücksichtigung besonderer Anforderungen in Wasserschutzgebieten ▪ Berücksichtigung der Grundsätze der Abwasserbeseitigung (ortsnahe Versickerung von Niederschlagswasser, Einleitung über Regenwasserkanal in Gewässer)
Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)	▪ angemessene Rücksichtnahme der Gemeinden bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

C.2.2 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Ziele des Landesentwicklungsprogrammes Bayern und des Regionalplanes Oberpfalz-Nord (6) sind bereits im Kapitel A1 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird. Sofern und soweit durch die Neuaufstellung der Planung Auswirkungen auf gebietsbezogene Festlegungen entstehen, z.B. durch die Darstellung geplanter Bauflächen oder von geeigneten Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege, wird dies in den jeweiligen Steckbriefen zu den einzelnen Bauflächen bzw. Kapiteln abgehandelt.

C.2.3 Gewässerentwicklungspläne

Für den Abschnitt des Regens in Nittenau existiert ein Gewässerentwicklungsplan (GEP) des Wasserwirtschaftsamtes Weiden aus dem Jahr 2009, das verschiedene Maßnahmen in drei Karten darstellt (siehe Kapitel B.5.6). Für angrenzende Gewässerabschnitte liegen GEP des Wasserwirtschaftsamtes Regensburg vor.

C.2.4 Hochwasserschutzkonzepte

Gewässer I. Ordnung (Regen)

Da Nittenau immer wieder von Hochwasser betroffen ist, liegt der Stadt eine Hochwasserschutzkonzept vor. Das Wasserwirtschaftsamt Weiden hat in der Vorplanung von 2012 verschiedene Schutzvarianten für Nittenau untersucht. Nach Zustimmung des Stadtrats entschied sich das Amt für die Planung eines technischen Hochwasserschutzes mit Mauern und Deichen sowie das Abriegeln des Kleinen Regen mit Hilfe eines Sperrbauwerks.

Der geplante Hochwasserschutz untergliedert sich in zwei voneinander getrennte Bauabschnitte. Der erste Bauabschnitt stellt den Schutz für ein hundertjährliches Hochwasser in Form von Mauern, Deichen und Binnenentwässerung der Altstadt sicher. Der Rückbau der Wasserkraftanlage und die Verlegung des oberhalb der Staatstraßenbrücke liegen den Dreieckswehres werden das Abflussverhalten im Hochwasserfall so verbessern, dass damit der Klimazuschlag von 15 % erreicht wird. Dies soll im zweiten Bauabschnitt zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden.

Der Integration der Planung in das historische Stadtbild kommt eine hohe Bedeutung zu. Die Angerinsel wird im Zuge der Hochwasserschutzmaßnahme in Zusammenarbeit mit der Stadt Nittenau städtebaulich aufgewertet komplett neu geordnet.

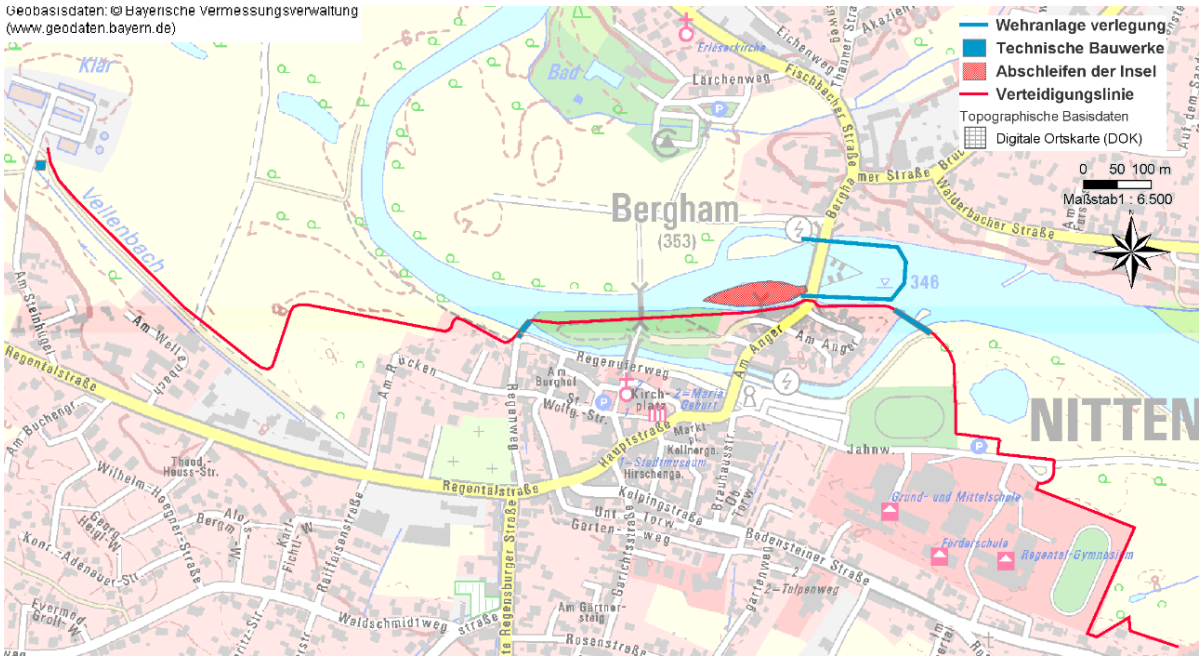


Abb. 60: Ausschnitt aus dem Hochwasserschutzkonzept

Bezüglich der Überschwemmungsgebiete siehe Kapitel „Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete“.

Gewässer III. Ordnung

Innerhalb Nittenau gibt es keine Gewässer II. Ordnung.

Für die Gewässer III. Ordnung liegt die Verantwortung für Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung bei der Stadt. Die Stadt Nittenau hat dazu gemeinsam mit dem Wasserwirtschaftsamt ein Handlungskonzept erarbeiten lassen (Stand 01.12.2006, Projektgemeinschaft A. Weiss und Partner / Planungsbüro Spindler). Anlass waren die zunehmend häufigeren und sich verschärfenden Hochwasserereignisse des Regens und seiner Zuflüsse. Untersucht wurden die dem Regen im Stadtgebiet zufließenden Bäche, darunter Doblbach/Steinbach, Kühgaßbach, Birkenbauerbach, Reisachgraben, Rosengraben, Vellenbach, Bleicher Graben, Ödischbach und Lederweihergraben.

Das Konzept verfolgt vier Ziele: vorbeugenden Hochwasserschutz durch Wasserrückhalt in der Fläche, technischen Hochwasserschutz, Gewässerentwicklung und Erosionsschutz. Im Vordergrund steht der Schutz besiedelter Bereiche vor einem hundertjährlichen Hochwasser. Die Gewässerentwicklung orientiert sich am guten Zustand nach der Wasserrahmenrichtlinie. Das Konzept ist nach Dringlichkeit gestaffelt und liefert eine Grundlage für spätere Planungsschritte. Es ist nicht ausführungsreif und bindet weder die Stadt noch Grundstückseigentümer an eine Umsetzung.

Die Analyse- und Maßnahmenkarte stellt hydraulische Brennpunkte dar, unter anderem bei Kaspeltshub, im Bereich Freibad, am Vellenbach und im Kernbereich von Nittenau. Gewässerstruktur und Erosionssituation sind je Teileinzugsgebiet bewertet. Defizite zeigen sich bei begradigten Abschnitten mit angrenzender Ackernutzung (zum Beispiel am Steinbach bei St. Martin), bei Verrohrungen in Siedlungsbereichen (zum Beispiel am Reisachgraben), bei zunehmender Bacheintiefung mit Uferabbrüchen (zum Beispiel am Doblbach) sowie an erosionsgefährdeten Hängen mit Ackernutzung. Daneben bestehen weitgehend naturnahe Abschnitte, insbesondere in den Oberläufen.

Das Maßnahmenkonzept sieht vor allem Rückhalteräume vor, überwiegend als kleine Trockenbecken mit weniger als 50.000 m³ Volumen. Dazu kommen die Reaktivierung bestehender Teiche und ehemaliger Rückhalteräume, die Stärkung der fließenden Retention in den Auen, Strukturverbesserungen, der Rückbau verrohrter Gewässer sowie Erosionsschutz durch standortangepasste Nutzung, hangparallele Bewirtschaftung, Zwischensaat und Grünlandnutzung. Rechnerisch ließe sich der Spitzenabfluss aus den Gewässern III. Ordnung bei Mündung in den Regen durch rund 175.000 m³ Speicherraum um etwa 15 % von 60 auf 50 m³/s senken. Eine Entschärfung der hydraulischen Brennpunkte ist vor allem am Kühgaßbach, Reisachgraben und Vellenbach möglich. Beim Ödischbach ist die Wirkung begrenzt. Der Doblbach/Steinbach mündet unterhalb des Stadtkerns in den Regen und trägt zum Schutz der Kernstadt nicht bei.

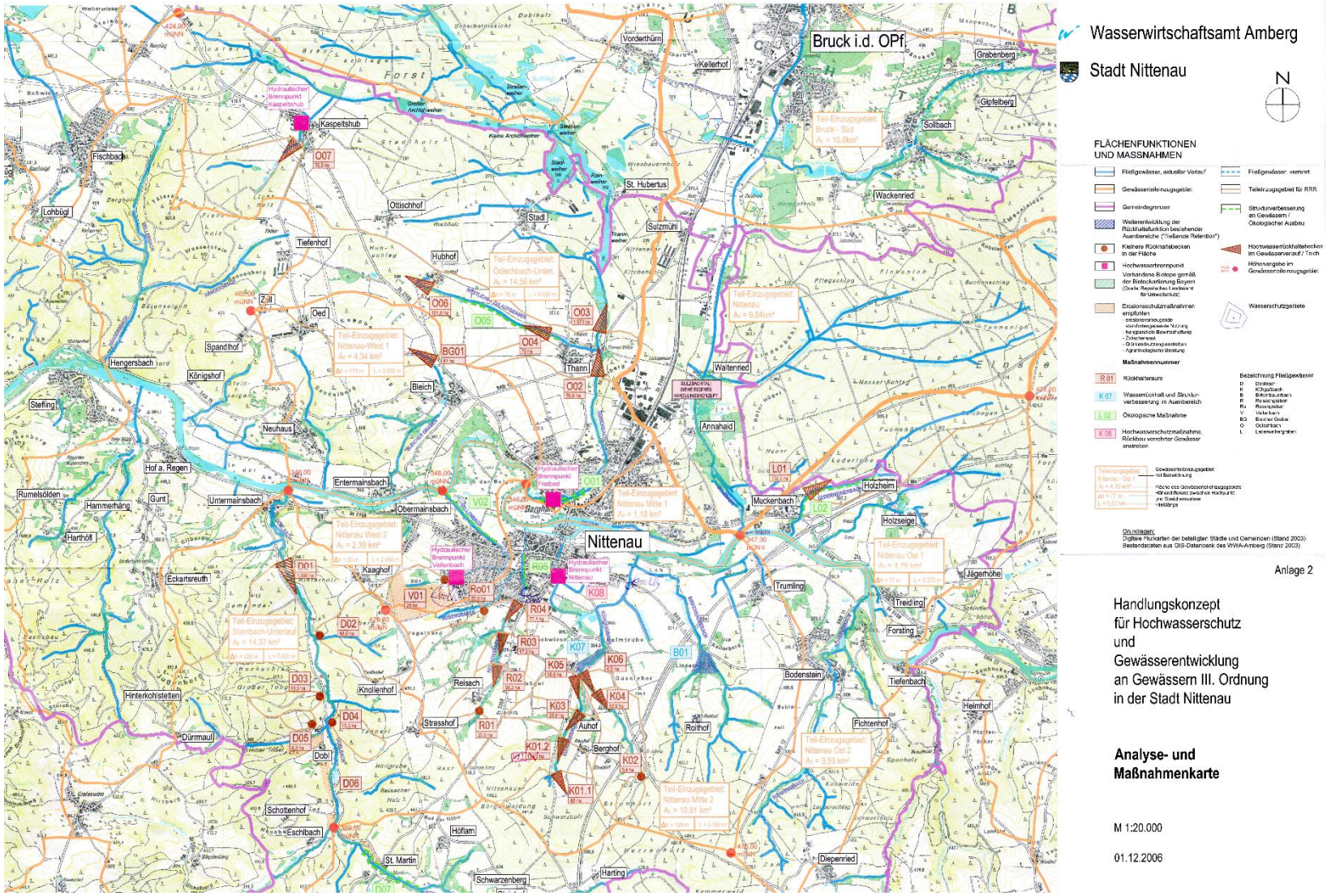


Abb. 61: Ausschnitt aus dem "Handlungskonzept für Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung an Gewässern III. Ordnung in der Stadt Nittenau“ - Analyse- und Maßnahmenkarte; Quelle: A. Weiss und Partner / Planungsbüro Spindler (2006)

Gewässer III. Ordnung (Sulzbachtal)

Ergänzend wurde mit Bodenwöhr, dem Markt Bruck i. d. OPf. und der Stadt Nittenau ein Handlungskonzept für das Sulzbachtal erarbeitet (Stand 20.12.2006, Einzugsgebiet rund 118 km²). Vorgabe war, den Spitzenabfluss des Sulzbaches bei Mündung in den Regen um 50 % zu reduzieren. Dies erfordert rechnerisch 800.000 bis 900.000 m³ Rückhalteraum und ist nur unter Einbeziehung des Bodenwöhrer/Warbrucker Weihers möglich. Ohne diesen Speicher ergibt sich ein Spitzenabfluss von rund 50 m³/s bei Mündung, also eine Minderung von unter 50 %. Gewässerökologisch liegen die Schwerpunkte auf der Nährstoffabpufferung im Hammerweiher, der Aufwertung des Sulzbaches südlich von Bruck und der Wiederherstellung der Durchgängigkeit.

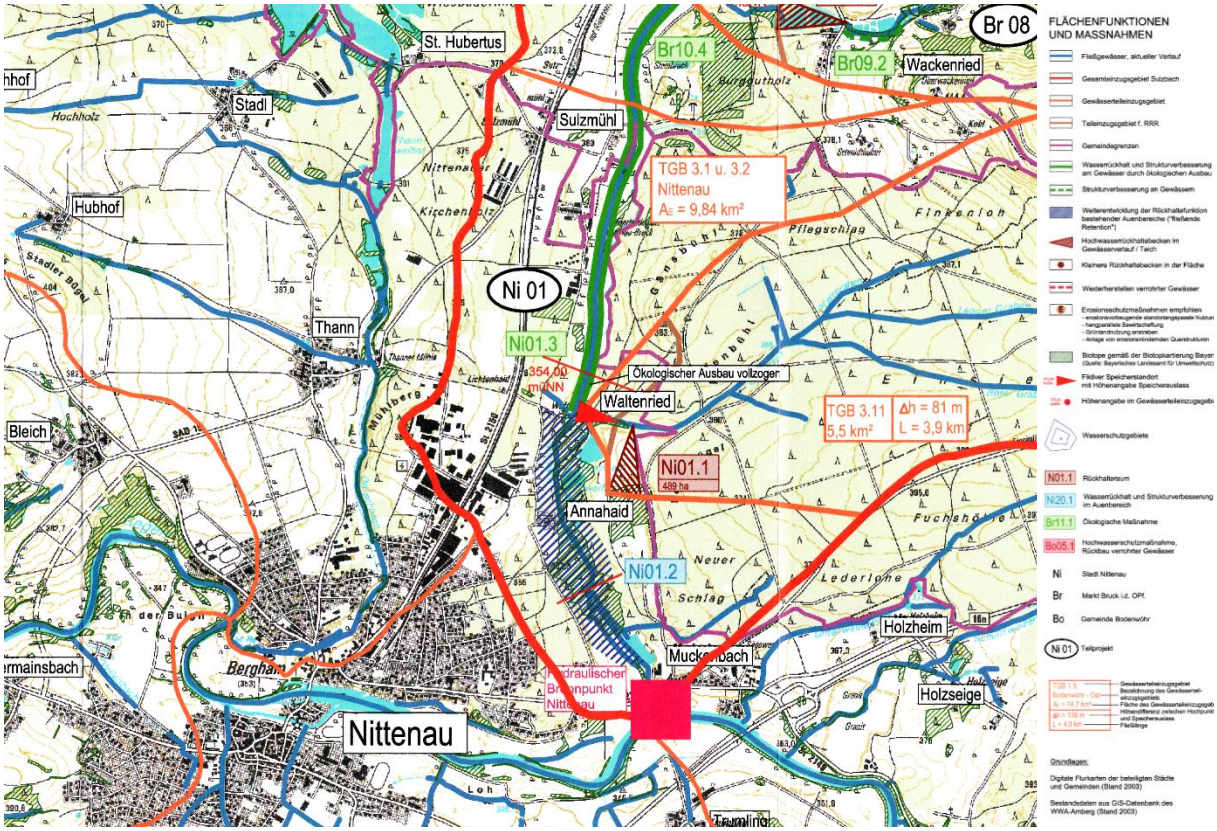


Abb. 62: Ausschnitt aus dem "Handlungskonzept für Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung im Sulzbachtal" Analyse- und Maßnahmenkarte; Quelle: Quelle: A. Weiss und Partner / Planungsbüro Spindler

C.2.5 Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern

Die Ziele des Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Schwandorf sind bereits im Kapitel A 1 „Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben“ aufgeführt, auf das entsprechend verwiesen wird.

C.2.6 Künftige Herausforderungen der Stadtentwicklung: Klimawandel

In der Umweltprüfung sind die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die Umwelt in ihrem derzeitigen Zustand darzulegen. Die neu geplanten Bauflächen werden sehr lange Bestand haben und beeinflussen daher nicht nur den gegenwärtigen Umweltzustand, sondern

sie werden in der Zukunft insbesondere veränderten klimatischen Bedingungen ausgesetzt sein. Sie werden in unterschiedlicher Weise auch den künftigen Umweltzustand weitreichend beeinflussen. Daher sind erste Tendenzen des Klimawandels bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen des Flächennutzungsplanes innerhalb der Umweltprüfung mit berücksichtigt werden. Bauleitpläne haben die Aufgabe, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Generell ist auch in Nittenau im Zuge des Klimawandels von einer steigenden Jahresmitteltemperatur, erhöhten sommerlichen Hitzebelastungen und einer Zunahme von Extremereignissen wie z. B. Starkregen mit nachfolgendem Hochwasser zu rechnen. Gleichzeitig wird es zu einer Veränderung der Niederschlagsmengen und der Verteilung im Jahresverlauf kommen. Von einer Verringerung des sommerlichen Wasserdargebots ist auszugehen. Nicht alle Entwicklungen lassen sich zum gegenwärtigen Zeitraum für das Stadtgebiet von Nittenau konkretisieren und räumlich differenzieren. Für die Umweltprüfung werden zwei Trends herausgegriffen, die sich konkreter fassen lassen und die für die künftige Stadtentwicklung in jedem Fall maßgeblich relevant sein werden.

C.2.6.1 Zunehmende Hitzebelastungen

Die durchschnittliche Jahresmitteltemperatur in Bayern ist zwischen 1951 und 2019 bereits um 1,9°C gestiegen und fiel somit fast doppelt so stark aus wie im weltweiten Durchschnitt. Ohne weitreichende Klimaschutzmaßnahmen kann der Trend bis zum Ende des Jahrhunderts zu einer Erhöhung von 3,8 °C führen (Klimainformationssystem, LfU 2023).

Nicht alle Bevölkerungsgruppen sind aber gleichermaßen anfällig gegenüber Hitzebelastungen. Als besonders empfindlich gelten vielmehr Kleinkinder (0-3 Jahre), Hochaltrige (über 75 Jahre) und kranke bzw. gesundheitlich geschwächte Menschen. Zu einer Belastung werden die hohen Temperaturen vor allem in den dichter bebauten Stadtbereichen mit einem hohen Versiegelungsgrad. Insbesondere in den Nachtstunden kühlt die Stadt langsamer ab als der ländliche Raum und belastet das Wohlbefinden der Bewohner.

Im Gegenzug wirken ein hoher Grün- und Gehölzanteil und gute Durchlüftungsverhältnisse mildernd, sodass Flächen im Talraum des Regens eine weniger starke Belastung aufweisen werden.

C.2.6.2 Hochwassergefahren

Differenzierte Abflussprognosen der Fließgewässer im Stadtgebiet unter Berücksichtigung des Klimawandels liegen (derzeit noch) nicht vor. Die Klimaprojektionen gehen von einer Erhöhung der durchschnittlichen Niederschläge im Winterhalbjahr aus. Da sich zudem aufgrund der ganzjährig steigenden Durchschnittstemperaturen die Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen vor allem im Sommer erhöht, muss davon ausgegangen werden, dass die Gefahr von Hochwassern – insbesondere auch von sommerlichen Hochwassern – künftig nicht abnehmen, sondern anwachsen wird.

Naturgemäß sind aber nicht alle Teile des Stadtgebietes gleichermaßen gefährdet. Maßgeblich ist das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Regens. In der Karte L-04 „Wasser“ ist jedoch auch das Überschwemmungsgebiet für ein extremes Hochwasser, dargestellt, das bei einem Ereignis größer als HQ100 überschwemmt wird.

C.3 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes im Stadtgebiet

C.3.1 Fläche

Das Gemeindegebiet hat eine Gesamtfläche von 9.873 ha. Die Waldflächen stellen mit fast 50 % die flächenmäßig größte Nutzungsart dar, gefolgt von der Landwirtschaft mit 34 %.

Tabelle 2: 19. Flächenerhebung 2022; Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, 2023

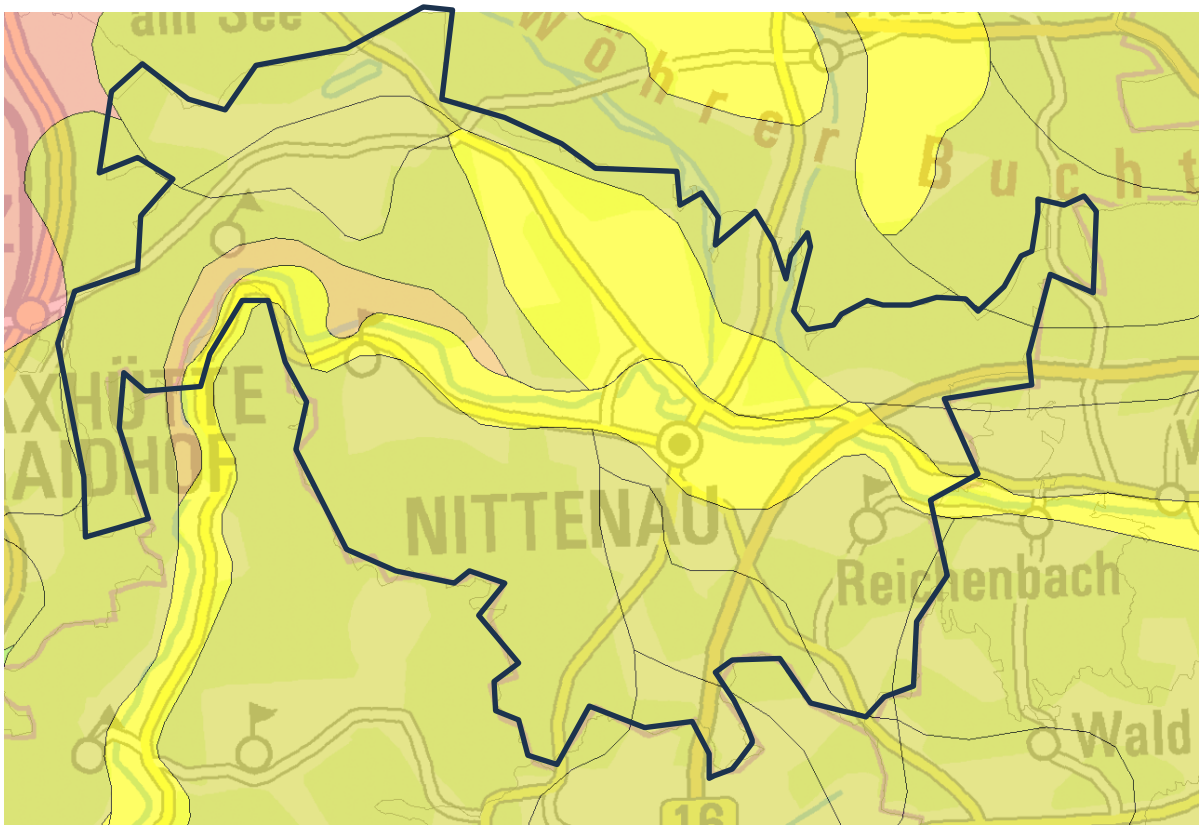
Bodenfläche nach Nutzungsart (ALKIS)	***Fläche am 31. Dezember 2022***	
	[ha]	***[%]***
Siedlung	574	5,8
dar.: Wohnbaufläche	257	2,6
Industrie- u. Gewerbefläche	91	0,9
Verkehr	440	4,5
Vegetation	8.632	87,4
dar.: Landwirtschaft	3.357	34,0
Wald	4.886	49,5
Gewässer	227	2,3
Bodenfläche insg.	**9.873**	**100,0**
dar.: Siedlungs- u. Verkehrsfläche	982	9,9

C.3.2 Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

C.3.2.1 Potentielle natürliche Vegetation

Die potenziell natürliche Vegetation (PNV) bezeichnet den Zustand der Vegetation, der in einem Gebiet unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen vorherrschen würde, wenn der Mensch nicht mehr eingreifen würde und die Vegetation sich bis zu ihrem Endzustand (Klimax) entwickeln könnte.

Im Gemeindegebiet ist von folgenden Vegetationsgesellschaften auszugehen:



Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald

Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Bergulmen-Sommerlinden-Blockwald, Schwalbenwurz-Sommerlinden-Blockwald oder Habichtskraut-Traubeneichenwald

Pechnelken-Habichtskraut-Traubeneichenwald; örtlich mit Hainsimsen-(Tannen-)Buchenwald

Abb. 63: Verteilung der potentiellen natürlich Vegetation in Nittenau

C.3.2.2 Reale Vegetation

In Abhängigkeit von Geologie, Relief, Boden, Wasserhaushalt, Klima und den seit Jahrhunderten andauernden Nutzungseingriffen des Menschen bildete sich die reale Vegetation heraus (Kulturlandschaft). Sie unterscheidet sich meist erheblich von der potentiellen natürlichen Vegetation.

Für die Bewertung der Strukturen bzw. Biotoptypen hinsichtlich Arten- und Biotopschutz werden die Kriterien Seltenheit, Empfindlichkeit, Arten- und Strukturreichtum und Biotopvernetzungsfunktion herangezogen.

Im Einzelnen konnten bei den Geländeaufnahmen insbesondere folgende Biotoptypen und Vegetationsstrukturen unterschieden werden, beginnend mit den Biotoptypen land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen (siehe auch Themenkarte „Planungsgrundlagen“).

Acker

Äcker sind im Gemeindegebiet die zweit stärkste Nutzungsform. Angebaut werden insbesondere Getreide und Pflanzen zur Grünernte. Durch die meist intensive Nutzung sind die Äcker weitgehend arm bzw. frei von wertgebender Segetalflora. Detaillierte Erhebungen hierzu liegen jedoch nicht vor.

Allgemein lässt sich die Landwirtschaft zwischen südlich und nördlich vom Regen einteilen.

Der Bereich zwischen den Ortschaften Stadl und Bleich bzw. zwischen Ottishof und Thann besitzt kaum Zwischenstrukturen, nur noch vereinzelte Waldinseln und ist nach dem Kartenviewer Agrar vom integrierten Bayerische Landwirtschaftlichen Informations-System (iBALIS) als Bereich mit erhöhten Nitratwerten dargestellt.

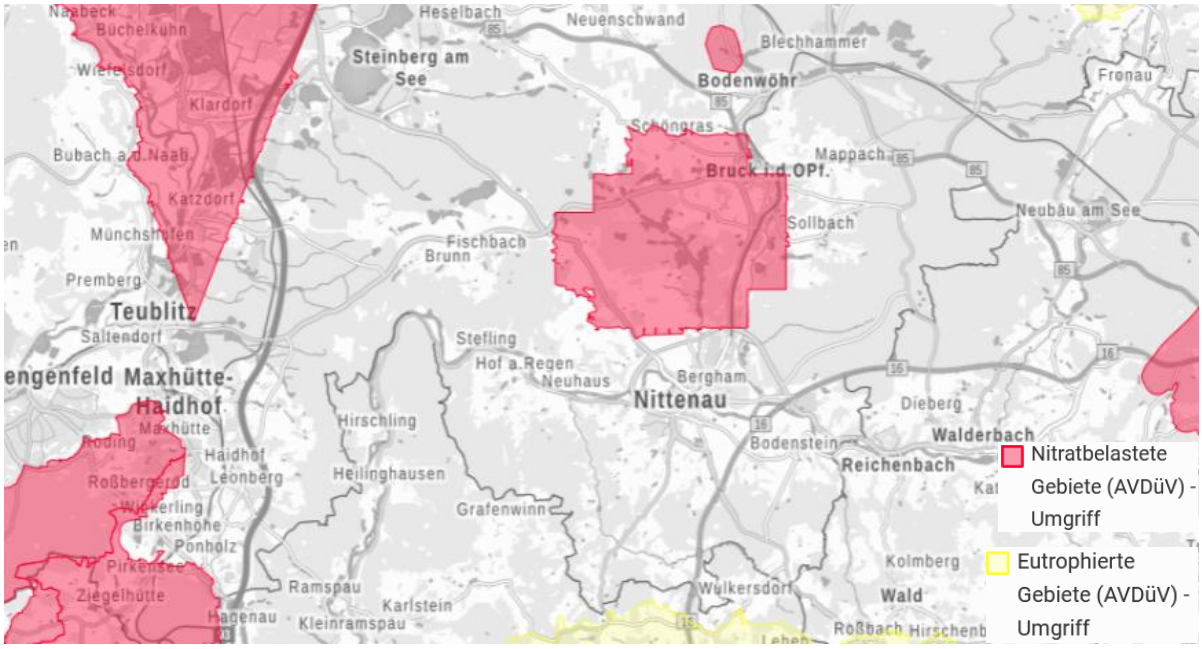


Abb. 64: Karteausschnitt aus dem Kartenviewer Agrar; Quelle: integriertes Bayerisches Landwirtschaftliches Informations-System (iBALIS), 2024



Abb. 65: Blick von Thann in Richtung Oed, ausgeräumte Kulturlandschaft mit vereinzelten Waldinseln (nördlich vom Regen)

Im Süden findet man aufgrund des bewegten Reliefs noch mehr kleinflächige Landwirtschaft mit mehr Zwischenstrukturen und einem guten Verhältnis zwischen Acker- und Grünlandwirtschaft, während im Norden eher große Schläge mit wenig Zwischenstrukturen und überwiegend Ackerbau vorherrschen.



Abb. 66: Blick in Richtung Berglarn, Steinhof und Steinmühl, Landwirtschaft mit Struktur, Südlich vom Regen

Grünland

Laut der 20. Bodennutzungserhebung in Nittenau des Bayerischen Landesamtes für Statistik ist die Dauergrünlandnutzung zwischen 2016 und 2020 von 1.663 ha auf nur noch 931 ha zurückgegangen. Dies entspricht einem Rückgang von fast 50 % innerhalb von nur 4 Jahren, was einen sehr starken Rückgang darstellt.

Die wenigen verbleibenden Grünlandflächen befinden sich vor allem entlang des Regens und südlich des Regens. Die Nutzung ist meist intensiv.



Abb. 67: Blick auf Reuting mit einem intensivem Grünland



Abb. 68: Grünlandnutzung entlang des Regens (Flutwiesen)



Abb. 69: Grünlandnutzung entlang des Regens mit weniger Puffer zum Regen, im Bereich Schloss Stefling

Wälder

Gut 49,6 % (ca. 4.897 ha) des Gemeindegebietes werden forstwirtschaftlich genutzt bzw. sind als Wald ausgebildet (Bayerisches Landesamt für Statistik, Stand 2021). Im Vergleich die deutschlandweite Waldfläche umfasst ca. 32 %, bzw. in Bayern ca. 35 %. Somit besitzt Nittenau einen verhältnismäßig hohen Anteil an Waldflächen. Hochwertige Waldränder sind jedoch nur wenig bis kaum ausgebildet.

Für die Verteilung zwischen Nadel- und Laubholz siehe nachfolgende Karte. Anhand der Waldmonitorkarte lässt sich gut erkennen, dass zwischen Fischbach und Neuhaus bzw. generell in den Waldbeständen nördlich des Regens der Waldumbau bereits begonnen hat, da hier bereits zahlreiche Buchen wachsen. Ansonsten dominiert die Kiefer den Bestand.

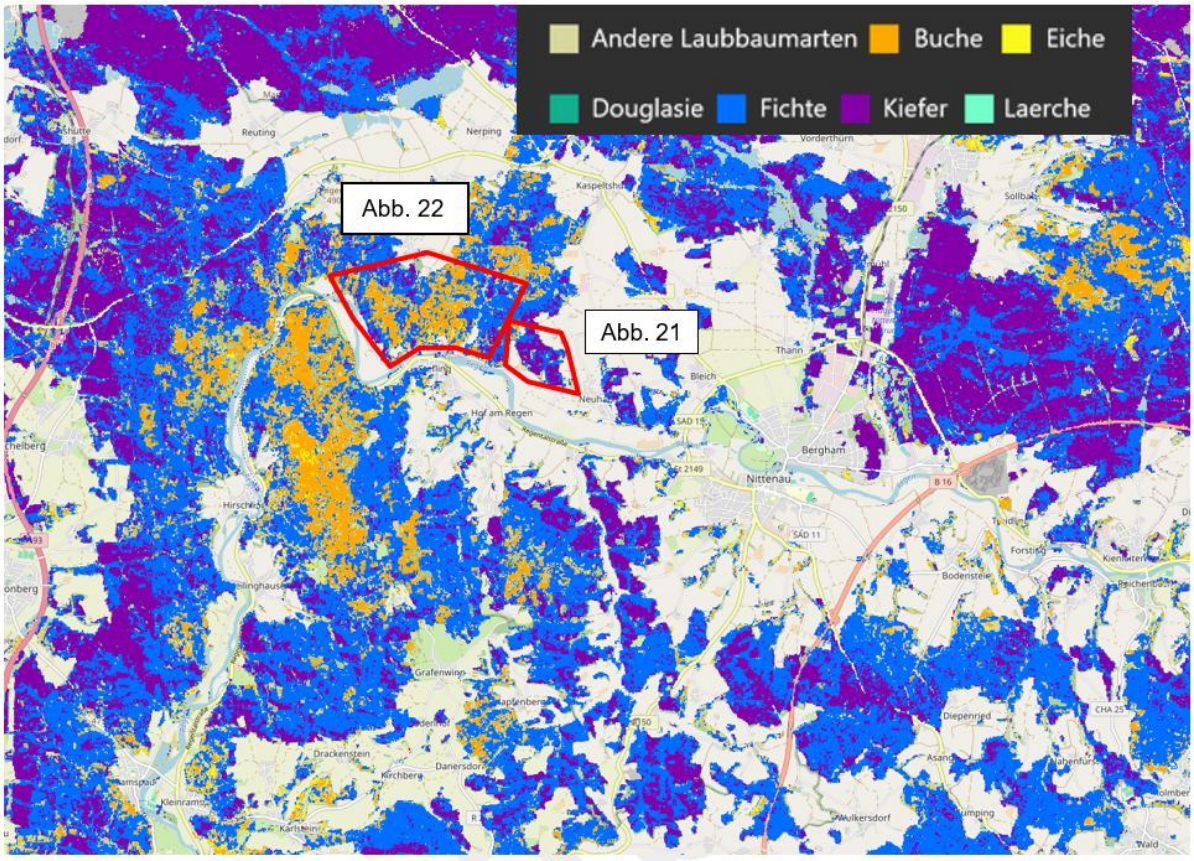


Abb. 70: Waldmonitor; Quelle: Naturwald Akademie, 2024



Abb. 71: Blick über den Regen auf den Waldbestand (Kiefer, Fichte) ohne ausgebildeten Waldrand, westlich von Neuhaus



Abb. 72: Blick von Stefling über den Regen auf einen Mischbestand (Rummelfels)

Feldhecken und -gehölze (einschließlich Ufergehölze), Gebüsche

Die Gehölzbiotope des Offenlandes stellen einen Biotopschwerpunkt im Gemeindegebiet dar und sind daher – auch in Verbindung mit extensiven Landbewirtschaftungsformen und Saumstrukturen – von besonderer Bedeutung für den Artenschutz. Viele dieser Flächen stammen aus Flurneuordnungsverfahren der 1990er Jahre. Sie werden als sog. „Flächen ohne naturschutzrechtliche Verpflichtung“ im Ökoflächenkataster geführt. Sie grenzen überwiegend an intensiv genutzte Äcker und verlaufen entlang von Feldwegen.

Entlang der eingeschnittenen Bachläufe (z.B. Vellenbach, Rosengraben) sind größere Feldgehölze vorhanden, die ein Verknüpfungselement aus der freien Landschaft in den Siedlungsbereich bilden.

Der Gehölzufersaum entlang des Regens ist nur stellenweise in einer typischen Ausprägung vorhanden. Meist ist er lückig oder fehlt völlig. Eine angemessene Beschattung des Gewässers fehlt daher weitgehend.

Einzelbäume, Baumreihen

Einzelbäume und Baumreihen finden sich vereinzelt über das Gemeindegebiet verteilt. Vor allem entlang von neu gebauten Straßen und Radwege sind meist neue Straßenbäume gepflanzt worden. Die Stieleiche ist hierbei die prägende Baumart. Eine besonders prägende und wertvolle alte Eichen-Baumreihe gibt es beim Schulzentrum entlang des Regens . Darüber hinaus wurden auch in jüngerer Vergangenheit Baumreihen gepflanzt, so z. B. entlang der Walderbacher Str. auf der Höhe von der Freiwilligen Feuerwehr Bergham.



Abb. 73: Allee auf der Höhe vom Schulzentrum Nittenau



Abb. 74: Allee bei der St 2145 bei Nerping



Abb. 75: Allee bei Fischbach, Blick in Richtung Fischbach

Streuobstbestände

Streuobstwiesen zählen bei entsprechender Pflege und Ausprägung zu den artenreichsten Lebensräumen. Im Gemeindegebiet nehmen sie nur einen sehr kleinflächigen Anteil ein, überwiegend vorkommend in Form kleiner Obstgärten im Siedlungsbereich sowie an landwirtschaftlichen Gehöften im Außenbereich. Wirklich große Streuobstbestände gibt es in Nittenau nicht.



Abb. 76: Einer der wenigen kleinen Streuobstbestände bei der Regenbrücke im Westen von Nittenau

Magerrasen und Altgrasbestände

Magerrasen und (magere) Altgrasbestände sind von hohem naturschutzfachlichem Wert. Entsprechende Biotoptypen finden sich im Gemeindegebiet nur (noch) kleinflächig und in isolierter Lage voneinander.

Hierbei zu nennen ist das Sulzbachtal, das gleichzeitig auch ein geschützter Landschaftsbestandteil ist.



Abb. 77: Altgrasbestand im Sulzbachtal

Röhrichte, Großseggenriede und Hochstaudenfluren

Die Biotoptypen finden sich an den zuvor genannten künstlichen Stillgewässern sowie den Gräben und Bächen und natürlich entlang des Regens im Gemeindegebiet. Insbesondere im Zuge von Renaturierungs- oder Hochwasserschutzmaßnahmen wurden in jüngerer Vergangenheit entsprechende Vegetationstypen angelegt bzw. entwickelt, die für eine Vielzahl von Vogel- und Insektenarten von Bedeutung sind.

C.3.2.3 Wertgebende Tierarten

Im Rahmen der Aufstellung des Landschaftsplanes erfolgten keine systematischen Erhebungen bezüglich der (wertgebenden) Fauna im Gemeindegebiet. Die Bewertung beschränkt sich daher auf die Auswertung vorhandener und zur Verfügung stehender Daten. Die Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Für das FFH-Gebiet „Chamb, Regentalaue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“ wurden als Erhaltungsziele folgende Arten des Anhang II der FFH-Richtlinie ausgewiesen:

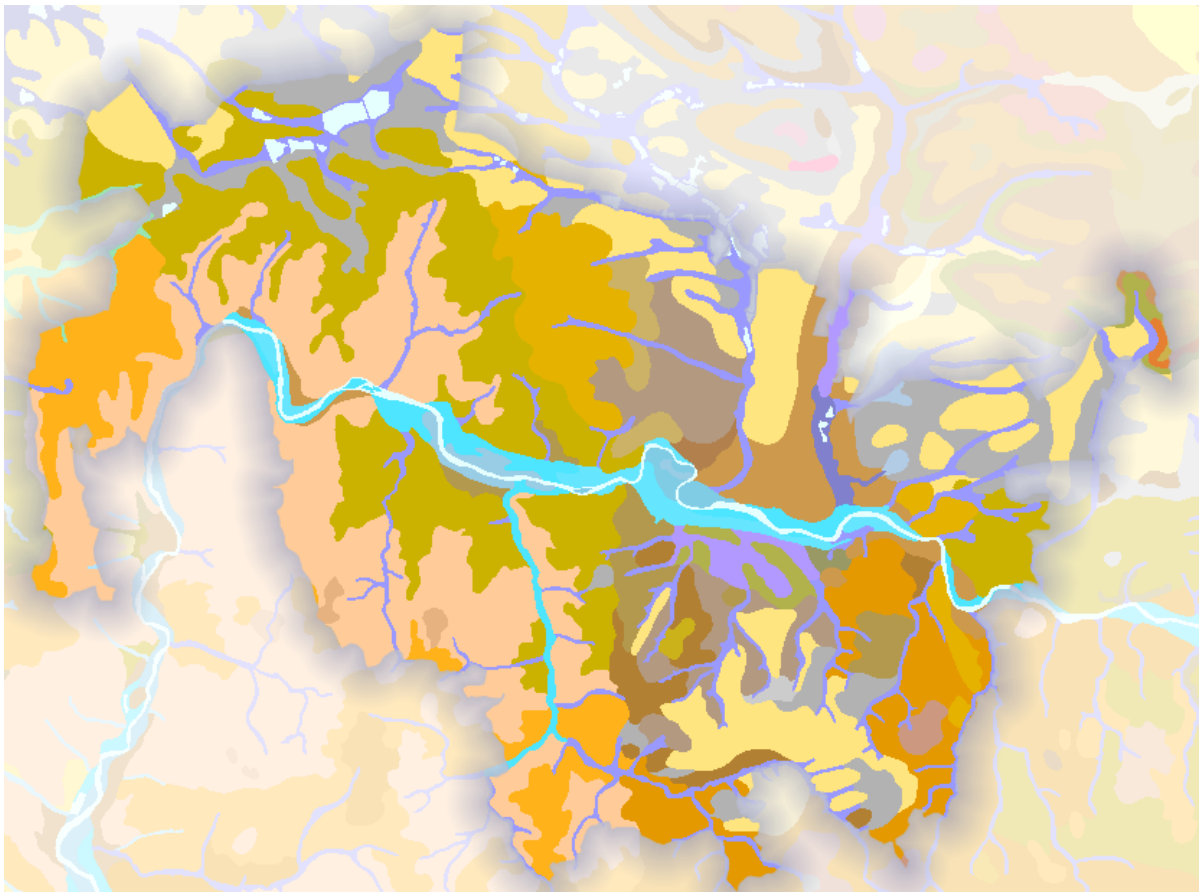
EU-Code:	Wissenschaftlicher Name:	Deutscher Name:
1032	*Unio crassus*	Bachmuschel
1096	*Lampetra planeri*	Bachneunauge
1337	*Castor fiber*	Biber
1134	*Rhodeus sericeus amarus*	Bitterling
1061	*Maculinea nausithous*	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling
1355	*Lutra lutra*	Fischotter
1114	*Rutilus pipus*	Frauennerfling
1163	*Cottus gobio*	Groppe, Mühlkoppe
1037	*Ophiogomphus cecilia*	Grüne Keiljungfer
1059	*Maculinea teleius*	Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling
1105	*Hucho hucho*	Huchen
1166	*Triturus cristatus*	Kammmolch
1130	*Aspius aspius*	Rapfen
1145	*Misgurnus fossilis*	Schlammpeitzger
1157	*Gymnocephalus schraetser*	Schrätzer
1149	*Cobitis taenia*	Steinbeißer
1160	*Zingel streber*	Streber
1159	*Zingel zingel*	Zingel

Inwiefern die einzelnen Arten im Gemeindegebiet vorkommen, ist derzeit nicht bekannt. Aktuelle ASK-Daten beinhaltet fast nur noch die Erfassung vom Weißstorch.

Da es sich um ein FFH-Gebiet entlang von einem Fließgewässer handelt, beinhaltet die Anhang II-Liste hauptsächliche im Wasser und ans wassergebundene Arten. Nittenau ist auch für seinen Fischreichtum bekannt.

C.3.3 Boden

In Abhängigkeit des variierenden geologischen Untergrundes ist eine Vielzahl von Bodentypen im Gemeindegebiet ausgebildet. Eine Übersichtskarte stellt die Themenkarte „Boden“ dar.



713: Fast ausschließlich Braunerde (podsolig) aus (Kryo-)Sandgrus bis Grus (Granit)

715: Vorherrschend Braunerde-Regosol und Braunerde (podsolig), gering verbreitet Regosol aus (Kryo-)Sandgrus bis Grus (Granit)

76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

714: Fast ausschließlich Braunerde aus Gruslehm (Hauptlage) über (Kryo-)Sandgrus (Granit)

72c: Vorherrschend Anmoorgley und humusreicher Gley, gering verbreitet Niedermoorgley aus (skelettführendem) Sand (Talsediment)

770: Bodenkomplex: Vorherrschend Pseudogley, gering verbreitet Gley aus skelettführendem (Kryo-)Lehm bis Gruslehm (Granit oder Gneis) selten Niedermoor aus Torf

998: Gewässer

524a: Fast ausschließlich Braunerde (podsolig), selten Podsol-Braunerde aus (skelettführendem) Sand (Sandstein)

525b: Fast ausschließlich Braunerde (podsolig, pseudovergleyt) aus (grusführendem) Sand (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Sedimentgestein)

705: Bodenkomplex: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Ranker und Regosol aus Grussand bis Grus (Granit oder Gneis); an steilen Talhängen

98b: Fast ausschließlich Gley-Vega und Vega-Gley aus Schluff bis Lehm (Auensediment)

15: Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)

743: Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)

16b: Überwiegend Pseudogley und verbreitet Braunerde-Pseudogley aus Schluff bis Lehm über Lehm bis Schluffton (Lösslehm oder Lösslehm mit lehmiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)



Abb. 78: Übersichtsbodenkarte 1: 25.000; Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023

In Bereichen mit Ackerbau bzw. Grünlandwirtschaft , finden sich hauptsächlich verschiedene an-Bodentypen:

- 525b: Fast ausschließlich Braunerde (podsolig, pseudovergleyt) aus (grusführendem) Sand (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Sedimentgestein)
- 15: Fast ausschließlich Pseudogley-Braunerde aus Kryolehm bis -schluffton (Lösslehm mit sandiger Beimengung unterschiedlicher Herkunft)
- 527a: Fast ausschließlich Braunerde (podsolig, pseudovergleyt) aus (grusführendem) Lehmsand bis Lehm (Deckschicht) über Lehm bis Ton (Sedimentgestein)
- 714: Fast ausschließlich Braunerde aus Gruslehm (Hauptlage) über (Kryo-)Sandgrus (Granit)
- 524a: Fast ausschließlich Braunerde (podsolig), selten Podsol-Braunerde aus (skelettführendem) Sand (Sandstein)
- 526: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus grusführendem Lehm (Deckschicht) über (Grus-)Sand bis Sandlehm (Sedimentgestein)

Nittenau ist auch reich an Bodenschätzen, es sind folgende Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze ausgewiesen:

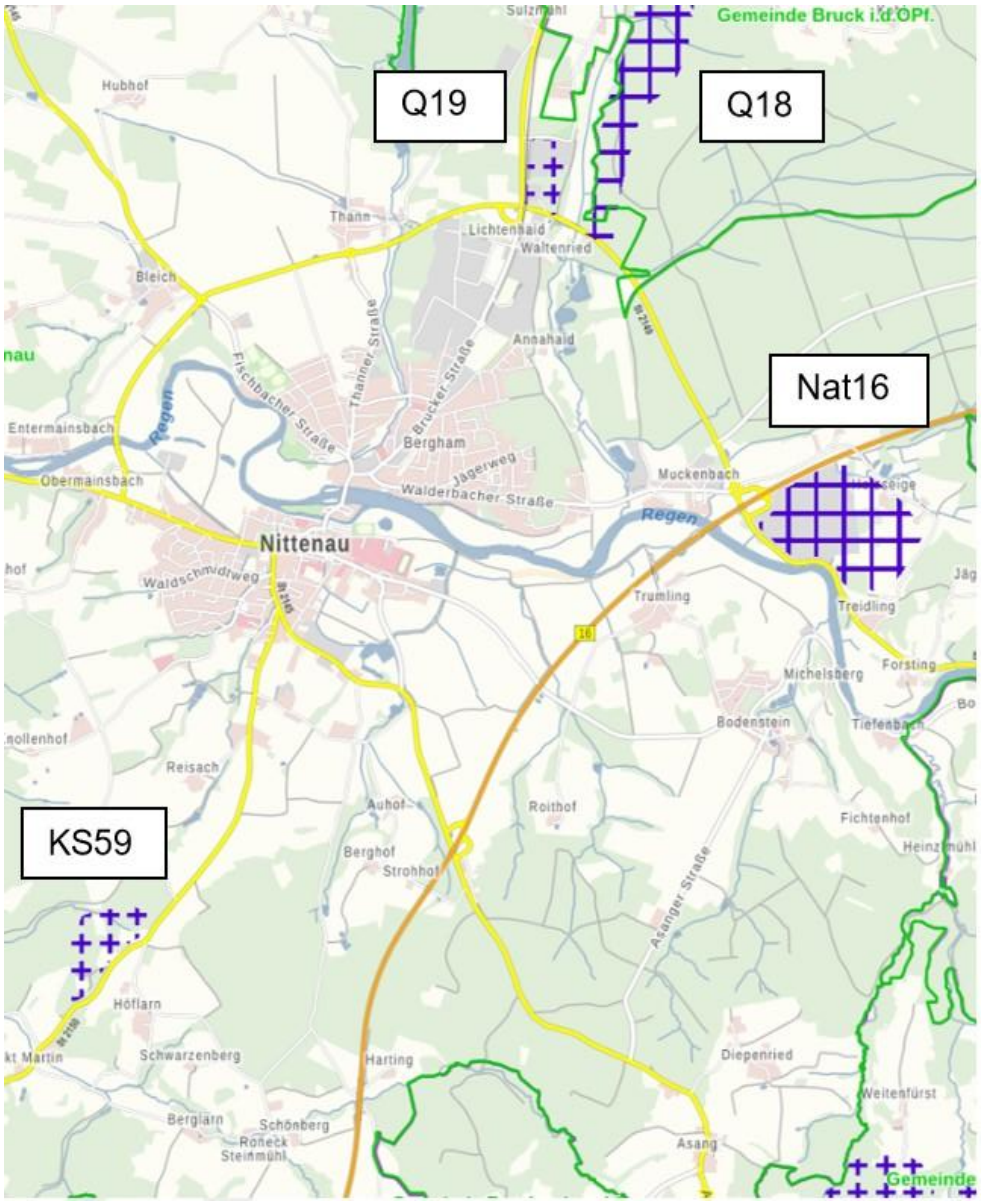


Abb. 79: Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze

- q 18 Vorranggebiet Bodenschätze - Quarzsand "nordöstlich Nittenau"
- q 19 Vorbehaltsgebiet Bodenschätze - Quarzsand "nördlich Nittenau"
- Nat 16 Vorranggebiet Bodenschätze - Naturstein "östlich Nittenau"
- KS 59 Vorbehaltsgebiet Bodenschätze - Kies und Sand "südlich Nittenau"

In dem Nat 16 Vorranggebiet für Bodenschätze wird aktuell Granit gefördert.

Das q 19 Vorbehaltsgebiet Bodenschätze - Quarzsand "nördlich Nittenau" wurde bisher zum Teil erschlossen und abgebaut. Die restlichen Vorbehalts-/ Vorranggebiete sind noch unerschlossen.

C.3.4 Wasser

Fließgewässer

Einen Überblick der vorhandenen Fließgewässer ist auch in den Kapiteln A.2.7 und B.5.6 zu finden. Dort ist auch die Gewässerstrukturkartierung vom Regen, Sulzbach, Oedischbach und dem Doblbach dargestellt. Als Gewässerstruktur werden morphologische Eigenschaften beschrieben, die ein Fließgewässer (Gewässerbett und Aue) oder Stillgewässer (Seebecken und Ufer mit Gewässerumfeld) kennzeichnen. Bei Fließgewässern sind das insbesondere Laufform (gestreckt, gewunden, verzweigt), Tiefenvariation (Kolke, Furten, Bänke etc.), Sohlsubstrat sowie Ausprägung der Uferbereiche. Diese bestimmen entscheidend die Lebensbedingungen von Tieren und Pflanzen in und an den Gewässern.

Die meisten Gewässerabschnitten fallen bei der Gewässerstrukturkartierung unter „deutlich“ bis „stark verändert“.

Die Seitenbäche und Gräben im Gemeindegebiet sind weitgehend begradigt und in einem Regelprofil verlaufend. In Abschnitten, insbesondere im Bereich bestehender Siedlungen, sind die Gewässer auch verrohrt. Im Zuge von Renaturierungs- bzw. Hochwasserschutzmaßnahmen wurden einzelnen Gewässerabschnitte ökologisch aufgewertet.

Stillgewässer

Vor allem im Nordwesten von Nittenau bei den Ortschaften Steinbügl, Fischbach und Reuting finden sich zahlreiche kleine bis mittelgroße Stillgewässer. Ein Teil sind künstlich angelegte Fischteiche mit Lebensraumpotential insbesondere für Amphibien und Libellen.

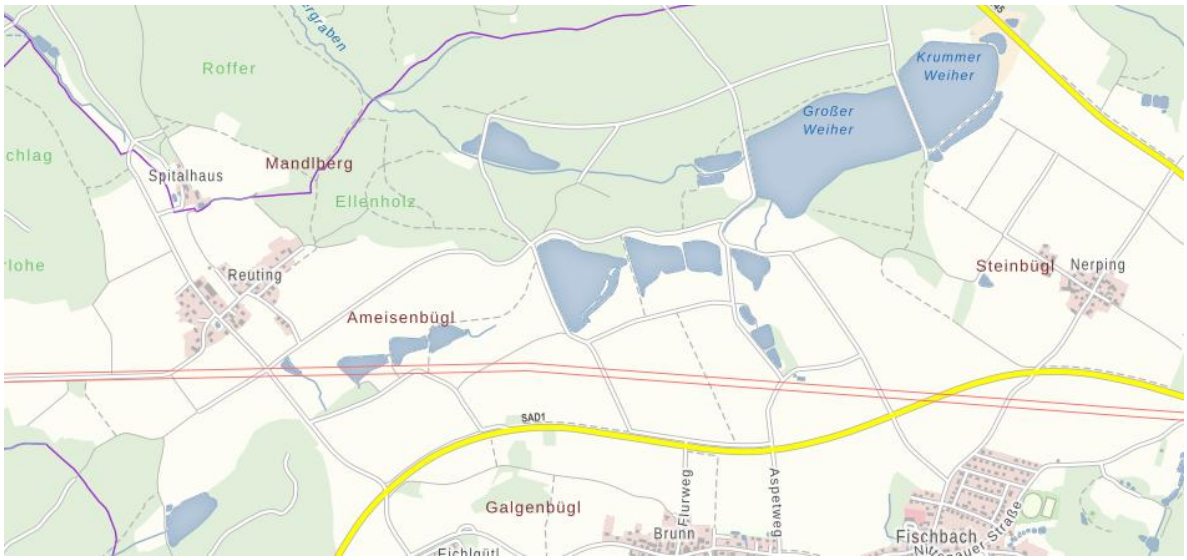


Abb. 80: Übersicht Stillgewässer im Nordesten von Nittenau



Abb. 81: Luftbildaufnahme, Großer Weiher vorne im Bild, dahinter der Krummer Weiher und rechts Bild, Karpfenweiher, der Lapisweiher, Leerweiher und drei weitere ohne Namen

Weiter wertgebende Stillgewässer befinden sich entlang des Sulzbachs.



Abb. 82: Übersichtskarte Sulzbachtal, Hirschenweiher

C.3.4.1 Grundwasser

Gemäß der digitalen Hydrogeologischen Karte 1 : 100.000 (dHK100) liegen im Gemeindegebiet insgesamt vier unterschiedliche hydrogeologischen Einheiten vor.

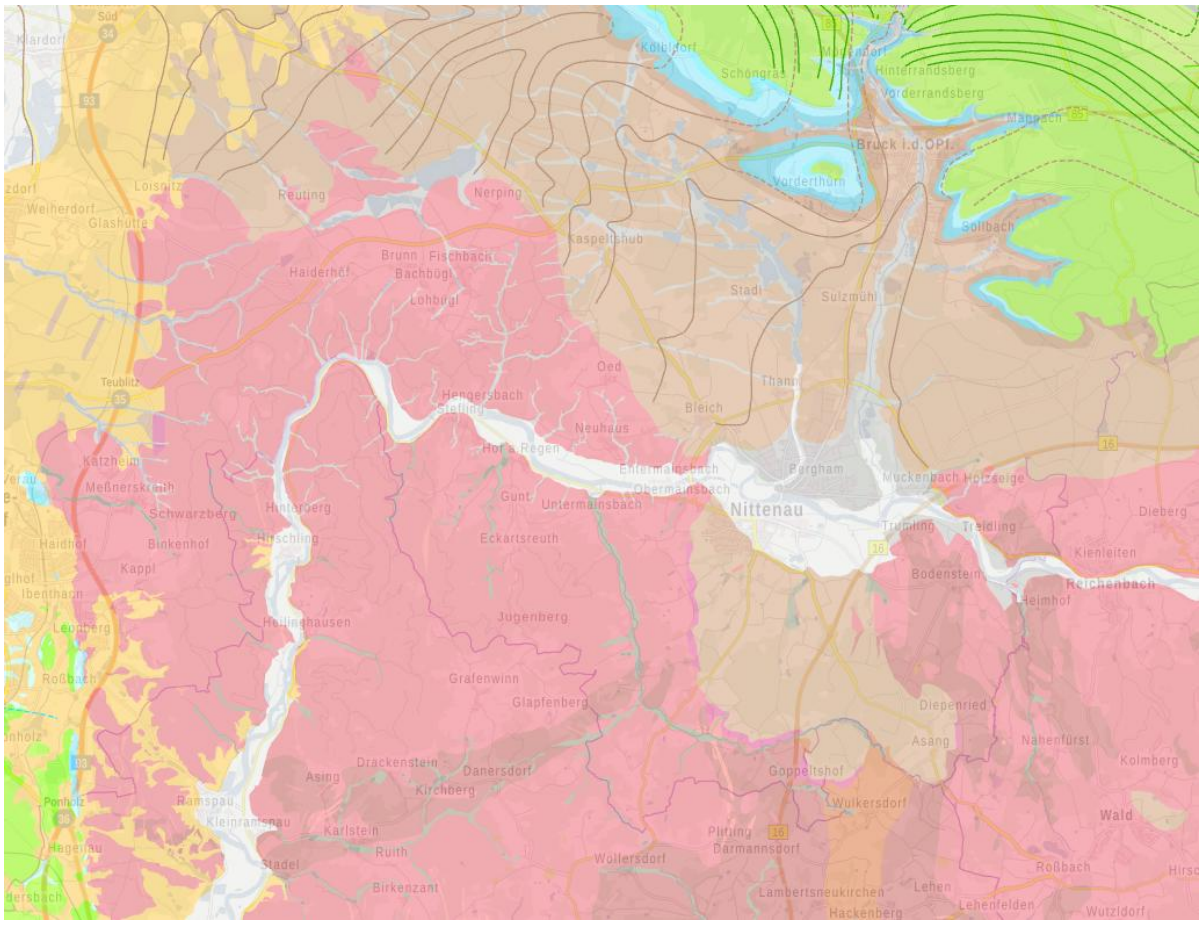


Abb. 83: Hydrogeologischen Einheiten im Gemeindegebiet Nittenau; Quelle: hydrogeologische Karte 100.000 (dHK100), Bayerisches Landesamt für Umwelt 2023

Granit und Granodiorit (Kürzel: fmps)

Gesteinsausbildung: hochmetamorphe und (teil-)homogenisierte Gesteine

Hydrogeologische Eigenschaften: Kluft-Grundwasserleiter mit überwiegend geringer, lokal auch mäßiger Gebirgsdurchlässigkeit und Ergiebigkeit; zur Tiefe hinzunehmend Grundwassergeringleiter.

Schutzfunktionseigenschaften: In Zersatzzone wegen geringem Lehmanteil geringes bis mäßiges Filtervermögen; tiefere Bereiche sehr geringes Filtervermögen

Darstellung in Karte

Flussschotter und -sande mit höherem Feinkornanteil (Kürzel: qSG_N)

Gesteinsausbildung: Kies und Sand, untergeordnet Ton bis Schluff; Mächtigkeit meist unter 5 m, selten bis 10 m

Hydrogeologische Eigenschaften: Poren-Grundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit und Ergiebigkeit

Schutzfunktionseigenschaften: geringes Filtervermögen, bei höherem Schluffanteil auch höher

Darstellung in Karte

Flussschotter und -sande (Kürzel: qG_N)

Gesteinsausbildung: Kies und Sand in wechselnder Zusammensetzung; Mächtigkeit bis max. 20 m.

Hydrogeologische Eigenschaften: ergiebiger, wasserwirtschaftlich lokal bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit hoher bis sehr hoher Durchlässigkeit.

Schutzfunktionseigenschaften: sehr geringes Filtervermögen, bei erhöhtem Feinkornanteil auch hohes Filtervermögen

Darstellung in Karte

Trias, ungegliedert (Kürzel: tr)

Gesteinsausbildung: mittel- bis grobkörnige Sandsteine und Arkosen, untergeordnet Tonsteine oder Tonsteinlinsen; Mächtigkeit bis 220 m.

Hydrogeologische Eigenschaften: regional bedeutender Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit überwiegend geringer bis mäßiger Gebirgsdurchlässigkeit und Ergiebigkeit; kleinräumig hydraulische Differenzierung durch Zwischenschaltung von Tonlagen

Schutzfunktionseigenschaften: überwiegend geringes Filtervermögen, in toniger Ausbildung höher

Darstellung in Karte

C.3.5 Klima/Luft

Klimaschutz und Klimaanpassung sind gemäß § 1a Abs. 5 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Bei der Überplanung von Flächen können frühzeitig geeignete Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels berücksichtigt werden.

Das Gemeindegebiet Nittenau liegt im Übergangsbereich vom ozeanisch zum kontinental geprägten Klima Mitteleuropas. Grundlage für die Beschreibung der klimatischen Verhältnisse sind die vieljährigen Mittelwerte des Deutschen Wetterdienstes (DWD) für den Referenzzeitraum 1991–2020. Für den Niederschlag wird die DWD-Niederschlagsstation Nittenau-Harting (Stations-ID 3617, 430 m ü. NN) herangezogen. Weil im Gemeindegebiet keine Klimastation mit Temperaturmessung liegt, stammen die übrigen Kenngrößen aus den flächendeckenden 1-km-Rasterdaten des DWD.

Die mittlere Jahrestemperatur liegt im Bereich des Hauptorts bei rund 9,2 °C. In den höher gelegenen Teilen des Gemeindegebiets sinkt sie je nach Höhenlage auf etwa 8 °C. An der Station Nittenau-Harting beträgt der mittlere Jahresniederschlag 752 mm. Im Gemeindegebiet reicht er je nach Lage und Höhe von etwa 660 bis 870 mm. Die meisten Niederschläge fallen in den Sommermonaten (Juni rund 87 mm, Juli rund 85 mm), die wenigsten im Februar und April (rund 41–45 mm). Dieses Sommermaximum ist typisch für den kontinentalen Einfluss.

Tabelle 3: Quelle: Deutscher Wetterdienst (DWD), Climate Data Center, vieljährige Mittelwerte 1991–2020. Niederschlag (752 mm): Messwerte der Station Nittenau-Harting (Stations-ID 3617). Alle übrigen Werte: DWD-Rasterdaten (1 km × 1 km) für das Gemeindegebiet

Kenngröße (1991–2020)	**Wert Nittenau**
Jahresmitteltemperatur	ca. 8–9 °C (Hauptort ca. 9,2 °C)
Jahresniederschlag	752 mm (Station 3617), im Gemeindegebiet ca. 660–870 mm
Sonnenscheindauer	ca. 1.670–1.700 h/a
Frosttage (T_{min} < 0 °C)	ca. 95–110 /a
Eistage (T_{max} < 0 °C)	ca. 20–30 /a
Sommertage (T_{max} ≥ 25 °C)	ca. 45–55 /a
Heiße Tage (T_{max} ≥ 30 °C)	ca. 10–13 /a

Das Lokalklima wird durch das Relief, die Flächennutzung sowie die Vegetationsstruktur beeinflusst. Insbesondere größere unbebaute und vegetationsgeprägte Flächen können klimatische Ausgleichsfunktionen übernehmen und zur Kalt- und Frischluftentstehung beitragen. Das Regental und seine Seitentäler wirken dabei als Leitbahnen für Kaltluftabflüsse. Bei der weiteren Siedlungsentwicklung sind daher die bestehenden klimatischen Ausgleichsfunktionen sowie die Belange der Klimaanpassung zu berücksichtigen.

C.3.5.1 Kaltluftentstehungsflächen sowie -abfluss

Die Äcker, Wiesen und Brachflächen fungieren in windschwachen, strahlungsreichen Nächten als Kaltluftproduzenten. Bereits ab 2° Geländeneigung kann die Kaltluft dem Gefälle folgend – meist über die Täler – abfließen und den klimatischen Ausgleich in den angrenzenden Siedlungsgebieten fördern.

In den ländlichen Ortsteilen herrscht nach wie vor eine allgemein gute Luftqualität und es sollte noch zu keinen Hitzeproblemen im Sommer führen.

Für Bergham sind vor allem die großen Ackerschläge im Westen bzw. Nordwesten von großer Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Diese kann hier durch das vorhandene Reliefs zum größten Teil ungehindert in die thermisch vorbelasteten Gebiete abfließen. Auch entsteht Kaltluft im Osten im Sulzbachtal, kann hier jedoch durch die Talformation und dem Wald nicht ganz so gut Richtung Bergham abfließen.

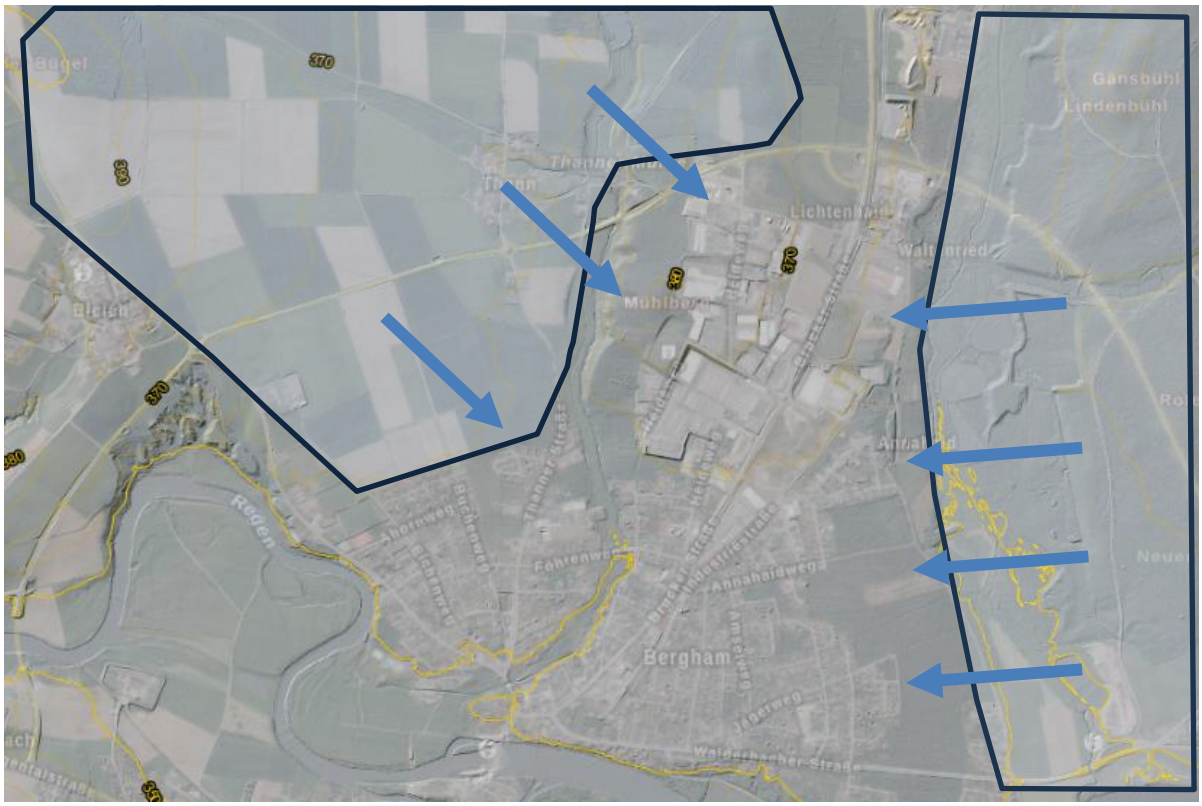


Abb. 84: Kaltluftenstehungsflächen, Bergham

Für den Hauptort Nittenau sind es jeweils die landwirtschaftlichen Flächen im Süden, Osten und Westen.

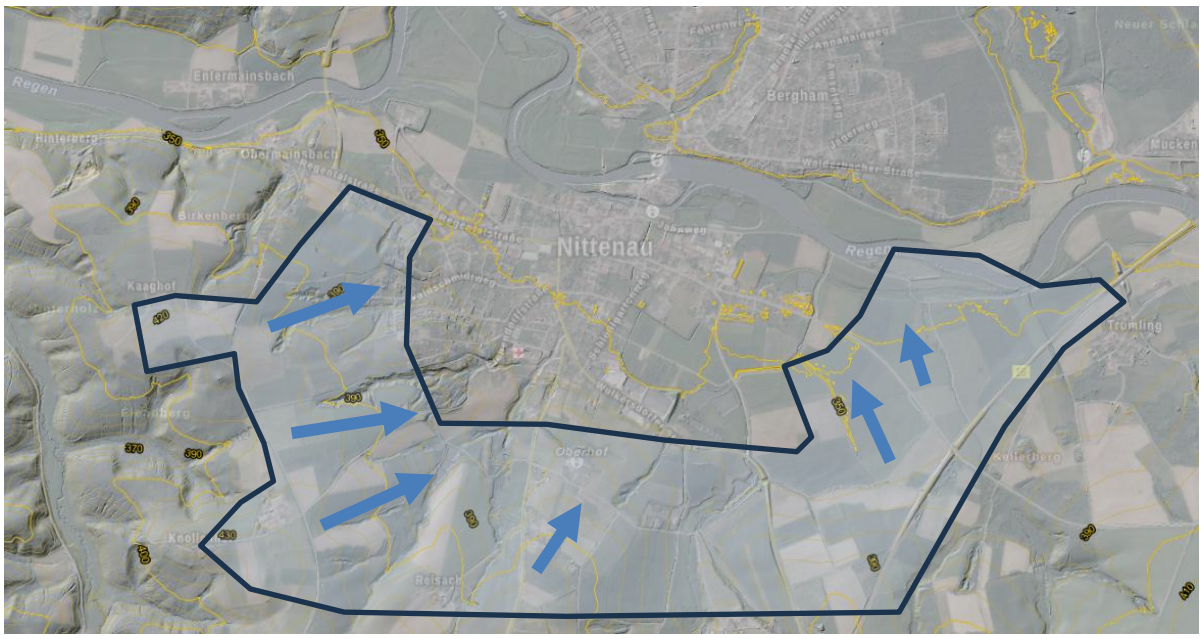


Abb. 85: Kaltluftentstehungsflächen, Nittenau

C.3.5.2 Frischluftproduktion

Als Frischluftproduzenten mit Ausgleichsfunktion dienen insbesondere die Wälder, die sich großflächig in ganz Nittenau mit fast 50 %-Anteil relativ gleichmäßig verteilen.

Nach dem Waldfunktionsplan weisen die Waldflächen im Osten und Norden von Bergham eine besondere Klimaschutzfunktionen auf. Siehe hierzu auch die Themenkarte „Planungsgrundlagen“.

C.3.5.3 Luftqualität

Eine wesentliche lineare Emissionsquelle stellt die durch das Gemeindegebiet verlaufende Bundesstraße 16 dar. Außerdem werden im Granitabbau Sprengungen über Tage durchgeführt. Ansonsten ist noch das große Gewerbegebiet nördlich von Bergham zu nennen, wobei es hier keine nennenswerte gewerblichen Schadstoffemittenten gibt, der besonders hervorzuheben sind.

Aufgrund der ländlichen Prägung des Landschaftsraumes kann von einer überwiegend guten Luftqualität ausgegangen werden.

C.3.6 Landschaft

Der Nittenauer Landschaftsraum kann entsprechend der naturräumlichen Untereinheiten aus dem ABSP in fünf Untereinheiten und zwei Haupteinheiten nach Ssymank unterteilt werden.

Für die genaue Beschreibung siehe Kapitel A.2.12 Beschreibung und Bewertung der landschaftsökologischen Raumeinheiten.

Im Jahr 2013 wurde der Landschaftsrahmenplan Bayern im Auftrag des Bayerischen Landesamt für Umwelt veröffentlicht. Dieser grenzt die Landschaftsbildeinheiten ähnlich wie das ABSP ab und ergänzt eine fünfstufige Bewertungsskale für die charakteristische landschaftliche Eigenart und eine dreistufige Bewertungsskale für die Erholungswirksamkeit.

Im nachfolgenden werden die Landschaftsbildräume des Landschaftsrahmenplan für Nittenau wiedergegeben.

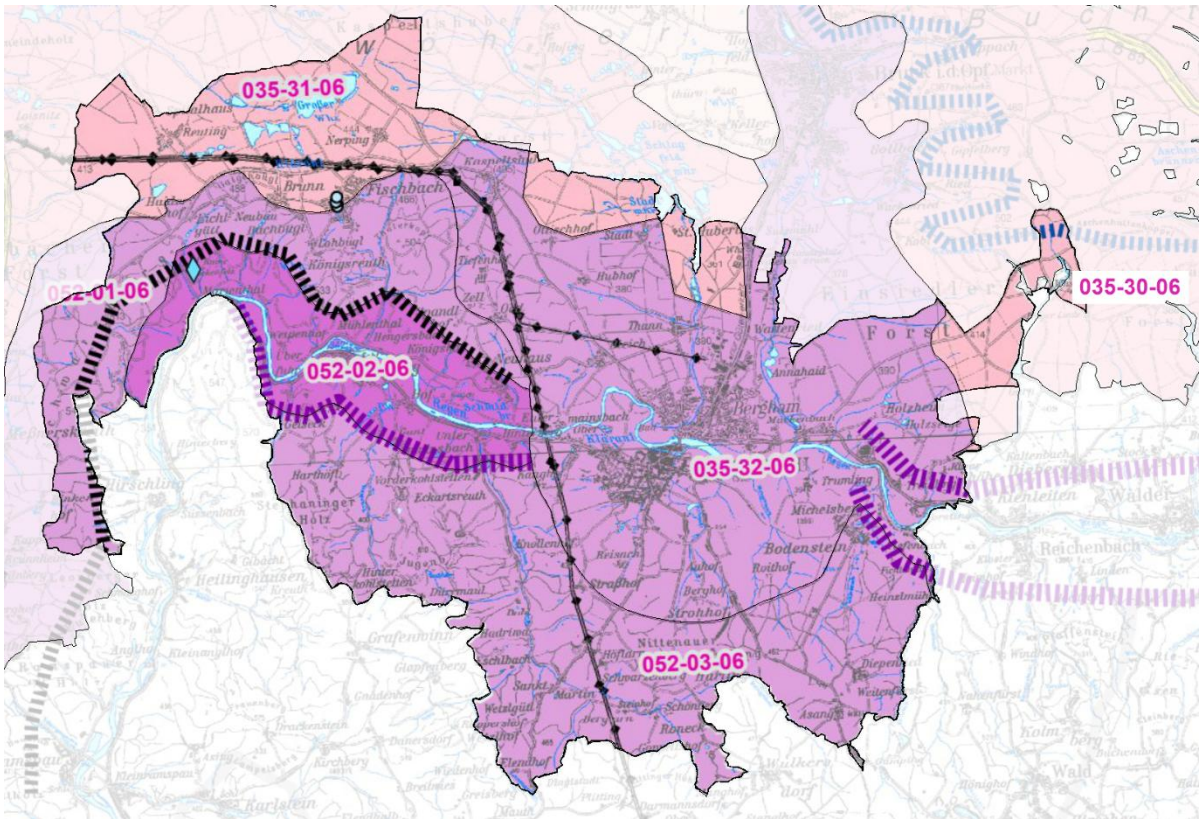


Abb. 86: Ausschnitt aus der Karte zum Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern Schutzgut Landschaftsbild - Regio 6 Oberpfalz-Nord -;im Auftrag des Bayerischen Landesamt für Umwelt, Stand 05.06.2013

Steckbrief Landschaftsbildraum 035 - Oberpfälzer Bruchschollenland

Geomorphologie
Das Oberpfälzer Bruchschollenland erstreckt sich mit einer von 7-35 km wechselnden Breite zwischen der Oberpfälzer Alb im Westen und dem Oberpfälzer Wald, Steinwald und Fichtelgebirge im Osten, die sich regelmäßig mit markantem Einhängen und Talkanten darüber erheben. Das Naabgebirge gliedert das Bruchschollenland in einen größeren, höher gelegenen nördlichen und in einem kleineren, tiefen gelegenen südlichen Teil, der mit der Bodenwöhrer Bucht 30 km tief zwischen den Vorderen Oberpfälzer Wald und den Falkensteiner Vorwald eindringt. Die meist kalkarmen Sandsteine sind in Bruchschollen zerlegt, die verbreitet von großflächigen Sand- und Kiesdecken überlagert sind, und kesselförmige Talweitungen und breite Niederungen bilden. Das Bruchschollenland ist eine mäßig bewegte Hügellandschaft auf Höhen meist zwischen 350 m und 550 m ü.NN, die zwischen die umgebenden Mittelgebirge eingesenkt ist, aus dem insbesondere in seinem Nordteil jedoch einzelne Erhe-bungen und Kuppen wie Hesserberg (714 m) oder Rauher Kulm (682 m) den Gebirgsrand überragen. Die Täler sind in den niedrigeren Bereichen 30-50 m, in den höheren Bereichen bis 100 m tief.

Gewässer
Vils, Naab, Haidenaab und Waldnaab haben ein verzweigtes Gewässernetz mit zahlreichen kleineren Zuflüssen ausgebildet. Die Talbreiten variieren zwischen meist wenigen Hundert Metern und mehreren Kilometern im Schwandorfer Naabtal. Die Gewässer pendeln in den Tälern zwischen beiden Hangkanten hin und her. Naturnahe, wenig verbaute Fließgewässerabschnitte mit Uferauwäldern und Begleitgehölzen kommen in längeren Abschnitten insbesondere an Haidenaab und Vils vor. Das Oberpfälzer Bruchschollenland ist reich an meist künstlich angelegten Stillgewässern. Hierzu zählen einzelne

größere Fisch- oder Hammerweiher, Weiherketten in Tälern, Restseen des Kies- und Sand-abbaus sowie das Ende des 20. Jahrhunderts aus Restseen des eingestellten Braunkohlentagebaus gestaltete Oberpfälzer Seenland um Wackersdorf und Steinberg.

Aktuelle Nutzungen und Flächenverteilung

Das Oberpfälzer Bruchschollenland ist überwiegend von Wald bedeckt, der sich ungleichmäßig über die Fläche verteilt. Auch außerhalb der geschlossenen Wälder Speinsharter Forst, Hessenreuther und Pressather Wald, Grafenwöhrer Bürgerwald, Manteler Forst und Altenstadter Wald, Rodinger Forst, Samsbacher Wald und Kaspeltshuber Forst, haben sich verbreitet großflächige Wälder erhalten. Der Laubholzanteil in den Wäldern ist meist gering; neben den vorherrschenden Föhren kommen auch Fichten vor. Reine Föhrenwälder stocken insbesondere auf den Kiesen und Sanden, Föhren- und Mischwälder auf den sonstigen Standorten. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen werden von Äckern und Wiesen eingenommen, wobei sich Grünland nicht auf die regelmäßig überschwemmten Talböden beschränkt, sondern auch in Mulden und Hanglagen vorkommt. In den Tälern und Senken kommen regelmäßig Feucht und Nasswiesen vor. Insbesondere in dem Charlottenhofer Weihergebiet, der Bodenwöhrer Senke, der Vilsecker Mulde, dem Haidenaabtal und dem Eschenbacher Weihergebiet haben sich großflächige Feuchtlebensraumkomplexe mit Nasswiesen, Sümpfen, Röhrichten, Feuchtgebüschen, Feuchtwäldern und naturnahen Gewässern erhalten.

Das Oberpfälzer Bruchschollenland ist mit zahlreichen kleineren und größeren Ortschaften und Städten, darunter Weiden i.d.OPf., Schwandorf und den ehemaligen Kreisstädten Kemnath, Eschenbach und Roding, insgesamt mäßig dicht, in den großen Flusstälern dicht besiedelt. Insbesondere um die Städte Weiden i.d.OPf. und Schwandorf herum ist der Raum durch Siedlungs- oder Gewerbeentwicklung überprägt. Verbreitet werden in den Tälern und Senken Sande und Kiese abgebaut, bei Gebenbach auch im Hügelland. Das Revier um Hirschau und Schnaittenbach ist vom Kaolinabbau massiv überprägt. Der Truppenübungsplatz Grafenwöhr nimmt einen großen Teil im Nordwesten des Bruchschollenlandes ein. Der Raum wird von mehreren bedeutenden Fernverkehrswegen (A 6, A 93, B 14, B 15, B 85, B 299, B 470, Bahnlinien Regensburg – Hof, Nürnberg – Weiden, Nürnberg – Furth i.Wald, Bayreuth – Weiden i.d.OPf.) durchzogen.

Mehrere größere Landschaftsschutzgebiete insbesondere im Norden und Südosten des Bruchschollenlandes befinden sich in Landschaftsbildeinheiten mit meist hoher, teilweise auch sehr hoher oder mittlerer landschaftlicher Eigenart.

Zu erwartende eigenartprägende Strukturen und Nutzungen

Hecken und Feldgehölze in der freien Flur, Au- und Feuchtwälder, Feucht- und Nasswiesen, naturnahe Fließgewässerabschnitte und Verlandungszonen an fließenden und stehenden Gewässern zählen zu den Lebensraumtypen, die regelmäßig zu erwarten sind. Auf trockenen, flachgründigen Sandstandorten und in Abbaugebieten zählen darüber hinaus Initialvegetation, Magerrasen und Trockenlebensräume zu der typischen Ausstattung.

In den nachfolgenden Abschnitten erfolgt die Kurzbeschreibung der Landschaftsbildräume und -einheiten nachdem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern für die Region 6 Oberpfalz- Nord in Nittenau

Nr. der Landschaftsbildeinheit **Ei**: Wertstufen Eigenart nach dem Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) **Er:** Wertstufe Erholungswirksamkeit nach dem LEK	**Kurzcharakteristik**
035-30-06 [Ei 3; Er 3]	**Bodenwöhrer Senke**

	wenig gegliederte Beckenlandschaft auf 370-450 m Höhe mit unmerklichem Übergang zum Nördlichen Oberpfälzer Seenland; mäßige Höhenunterschiede und Reliefenergie im Walderbacher Forst; 50-150 m hohe Geländestufen zum Neunburger Schwarzachbergland geschlossene, teils naturnahe Waldlandschaft im Taxölderner und Bodenwöhrer Forst, offene, biotop- und strukturreiche Kulturlandschaft um Bruck im Übergang zur Nittenauer Bucht; überwiegend intensive, aber standortangepasste forstliche großflächige Nutzung, naturnahe, aber militärisch überprägte Nutzung im Standortübungsplatz Bodenwöhr; zahlreiche Weiher und Fließgewässer; historische Kulturlandschaften und Nutzungsgeschichte weitgehend erhalten bzw. erkennbar dünn besiedelt mit Bodenwöhr und wenigen Dörfern und Weilern, Störungen durch Standortübungsplatz Bodenwöhr; Zerschneidung durch B 85, Bahnstrecke Schwandorf – Furth i.Wald *Einheit setzt sich in Region 11, Einheit 035-01-11 fort*
035-31-06 [Ei 3; Er 2]	**Samsbacher und Kaspeltshuber Forst** flache, wenig gegliederte Beckenlandschaft auf 350-450 m Höhe mit unmerklichen Übergängen zu den angrenzenden Landschaften aufgelockerte, mäßig biotop- und strukturreiche Wald- und Weiher-landschaft mit zahlreichen Weihern und Fließgewässern; dominante Nadel- und Mischwälder, Abbauflächen; historische Kulturlandschaften und Nutzungsgeschichte noch erhalten bzw. erkennbar dünn besiedelt mit wenigen Dörfern und Weilern; Flächenentzug durch Rohstoffabbau und bauliche Entwicklung (Industrie- und Gewerbege-biete); Zerschneidung durch A 93, Staatsstraßen, Bahnstrecke Re-gensburg – Marktredwitz
035-32-06 [Ei 4; Er 3]	**Nittenauer Bucht** flache, an den Rändern stärker geneigte Beckenlandschaft auf 350-450 m Höhe; unmerklicher Übergang zu den angrenzenden Landschaften des Kaspeltshuber Forstes sowie des Jugenbergs und Hauzenberger Waldes

	landwirtschaftlich geprägte, biotop- und strukturreiche Kulturlandschaft in der großflächigen Rodungsinsel der Nittenauer Bucht; überwiegend kleinflächige, standortangepasste Nutzung mit naturnahen Lebens-räumen, größeren (Regen) und kleineren Fließgewässern, Weihern, Nadelwald, Acker, Grünland; historische Kulturlandschaften und Nutzungsgeschichte weitgehend erhalten bzw. erkennbar städtische Siedlungen Nittenau, Bruck i.d.OPf., weitere Dörfer und Weiler, Abbauflächen; Flächenentzug durch bauliche Entwicklung (Industrie- und Gewerbegebiete, B 16 neu; Staatsstraßen, Industrie-gleise)

Steckbrief Landschaftsbildraum 052 Falkensteiner Vorwald

Geomorphologie
Das Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes erstreckt sich in Längsrichtung von Deggendorf im Süd-osten bis Regensburg im Westen. Der Landschaftsbildraum reicht vom Donaurandbruch bis zum Vorderen Bayerischen Wald bzw. zur Regensenke. Er ist Teil der Rumpfgebirgslandschaft des ostbayerischen Grundgebirges und entstand überwiegend auf Granit, z. T. auch auf Gneis. Das Riedel und Kuppen aufweisende Relief zeigt deutliche Verebnungen und Kerbtäler. Besonders bemerkenswert ist der Donaurandbruch, der zwischen Donaustauf und Kirchroth auf 30 km Länge eine über 200 m hohe Steilstufe mit hoher Fernwirkung ausbildet.

Gewässer
Zwischen den Riedelrücken verlaufen Bäche in tief eingeschnittenen Kerbtälern. Am Fuße der Hänge weiten diese sich zu flachen Talmulden auf. Die ausgeprägtesten Täler haben die Kinsach, der Bo-genbach und der Kollbach. Eine Besonderheit stellt das Durchbruchstal des Regens dar, der zwischen Nittenau und Regenstauf in einem markanten, bis 150 m tief eingesenkten Talabschnitt durch den Falkensteiner Vorwald verläuft. Vor allem im westlichen Teil des Falkensteiner Vorwaldes entspringen sehr viele Quellen, bei Wiesenfelden finden sich mehrere große Weiher.

Aktuelle Nutzungen und Flächenverteilung
Das Gebiet weist, abgesehen vom südwestlichen Bereich, eine kleinteiligere Bewaldung auf. Die verbliebenen Waldflächen auf Kuppen und an Hängen wechseln sich mit Ackerflächen und Grünland ab. Der Südwestliche Falkensteiner Vorwald und der Waxenberger Forst heben sich mit ihrer fast geschlossenen Bewaldung aus dem Raum hervor. Der im Gebiet von Neukirchen / Perasdorf / Meidendorf / Schafberg / Kreuzberg bis zur Mitte des 20. Jahrhunderts betriebene Obstanbau ist mittlerweile aufgegeben. Entlang des Kinsachtals und des Kollbachtals verlaufen Bundesstraßen und Eisenbahn-linien.
Der Landschaftsbildraum ist zum größten Teil als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Diese befinden sich meist in Landschaftsbildeinheiten mit hoher bis sehr landschaftlicher Eigenart.

Zu erwartende eigenartprägende Strukturen und Nutzungen
Charakteristisch für die Siedlungsstruktur im Landschaftsbildraum sind Kleinweiler und Haufendörfer sowie später entwickelte Reihendörfer. Die Landschaft weist durch den

kleinräumigen, dem Relief entsprechenden Wechsel von Flächennutzungen eine hohe Vielfalt auf. Besonders typisch sind Reste des Obstanbaus und Streuobstwiesen.	
In den nachfolgenden Abschnitten erfolgt die Kurzbeschreibung der Landschaftsbildräume und -einheiten nachdem Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern für die Region 6 Oberpfalz- Nord in Nittenau	
Nr. der Landschaftsbildeinheit **Ei**: Wertstufen Eigenart nach dem Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) **Er:** Wertstufe Erholungswirksamkeit nach dem LEK	**Kurzcharakteristik**
052-01-06 [Ei 4; Er 3]	**Schwarzbergrücken** markanter Höhenrücken auf der rechten Seite des Regens (Schwarzberg 638 m); steile, 100-200 m hohe über das Bruchschollenrand und das Regental aufragende Einhänge mit sehr hoher Reliefenergie halboffene, mäßig biotop- und strukturreiche Kulturlandschaft mit geschlossenen Nadel- und Mischwäldern in den Hoch- und Hanglagen; mäßig intensiv, kleinteilig genutzte Flur; gewässerreich mit vielen Quellen und kleinen Bächen nur in den Randlagen dünn besiedelt mit überwiegend dörflichen Ortschaften und Weilern; mit Ausnahme eines kurzen Abschnittes der A 93 bei Leonberg unzerschnitten *Einheit setzt sich in Region 11, Einheit 052-01-11 fort*
052-02-06 [Ei 4; Er 3]	**Regendurchbruchstal** tief eingesenktes Kastental des Regens im Durchbruch durch den Falkensteiner Vorwald zwischen Nittenau und Regenstauf; Talboden 200-500 m breit, an den schmalsten Stellen 100 m; sehr steile, am Regenknie bis 150 m hohe Talflanken biotop- und strukturreiche, kleinteilig genutzte Kulturlandschaft; Grünland in der Aue, Acker an den Unterhängen, geschlossene Wälder auf den steilen Einhängen; waldfreier, offener Talboden mit Grünland, Acker, Fließgewässern, Auwäldern; trotz der Kraftwerke Stefling und Ramspau längere naturnahe Abschnitte des Regens mit unverbauten Ufern und Altwässern dünn besiedelt mit zerstreuten dörflichen Siedlungen und Verkehrstrassen; Ruine Strahlenfels mit Fernwirkung; von Hauptverkehrswegen unzerschnitten

	Einheit setzt sich in Region 11, Einheit 052-02-11 fort
052-03-06 [Ei 4; Er 3]	**Jugenberg und Hauzendorfer Wald** Hügelland und Bergstock des Jugenbergs auf 350-610 m Höhe; mäßige, am Jugenberg sehr hohe Reliefenergie; markante Einhänge zum Regental mit hoher Fernwirkung; durch viele kleine Fließgewässer stark gegliedert und zertalt aufgelockerte, biotop- und strukturreiche Waldlandschaft mit Rodungs-inseln; Nadel- und Mischwälder, am Gailenberg auch kleinflächige Laubwälder; kleinteilig genutzte Flur mit mäßigem Grünlandanteil; dichtes, in großen Teilen naturnahes, eingetieftes Gewässernetz mit wenigen größeren (Gambach, Steinbach) und zahlreichen kleinen Bächen sehr dünn mit zerstreuten Weilern und Dörfern besiedelt; unzerschnitten *Einheit setzt sich in Region 11, Einheit 052-03-11 fort*

C.3.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Gemeindegebietes befinden sich gemäß Denkmalliste 57 Bodendenkmäler und 55 Baudenkmäler (Stand 2026). Die Bodendenkmäler sind in der Plandarstellung“ räumlich verortet. Die Denkmalliste mit Art des Denkmals und Zeitnachweis befindet sich im Anhang.

C.3.8 Mensch und seine Gesundheit / Bevölkerung

Die Stadt Nittenau verfügt über Wohnqualität, die sich einerseits aus der Lage im Einzugsgebiet von Regensburg und Schwandorf und andererseits aus der Siedlungs- und Freiraumstruktur ergeben.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität wird durch die das Gemeindegebiet querende Bundestraße 16, den Staatstraßen 2145, 2149, 2150 und dem Gewerbegebiet im Norden von Bergham verursacht. Die Lärmentwicklung belastet vor allem die Anwohner in Nittenau, Bergham, Bleich, Thann.

Bezüglich der Erholungsfunktion siehe Kapitel „Freizeit und Erholung“ unter Punkt A.2.8.

C.3.9 Wechselwirkungen

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt. Im Wesentlichen handelt es sich hierbei um die vielfältigen Einwirkungen bzw. Vorbelastungen durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter.

C.4 Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes wird noch kein Baurecht geschaffen, d.h. es ergeben sich dadurch keine Veränderungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und somit auch kein Eingriff. Dies geschieht erst im Rahmen einer nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung. Bei den nachfolgenden Prognosen der Umweltauswirkungen wird von einer späteren Bebauung durch die Aufstellung von Bebauungsplänen ausgegangen.

Mit der Neuausweisung von Bauflächen sind Auswirkungen unterschiedlicher Art auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bis i zu erwarten. Um die Ergebnisse für die verschiedenen Standorte vergleichbar und transparent zu machen, erfolgt eine Bewertung der Auswirkungen in tabellarischer Form. Dabei werden die Planungen entsprechend einer fünfteiligen Skalierung bewertet (vgl. Ausführungen in Kapitel 7). Dabei steht Stufe 1 für „Auswirkungen sehr geringer Erheblichkeit" und Stufe 5 für „Auswirkungen sehr hoher Erheblichkeit".

Gemäß Anlage 1 BauGB können diese direkter oder indirekter, sekundärer, kumulativer, grenzüberschreitender, kurz-, mittel-, langfristiger, ständiger oder vorübergehender sowie positiver oder negativer Art sein.

Zu prüfen sind dabei unter anderem folgende Wirkungen bzw. Wirkfaktoren nach Anlage 1 des BauGB:

- Nutzung natürlicher Ressourcen (insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt), wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist
- Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihre Beseitigung und Verwertung
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z. B. durch Unfälle oder Katastrophen)
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme durch die mögliche Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz oder durch die Nutzung natürlicher Ressourcen
- Auswirkungen der Bauflächendarstellung auf das Klima (z.B. Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Diese Wirkbereiche werden nachfolgend, bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter bzw. Umweltschutzbelange, insoweit geprüft, wie es nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Flächennutzungsplans in angemessener Weise möglich ist.

C.4.1 Fläche

Durch die Planung sind für eine bauliche Entwicklung im folgenden Umfang Flächen vorgesehen:

- 10,7 ha für 7 Wohnbauflächen
- 1,9 ha für 2 Mischbauflächen

C.4.2 Bauliche Entwicklungsflächen

Auf Grundlage der erfolgten Bestandsaufnahme und -bewertung für das gesamte Gemeindegebiet werden im Folgenden die mit den geplanten Darstellungen, insbesondere die im Außenbereich gelegenen, für eine bauliche Entwicklung vorgesehenen Flächen, im Hinblick auf ihre Umweltauswirkungen bzw. ihr Konfliktpotential mit den Belangen von Natur und Landschaft, Mensch und Kultur, separat beurteilt.

Dies erfolgt unabhängig von den Darstellungen des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes, d.h. es werden auch Bauflächen geprüft, die bereits im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als bauliche Entwicklungsfläche dargestellt sind.

Unter Planungshinweisen werden bei den einzelnen Bauflächen nur Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen aufgeführt, die sich aus standort- und vorhabenspezifischen Besonderheiten ergeben. Allgemein sinnvolle und auf ihre Durchführbarkeit hin zu prüfende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Anschluss zusammenfassend dargelegt.

Die Bilanzierung des voraussichtlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt angelehnt an den Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung Dezember 2021). Mit dieser Fortschreibung kam die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) auch in der verbindlichen Bauleitplanung zur Anwendung. Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs auf Ebene der Flächennutzungsplanung kann nur einer Schätzung bzw. Prognose entsprechen.

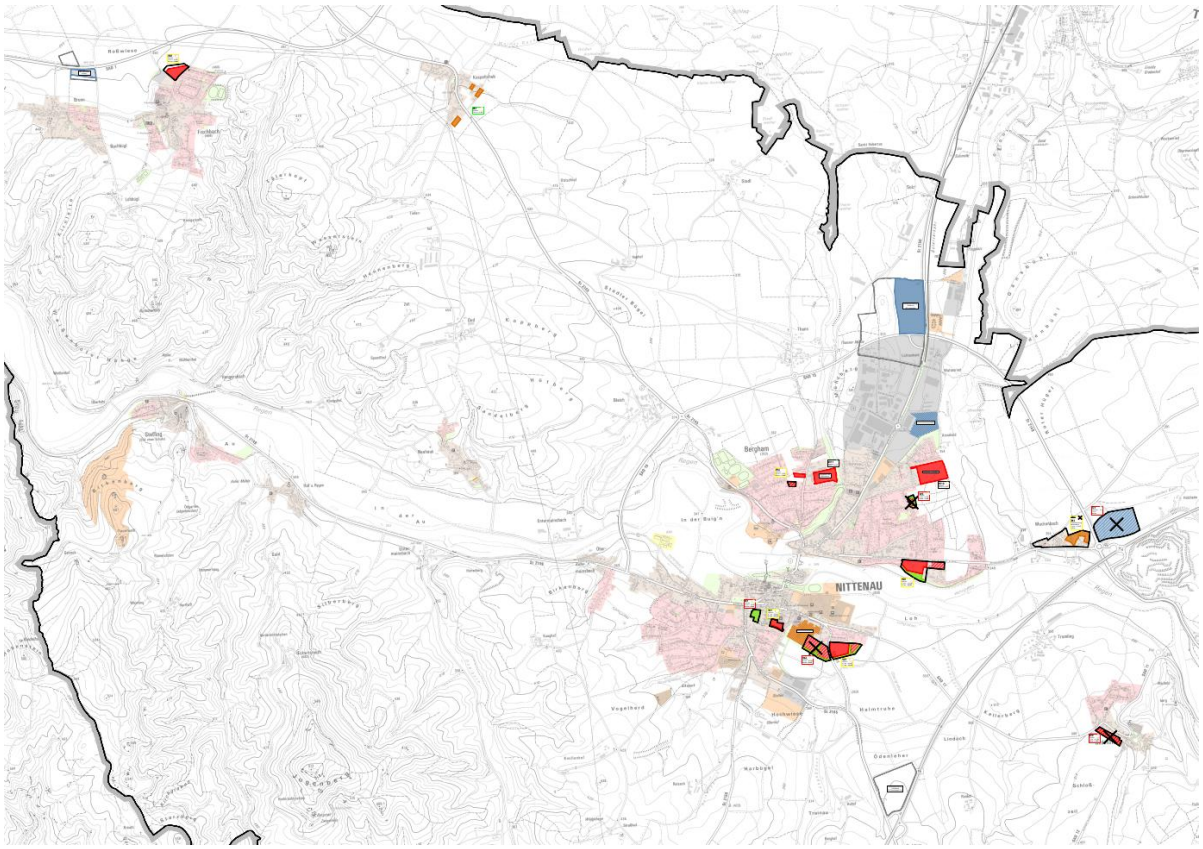
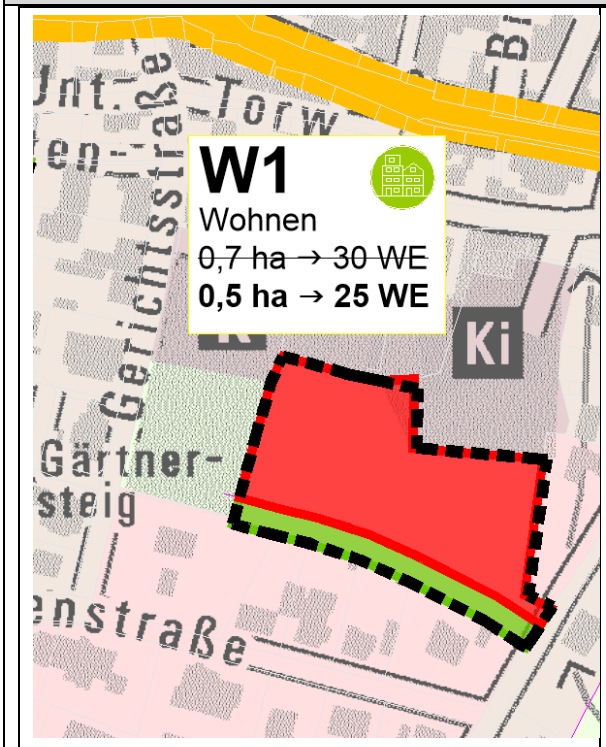


Abb. 87: Übersicht über die Art und Lage der geplanten Bauflächen im Stadtgebiet

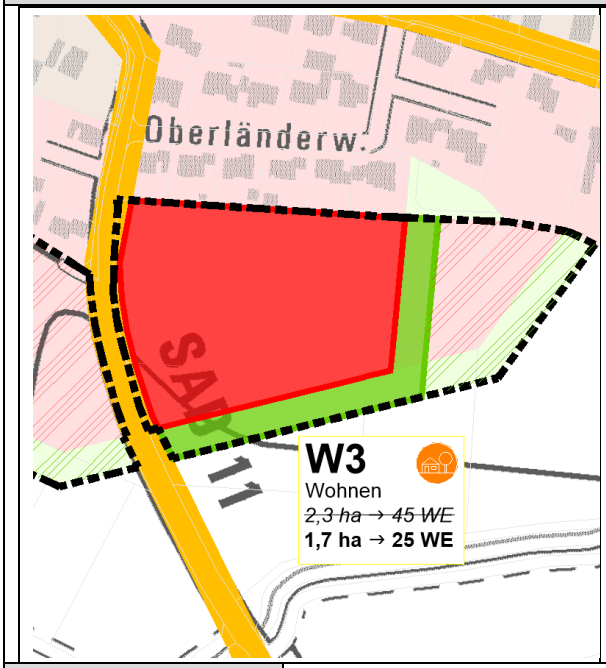
C.4.2.1 Hauptort Wohnbaufläche W1

Wohnbaufläche W1 „Hinter dem Rathaus“		
		
Lage	Hauptort Nittenau	
Flächengröße	0,5 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	**Zustand/Funktion/Vorbelastung**	**Auswirkungsintensität der Planung**
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ Gepflegte Freifläche, in den Randbereichen befinden sich kleine Heckenstrukturen, jegliche größere Gehölze befinden sich auf den Nachbargrundstücken (Spielplatz Gerichtsstr., Katholischer Kindergarten St. Josef und Wohngebäude). Laut der tatsächlichen Nutzung handelt es sich um Grünland (Landwirtschaft) ▪ mögliches Vorkommen von Heckenbrütern ▪ Im Süden verbleibt ein 0,2 ha großer Grünstreifen, der weiterentwickelt werden kann.	gering
Boden	▪ unversiegelte Freifläche im bereits bebauten Umfeld ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: LIIIb3	mittel - hoch

	▪ Durchschnittliche Bodenzahl 37 > Lkr. -Durchschnittsbodenzahl 32 ▪ Bodenfunktionen: - natürliche Bodenfruchtbarkeit: 2, gering - Retentionsvermögen bei Niederschlag: 4 (3 -5) - Filter und Puffer für Schadstoffe: sehr geringes Filtervermögen, bei erhöhtem Feinkornanteil auch hohes Filtervermögen Standortpotential für die natürliche Vegetation: n. v.	
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ liegt innerhalb der Hochwassergefahrenflächen HQ100 ▪ liegt innerhalb von Geländesenken und Aufstaubereiche gemäß der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut/Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend	mittel
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. ▪ Aufgrund des kleinen Flächenumfangs sowie der Lage im ländlichen Raum sind keine spürbaren Auswirkungen zu erwarten.	gering
Landschaft	▪ Fläche ist umgegeben von Bebauungen, hierdurch kommt es zu keiner Veränderung für das Landschaftsbild.	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Freifläche, die als Grünland genutzt wird	gering - mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Kfz-, Schul-, und Spielplatz-Lärm	gering - mittel
Wechselwirkungen	▪ nicht relevant	-
Überschlägiger naturschatzfachlicher Kompensationsbedarf (BPlan-Verfahren)	*Der Ausgleich wurde anhand der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand: Dez. 2021) überschlägig berechnet. [1-5 WP = pauschal 3 WP; 6-10 WP = pauschal 8 WP; 11-15 WP mit den jeweiligen WP, keine Pauschalisierung]* Annahme: Bestand: G11 – Intensivgrünland (3WP), GRZ 0,4 → 3 WP * 0,4 * 5.000 m² = **6.000 WP**	
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf: ▪ Die Heckenstrukturen sollten auf Vogelnester und Fledermausbesetz untersucht werden, ansonsten gilt: Entfernen von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit (Oktober bis Februar) ▪ Lage im HQ100 & Geländesenke und Aufstaubereich, voraussichtlich ist ein fundiertes Entwässerungs- u. Baugrundgutachten zu erstellen.	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet der Innenentwicklung mit **mittlerem** Konfliktpotential.	

Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle neuen Entwicklungsflächen sind in Abstimmung mit der Stadt Nittenau entwickelt worden, mit dem Ziel der Nahverdichtung und der Flächenverfügbarkeit.

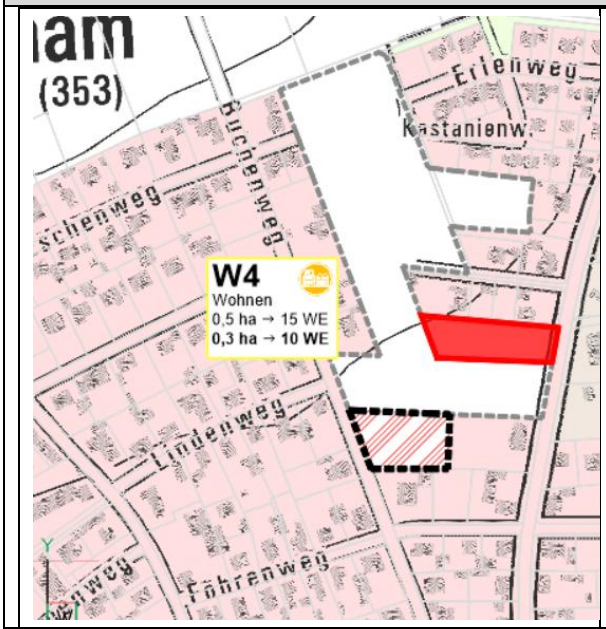
C.4.2.2 Hauptort Wohnbaufläche W3

Wohnbaufläche W3 „Roßbacher Straße Ost“		
		
Lage	Hauptort Nittenau	
Flächengröße	1,7 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald	
Schutzgebiete Wasserrecht	kleinflächig, innerhalb von Geländesenken und Aufstaubereiche gemäß der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut/Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche	
Schutzgut/ Umweltparameter	**Zustand/Funktion/Vorbelastung**	**Auswirkungsintensität der Planung**
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ strukturarme Äcker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ▪ mögliches Vorkommen von Feldvögel wie z.B. der Feldlerche. Jedoch aufgrund der umliegenden Vertikalstrukturen eher unwahrscheinlich ▪ Keine Betroffenheit von Gehölzen ▪ Es verbleibt eine Grünfläche im Umfang von 0,6 ha, die im Zuge einer konkreten Bebauung für Bepflanzungen zu Verfügung steht.	gering
Boden	▪ unversiegelte, landwirtschaftlich genutzte Böden ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: LIIIb3, lSIIb3	mittel

	▪ Durchschnittliche Bodenzahl 35 > Lkr.-Durchschnittsbodenzahl 32 ▪ Bodenfunktionen: - natürliche Ertragsfähigkeit: 2, gering - Retentionsvermögen bei Niederschlag: 4 (3-5) - Schutzfunktionseigenschaften: sehr geringes Filtervermögen, bei erhöhtem Feinkornanteil auch hohes Filtervermögen - Standortpotential für die natürliche Vegetation: n. v. ▪ Bewertung: 2 mittel	
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend ▪ Liegt komplett in der Hochwassergefahrenfläche $HQ_{Extreme}$ ▪ Das nächste festgesetzte Überschwemmungsgebiet liegt ~150 m im Norden ▪ liegt innerhalb von Geländesenken und Aufstaubereiche gemäß der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut/Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche	mittel
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Der Versiegelungsgrad eines Wohngebietes ist im Vergleich zu anderen Nutzungstypen gering.	gering
Landschaft	▪ strukturarmer landwirtschaftliche Fläche mit keiner großen Neigung ▪ Besitzt aufgrund der umliegenden Bebauung sowie Gehölze kaum eine Fernwirkung ▪ Die Fläche kann als Ortsrandabrundung bzw. Lückenschluss gesehen werden, weshalb die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering zu betrachten sind.	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen geringer - mittlerer Wertigkeit	gering - mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Kfz-Lärm durch die angrenzenden Straßen ▪ Gewerbelärm	mittel
Wechselwirkungen	▪ nicht relevant	-
Überschlägiger naturschatzfachlicher Kompensationsbedarf (BPlan-Verfahren)	*Der Ausgleich wurde anhand der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand: Dez. 2021) überschlägig berechnet. [1-5 WP = pauschal 3 WP; 6-10 WP = pauschal 8 WP; 11-15 WP mit den jeweiligen WP, keine Pauschalisierung]* Annahme: Bestand: G11 – Intensivgrünland (3WP) & A11 – Intensivacker (2WP), GRZ 0,4 → 3 WP * 0,4 * 17.000 m² = **20.400 WP**	
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: ▪ Mögliche Untersuchung von Offenlandbrütern	

	▪ Lage im HQ_{Extrem} & Geländesenke und Aufstaubereich, voraussichtlich ist ein fundiertes Entwässerungs- u. Baugrundgutachten zu erstellen.
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit **mittlerem** Konfliktpotential.
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle neuen Entwicklungsflächen sind in Abstimmung mit der Stadt Nittenau entwickelt worden, mit dem Ziel der Nahverdichtung und der Flächenverfügbarkeit.

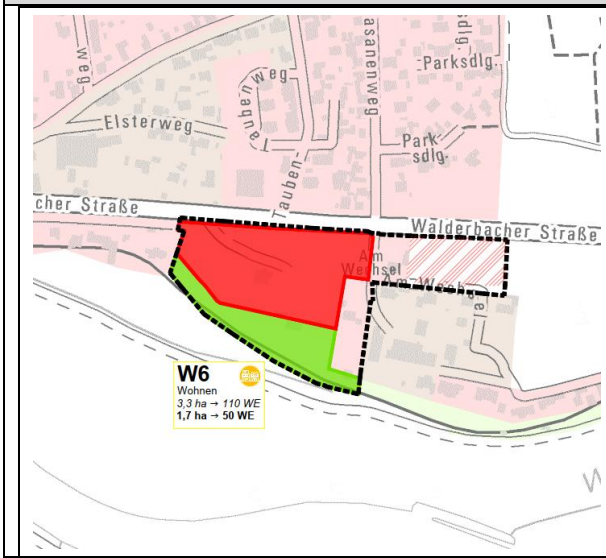
C.4.2.3 Bergham Wohnbaufläche W4

Wohnbaufläche W4 „Thanner Straße“		
		
Lage	Im Westen von Bergham, westlich der Thanner Straße	
Flächengröße	0,3 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	**Zustand/Funktion/Vorbelastung**	**Auswirkungs-intensität der Planung**
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ Stark verbuschte Grünlandbrache; im Westen dichter Gehölzbestand aus Sträuchern und jungen Bäumen, im Osten Altgrasflur mit zunehmender Verbuschung ▪ Die Gehölze sind mindestens seit 2019 vorhanden; die Fläche liegt seit mehreren Jahren brach ▪ Lebensraum für gehölz- und gebüschbrütende Vogelarten; Vorkommen von Reptilien auf der sandigen Brache ▪ Kein kartiertes Biotop auf der Fläche	mittel
Boden	▪ Unversiegelter Boden unter Dauerbewuchs, keine landwirtschaftliche Nutzung ▪ 22d: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol-Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke ▪ Klassenbezeichnung S14V	Gering - mittel

	▪ Durchschnittliche Bodenzahl 34 > Lkr.-Durchschnittsbodenzahl 32 ▪ Bodenfunktionen: - natürliche Ertragsfähigkeit: 2, gering - Retentionsvermögen bei Niederschlag: 5 (5-5) - Schutzfunktionseigenschaften: geringes Filtervermögen, bei höherem Schluffanteil auch höher - Standortpotential für die natürliche Vegetation: n. v.	
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend	gering
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Der Versiegelungsgrad eines Wohngebietes ist im Vergleich zu anderen Nutzungstypen gering. ▪ Der Gehölzbestand hat eine kleinräumige klimatische Ausgleichsfunktion (Beschattung, Verdunstung); aufgrund der geringen Flächengröße ohne Bedeutung über das unmittelbare Umfeld hinaus	gering
Landschaft	▪ Ebene Fläche am Ortsrand; im Norden Wohnbebauung, im Osten Thanner Straße und Gewerbe, im Süden und Westen landwirtschaftliche Flur ▪ Der Gehölzbestand gliedert den Ortsrand und ist von der Thanner Straße aus wahrnehmbar; Fernwirkung besteht aufgrund der umliegenden Bebauung nicht	Gering - mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ landwirtschaftliche Ertragsflächen geringer - mittlerer Wertigkeit	gering - mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Gewerbelärm ▪ Verkehrslärm ▪ Landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Geruch)	gering - mittel
Wechselwirkungen	▪ nicht relevant	-
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: ▪ Artenschutz (insb. Gehölz- und Gebüschbrüter, ggf. Reptilien); Gehölzbeseitigung nur außerhalb der Brutzeit (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) ▪ Erhalt von Gehölzen prüfen, v. a. des dichten Bestands im Westen als Ortsrandeingrünung zur freien Flur	
Überschlägiger naturschatzfachlicher Kompensationsbedarf (BPlan-Verfahren)	*Der Ausgleich wurde anhand der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand: Dez. 2021) überschlägig berechnet. [1-5 WP = pauschal 3 WP; 6-10 WP = pauschal 8 WP; 11-15 WP mit den jeweiligen WP, keine Pauschalisierung]* Annahme: Bestand: B13 – Stark verbuschte Grünlandbrache (6WP), GRZ 0,4 → 8 WP * 0,4 * 3.000 m² = **9.600 WP**	

Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit **geringem - mittlerem** Konfliktpotential.
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle neuen Entwicklungsflächen sind in Abstimmung mit der Stadt Nittenau entwickelt worden, mit dem Ziel der Nahverdichtung und der Flächenverfügbarkeit.

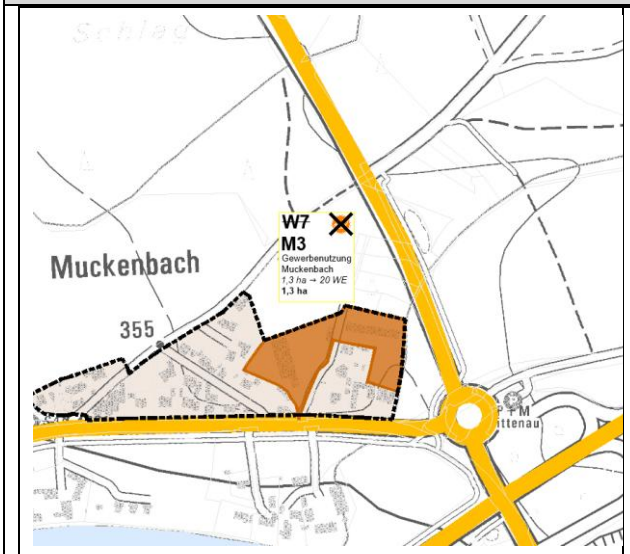
C.4.2.4 Bergham Wohnbaufläche W6

Wohnbaufläche W6 Walderbacher Straße / Am Wechsel		
		
Lage	Im Süden Berghams, zwischen Walderbacher Straße und Regentalaue	
Flächengröße	1,7 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ ca. 70 m entfernt FFH-Gebiet DE6741-371 „Chamb, Regentalaue und Regen zwischen Roding und Donaumündung“ ca. 170 m südlich Biotopteilfläche 6839-1034-002 (Auwald) ca. 40 m südlich, getrennt durch die dargestellte Grünfläche	
Schutzgebiete Wasserrecht	Grenzt an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (ca. 15 m) und an HQextrem (ca. 10 m); beide liegen innerhalb der südlich dargestellten Grünfläche	
Schutzgut/ Umweltparameter	**Zustand/Funktion/Vorbelastung**	**Auswirkungs-intensität der Planung**
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ Ehemals weitgehend geschlossener Laubgehölzbestand (Vorwald, Luftbild 2019), der in den vergangenen Jahren großteils beseitigt wurde; heute Brache mit Altgrasflur, Restgehölzen und Gehölzgruppen, v. a. im Norden und OstenIm Westen stark verbuschte Freifläche mit Laubgehölzen. Aufgrund der Größe der Gehölze lässt sich dieser Bereich als Vorwald einstufen ▪ Im Westen Holzlagerplatz; im Zentrum ein Bestandsgebäude, bei dem unklar ist, ob es noch bewohnt ist; an den Gebäuden ist ein Vorkommen von Fledermäusen möglich ▪ mögliches Vorkommen von Gehölzbrütern und Fledermäusen	mittel

	▪ Mögliches Vorkommen von Gehölzbrütern und Fledermäusen ▪ Der südlich gelegene Auwald wird durch die vorgelagerte Grünfläche geschützt; diese kann für weitere Pflanzungen herangezogen werden	
Boden	▪ Abgesehen vom Bestandsgebäude und dem Holzlagerplatz unversiegelte BrachflächeKlassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: Sl5V ▪ Durchschnittliche Bodenzahl 23 < Lkr.-Durchschnittsbodenzahl 32 ▪ Bodenfunktionen: - natürliche Ertragsfähigkeit: 1, sehr gering - Retentionsvermögen bei Niederschlag: 5 (5-5) - Schutzfunktionseigenschaften: geringes Filtervermögen, bei höherem Schluffanteil auch höher Standortpotential für die natürliche Vegetation: n. v. ▪ Bodentyp: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol- Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke Die Versiegelung führt zum Verlust der Retentionsfunktion in Nachbarschaft zum festgesetzten Überschwemmungsgebiet.	mittel - hoch
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich oberflächennah anstehend, aufgrund der Nähe zum Regen. Der Höhenunterschied zum Ufer beträgt ca. 5 m ▪ Grenzt an das festgesetzte Überschwemmungsgebiet und an HQextrem; die Wohnbaufläche selbst liegt außerhalb	mittel
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Der Versiegelungsgrad eines Wohngebietes ist im Vergleich zu anderen Nutzungstypen gering. ▪ In der Waldfunktionskarte als Wald mit besonderer Bedeutung für den Immissions-, Lärm- und lokalen Klimaschutz dargestellt; die Funktion ist durch die Beseitigung des Gehölzbestands bereits eingeschränkt ▪ Verlust der verbliebenen Gehölze	mittel
Landschaft	▪ Weitgehend beräumte Gehölzfläche mit Restgehölzen, Holzlagerplatz und Bestandsgebäude, ohne nennenswerte Neigung ▪ Lage am südlichen Siedlungsrand zur Regentalaue; aufgrund der umliegenden Bebauung und Gehölzbestände keine Fernwirkung	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Ehemals forstwirtschaftlich genutzte Fläche	gering

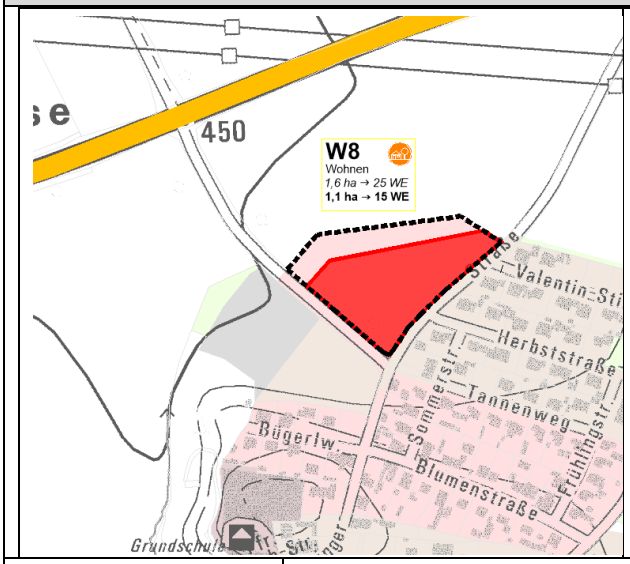
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Lage in einem Wohngebiet, mit angrenzendem Gewerbebetrieb (Metallverarbeitung) ▪ Gewerbelärm, bei Metallverarbeitung nicht unerheblich ▪ Kfz-Lärm durch die angrenzenden viel befahrende Walderbacher Straße	mittel
Wechselwirkungen	▪ nicht relevant	-
Überschlägiger naturschatzfachlicher Kompensationsbedarf (BPlan-Verfahren)	*Der Ausgleich wurde anhand der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand: Dez. 2021) überschlägig berechnet. [1-5 WP = pauschal 3 WP; 6-10 WP = pauschal 8 WP; 11-15 WP mit den jeweiligen WP, keine Pauschalisierung]* _____ Annahme: Bestand: W21 – Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden (7 WP) bzw. vor Beseitigung des Gehölzbestands L62 – sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, mittlere Ausprägung (10 WP), GRZ 0,4 → 8 WP * 0,4 * 17.000 m² = **54.400 WP** *Die Fläche ist in der Waldfunktionskarte als Wald mit besonderer Bedeutung für den Immissions-, Lärm- und lokalen Klimaschutz (Art. 6 BayWaldG) dargestellt. Der Gehölzbestand wurde in den vergangenen Jahren weitgehend beseitigt. Ob die Fläche weiterhin Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG ist, ist mit dem AELF zu klären. Besteht die Waldeigenschaft fort, ist zusätzlich zum naturschutzrechtlichen Ausgleich ggf. ein Waldausgleich durch Ersatzaufforstung erforderlich. Die Rodungserlaubnis wird im nachfolgenden Bebauungsplan nach Art. 9 Abs. 8 Satz 1 BayWaldG ersetzt, die Anforderungen des Art. 9 Abs. 4 bis 7 BayWaldG sind dabei sinngemäß zu beachten. Über Erfordernis, Umfang und Lage eines Waldausgleichs entscheidet das AELF.*	
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: ▪ Gehölzbrüter sowie Baumhöhlen und Asthöhlen; Kontrolle des Bestandsgebäudes auf Fledermäuse vor einem Abriss; Gehölzbeseitigung nur außerhalb der Brutzeit (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG)Falls möglich, sollten so viele Gehölze wie nur möglich auf der Fläche erhalten bleiben ▪ Falls möglich, sollen so viele Gehölze wie möglich auf der Fläche erhalten bleiben ▪ Kein Eingriff in den angrenzenden Auwald; Grünfläche als Pufferzone sichern ▪ Klärung der Waldeigenschaft und eines ggf. erforderlichen Waldausgleichs mit dem AELF ▪ Hochwasserangepasste Bauweise aufgrund der Nähe zum Überschwemmungsgebiet	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit **mittlerem** Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle neuen Entwicklungsflächen sind in Abstimmung mit der Stadt Nittenau entwickelt worden, mit dem Ziel der Nahverdichtung und der Flächenverfügbarkeit.	

C.4.2.5 Muckenbach Wohnbaufläche M3

Gewerbefläche M3 Umnutzung Muckenbach		
		
Lage	Bergham, westlich vom Granitabbau	
Flächengröße	1,3 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Lage im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald	
Schutzgebiete Wasserrecht	Fläche liegt nicht unweit von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet	
Schutzgut/ Umweltparameter	**Zustand/Funktion/Vorbelastung**	**Auswirkungs-intensität der Planung**
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ Der mit Laub- und Nadelbäumen bestockte Bereich im Osten ist in der tatsächlichen Nutzung als weiße Fläche dargestellt. Aufgrund des Bestandsalters sowie dem angrenzenden Waldes, lässt sich dieser Bereich als Vorwald bzw. Wald einstufen ▪ Die restliche Fläche ist mit mehreren Hallen bebaut (altes Sägewerk). Die Hallen stellen gerade für Fledermäuse interessante Habitate da, je nachdem wie offen bzw. geschlossen die Hallen sind. ▪ Auch stellen die Schotterflächen sowie die umliegenden Bereiche, interessante Habitate für die Zauneidechse dar ▪ mögliches Vorkommen von Gehölzbrütern, Fledermäusen und der Zauneidechse	mittel – hoch
Boden	▪ Der Bereich ist nicht von der Bodenfunktionskartierung erfasst wurden ▪ Bei dem Bodentyp handelt es sich um: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol- Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke ▪ Retentionsvermögen bei Niederschlag: 5 (5-5)	gering - mittel

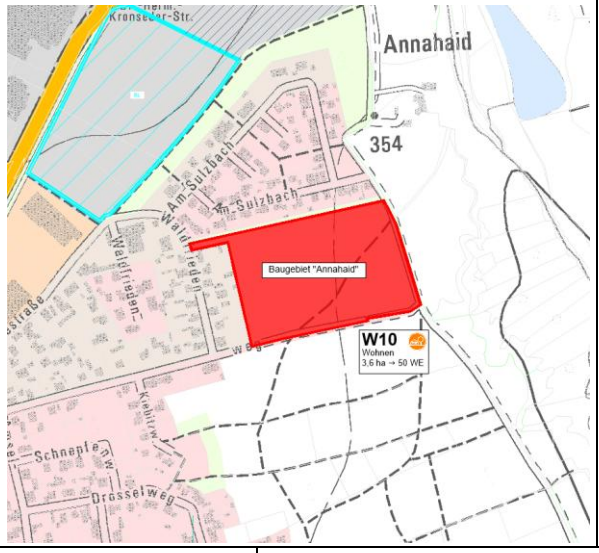
	▪ Ein Großteil der Fläche ist bebaut und geschottert ▪ Schutzfunktionseigenschaften: geringes Filtervermögen, bei höherem Schluffanteil auch höher	
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer direkt betroffen, im Osten entlang der Gebietsgrenze verläuft der Lederweiherbach, hier soll nicht eingegriffen werden ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend, Höheunterschied zum Regen von ~ 10 m ▪ Grenzt an einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet an	gering - mittel
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Der Versiegelungsgrad eines Wohngebietes ist im Vergleich zu anderen Nutzungstypen gering. ▪ Wälder sind als Frischluftentstehungsgebiete einzustufen ▪ Rodung von einem Wald	gering - mittel
Landschaft	▪ Gelände fällt ganz leicht nach Osten ab ▪ Besitzt aufgrund der umliegenden Bebauung und Wälder eine sehr geringe Fernwirkung	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Nicht betroffen	gering
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Verkehrslärm durch die Lage an der St2149 und SAD15, beides Straßen mit hohen Verkehrsaufkommen. ▪ Abbaulärm durch den angrenzenden Granitabbau (Sprengung über Tage)	mittel
Wechselwirkungen	▪ nicht relevant	-
Überschlägiger naturschatzfachlicher Kompensationsbedarf (BPlan-Verfahren)	*Der Ausgleich wurde anhand der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand: Dez. 2021) überschlägig berechnet. [1-5 WP = pauschal 3 WP; 6-10 WP = pauschal 8 WP; 11-15 WP mit den jeweiligen WP, keine Pauschalisierung]* Annahme: Bestand: 3.500 m² G4 - (3WP),2.000 m² : L63 – sonstige standortgerechte Laub(misch)wälder, alter Bestand(12WP), die restliche Fläche ist bebaut GRZ 0,6 → 3 WP * 0,6 * 3.500 m² = 6.3000 WP → 12 WP * 0,6 * 2.000 m² =14.4000 WP ∑ **20.7000 WP**	
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: ▪ Untersuchung von Gehölzbrütern bzw. Baumhöhlen, Asthöhlen usw. ▪ Untersuchung von Fledermaus- und Zauneidechsenvorkommen	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit **geringem - mittlerem** Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle neuen Entwicklungsflächen sind in Abstimmung mit der Stadt Nittenau entwickelt worden, mit dem Ziel der Nahverdichtung und der Flächenverfügbarkeit.	

C.4.2.6 Fischbach Wohnbaufläche W8

Wohnbaufläche W8 Fischbach		
		
Lage	Im Norden vom Ortsteil Fischbach	
Flächengröße	1,1 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	**Zustand/Funktion/Vorbelastung**	**Auswirkungs-intensität der Planung**
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ strukturarme Acker mit fragmentarischer Unkrautvegetation ▪ mögliches Vorkommen von Feldvögel wie z.B. der Feldlerche. Jedoch aufgrund der Nähe zur bestehenden Bebauung und der nördlich verlaufenden Hochspannungsleitung eher unwahrscheinlich ▪ Keine Betroffenheit von Gehölzen	gering
Boden	▪ Bei dem Bodentyp handelt es sich um: 714: Fast ausschließlich Braunerde aus Gruslehm (Hauptlage) über (Kryo-)Sandgrus (Granit) Bodenfunktion: ▪ Standortpotential für natürliche Vegetation: Carbonatfreie Standorte mit mittlerem Wasserspeichervermögen ▪ Retentionsvermögen bei Niederschlag: 4 (3-5) ▪ Schutzfunktionseigenschaften: In Zersatzzone wegen geringem Lehmanteil geringes bis mäßiges Filtervermögen; tiefere Bereiche sehr geringes Filtervermögen ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: lS5V ▪ Durchschnittliche Bodenzahl 35 > Lkr.-Durchschnittsbodenzahl 32	mittel

Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend	gering
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Der Versiegelungsgrad eines Wohngebietes ist im Vergleich zu anderen Nutzungstypen gering. ▪ Ackerflächen sind als Kaltluftentstehungsgebiete einzustufen, es handelt ich jedoch um seinen geringen Flächenumgriff	gering
Landschaft	▪ Gelände fällt ganz leicht nach Nordwesten ab ▪ Die Fläche grenzt an einem bestehenden Wohngebiet, im Norden verläuft die SAD1 und eine Höchstspannungsleitung. Dadurch kommt es zu keiner Verschlechterung für das Landschaftsbild	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Verlust von einer landwirtschaftlichen Fläche	mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Verkehrslärm du die umliegenden Straßen sowie landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) ▪ Im Norden verläuft eine Höchstspannungsleitung	gering - mittel
Wechselwirkungen	▪ nicht relevant	-
Überschlägiger naturschatzfachlicher Kompensationsbedarf (BPlan-Verfahren)	*Der Ausgleich wurde anhand der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand: Dez. 2021) überschlägig berechnet. [1-5 WP = pauschal 3 WP; 6-10 WP = pauschal 8 WP; 11-15 WP mit den jeweiligen WP, keine Pauschalisierung]* Annahme: Bestand: A11 – Intensivacker (2WP), GRZ 0,4 → 3 WP * 0,4 * 11.100 m² = **13.320 WP**	
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: ▪ Untersuchung von Feldvögeln	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit **geringem - mittlerem** Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle neuen Entwicklungsflächen sind in Abstimmung mit der Stadt Nittenau entwickelt worden, mit dem Ziel der Nahverdichtung und der Flächenverfügbarkeit.	

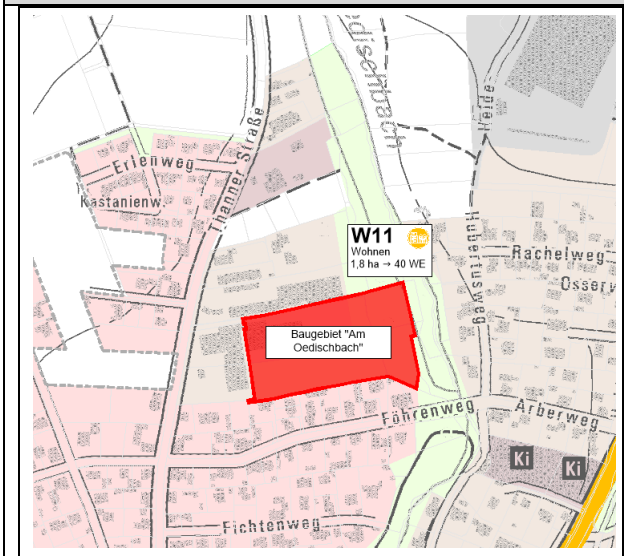
C.4.2.7 Bergham Wohnbaufläche W10

Wohnbaufläche W10 Annahaid		
		
Lage	Westlich des Sulzbachtals	
Flächengröße	3,6 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Grundsatz LEP 5.4.2 sowie B III 3.1/3.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord (Erhalt großer zusammenhängender Waldgebiete, Sicherung der Waldfunktionen)	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald Liegt komplett in einem Klima-, Immissions-, Lärmschutzwald	
Schutzgebiete Wasserrecht	Liegt innerhalb der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut / Potentielle Fließwege bei Starkregen der Kategorien mäßiger Abfluss und erhöhter Abfluss	
Schutzgut/ Umweltparameter	**Zustand/Funktion/Vorbelastung**	**Auswirkungs-intensität der Planung**
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ Forstwirtschaftliche Fläche, die als Klima-, Immissions-, Lärmschutzwald ausgewiesen ist. ▪ Die ca. 3,6 ha große Waldfläche wird überwiegend von Kiefern mit vereinzelt eingestreuten Fichten geprägt. In den Randbereichen treten verschiedene Laubgehölze, insbesondere Buche, Linde und Eberesche, auf. Der ausgeprägte Jungwuchs aus Buchen weist auf eine beginnende natürliche Laubholzverjüngung hin. Aufgrund der historischen Luftbildauswertung ist davon auszugehen, dass zumindest der östliche Teil bereits seit mehreren Jahrzehnten bewaldet ist; für den westlichen Teil ist von einem mittelalten Waldbestand auszugehen. Insgesamt besitzt die Fläche aufgrund ihres Alters, ihrer Waldstruktur und des vorhandenen Laubholzanteils eine Bedeutung als Lebensraum für waldgebundene Tier- und Pflanzenarten. Bei einer Überplanung sind insbesondere mögliche artenschutzrechtliche Konflikte durch den Verlust von Gehölz- und potenziellen Habitatstrukturen zu prüfen (Gehölzbrüter & Fledermäuse) ▪ Die Fläche grenzt unmittelbar an das Sulzbachtal an, welches großflächig biotopkartiert ist und als geschützter	hoch

	Landschaftsbestandteile dargestellt ist. Somit stellt die Waldfläche ein Trittstein- bzw. Vernetzungsfunktion für den Biotopverbund da. ▪ teilweise als Biotop kartierten Waldkomplex an; eine mögliche Trittstein- bzw. Vernetzungsfunktion für den Biotopverbund ist zu prüfen (Abgleich mit Biotopkartierung/ABSP Landkreis Schwandorf).	
Boden	▪ Bei dem Bodentyp handelt es sich um: 22d: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol- Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke Bodenfunktion: ▪ Standortpotential für natürliche Vegetation: nicht verfügbar ▪ Retentionsvermögen bei Niederschlag: 5 (5-5) ▪ Schutzfunktionseigenschaften: - Säurepuffervermögen (Forst): 2 (2-2) - Schwermetallrückhaltevermögen (Cadmium): 2 (2-2) - Verweilzeit Wasserlösliche Stoffe 2 (gering) ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: nicht verfügbar ▪ Durchschnittliche Bodenzahl nicht verfügbar ▪ Der Verlust von Waldböden ist besonders negativ, da es sich hierbei um komplexe Strukturen handelt, die sich über Jahre hinweg entwickelt haben und eine Filterfunktion sowie einen Nutzen für Flora und Fauna bieten.	hoch
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend ▪ Liegt innerhalb der Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut / Potentielle Fließwege bei Starkregen der Kategorien mäßiger Abfluss und erhöhter Abfluss	mittel
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Der Versiegelungsgrad eines Wohngebietes ist im Vergleich zu anderen Nutzungstypen gering. ▪ Waldflächen sind als Frischluft- & Kaltluftgebiete einzustufen, auch handelt es sich mit über 3 ha um keine kleine Fläche mehr. Zusätzlich befindet sich die Waldfläche direkt angrenzend an vorhandene Wohnbebauungen ohne großen Höhenunterschied, weshalb die entstehende Frisch-& Kaltluft in thermisch-/ schadstoff vorbelastete Gebiete abfließen kann	hoch
Landschaft	▪ Das Gelände der geplanten Wohnbaufläche ist kaum geneigt. Auch die nähere Umgebung ist eher flach. Gleichzeitig ist die Fläche auf zwei Seiten von einer bestehenden Wohnbebauung begrenzt. Im Süden folgen weitere Waldflächen und im Osten fällt das Sulzbachteil etwas ab. Dadurch fügt sich das zukünftige Wohngebiet gut in die Landschaft ein und ist aus der Ferne kaum sichtbar. ▪ Der Verlust größerer Waldflächen hat allerdings erhebliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild.	mittel
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Verlust von einer größeren forstwirtschaftlichen Fläche	mittel

Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Geringer Verkehrslärm durch die wenig befahrenen umliegenden Straßen sowie landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Geruch) ▪ Verlust von einem Waldgebiet, dass zur Freizeiterholung genutzt wird.	mittel
Wechselwirkungen	▪ nicht relevant	-
Überschlägiger naturschatzfachlicher Kompensationsbedarf (BPlan-Verfahren)	*Der Ausgleich wurde anhand der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand: Dez. 2021) überschlägig berechnet. [1-5 WP = pauschal 3 WP; 6-10 WP = pauschal 8 WP; 11-15 WP mit den jeweiligen WP, keine Pauschalisierung]* --- Annahme: Bestand: N723 – Strukturreicher Nadelholzforst, alte Ausprägung (8WP), GRZ 0,4 → 8 WP * 0,4 * 36.000 m² = **115.200 WP** *Da die Fläche Wald im Sinne des Art. 2 Abs. 1 BayWaldG umfasst, der im Waldfunktionsplan (Art. 6 BayWaldG) mit besonderen Funktionen für den Klima-, Immissions- und Lärmschutz dargestellt ist, ist zusätzlich zum naturschutzrechtlichen Ausgleich ein Waldausgleich durch Ersatzaufforstung im Umfang der zu rodenden Waldfläche erforderlich. Die Rodungserlaubnis wird im nachfolgenden Bebauungsplan nach Art. 9 Abs. 8 Satz 1 BayWaldG ersetzt, die Anforderungen des Art. 9 Abs. 4 bis 7 BayWaldG sind dabei sinngemäß zu beachten; Umfang und Lage der Ersatzaufforstung sind mit dem AELF abzustimmen.*	
Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: ▪ Die Überplanung der Waldfläche ist aus forstfachlicher Sicht kritisch zu bewerten. Da die Fläche im Waldfunktionsplan mit besonderen Funktionen für Klima-, Immissions- und Lärmschutz dargestellt ist, ist bei einer Inanspruchnahme mit einem erhöhten forstfachlichen Konflikt zu rechnen. Die Rodung kann nach Art. 9 Abs. 5 BayWaldG insbesondere dann versagt werden, wenn sie den Zielen des Waldfunktionsplans widerspricht oder diese gefährdet. Eine frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen unteren Forstbehörde (AELF) ist daher erforderlich. Im Falle einer Rodung sind neben dem erforderlichen Waldausgleich auch die verloren gehenden besonderen Waldfunktionen angemessen zu berücksichtigen. Die Möglichkeit einer funktional möglichst gleichwertigen Ersatzaufforstung, vorzugsweise im räumlichen Zusammenhang mit bestehenden Wäldern mit vergleichbaren Waldfunktionen, ist zu prüfen. ▪ Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) erforderlich, insbesondere für höhlenbrütende Vogelarten und Fledermäuse (Quartierpotential in Altholzbeständen des östlichen Teilbereichs). Baufeldfreimachung nur außerhalb der Vogelbrut- und Fledermausaktivitätszeiten bzw. nach vorheriger Kontrolle auf Habitatbäume.	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit **mittlerem - hohem** Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle neuen Entwicklungsflächen sind in Abstimmung mit der Stadt Nittenau entwickelt worden.	

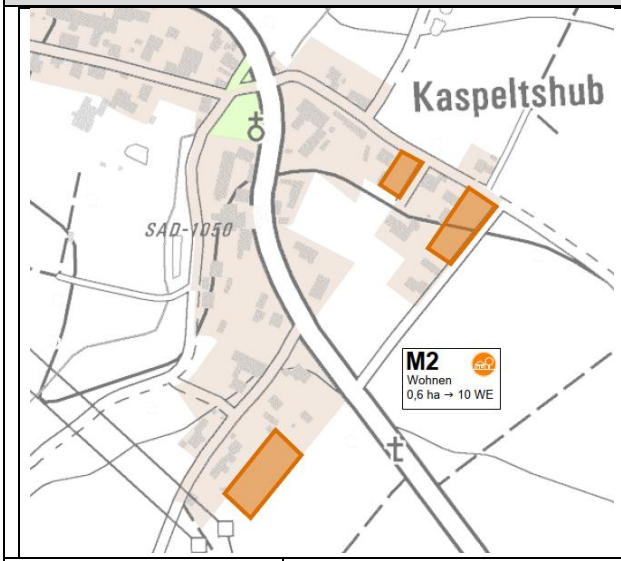
C.4.2.8 Bergham Wohnbaufläche W11

Wohnbaufläche W11 „Am Oedischbach“		
		
Lage	Im Westen von Bergham	
Flächengröße	1,8 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald, im Osten liegt ein gesetzl. geschützteres Biotop	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgut/ Umweltparameter	**Zustand/Funktion/Vorbelastung**	**Auswirkungs-intensität der Planung**
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ Das Bestandsgebäude soll abgerissen werden, hier könnten sich Fledermäuse eingenistet haben, was unbedingt vor dem Abriss kontrolliert werden muss ▪ Bei den restlichen Flächen handelt es sich zum größten Teil um einen artenarmen Privatgarten. Die Wiese im Osten lässt sich als Extensivgrünland einstufen und danach folgt ein gesetzlich geschütztes Biotop: „Nasswiesen, Röhrichte, Hochstaudenfluren und Ufergehölze am Oedischbach bei Thann und Nittenau“ (6739-1055) dieser Bereich wird ausgespart und nicht überplant. Zwischen dem Übergang vom Privatgarten zum Extensivgrünland befinden sich mehrere Gehölze.	Mittel
Boden	Es liegen zwei Bodentypen vor: ▪ Im Westen: 22d: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Podsol- Braunerde aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke ▪ Im Osten 76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) Bodenfunktion: ▪ Standortpotential für natürliche Vegetation: keine Angaben	Gering - mittel

	▪ Retentionsvermögen bei Niederschlag: 5 (5-5) ▪ Schutzfunktionseigenschaften: In Zersatzzone wegen geringem Lehmanteil geringes bis mäßiges Filtervermögen; tiefere Bereiche sehr geringes Filtervermögen ▪ Klassenbezeichnung gem. Bodenschätzung: ▪ Der bebaute Bereich: SI5V ▪ Der Privatgarte ist ohne Bewertung ▪ Das Extensivgrünland im Osten: lSIIIb3 ▪ Durchschnittliche Bodenzahl 29 < Lkr.-Durchschnittsbodenzahl 32	
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich oberflächennah anstehend ▪ Der unbebaute Bereich im Osten liegt, innerhalb von Geländesenken und Aufstaubereiche gemäß der Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut/Geländesenken und potenzielle Aufstaubereiche	mittel
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Der Versiegelungsgrad eines Wohngebietes ist im Vergleich zu anderen Nutzungstypen gering. ▪ Fläche mit niedriger Vegetation sind als Kaltluftentstehungsgebiete einzustufen, es handelt ich jedoch um einen geringen Flächenumgriff	gering
Landschaft	▪ Gelände fällt ganz leicht nach Osten ab ▪ Die Fläche grenzt an einem bestehenden Wohngebiet im Süden an, im Norden befinden sich größere Gewerbehallen „Bettfedern & Daunenfabrik“. Im Osten grenzt das Oedischtal an, danach folgt ein größerer Gehözstreifen der dem bestehenden Wohngebiet liegt. ▪ Die Fläche liegt innerhalb von bebauten Bereichen, weshalb die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering einzustufen sind.	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ Zum Teil Verlust von einer landwirtschaftlichen Fläche	mittel
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Verkehrslärm durch die umliegenden Straßen sowie dem angrezenden Gewerbe	gering - mittel
Wechselwirkungen	▪ nicht relevant	-
Überschlägiger naturschatzfachlicher Kompensationsbedarf (BPlan-Verfahren)	Der Ausgleich wurde anhand der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand: Dez. 2021) überschlägig berechnet. [1-5 WP = pauschal 3 WP; 6-10 WP = pauschal 8 WP; 11-15 WP mit den jeweiligen WP, keine Pauschalisierung] Annahme: Bestand: Bestandsgebäude und Hofflächen versiegelt (0 WP), P21 – artenarmer Privatgarten bzw. offene Brachfläche (5 WP), B312 – Gehölze mittlerer Ausprägung (9 WP), G213 – Extensivgrünland (8 WP), GRZ 0,4 → 0 WP * 0,4 * 4.500 m² = 0 WP → 3 WP * 0,4 * 8.000 m² = 9.600 WP → 8 WP * 0,4 * 1.500 m² = 4.800 WP → 8 WP * 0,4 * 4.000 m² = 12.800 WP ∑ **27.200 WP**	

Planungshinweise	weiter Untersuchungsbedarf zu: ▪ Artenschutz Untersuchung: Mögliches vorkommen von Fledermäusen im Bestandsgebäude, aber auch Baumbrütende Vogelarten. Es gelten die gesetzl. Rodungszeiten außerhalb der Brutzeit. ▪ Es ist zu prüfen, ob die vorhandenen Gehölze zu erhalten sind.
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit **geringem - mittlerem** Konfliktpotential.
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle neuen Entwicklungsflächen sind in Abstimmung mit der Stadt Nittenau entwickelt worden, mit dem Ziel der Nahverdichtung und der Flächenverfügbarkeit.

C.4.2.9 Kaspeltshub Mischbaufläche M2

Mischbaufläche M2 Dorfgebiet Kaspeltshub		
		
Lage	Drei Baulücken im Ortsteil	
Flächengröße	0,6 ha	
Übergeordnete Pläne und Fachgesetze/-planungen		
Ziele des LEP/RP	Nicht betroffen bzw. werden berücksichtigt	
Schutzgebiete Naturschutzrecht	Lage im Naturpark Oberer Bayerischer Wald	
Schutzgebiete Wasserrecht	Nicht betroffen	
Schutzgut/ Umweltparameter	**Zustand/Funktion/Vorbelastung**	**Auswirkungs-intensität der Planung**
Tiere, Pflanzen, Fläche/biologische Vielfalt	▪ Grünland, Brachfläche ▪ Aufgrund der Nähe zur bestehenden Bebauung geringes Habitatpotential	gering
Boden	▪ Natürliche Ertragsfähigkeit: gering ▪ Fast ausschließlich Braunerde aus Sand über Lehm bis Ton ▪ Durchschnittliche Bodenzahl 30, Lkr.-Durchschnittsbodenzahl 32	mittel
Wasser	▪ keine Oberflächengewässer betroffen ▪ Grundwasser voraussichtlich nicht oberflächennah anstehend	gering
Luft/Klima	▪ Überbauung unversiegelter Flächen verstärkt die ohnehin ablaufenden Veränderungen durch den Klimawandel. Der Versiegelungsgrad eines Wohngebietes ist im Vergleich zu anderen Nutzungstypen gering.	gering
Landschaft	▪ Baulücken im Dorfbereich, keine Verschlechterung für das Orts- oder Landschaftsbild	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ nicht relevant	-
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ landwirtschaftliche Immissionen (Staub, Lärm, Geruch)	gering

Wechselwirkungen	▪ nicht relevant	-
Überschlägiger naturschatzfachlicher Kompensationsbedarf (BPlan-Verfahren)	Der Ausgleich wurde anhand der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand: Dez. 2021) überschlägig berechnet. [1-5 WP = pauschal 3 WP; 6-10 WP = pauschal 8 WP; 11-15 WP mit den jeweiligen WP, keine Pauschalisierung] _____ Annahme: Bestand: A11 – Intensivacker (2 WP), G11 – Intensivgrünland (3 WP), A2 – Ackerbrache (5 WP), GRZ 0,6 → 3 WP * 0,6 * 6.000 m² = **10.800 WP**	
Planungshinweise	▪ nicht relevant	
Gesamtbewertung aus landschaftsplanerischer Sicht	Es handelt sich um ein Gebiet mit **geringem** Konfliktpotential.	
Anderweitige Planungsmöglichkeiten	Alle neuen Entwicklungsflächen sind in Abstimmung mit der Stadt Nittenau entwickelt worden, mit dem Ziel der Nahverdichtung und der Flächenverfügbarkeit.	

Tabelle 4: Übersicht der baulichen Entwicklungsflächen mit Einschätzung des Konfliktpotenzials und des voraussichtlichen Kompensationsbedarfs

bauliche Entwicklungsfläche	Flächengröße [ha]	Einschätzung des Konfliktpotenzial in Bezug auf umweltrelevante Themen (Schutzgüter und Ausgleichsbedarf)	Voraussichtlicher Kompensations-bedarf [WP]
W1 – „Hinter dem Rathaus“	0,5	Mittleres Konfliktpotenzial	6.000
W3 – „Roßbacher Straße Ost“	1,7	Mittleres Konfliktpotenzial	20.400
W4 – „Thanner Straße“	0,3	Geringes bis mittleres Konfliktpotenzial	9.600
W6 – „Walderbacher Straße / Am Wechsel“	1,7	Mittleres Konfliktpotenzial	54.400
W8 – „Fischbach“	1,1	Geringes bis mittleres Konfliktpotenzial	13.320
W10 – „Annahaid“	3,6	Mittleres bis hohes Konfliktpotenzial	115.200
W11 – „Am Oedischbach“	0,6	Geringes bis mittleres Konfliktpotenzial	27.200
M2 – „Dorfgebiet Kapeltshub“	0,6	Geringes Konfliktpotenzial	10.800
M3 – „Umnutzung Muckenbach“	1,3	Geringes bis mittleres Konfliktpotenzial	20.700

C.4.3 Grünflächen/Grünzüge

Bei den im Flächennutzungsplan dargestellten Grünflächen handelt es sich überwiegend um Bestandsdarstellungen.

C.4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan beinhaltet Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die ausführlich im Kapitel B.5 „Ziele und Maßnahmen für die Entwicklung des Landschaftsraumes“ abgehandelt sind. Die Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen führt zu positiven Auswirkungen auf die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie den Erholungswert von Natur und Landschaft.

C.4.5 Belange des technischen Umweltschutzes

C.4.5.1 Vermeidung von Emissionen sowie Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

Die Siedlungserweiterungen bewirken ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in Form von Durchgangs-, Quell- und Zielverkehr. Die damit verbundenen Lärm- und Luftschadstoff-emissionen lassen sich nicht vermeiden.

C.4.5.2 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die Zunahme der Bevölkerung und die Neuausweisung von Baugebieten führen dazu, dass sich das Abfall- und Abwasseraufkommen erhöhen wird. Von einer Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und geltenden abfall- und abwassertechnischen Verfahren wird ausgegangen.

Ein ressourcenschonender Umgang hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist im Rahmen der jeweiligen Bebauungspläne anzustreben.

C.4.5.3 Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgen keine das Planungsrecht verändernden oder konkretisierenden Darstellungen, die speziell der Ansiedlung von Vorhaben zur Entwicklung von Wind-/, Wasser- oder Bioenergie dienen.

Auf der Ebene des Bebauungsplanes können für die einzelnen Bauflächen konkretisierende Vorgaben/Empfehlungen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur effizienten Nutzung von Energie getroffen werden.

C.4.5.4 Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen

Die baulichen Entwicklungsflächen befinden sich alle außerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Teile der Entwicklungsflächen liegen jedoch innerhalb vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahrenbereichen.

Auf die verbleibende Hochwassergefahr hinter der Schutzlinie sowie die Empfehlung zum Abschluss einer Elementarschadenversicherung wird hingewiesen.

Laut Karte der Erdbebenzonen in Deutschland gehört Nittenau zu keiner Erdbebenzone[50].

C.5 Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde der aktuelle Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan weiterhin gültig sein. Auf Grund des geringen Bauflächenpotentials wird die Stadt Nittenau in ihren Steuerungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zunehmend eingeschränkt sein.

Da der Bedarf nach Wohnraum unabhängig von der Neuaufstellung des FNP gegeben sein wird, besteht bei Nichtdurchführung der Planung, heißt bei Nicht-Neuaufstellung des FNP, die Gefahr einer ungeordneten städtebaulichen Entwicklung, möglicherweise unter zusätzlicher Belastung des Landschaftsraumes.

C.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

C.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sollen im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplanes bzw. im Rahmen der Bauausführung beachtet bzw. zumindest auf ihre Anwendbarkeit hin überprüft werden.

Schutzgut	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen
Tiere, Pflanzen, Fläche/ biologische Vielfalt	▪ Erhaltung schutzwürdiger Bereiche und Gehölze; vgl. Steckbriefe ▪ Neupflanzung von Gehölzen ▪ überwiegende Verwendung standortgerechter, heimischer Baum- und Straucharten ▪ naturnahe Gestaltung von Versickerungs-/ Retentionsanlagen sowie sonstigen Grünflächen ▪ ggf. Dach- und/oder Fassadenbegrünungen ▪ Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile (z.B. Sockelmauern bei Zäunen) ▪ Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen ▪ Durchführung notwendiger Baumfällungen und Rodungen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar.
Boden	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Vermeidung von Erosion, Bodenverdichtungen und -kontaminationen
Wasser	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ naturnahe Regenwasserbewirtschaftung (Versickerung und/oder Retention, ggf. auch Dachbegrünung) ▪ Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge

[50] Helmholtz-Zentrum Potsdam, Deutsches GeoForschungsZentrum GFZ Potsdam online: Zuordnung von Orten zu Erdbebenzonen, http://www.gfz-potsdam.de/din4149_erdbebenzonenabfrage/, Stand: 16.08.2024

	▪ Vermeidung von (dauerhaften) Grundwasserabsenkungen bzw. von Eingriffen in den Grundwasserstrom
Luft/ Klima	▪ geringstmögliche Versiegelung von Flächen ▪ Erhaltung sowie Neupflanzung frischluftproduzierender Gehölze ▪ Vermeidung der Aufheizung von Gebäuden durch Fassaden- und Dachbegrünung
Landschaft	▪ Vermeidung der Bebauung von landschaftsprägenden Lagen (Kuppen, Steilhänge, Talauen); vgl. Steckbriefe ▪ Einbindung des Vorhabens in die Landschaft durch gestalterische und grünordnerische Vorgaben wie z.B. Höhenbeschränkungen/ -staffelungen bei den Gebäuden, Ausweisung von Grünflächen, Umsetzung von Gehölzpflanzungen etc.
Landschaft	▪ naturnahe Gestaltung privater Grün-/Freiflächen bzw. der Wohn- und Nutzgärten ▪ Begrünung der Erschließungsstraßen und -wege
Kultur- und Sachgüter	▪ Bei Auffinden von Bodendenkmälern: Anzeige an die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ Einhaltung von Grenzwerten bezüglich der Lärmemissionen ▪ Ausweisung der Naherholung dienenden Grünflächen (insb. bei größeren Wohngebieten)

C.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten in Bezug auf die baulichen Entwicklungsflächen sind in den jeweiligen Steckbriefen abgehandelt (hinsichtlich Ausdehnung/Abgrenzung, Art der baulichen Nutzung etc.).

Frühzeitig im Planungsprozess wurden zudem von Grundstücksbesitzern angebotene Flächen auf Ihre Eignung als Baulandflächen hin geprüft und – sofern aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Aspekten geeignet – in den weiteren Planungsprozess integriert, oder – sofern ungeeignet – verworfen.

Eine weitere Auseinandersetzung mit alternativen Planungsmöglichkeiten erfolgt im Zuge des Verfahrens, nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange.

C.8 Maßnahmen der Überwachung (Monitoring)

Kontroll- und Überwachungsmaßnahmen werden auf der nachfolgenden Planungsebene, im Bebauungsplanverfahren, festgelegt. Da die Stadt Nittenau kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

C.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Nittenau plant, ihren seit dem Jahr 2000 rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufzustellen.

Im neu in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sind als Außenentwicklung neue Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen und gewerbliche Bauflächen sowie wenige ergänzende Grünflächen dargestellt.

Für den Landschaftsraum sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft planzeichnerisch dargestellt und/oder textlich definiert, um bestehenden Defiziten im Natur- und Landschaftsraum gegenzusteuern.

Relevante Umweltauswirkungen sind in erster Linie mit geplanten Bauflächenausweisungen verbunden.

Durch die Planung sind auf Entwurfsebene insgesamt 10,7 ha Wohnbauflächen und 1,9 ha Mischbauflächen dargestellt. Dies bedeutet eine erhebliche Inanspruchnahme von Grund und Boden. Hierbei handelt es sich größtenteils um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bei den meisten Flächen sind Äcker betroffen. Das naturschutzfachliche Konfliktpotential ist daher überwiegend gering bzw. konzentriert sich im Wesentlichen auf die mögliche Betroffenheit von Offenlandbrütern wie der Feldlerche. Nur bei wenigen Flächen sind wertgebende Biotoptypen wie Feldhecken, kleine Obstgärten oder sonstige Gehölzstrukturen betroffen. Sofern sie in den Randbereichen liegen wird auf deren Erhaltung und Einbindung in das Planungskonzept auf Ebene des Bebauungsplans hingewiesen.

Es liegen bei allen geplanten Bauflächen offene, weitgehend intakte Böden vor, die derzeit noch ihre Funktionen erfüllen können und bei Umsetzung der Planung weitgehend verloren gehen.

Offene Fließgewässer oder deren Überschwemmungsgebiete sind von keiner der Bauflächen berührt. Klimatisch besonders relevante Kaltluftabflussbahnen sowie siedlungsnahe Flächen, denen eine besondere Luftaustauschfunktion zukommt, bleiben ebenfalls von Bebauung verschont.

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind von unterschiedlicher Intensität. Die meisten Baugebiete lassen sich weitgehend landschaftsverträglich entwickeln. Konfliktträchtige Baugebiete stellen in erster Linie Gewerbeflächen auf Grund ihrer landschaftszerschneidenden Wirkung sowie auf Grund der Dimension der voraussichtlich entstehenden Bauten dar. Auch die Wohngebiete können bei exponierten Lagen stärkere Eingriffe in das Landschaftsbild hervorrufen.

Von Lärmimmissionen betroffen sind all diejenigen Bauflächen, die sich entlang oder in der Nähe stärker befahrener Straßen befinden. Hier ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Verträglichkeit einer Wohnnutzung genauer zu untersuchen.

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich für die dargestellten geplanten Bauflächen ein Ausgleichsbedarf. Die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan empfohlenen, teils im Flächennutzungsplan dargestellten (Flächen für) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich der potentiellen Ökokontoflächen der Gemeinde bieten

ausreichend Potentiale, den mit der Bauflächenentwicklung voraussichtlich einhergehenden Gesamtausgleichsbedarf abzudecken.

Die Maßnahmen zur Entwicklung des Landschaftsraumes beziehen sich insbesondere auf die Entwicklung des Regen-Talraumes als bedeutsamer Lebensraum und Verbundachse.

C.10 Referenzliste mit Quellen

Für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden neben den aus eigenen Bestandserhebungen im Frühjahr und Sommer 2024 gewonnenen Erkenntnissen, der Auswertung des Regionalplanes der Region Regensburg und des derzeit noch rechtsgültigen Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan folgende Daten- und Informationsgrundlagen für die jeweiligen Schutzgüter herangezogen (siehe ergänzend auch Fußnoten in den jeweiligen Kapiteln):

Umweltbelang	**Quelle**
Tiere, Pflanzen, Fläche/ biologische Vielfalt	▪ Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Schwandorf, Bayerisches Landesamt für Umwelt ▪ Artenschutzkartierung Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt ▪ Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-Web (Online Viewer): „http://fisnat.bayern.de/finweb/“
Boden	▪ Geologische Karte von Bayern 1:25.000, Umweltatlas *https://www.umweltatlas.bayern.de*, LfU 2024 ▪ Bodenkarte 1:25.000, Umweltatlas LfU ▪ Übersichtsbodenkarte 1:25.000, Umweltatlas LfU ▪ Bodenschätzungskarte 1:25.000, Umweltatlas LfU ▪ Altlasten und schädliche Bodenveränderung, Umweltatlas LfU
Wasser	▪ Gewässerentwicklungsplan Regen, WWA Weiden ▪ Überschwemmungsgebiete, ▪ Trinkwasserschutzgebiete, Wasserwirtschaftsamt Regensburg
Luft/ Klima	▪ LfU Online-BayernAtlas: Topographische Karte
Landschaft	▪ LfU Online-BayernAtlas: Luftbild, Topographische Karte
Kultur- und sonstige Sachgüter	▪ LfU Online-BayernAtlas: Thema Planen und Bauen
Mensch und seine Gesundheit/ Bevölkerung	▪ LfU Online-BayernAtlas: Themen Freizeit in Bayern, Umwelt ▪ UmweltAtlas Bayern: Lärmbelastungskataster

D Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 8 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190).
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 15 des Gesetzes vom 26.03.2026 (GVBl. S. 75).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 22.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224).
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch §§ 1 und 2 des Gesetzes vom 28.07.2026 (GVBl. S. 374).
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 23.04.2026 (GVBl. S. 190).

E Anhang

E.1 Liste der Bodendenkmäler

Bodendenkmäler

D-3-6738-0005 Vorgeschichtliche Höhensiedlung mit Wallanlage.
nachqualifiziert

D-3-6739-0004 Bestattungsplatz der Urnenfelderzeit.
nachqualifiziert

D-3-6739-0006 Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Jungsteinzeit, der frühen und mittleren Bronzezeit, der Urnenfelderzeit und der Latènezeit.
nachqualifiziert

D-3-6739-0010 Mittelalterlicher Burgstall.
nachqualifiziert

D-3-6739-0011 Mittelalterlicher Burgstall.
nachqualifiziert

D-3-6739-0012 Vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit Grabhügel.
nachqualifiziert

D-3-6739-0016 Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen Burgruine Stockenfels.
nachqualifiziert

D-3-6739-0018 Mittelalterlicher Burgstall.
nachqualifiziert

D-3-6739-0019 Mittelalterlicher Burgstall.
nachqualifiziert

D-3-6739-0020 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der ehem. Burganlage Hof a. Regen, darunter die Spuren von Vorgängerbauten, älterer Bauphasen und abgegangener Gebäude.
nachqualifiziert

D-3-6739-0021 Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Jungsteinzeit, der Frühbronzezeit, der Urnenfelderzeit, der Späthallstatt-/Frühlatènezeit und der Spätlatènezeit.
nachqualifiziert

D-3-6739-0037 Siedlung der Latènezeit.
nachqualifiziert

D-3-6739-0038 Mesolithische Freilandstation.
nachqualifiziert

D-3-6739-0042 Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung.
nachqualifiziert

D-3-6739-0046 Mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung.
nachqualifiziert

D-3-6739-0047 Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung.
nachqualifiziert

D-3-6739-0048 Mesolithische Freilandstation.
nachqualifiziert

D-3-6739-0051 Vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit verebneten Grabhügeln.
nachqualifiziert

D-3-6739-0052 Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Jungsteinzeit, der Bronzezeit, der Spätlatènezeit und des Frühmittelalters.
nachqualifiziert

D-3-6739-0053 Mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Chamer Kultur, der Bronzezeit, der Frühlatènezeit und der Spätlatènezeit.
nachqualifiziert

D-3-6739-0054 Mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Jungsteinzeit, der Frühbronzezeit und der Frühlatènezeit.
nachqualifiziert

D-3-6739-0059 Mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung.
nachqualifiziert

D-3-6739-0060 Mesolithische Freilandstation, Siedlung der Spätlatènezeit.
nachqualifiziert

D-3-6739-0066 Spätpaläolithische Freilandstation.
nachqualifiziert

D-3-6739-0068 Mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung.
nachqualifiziert

D-3-6739-0072 Vorgeschichtliche Siedlung.
nachqualifiziert

D-3-6739-0076 Vorgeschichtliche Siedlung.
nachqualifiziert

D-3-6739-0077 Archäologische Befunde im Bereich der mittelalterlichen Burg und des frühneuzeitlichen Schlosses von Stefling.
nachqualifiziert

D-3-6739-0080 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarr- und ehem. Schlosskirche St. Jacobus in Fischbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen.
nachqualifiziert

D-3-6739-0082 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Schlosses von Fischbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen.
nachqualifiziert

D-3-6739-0085 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Wüstung "Dellerhof".
nachqualifiziert

D-3-6739-0087 Frühneuzeitliche Hofwüstung "Ödgarten".
nachqualifiziert

D-3-6739-0089 Frühneuzeitliche Hofwüstung "Haarhof".
nachqualifiziert

D-3-6739-0090 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Wüstung "Brunnmühl".
nachqualifiziert

D-3-6739-0110 Vorgeschichtliche Siedlung.
nachqualifiziert

D-3-6739-0115 Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Spätbronzezeit und der Latènezeit.
nachqualifiziert

D-3-6739-0157 Mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung.
nachqualifiziert

D-3-6739-0161 Frühneuzeitliche Wüstung.
nachqualifiziert

D-3-6739-0162 Vorgeschichtlicher Bestattungsplatz mit Grabhügeln.
nachqualifiziert

D-3-6740-0009 Mittelalterliche und frühneuzeitliche Wüstung "Einsiedel", archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Wallfahrtskapelle St. Maria Magdalena, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen.
nachqualifiziert

D-3-6839-0002 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Wallfahrtskirche St. Michael in Michelsberg, darunter die Spuren der abgegangenen Burg Michelsberg.
nachqualifiziert

D-3-6839-0003 Mittelalterlicher Burgstall "Zangenfels".
nachqualifiziert

D-3-6839-0004 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im historischen Stadtkern von Nittenau.
nachqualifiziert

D-3-6839-0006 Mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung.
nachqualifiziert

D-3-6839-0007 Mesolithische Freilandstation, Siedlung der Latènezeit.
nachqualifiziert

D-3-6839-0008 Mesolithische Freilandstation.
nachqualifiziert

D-3-6839-0009 Spätpaläolithische Freilandstation.
nachqualifiziert

D-3-6839-0010 Spätpaläolithische und mesolithische Freilandstation.
nachqualifiziert

D-3-6839-0021 Mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung.
nachqualifiziert

D-3-6839-0025 Mesolithische Freilandstation.
nachqualifiziert

D-3-6839-0027 Mesolithische Freilandstation, vorgeschichtliche Siedlung.
nachqualifiziert

D-3-6839-0034 Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Geburt in Nittenau, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen.
nachqualifiziert

D-3-6839-0035	Archäologische Befunde im Bereich des ehem. Burggutes in Nittenau, zuvor mittelalterlicher Adelssitz. **nachqualifiziert**
D-3-6839-0038	Archäologische Befunde der spätmittelalterlichen und frühneuzeitlichen Marktbefestigung von Nittenau. **nachqualifiziert**
D-3-6839-0041	Mittelalterliche und frühneuzeitliche Wüstung "Euratsberg". **nachqualifiziert**
D-3-6839-0049	Archäologische Befunde im Bereich des Schlosses in Bodenstein, zuvor mittelalterliche Burg. **nachqualifiziert**
D-3-6839-0147	Vorgeschichtliche Höhensiedlung mit Wallanlage. **nachqualifiziert**

Anzahl Bodendenkmäler: 57

E.2 Liste der Baudenkmäler

Baudenkmäler

E-3-76-149-1	**Ensemble Ortskern Fischbach.** Das Ensemble umfasst den Ortskern mit seiner spätbarocken Bebauung. Schloss, Schlossgut, Kirche, Schule, Pfarrhof, Bedienstetenwohnungen und Bauernhöfe sind Zeugen der Zentralfunktionen, die sich an dem Adelssitz herausgebildet haben. Die Kirche ist als Pfarr- und Schlosskirche in unmittelbarem baulichen Zusammenhang mit dem Schloss und dessen Ökonomiehof.
D-3-76-117-39	**Abteilung Einsiedel; Einsiedler Hänge.** Kath. Wallfahrtskapelle St. Maria Magdalena, quadratischer Bau mit polygonaler Apsis, errichtet 1844 mit Resten des Chors der ehem. Kirche von 1800, im Kern 14. Jh. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-1	**Am Burghof 4.** Ehem. Burggut, dreigeschossiger Walmdachbau, im südlichen Teil Reste eines romanischen Wohnturmes, Neubau nach Brand 1779, Umbau zur Nutzung als Rathaus und Schule mit Aufstockung des Obergeschosses, 1816. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-2	**Am Burghof 6.** Wohnhaus, zweigeschossiger Krüppelwalmdachbau über unregelmäßigem Grundriss, im Kern 17. Jh., Obergeschoss und Erker 1934. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-3	**Am Burghof 20.** Ehem. Ackerbürgerhaus, zweigeschossiger Flachsatteldachbau mti Schweifgiebel, 18./19. Jh., Aufstockung bez. 1918. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-59	**Am Schloßberg 1; Am Schloßberg 3; Am Schloßberg 5; Am Schloßberg 6; Am Schloßberg 12; Am Schloßberg 14; Am Schloßberg 16.** Schloss Stefling, romanische Anlage des 12/13. Jh.; Hauptbau, dreigeschossiger Walmdachbau, 1730-48 über mittelalterlichem Vorgängerbau; sog. Kapuzinerstüberl, eingeschossiger Satteldachbau neben dem Hauptbau, 15./16. Jh.; ehem. Küche, eingeschossiger Satteldachbau, an einer Seite mit Stufengiebel, Eingangsrisalit mit Traufgesims, 18. Jh., im Kern 12./13. Jh.; sog. Försterhaus, ehem. Kanzlei mit Försterwohnung, zweigeschossiger Walmdachbau, im Kern 12./13. Jh.; Rest des Bergfrieds, 12./13. Jh.; Schlosskapelle Hl. Bartholomäus, 1859 erneuert; Befestigungsmauern; unteres Burgtor. **nachqualifiziert**

D-3-76-149-64	**Am Schloßberg 6; Am Schloßberg 12; Am Schloßberg 14; Am Schloßberg 16; Schloßberg.** Ehem. Wirtschaftshof des Schlosses Stefling; zweigeschossiges Wohnhaus, Satteldachbau mit hofseitiger Altane, um 1877; Brennerei, eingeschossiges Backsteingebäude mit Stufengiebel und großer Dachgaube, um 1910; Stall-Stadel-Gebäude mit holzverschaltem Obergeschoss und Stufengiebel, Ende 19. Jh.; daran anschließender massiver Stadel, um 1900; holzverschalte Remise mit Freiständer, bez. 1875. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-24	**Asang 18.** Kath. Kirche St. Maria Königin, Saalbau mit Dachreiter, bez. 1891; mit Ausstattung. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-28	**Auf der Heide; Von Untermainsbach nach Dobl.** Feldkapelle, verputzter Satteldachbau, 1863. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-70	**Bleich 12.** Flurkreuz, Granitstele mit aufgesetztem, gemaltem Madonnenbild, darüber Kruzifix mit Strahlenkranz, Stele bez. 1850. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-26	**Bodenstein 23; In Bodenstein.** Schlossanlage; zwei- bzw. dreigeschossiger Vierflügelbau, Umfassungsmauer teilweise mittelalterlich, im 18. und 19. Jh. verändert; dreibogige Steinbrücke über den Graben, wohl 16./17. Jh.; Wirtschaftshof mit Remise, Stallgebäude und Scheunen, 2. Hälfte 19. Jh., durch Graben getrennt vor der Eingangsseite; Teile der Stützmauern, bauzeitlich und später. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-6	**Gerichtsstraße 4.** Wohnhaus, eingeschossiger Satteldachbau, im Kern wohl 17. Jh. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-7	**Gerichtsstraße 5; Gerichtsstraße 7.** Ehem. Gasthaus mit Austragshaus, zweigeschossiger Satteldachbau des 17. Jh. und zweigeschossiger Walmdachbau des 19. Jh., mit gleichzeitiger Überformung des älteren Austragshauses, mit unterschiedlichem Geschossniveau und Putzgliederung. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-8	**Gerichtsstraße 11; Gartenweg 26; Gerichtsstraße 13.** Ehem. Amtsgerichtsgefängnis, zweigeschossiger Neubarockbau mit Fassadengliederung und Mansardwalmdach, mittige Risalite an den Langseiten mit Halbwalmdächern, 1903; Nebengebäude mit Halbwalmdach, bauzeitlich; Gefängnishofmauer mit großem Tor, bauzeitlich. **nachqualifiziert**

D-3-76-149-9	**Gerichtsstraße 13; Gerichtsstraße.** Ehem. Amtsgericht, jetzt Rathaus, L-förmiger, zweigeschossiger Neubarockbau mit Fassadengliederung und Mansardwalmdach, risalitartige Vorsprünge mit Zwerchhaus und Schweifgiebel, Eingangsportal mit Muschelkalk, bez. 1903; Nebengebäude mit Halbwalmdach, bauzeitlich; Einfriedung mit Eisengitterzaun. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-42	**Große Felder.** Kapelle, kleiner verputzter Satteldachbau, 1910. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-11	**Hauptstraße 23.** Wohn- und Geschäftshaus, neubarocker Mansarddachbau mit Erker, um 1910. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-39	**Hirtenfeld.** Feldkapelle, kleiner verputzter Satteldachbau, 19. Jh. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-67	**Hof a.Regen 38; Hof a.Regen 40; Hof a.Regen 42; Hof a.Regen 44; Hof a.Regen 46; Hof a.Regen 48; Hof a.Regen 50; Hof a.Regen 52; Hof a.Regen 54; Hof a.Regen 56; In Hof a.Regen; Hof a.Regen 22.** Ehem. mittelalterliche Burganlage um kleinen unregelmäßigen Burghof, heute überwiegend Wohnhäuser aus Bruchsteinmauerwerk, nach Brand von 1899 über mittelalterlichem Kern errichtet, zum Teil 2. Hälfte 20. Jh. ausgebaut; Hausnr. 22, Einfahrt in die ehem. Vorburg, Fragment des barocken Torbogens, 17. Jh.; Hausnr. 38, zweigeschossiger Satteldachbau über Resten des Brauereilagers; Hausnr. 40, zweigeschossiger Satteldachbau über Resten versch. Zimmer, u.a. dem sog. "ausspalierten Zimmer"; Hausnr. 42, zweigeschossiger Satteldachbau über Resten des sog. "ausspalierten Zimmers"; Hausnr. 44, erdgeschossiger Flachsatteldachbau über Resten eines großen Zimmers; Hausnr. 46, zweigeschossiger Flachsatteldachbau über Resten der Küche und der Flez; Hausnr. 48, eingeschossiger Satteldachbau über Resten der Flez und eines Zimmers; Hausnr. 50, Wehrturm der Burganlage mit ehem. Doppelkapelle und profanem Obergeschoss, Granitquadermauerwerk mit Satteldach, Teil der Burganlage, 12. Jh., Umgestaltungen um 1489 und später; Hausnr. 52, zweigeschossiger Satteldachbau über Resten des sog. "Großen Zimmers" und eines angrenzenden Kämmerchens; Hausnr. 54, erdgeschossiger Satteldachbau, im Kern mittelalterlich, vorderer Teil 18. Jh.; Hausnr. 56, erdgeschossiger Satteldachbau über Resten der Brauerei, mit kreuzgratgewölbter Durchfahrt und Zugang zur sog. Folterkammer; Fragmente eines Kellers im Bereich der Vorburg, wohl 19. Jh. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-50	**Hof a.Regen 82.** Ehem. Wohnstallhaus, eingeschossiger Halbwalmdachbau mit Zwerchhaus, 18. Jh. **nachqualifiziert**

D-3-76-149-40 **Holzgrund.** Kapelle, verputzter Satteldachbau mit auf Pfeilern abgestütztem Dachüberstand, 1925.
nachqualifiziert

D-3-76-149-29 **In Eckartsreuth.** Ortskapelle, verputzter Feldsteinbau mit Satteldach und Dachreiter, 1897, Bronzeglocke von 1882.
nachqualifiziert

D-3-76-149-78 **In Oed.** Ortskapelle, verputzter Ziegelbau mit Säulen gestütztem offenen Vorbau, Satteldach und Figurennische im Giebel, 1920/21.
nachqualifiziert

D-3-76-149-36 **Johanneszell.** Kapelle St. Johannes von Nepomuk, Rundbau mit Kegeldach und Volutengiebel, bez. 1754; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-3-76-149-12 **Kirchplatz 8.** Kath. Pfarrkirche Mariä Geburt (Neubau von 1977), Chor der ehem. Pfarrkirche Unsere Liebe Frau von 1782 und Turm von 1779, beides im Kern gotisch; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-3-76-149-13 **Kolpingstraße 10.** Wohnhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, 17. Jh., Fensterrahmungen und rustizierte Gebäudekanten um 1920.
nachqualifiziert

D-3-76-149-52 **Königshof 1.** Wohnhaus, Teil des ehem. Schlossgutes, dreigeschossiger Walmdachbau, im Kern 1645, wohl im 18. Jh. aufgestockt.
nachqualifiziert

D-3-76-149-22 **Lindach.** Feldkapelle, sog. Denkkapelle, Satteldachbau mti Chorraum und Schweifgiebel, 18. Jh.
nachqualifiziert

D-3-76-149-14 **Marktplatz 5; Kirchplatz; Kirchplatz 4; Kirchplatz 6; Kirchplatz 8.** Sog. Storchenturm, Wehrturm der ehem. Kirchhofbefestigung, mit Durchfahrt und Treppengiebel, 15. Jh., Brandschäden 1779; ehem. Marktschreiberwohnung, jetzt Wohn- und Geschäftshaus, zweigeschossiger Satteldachbau, im Kern 17. Jh., Umbau im 19. Jh. und 20. Jh.; Rest der Kirchhofmauer, 15. Jh.
nachqualifiziert

D-3-76-149-53 **Michelsberg 4.** Kath. Wallfahrtskirche St. Michael, quadratische Saalkirche mit eingezogenem, polygonalem Chor, Vorzeichen mit Satteldach und Glockengiebel, gotisch, Umbau um 1850; mit Ausstattung.
nachqualifiziert

D-3-76-149-10 **Nähe Jahnweg.** Figur des Hl. Johannes von Nepomuk, Sandstein, 19. Jh.
nachqualifiziert

D-3-76-149-23 **Nähe Kr SAD 11.** Feldkapelle, sog. Heindl-Kapelle bzw. Heilandkapelle, verputzter Satteldachbau, bez. 1829.
nachqualifiziert

D-3-76-149-84 **Nähe Unterer Torweg.** Turm der ehem. Marktbefestigung, 15. Jh., sog. Spatzenturm, einbezogen in einen Wohnhausbau.
nachqualifiziert

D-3-76-149-31 **Nerpinger Straße 1.** Ehem. Pfarrhof, zweigeschossiger Walmdachbau mit Barockportal, 1731; gemauerte Einfriedung mit Rundbogeneingang, bautzeitlich.
nachqualifiziert

D-3-76-149-32 **Nittenauer Straße 16.** Ehem. Schulhaus, zweigeschossiger Eckbau mit Satteldach u zwei barocken Wappensteinen an der nordöstlichen Gebäudekante, im Kern 18. Jh.
nachqualifiziert

D-3-76-149-33 **Nittenauer Straße 18; Nittenauer Straße 6; Nähe Nittenauer Straße.** Ehem. Schloss, jetzt gräfliches Forstamt, zweigeschossiger Walmdachbau, 1726/27, im Kern älter, 1860 Ecktürme und oberstes Stockwerk entfernt, Ostseite mit Kirche verbunden; an der Westecke des Schlosses Anbau mit Pultdach und Tordurchfahrt mit Kreuzgewölbe, bauzeitlich; Teile der Schlossmauer.
nachqualifiziert

D-3-76-149-34 **Nittenauer Straße 20; Nittenauer Straße 18.** Ehem. Schlossgut; Wohnhaus, ehem. Brauhaus, zweigeschossiger Satteldachbau mit gewölbtem Pferdestall im Südwesten, bez. 1869, im Kern älter; ein- bzw. zweigeschossige Ökonomiegebäude, 17.-19. Jh. (östliche Scheune Neubau).
nachqualifiziert

D-3-76-149-35 **Nittenauer Straße 22.** Kath. Pfarr- und ehem. Schlosskirche St. Jacobus, westlich an das Schloss angebaut, kreuzförmige Saalkirche, 1725/26, östlicher Chorturm mit Satteldachabschluss von 1840, Sakristeianbau von 1917, Aufsstockung 1937; mit Ausstattung; gemauerte Einfriedung mit Sandsteintorpfosten und Eisengitter, 1903.
nachqualifiziert

D-3-76-149-55 **Obermainsbach 4.** Villa, sog. Schlösschen, zweigeschossiger Mansardwalmdachbau mit polygonalem Erker, um 1910; Einfriedung, bauzeitlich.
nachqualifiziert

D-3-76-149-56 **Rast.** Feldkapelle, sog. Rastkapelle, Satteldachbau mit Traufgesims, 18. Jh.
nachqualifiziert

D-3-76-149-16	**Regenweg 1.** Friedhofskapelle, verputzter Satteldachbau mit Schweifgiebel, 18. Jh.; mit Ausstattung. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-37	**Schloßruine Stockenfels; Nähe Schloßruine Stockenfels.** Burgruine Stockenfels, spätromanische Rechteckanlage; Wohnturm, Anfang 14. Jh., Aufstockung um 1515; Küchengebäude und Wohnbau, Wiederaufbau nach dem Dreißigjährigen Krieg; Brunnen im Hof; Reste der rechteckigen Vorburg, 14. Jh.; Teil der Zwingermauer, 14. Jh. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-30	**St 2150.** Sühnekreuz aus Granit mit Darstellung des Gekreuzigten und des hl. Johannes, spätgotisch. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-57	**St 2150.** Wegkapelle, verputzter Satteldachbau, um 1900. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-58	**Stadl 11.** Ortskapelle, verputzter Satteldachbau mit Vorraum, 18. Jh. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-79	**Stefling 34.** Backhaus, Bruchsteinbau mit Satteldach, 19./20. Jh. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-38	**Steigäcker.** Bildstock mit großer Nische und Satteldach, 19. Jh. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-83	**St.-Wolfgang-Straße 18.** Turm der ehem. Marktbefestigung, sog. Schwalbenturm, 15. Jh., Umbauphase durch Bautafel gekennzeichnet, bez. 1832. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-63	**Thann 5.** Ortskapelle, verputzter Satteldachbau mit Vorraum, 1910. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-19	**Unterer Torweg 2.** Wohnhaus, ehem. südlicher Flankenbau des Unteren Tores, zweigeschossiger Satteldachbau mit Erker, 1793, umgebaut 1860 und 1950. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-21	**Unterer Torweg 22.** Kelleranlage des 17. Jh., in einen Wiederaufbau des sog. "Fünffingerhauses" von 1995/96 integriert. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-75	**Unterer Torweg 28.** Reste der ehem. Marktbefestigung in ein (mittlerweile teilweise abgerissenes) Wohnhaus integriert, 15. Jh. **nachqualifiziert**

D-3-76-149-25	**Walderbacher Straße 15; Nähe Walderbacher Straße.** Ehem. Forstamtsgebäude, zweigeschossiger Walmdachbau mit Portalerker, um 1910; Einfriedung, bauzeitlich. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-60	**Willi-Ulfig-Weg.** Kriegergedächtniskapelle, sog. Jehl-Kapelle, verputzter Satteldachbau, mit Giebelnische, über Vorgängerbau, um 1900. **nachqualifiziert**
D-3-76-149-43	**Zeitlreiser.** Feldkapelle, verputzer Satteldachbau, um 1900. **nachqualifiziert**

Anzahl Baudenkmäler: 55

E.3 Innenentwicklungspoteniale im Gemeindegebiet Nittenau

Brunn

Grundstück	Potentialart	Unterkategorie	Grundstücksgröße
Flst.-Nr. 611/7	Baulücke	Wohnbaufläche	790 m²
Flst.-Nr. 611/8	Baulücke	Wohnbaufläche	635 m²
Flst.-Nr. 611/10	Baulücke	Wohnbaufläche	614 m²
Flst.-Nr. 611/17	Baulücke	Wohnbaufläche	715 m²
Flst.-Nr. 611/21	Baulücke	Wohnbaufläche	633 m²
Flst.-Nr. 623/10	Baulücke	Wohnbaufläche	653 m²
Flst.-Nr. 624/7	Baulücke	Wohnbaufläche	808 m²
Flst.-Nr. 624/6	Baulücke	Wohnbaufläche	1.127 m²
Flst.-Nr. 624/2	Baulücke	Wohnbaufläche	947 m²
Flst.-Nr. 624/3	Baulücke	Wohnbaufläche	771 m²
Flst.-Nr. 624/8	Baulücke	Wohnbaufläche	657 m²
Flst.-Nr. 624/11	Baulücke	Wohnbaufläche	732 m²
Flst.-Nr. 627/5	Baulücke	Wohnbaufläche	865 m²
Flst.-Nr. 603	Baulücke	Mischbaufläche	1.273 m²
Flst.-Nr. 595	Baulücke	Mischbaufläche	268 m²
Flst.-Nr. 723	Baulücke	Mischbaufläche	970 m²
Flst.-Nr. 569/1	Baulücke	Mischbaufläche	643 m²
Flst.-Nr. 569/4	Baulücke	Mischbaufläche	486 m²
Flst.-Nr. 569/5	Baulücke	Mischbaufläche	3.816 m²
Flst.-Nr. 651	Baulücke	Mischbaufläche	4.608 m²
Flst.-Nr. 647	Baulücke	Mischbaufläche	771 m²
Flst.-Nr. 645/1	Baulücke	Mischbaufläche	1.001 m²
Flst.-Nr. 645/2	Baulücke	Mischbaufläche	1.000 m²
Flst.-Nr. 624/5	Baulücke	Mischbaufläche	550 m²
Flst.-Nr. 625/1	Baulücke	Mischbaufläche	1.210 m²
Flst.-Nr. 563/2	Baulücke	Mischbaufläche	1.388 m²
Flst.-Nr. 626/7	Leerstand	-	877 m²

Fischbach

Grundstück	Potentialart	Unterkategorie	Grundstücksgröße
Flst.-Nr. 185	Baulücke	Wohnbaufläche	721 m²
Flst.-Nr. 185/94	Baulücke	Wohnbaufläche	822 m²
Flst.-Nr. 185/95	Baulücke	Wohnbaufläche	818 m²
Flst.-Nr. 185/55	Baulücke	Wohnbaufläche	694 m²
Flst.-Nr. 192/8	Baulücke	Wohnbaufläche	791 m²
Flst.-Nr. 79/10	Baulücke	Wohnbaufläche	756 m²
Flst.-Nr. 82	Baulücke	Wohnbaufläche	4.012 m²
Flst.-Nr. 151/3	Baulücke	Wohnbaufläche	889 m²
Flst.-Nr. 151/8, 151/12	Baulücke	Wohnbaufläche	1.628 m²
Flst.-Nr. 151/9	Baulücke	Wohnbaufläche	1.452 m²
Flst.-Nr. 151/10	Baulücke	Wohnbaufläche	1.404 m²
Flst.-Nr. 84/1	Baulücke	Wohnbaufläche	103 m²
Flst.-Nr. 84/2	Baulücke	Wohnbaufläche	977 m²
Flst.-Nr. 84/13	Baulücke	Wohnbaufläche	647 m²
Flst.-Nr. 84/4	Baulücke	Wohnbaufläche	605 m²

Flst.-Nr. 84/6	Baulücke	Wohnbaufläche	1.201 m²
Flst.-Nr. 84/8	Baulücke	Wohnbaufläche	610 m²
Flst.-Nr. 84/14	Baulücke	Wohnbaufläche	650 m²
Flst.-Nr. 79/19	Baulücke	Wohnbaufläche	698 m²
Flst.-Nr. 102/2	Baulücke	Wohnbaufläche	914 m²
Flst.-Nr. 102/3	Baulücke	Wohnbaufläche	855 m²
Flst.-Nr. 102/7	Baulücke	Wohnbaufläche	718 m²
Flst.-Nr. 137/7	Baulücke	Wohnbaufläche	976 m²
Flst.-Nr. 137/12	Baulücke	Wohnbaufläche	748 m²
Flst.-Nr. 12/2	Baulücke	Mischbaufläche	342 m²
Flst.-Nr. 12/4	Baulücke	Mischbaufläche	227 m²
Flst.-Nr. 50	Baulücke	Mischbaufläche	152 m²
Flst.-Nr. 51	Baulücke	Mischbaufläche	184 m²
Flst.-Nr. 52	Baulücke	Mischbaufläche	195 m²
Flst.-Nr. 56/2	Baulücke	Mischbaufläche	562 m²
Flst.-Nr. 56/3	Baulücke	Mischbaufläche	800 m²
Flst.-Nr. 57	Baulücke	Mischbaufläche	1.094 m²
Flst.-Nr. 79/10	Baulücke	Mischbaufläche	581 m²
Flst.-Nr. 162	Baulücke	Mischbaufläche	1.692 m²
Flst.-Nr. 190, 190/1, 190/2, 190/3, 190/4, 190/5, 190/6	Baulücke	Mischbaufläche	6.748 m²
Flst.-Nr. 193/15	Baulücke	Mischbaufläche	625 m²
Flst.-Nr. 190	Baulücke	Gewerbebaufläche	7.906 m²
Flst.-Nr. 3	Leerstand	-	101 m²
Flst.-Nr. 30	Leerstand	-	928 m²
Flst.-Nr. 40	Leerstand	-	460 m²
Flst.-Nr. 59/2	Leerstand	-	360 m²
Flst.-Nr. 64	Leerstand	-	867 m²
Flst.-Nr. 65	Leerstand	-	758 m²
Flst.-Nr. 75	Leerstand	-	3.491 m²
Flst.-Nr. 91/3	Leerstand	-	749 m²
Flst.-Nr. 151/6	Leerstand	-	1.121 m²
Flst.-Nr. 185/29	Leerstand	-	964 m²
Flst.-Nr. 186/2	Leerstand	-	989 m²
Flst.-Nr. 186/3	Leerstand	-	913 m²
Flst.-Nr. 193/7	Leerstand	-	394 m²
Flst.-Nr. 196/3	Leerstand	-	745 m²

Kaspeltshub

Grundstück	Potentialart	Unterkategorie	Grundstücksgröße
Flst.-Nr. 39	Baulücke	Mischbaufläche	1.026 m²
Flst.-Nr. 334/4	Baulücke	Mischbaufläche	944 m²
Flst.-Nr. 19/4	Leerstand	-	311 m²

Muckenbach

Grundstück	Potentialart	Unterkategorie	Grundstücksgröße
Flst.-Nr. 704/8	Baulücke	Mischbaufläche	1.121 m²

Flst.-Nr. 705/5	Baulücke	Mischbaufläche	566 m²
Flst.-Nr. 705/6	Baulücke	Mischbaufläche	573 m²
Flst.-Nr. 705/11	Baulücke	Mischbaufläche	591 m²

Reuting

Grundstück	Potentialart	Unterkategorie	Grundstücksgröße
Flst.-Nr. 1062	Baulücke	Mischbaufläche	2.667 m²
Flst.-Nr. 1063	Baulücke	Mischbaufläche	1.088 m²
Flst.-Nr. 1281/2	Baulücke	Mischbaufläche	863 m²

Diepenried

Grundstück	Potentialart	Unterkategorie	Grundstücksgröße
Flst.-Nr. 541	Baulücke	Mischbaufläche	4.051 m²
Flst.-Nr. 619	Baulücke	Mischbaufläche	4.347 m²

Bodenstein

Grundstück	Potentialart	Unterkategorie	Grundstücksgröße
Flst.-Nr. 80	Baulücke	Wohnbaufläche	951 m²
Flst.-Nr. 80/2	Baulücke	Wohnbaufläche	1.217 m²
Flst.-Nr. 82/3	Baulücke	Wohnbaufläche	1.389 m²
Flst.-Nr. 84/6	Baulücke	Wohnbaufläche	922 m²
Flst.-Nr. 100/10	Baulücke	Wohnbaufläche	768 m²
Flst.-Nr. 102/4	Baulücke	Wohnbaufläche	775 m²
Flst.-Nr. 72/6	Baulücke	Mischbaufläche	887 m²
Flst.-Nr. 11	Leerstand	-	584 m²
Flst.-Nr. 12	Leerstand	-	2.314 m²
Flst.-Nr. 66/1	Leerstand	-	1.078 m²
Flst.-Nr. 81	Leerstand	-	771 m²
Flst.-Nr. 85/5	Leerstand	-	920 m²
Flst.-Nr. 100/9	Leerstand	-	1.191 m²

Neuhaus

Grundstück	Potentialart	Unterkategorie	Grundstücksgröße
Flst.-Nr. 16	Baulücke	Mischbaufläche	413 m²
Flst.-Nr. 29	Baulücke	Mischbaufläche	542 m²
Flst.-Nr. 39	Baulücke	Mischbaufläche	1.209 m²
Flst.-Nr. 9	Leerstand	-	2.788 m²
Flst.-Nr. 13	Leerstand	-	545 m²
Flst.-Nr. 20	Leerstand	-	12.200 m²
Flst.-Nr. 23, 23/3, 23/4	Leerstand	-	8.019 m²
Flst.-Nr. 29/1	Leerstand	-	1.098 m²
Flst.-Nr. 40	Leerstand	-	1.710 m²

Hof am Regen

Grundstück	Potentialart	Unterkategorie	Grundstücksgröße
Flst.-Nr. 97/6	Baulücke	Mischbaufläche	1.187 m²
Flst.-Nr. 40	Baulücke	Mischbaufläche	971 m²
Flst.-Nr. 3	Leerstand	-	413 m²
Flst.-Nr. 6	Leerstand	-	84 m²
Flst.-Nr. 6/2	Leerstand	-	259 m²
Flst.-Nr. 8	Leerstand	-	98 m²
Flst.-Nr. 31	Leerstand	-	1.674 m²
Flst.-Nr. 101/2	Leerstand	-	1.036 m²
Flst.-Nr. 124/2	Leerstand	-	1.114 m²

Stefling

Grundstück	Potentialart	Unterkategorie	Grundstücksgröße
Flst.-Nr. 196	Baulücke	Wohnbaufläche	1.049 m²
Flst.-Nr. 196/22	Baulücke	Wohnbaufläche	1.047 m²
Flst.-Nr. 92/6	Baulücke	Wohnbaufläche	1.784 m²
Flst.-Nr. 103/3	Baulücke	Wohnbaufläche	1.421 m²
Flst.-Nr. 103/5	Baulücke	Wohnbaufläche	1.135 m²
Flst.-Nr. 108/1	Leerstand	-	916 m²
Flst.-Nr. 93	Leerstand	-	2.756 m²
Flst.-Nr. 1	Leerstand	-	2.149 m²
Flst.-Nr. 196/3	Leerstand	-	551 m²
Flst.-Nr. 193/15	Leerstand	-	717 m²
Flst.-Nr. 126/1	Leerstand	-	1.334 m²

Bergham

Grundstück	Potentialart	Unterkategorie	Grundstücksgröße
Flst.-Nr. 56/1	Baulücke	Wohnbaufläche	542 m²
Flst.-Nr. 58/4	Baulücke	Wohnbaufläche	674 m²
Flst.-Nr. 59	Baulücke	Wohnbaufläche	723 m²
Flst.-Nr. 168/7	Baulücke	Wohnbaufläche	925 m²
Flst.-Nr. 59/2	Baulücke	Wohnbaufläche	787 m²
Flst.-Nr. 59/5	Baulücke	Wohnbaufläche	682 m²
Flst.-Nr. 62/27	Baulücke	Wohnbaufläche	988 m²
Flst.-Nr. 62/28	Baulücke	Wohnbaufläche	2.903 m²
Flst.-Nr. 364, 364/11	Baulücke	Wohnbaufläche	288 m²
Flst.-Nr. 65/10	Baulücke	Wohnbaufläche	474 m²
Flst.-Nr. 74/2	Baulücke	Wohnbaufläche	903 m²
Flst.-Nr. 74/3	Baulücke	Wohnbaufläche	903 m²
Flst.-Nr. 168/11	Baulücke	Wohnbaufläche	880 m²
Flst.-Nr. 138/33	Baulücke	Wohnbaufläche	531 m²
Flst.-Nr. 156/5	Baulücke	Wohnbaufläche	1.001 m²
Flst.-Nr. 156/29	Baulücke	Wohnbaufläche	747 m²
Flst.-Nr. 156/47	Baulücke	Wohnbaufläche	752 m²
Flst.-Nr. 156/48	Baulücke	Wohnbaufläche	1.000 m²
Flst.-Nr. 156/49	Baulücke	Wohnbaufläche	981 m²
Flst.-Nr. 159/23	Baulücke	Wohnbaufläche	733 m²

Flst.-Nr. 159/33	Baulücke	Wohnbaufläche	559 m²
Flst.-Nr. 159/35	Baulücke	Wohnbaufläche	500 m²
Flst.-Nr. 159/36	Baulücke	Wohnbaufläche	517 m²
Flst.-Nr. 159/40	Baulücke	Wohnbaufläche	867 m²
Flst.-Nr. 159/5	Baulücke	Wohnbaufläche	1.114 m²
Flst.-Nr. 162/14	Baulücke	Wohnbaufläche	473 m²
Flst.-Nr. 162/27	Baulücke	Wohnbaufläche	855 m²
Flst.-Nr. 162/28	Baulücke	Wohnbaufläche	685 m²
Flst.-Nr. 162/29	Baulücke	Wohnbaufläche	633 m²
Flst.-Nr. 172/8	Baulücke	Wohnbaufläche	698 m²
Flst.-Nr. 162/38, 162/39	Baulücke	Wohnbaufläche	470 m²
Flst.-Nr. 162/40, 162/41	Baulücke	Wohnbaufläche	418 m²
Flst.-Nr. 162/42, 162/43	Baulücke	Wohnbaufläche	509 m²
Flst.-Nr. 162/44, 162/45	Baulücke	Wohnbaufläche	690 m²
Flst.-Nr. 162/46, 162/47	Baulücke	Wohnbaufläche	523 m²
Flst.-Nr. 162/48, 162/49	Baulücke	Wohnbaufläche	500 m²
Flst.-Nr. 162/50, 162/51	Baulücke	Wohnbaufläche	437 m²
Flst.-Nr. 162/52, 162/53	Baulücke	Wohnbaufläche	429 m²
Flst.-Nr. 169/6	Baulücke	Wohnbaufläche	987 m²
Flst.-Nr. 177/1	Baulücke	Wohnbaufläche	907 m²
Flst.-Nr. 173/11	Baulücke	Wohnbaufläche	825 m²
Flst.-Nr. 176/14	Baulücke	Wohnbaufläche	735 m²
Flst.-Nr. 176/16	Baulücke	Wohnbaufläche	931 m²
Flst.-Nr. 177/11	Baulücke	Wohnbaufläche	625 m²
Flst.-Nr. 177/12	Baulücke	Wohnbaufläche	951 m²
Flst.-Nr. 177/15	Baulücke	Wohnbaufläche	1.735 m²
Flst.-Nr. 177/16	Baulücke	Wohnbaufläche	4.068 m²
Flst.-Nr. 177/13	Baulücke	Wohnbaufläche	833 m²
Flst.-Nr. 177/25	Baulücke	Wohnbaufläche	791 m²
Flst.-Nr. 184/23	Baulücke	Wohnbaufläche	508 m²
Flst.-Nr. 184/59	Baulücke	Wohnbaufläche	889 m²
Flst.-Nr. 184/60	Baulücke	Wohnbaufläche	671 m²
Flst.-Nr. 270/48	Baulücke	Wohnbaufläche	680 m²
Flst.-Nr. 272/5	Baulücke	Wohnbaufläche	895 m²
Flst.-Nr. 272/11	Baulücke	Wohnbaufläche	647 m²
Flst.-Nr. 273/8	Baulücke	Wohnbaufläche	1.021 m²
Flst.-Nr. 273/15	Baulücke	Wohnbaufläche	661 m²
Flst.-Nr. 273/26	Baulücke	Wohnbaufläche	718 m²
Flst.-Nr. 273/28	Baulücke	Wohnbaufläche	636 m²
Flst.-Nr. 275/3	Baulücke	Wohnbaufläche	592 m²
Flst.-Nr. 430/8	Baulücke	Wohnbaufläche	632 m²
Flst.-Nr. 439/4	Baulücke	Wohnbaufläche	1.089 m²
Flst.-Nr. 430/26	Baulücke	Wohnbaufläche	552 m²
Flst.-Nr. 290/6	Baulücke	Wohnbaufläche	633 m²
Flst.-Nr. 290/9	Baulücke	Wohnbaufläche	935 m²

Flst.-Nr. 299/6, 299/10	Baulücke	Wohnbaufläche	725 m²
Flst.-Nr. 299/5	Baulücke	Wohnbaufläche	610 m²
Flst.-Nr. 319/4	Baulücke	Wohnbaufläche	1.725 m²
Flst.-Nr. 319/6	Baulücke	Wohnbaufläche	1455 m²
Flst.-Nr. 319/47	Baulücke	Wohnbaufläche	1.306 m²
Flst.-Nr. 81/75	Baulücke	Wohnbaufläche	733 m²
Flst.-Nr. 41/1	Baulücke	Mischbaufläche	757 m²
Flst.-Nr. 41/2	Baulücke	Mischbaufläche	756 m²
Flst.-Nr. 45	Baulücke	Mischbaufläche	600 m²
Flst.-Nr. 47	Baulücke	Mischbaufläche	1.269 m²
Flst.-Nr. 48/1	Baulücke	Mischbaufläche	591 m²
Flst.-Nr. 53/5	Baulücke	Mischbaufläche	2.539 m²
Flst.-Nr. 54/11	Baulücke	Mischbaufläche	619 m²
Flst.-Nr. 55/1	Baulücke	Mischbaufläche	1.577 m²
Flst.-Nr. 81/59	Baulücke	Mischbaufläche	1.358 m²
Flst.-Nr. 81/60	Baulücke	Mischbaufläche	999 m²
Flst.-Nr. 163/2	Baulücke	Mischbaufläche	766 m²
Flst.-Nr. 179/61	Baulücke	Mischbaufläche	821 m²
Flst.-Nr. 179/66	Baulücke	Wohnbaufläche	307 m²
Flst.-Nr. 179/67	Baulücke	Mischbaufläche	630 m²
Flst.-Nr. 184/14	Baulücke	Mischbaufläche	1.001 m²
Flst.-Nr. 185/2	Baulücke	Mischbaufläche	1.001 m²
Flst.-Nr. 229	Baulücke	Mischbaufläche	595 m²
Flst.-Nr. 230/5	Baulücke	Mischbaufläche	839 m²
Flst.-Nr. 230/6	Baulücke	Mischbaufläche	972 m²
Flst.-Nr. 234/7	Baulücke	Mischbaufläche	430 m²
Flst.-Nr. 23	Baulücke	Mischbaufläche	912 m²
Flst.-Nr. 25	Baulücke	Mischbaufläche	186 m²
Flst.-Nr. 24	Baulücke	Mischbaufläche	982 m²
Flst.-Nr. 222/4	Baulücke	Mischbaufläche	791 m²
Flst.-Nr. 226/7	Baulücke	Mischbaufläche	1.894 m²
Flst.-Nr. 226/10	Baulücke	Mischbaufläche	569 m²
Flst.-Nr. 226/13	Baulücke	Mischbaufläche	506 m²
Flst.-Nr. 227/9	Baulücke	Mischbaufläche	1.110 m²
Flst.-Nr. 231	Baulücke	Mischbaufläche	989 m²
Flst.-Nr. 192/15	Baulücke	Gewerbebaufläche	5836 m²
Flst.-Nr. 193	Baulücke	Gewerbebaufläche	12.080 m²
Flst.-Nr. 999	Baulücke	Gewerbebaufläche	4.671 m²
Flst.-Nr. 1000	Baulücke	Gewerbebaufläche	20.136 m²
Flst.-Nr. 1004/2	Baulücke	Gewerbebaufläche	3.129 m²
Flst.-Nr. 1011	Baulücke	Gewerbebaufläche	8.601 m²
Flst.-Nr. 1013	Baulücke	Gewerbebaufläche	10.875 m²
Flst.-Nr. 1013/1	Baulücke	Gewerbebaufläche	14.019 m²
Flst.-Nr. 1015	Baulücke	Gewerbebaufläche	5.649 m²
Flst.-Nr. 1012/1	Baulücke	Gewerbebaufläche	7 m²
Flst.-Nr. 1012/2	Baulücke	Gewerbebaufläche	910 m²
Flst.-Nr. 1012/17	Baulücke	Gewerbebaufläche	540 m²
Flst.-Nr. 1013/3	Baulücke	Gewerbebaufläche	14 m²
Flst.-Nr. 1016	Baulücke	Gewerbebaufläche	17.567 m²
Flst.-Nr. 182	Baulücke	Gewerbebaufläche	6.448 m²
Flst.-Nr. 182/1	Baulücke	Gewerbebaufläche	28.877 m²

Flst.-Nr. 182/9	Baulücke	Gewerbebaufläche	7.974 m²
Flst.-Nr. 187/4	Baulücke	Gewerbebaufläche	33.432 m²
Flst.-Nr. 187	Baulücke	Gewerbebaufläche	3.599 m²
Flst.-Nr. 199/23	Baulücke	Gewerbebaufläche	1.980 m²
Flst.-Nr. 1015/1	Baulücke	Gewerbebaufläche	81 m²
Flst.-Nr. 1015/3	Baulücke	Gewerbebaufläche	265 m²
Flst.-Nr. 1015/4	Baulücke	Gewerbebaufläche	53 m²
Flst.-Nr. 1018	Baulücke	Gewerbebaufläche	18.421 m²
Flst.-Nr. 1018/2	Baulücke	Gewerbebaufläche	7.362 m²
Flst.-Nr. 999/8	Baulücke	Gewerbebaufläche	37 m²
Flst.-Nr. 992/3	Baulücke	Gewerbebaufläche	1.525 m²
Flst.-Nr. 992/14	Baulücke	Gewerbebaufläche	5 m²
Flst.-Nr. 1033	Baulücke	Gewerbebaufläche	52 m²
Flst.-Nr. 1033/9	Baulücke	Gewerbebaufläche	6 m²
Flst.-Nr. 1019	Baulücke	Gewerbebaufläche	186 m²
Flst.-Nr. 1035/20	Baulücke	Gewerbebaufläche	14.583 m²
Flst.-Nr. 71	Leerstand	-	819 m²
Flst.-Nr. 81/18	Leerstand	-	852 m²
Flst.-Nr. 156/3	Leerstand	-	817 m²
Flst.-Nr. 156/4	Leerstand	-	1.323 m²
Flst.-Nr. 156/10	Leerstand	-	1.884 m²
Flst.-Nr. 156/54	Leerstand	-	461 m²
Flst.-Nr. 160/6	Leerstand	-	485 m²
Flst.-Nr. 160/24	Leerstand	-	583 m²
Flst.-Nr. 164/3	Leerstand	-	663 m²
Flst.-Nr. 65	Leerstand	-	269 m²
Flst.-Nr. 173/12	Leerstand	-	934 m²
Flst.-Nr. 179/22	Leerstand	-	645 m²
Flst.-Nr. 179/62	Leerstand	-	799 m²
Flst.-Nr. 179/68, 179/15	Leerstand	-	1.189 m²
Flst.-Nr. 272/2	Leerstand	-	228 m²
Flst.-Nr. 231/6	Leerstand	-	596 m²
Flst.-Nr. 73/2, 73/12	Leerstand	-	794 m²
Flst.-Nr. 79	Leerstand	-	1.207 m²
Flst.-Nr. 292/6	Leerstand	-	1.190 m²
Flst.-Nr. 168/1	Leerstand	-	1.109 m²
Flst.-Nr. 172/11	Leerstand	-	755 m²
Flst.-Nr. 227/1	Leerstand	-	1.382 m²
Flst.-Nr. 226/2	Leerstand	-	506 m²

Nittenau

Grundstück	Potentialart	Unterkategorie	Grundstücksgröße
Flst.-Nr. 649/1	Baulücke	Wohnbaufläche	1.044 m²
Flst.-Nr. 646	Baulücke	Wohnbaufläche	2.485 m²
Flst.-Nr. 690	Baulücke	Wohnbaufläche	761 m²
Flst.-Nr. 690/6	Baulücke	Wohnbaufläche	680 m²
Flst.-Nr. 810/31	Baulücke	Wohnbaufläche	543 m²
Flst.-Nr. 824/20	Baulücke	Wohnbaufläche	389 m²
Flst.-Nr. 834/2	Baulücke	Wohnbaufläche	494 m²

Flst.-Nr. 834/5	Baulücke	Wohnbaufläche	371 m²
Flst.-Nr. 834/6	Baulücke	Wohnbaufläche	345 m²
Flst.-Nr. 835/3	Baulücke	Wohnbaufläche	3.440 m²
Flst.-Nr. 835/25	Baulücke	Wohnbaufläche	2.007 m²
Flst.-Nr. 835/39	Baulücke	Wohnbaufläche	847 m²
Flst.-Nr. 839	Baulücke	Wohnbaufläche	812 m²
Flst.-Nr. 841/1	Baulücke	Wohnbaufläche	708 m²
Flst.-Nr. 1026	Baulücke	Wohnbaufläche	627 m²
Flst.-Nr. 1072/12	Baulücke	Wohnbaufläche	963 m²
Flst.-Nr. 1074/1	Baulücke	Wohnbaufläche	1.294 m²
Flst.-Nr. 1076/6	Baulücke	Wohnbaufläche	1.294 m²
Flst.-Nr. 1026/2, 1026/11	Baulücke	Wohnbaufläche	216 m²
Flst.-Nr. 1026/4	Baulücke	Wohnbaufläche	682 m²
Flst.-Nr. 1026/6	Baulücke	Wohnbaufläche	664 m²
Flst.-Nr. 1026/8	Baulücke	Wohnbaufläche	653 m²
Flst.-Nr. 1027/8	Baulücke	Wohnbaufläche	792 m²
Flst.-Nr. 1029/7	Baulücke	Wohnbaufläche	658 m²
Flst.-Nr. 1029/8	Baulücke	Wohnbaufläche	687 m²
Flst.-Nr. 1029/12	Baulücke	Wohnbaufläche	574 m²
Flst.-Nr. 1029/13	Baulücke	Wohnbaufläche	818 m²
Flst.-Nr. 1029/20, 1029/23	Baulücke	Wohnbaufläche	426 m²
Flst.-Nr. 996	Baulücke	Wohnbaufläche	1.117 m²
Flst.-Nr. 996/10	Baulücke	Wohnbaufläche	3.252 m²
Flst.-Nr. 996/15	Baulücke	Wohnbaufläche	697 m²
Flst.-Nr. 1019/4	Baulücke	Wohnbaufläche	572 m²
Flst.-Nr. 1019/28	Baulücke	Wohnbaufläche	320 m²
Flst.-Nr. 1019/29	Baulücke	Wohnbaufläche	318 m²
Flst.-Nr. 1019/30	Baulücke	Wohnbaufläche	309 m²
Flst.-Nr. 1019/31	Baulücke	Wohnbaufläche	281 m²
Flst.-Nr. 1019/33	Baulücke	Wohnbaufläche	431 m²
Flst.-Nr. 1019/34	Baulücke	Wohnbaufläche	399 m²
Flst.-Nr. 1019/35	Baulücke	Wohnbaufläche	302 m²
Flst.-Nr. 1019/37	Baulücke	Wohnbaufläche	48 m²
Flst.-Nr. 1019/38	Baulücke	Wohnbaufläche	499 m²
Flst.-Nr. 1019/39	Baulücke	Wohnbaufläche	706 m²
Flst.-Nr. 1019/40	Baulücke	Wohnbaufläche	609 m²
Flst.-Nr. 1019/44	Baulücke	Wohnbaufläche	549 m²
Flst.-Nr. 1019/48	Baulücke	Wohnbaufläche	535 m²
Flst.-Nr. 1019/49	Baulücke	Wohnbaufläche	560 m²
Flst.-Nr. 1022/9	Baulücke	Wohnbaufläche	501 m²
Flst.-Nr. 1022/10	Baulücke	Wohnbaufläche	185 m²
Flst.-Nr. 1022/12	Baulücke	Wohnbaufläche	105 m²
Flst.-Nr. 1022/13	Baulücke	Wohnbaufläche	342 m²
Flst.-Nr. 1022/14	Baulücke	Wohnbaufläche	362 m²
Flst.-Nr. 1022/15	Baulücke	Wohnbaufläche	356 m²
Flst.-Nr. 1022/16	Baulücke	Wohnbaufläche	435 m²
Flst.-Nr. 1022/17	Baulücke	Wohnbaufläche	684 m²
Flst.-Nr. 1019/18	Baulücke	Wohnbaufläche	458 m²
Flst.-Nr. 1019/21	Baulücke	Wohnbaufläche	335 m²
Flst.-Nr. 1019/22	Baulücke	Wohnbaufläche	330 m²

Flst.-Nr. 1019/23	Baulücke	Wohnbaufläche	400 m²
Flst.-Nr. 1031/3	Baulücke	Wohnbaufläche	907 m²
Flst.-Nr. 1035/4	Baulücke	Wohnbaufläche	798 m²
Flst.-Nr. 1035/5	Baulücke	Wohnbaufläche	736 m²
Flst.-Nr. 1035/12	Baulücke	Wohnbaufläche	893 m²
Flst.-Nr. 1057	Baulücke	Wohnbaufläche	3.351 m²
Flst.-Nr. 1065/3	Baulücke	Wohnbaufläche	823 m²
Flst.-Nr. 1065/4	Baulücke	Wohnbaufläche	211 m²
Flst.-Nr. 1065/9	Baulücke	Wohnbaufläche	285 m²
Flst.-Nr. 1065/22	Baulücke	Wohnbaufläche	38 m²
Flst.-Nr. 1031/6	Baulücke	Wohnbaufläche	196 m²
Flst.-Nr. 1031/9	Baulücke	Wohnbaufläche	14 m²
Flst.-Nr. 1031/10	Baulücke	Wohnbaufläche	602 m²
Flst.-Nr. 1069/2	Baulücke	Wohnbaufläche	241 m²
Flst.-Nr. 1069/3	Baulücke	Wohnbaufläche	91 m²
Flst.-Nr. 1070	Baulücke	Wohnbaufläche	469 m²
Flst.-Nr. 1071	Baulücke	Wohnbaufläche	1.501 m²
Flst.-Nr. 1072	Baulücke	Wohnbaufläche	1.174 m²
Flst.-Nr. 1077/1	Baulücke	Wohnbaufläche	895 m²
Flst.-Nr. 1350	Baulücke	Wohnbaufläche	1.087 m²
Flst.-Nr. 1079	Baulücke	Wohnbaufläche	259 m²
Flst.-Nr. 1080/3	Baulücke	Wohnbaufläche	328 m²
Flst.-Nr. 1080/4	Baulücke	Wohnbaufläche	2.240 m²
Flst.-Nr. 1080/5	Baulücke	Wohnbaufläche	2.240 m²
Flst.-Nr. 1081	Baulücke	Wohnbaufläche	1.510 m²
Flst.-Nr. 1084/6	Baulücke	Wohnbaufläche	863 m²
Flst.-Nr. 1088	Baulücke	Wohnbaufläche	997 m²
Flst.-Nr. 1093	Baulücke	Wohnbaufläche	1.223 m²
Flst.-Nr. 1094	Baulücke	Wohnbaufläche	1.351 m²
Flst.-Nr. 1095	Baulücke	Wohnbaufläche	878 m²
Flst.-Nr. 1095/17	Baulücke	Wohnbaufläche	913 m²
Flst.-Nr. 1099/5	Baulücke	Wohnbaufläche	1.240 m²
Flst.-Nr. 1099/6	Baulücke	Wohnbaufläche	1.091 m²
Flst.-Nr. 1091	Baulücke	Wohnbaufläche	2.658 m²
Flst.-Nr. 1100/3	Baulücke	Wohnbaufläche	2.254 m²
Flst.-Nr. 940	Baulücke	Mischbaufläche	2.279 m²
Flst. Nr. 94	Baulücke	Mischbaufläche	769 m²
Flst.-Nr. 166	Baulücke	Mischbaufläche	412 m²
Flst.-Nr. 310/2	Baulücke	Mischbaufläche	297 m²
Flst.-Nr. 310/3	Baulücke	Mischbaufläche	99 m²
Flst.-Nr. 310/4	Baulücke	Mischbaufläche	152 m²
Flst.-Nr. 310/5	Baulücke	Mischbaufläche	305 m²
Flst.-Nr. 653/20	Baulücke	Mischbaufläche	245 m²
Flst.-Nr. 682	Baulücke	Mischbaufläche	83 m²
Flst.-Nr. 683	Baulücke	Mischbaufläche	192 m²
Flst.-Nr. 697	Baulücke	Mischbaufläche	1.855 m²
Flst.-Nr. 699	Baulücke	Mischbaufläche	1.730 m²
Flst.-Nr. 700	Baulücke	Mischbaufläche	1.697 m²
Flst.-Nr. 739	Baulücke	Mischbaufläche	2.475 m²
Flst.-Nr. 824/10	Baulücke	Mischbaufläche	966 m²
Flst.-Nr. 847	Baulücke	Mischbaufläche	2.775 m²
Flst.-Nr. 991/3	Baulücke	Mischbaufläche	1.782 m²

Flst.-Nr. 993	Baulücke	Mischbaufläche	2.042 m²
Flst.-Nr. 996/3	Baulücke	Mischbaufläche	1.096 m²
Flst.-Nr. 997/2	Baulücke	Mischbaufläche	475 m²
Flst.-Nr. 1019/13	Baulücke	Mischbaufläche	1.804 m²
Flst.-Nr. 868/2	Baulücke	Mischbaufläche	586 m²
Flst.-Nr. 868/9	Baulücke	Mischbaufläche	714 m²
Flst.-Nr. 869	Baulücke	Mischbaufläche	2.689 m²
Flst.-Nr. 942/3	Baulücke	Mischbaufläche	1.123 m²
Flst.-Nr. 1006/4	Baulücke	Mischbaufläche	1.750 m²
Flst.-Nr. 1008/4	Baulücke	Mischbaufläche	789 m²
Flst.-Nr. 1389/8	Baulücke	Mischbaufläche	814 m²
Flst.-Nr. 1572	Baulücke	Mischbaufläche	6.954 m²
Flst.-Nr. 1571	Baulücke	Mischbaufläche	1.401 m²
Flst.-Nr. 1585	Baulücke	Mischbaufläche	1.256 m²
Flst.-Nr. 1585/2	Baulücke	Mischbaufläche	741 m²
Flst.-Nr. 812/3	Baulücke	Mischbaufläche	1.212 m²
Flst.-Nr. 812/4	Baulücke	Mischbaufläche	20 m²
Flst.-Nr. 1379/11	Baulücke	Mischbaufläche	416 m²
Flst.-Nr. 1582/1	Baulücke	Mischbaufläche	3.901 m²
Flst.-Nr. 1582/4	Baulücke	Mischbaufläche	1.791 m²
Flst.-Nr. 798	Baulücke	Mischbaufläche	718 m²
Flst.-Nr. 1383/13	Baulücke	Mischbaufläche	647 m²
Flst.-Nr. 16	Leerstand	-	222 m²
Flst.-Nr. 22	Leerstand	-	703 m²
Flst.-Nr. 77	Leerstand	-	91 m²
Flst.-Nr. 86	Leerstand	-	262 m²
Flst.-Nr. 97	Leerstand	-	354 m²
Flst.-Nr. 176/3	Leerstand	-	48 m²
Flst.-Nr. 112	Leerstand	-	339 m²
Flst.-Nr. 117	Leerstand	-	327 m²
Flst.-Nr. 148/3	Leerstand	-	303 m²
Flst.-Nr. 216	Leerstand	-	354 m²
Flst.-Nr. 265/1, 267	Leerstand	-	257 m²
Flst.-Nr. 293	Leerstand	-	279 m²
Flst.-Nr. 296/4	Leerstand	-	144 m²
Flst.-Nr. 285	Leerstand	-	402 m²
Flst.-Nr. 824	Leerstand	-	709 m²
Flst.-Nr. 826	Leerstand	-	684 m²
Flst.-Nr. 936/1	Leerstand	-	493 m²
Flst.-Nr. 46/2	Leerstand	-	112 m²
Flst.-Nr. 1008/3	Leerstand	-	1.226 m²
Flst.-Nr. 1022/25	Leerstand	-	1.065 m²
Flst.-Nr. 1035/11	Leerstand	-	801 m²
Flst.-Nr. 1072/3	Leerstand	-	1.375 m²
Flst.-Nr. 1075/2	Leerstand	-	963 m²
Flst.-Nr. 1100/2	Leerstand	-	2.525 m²
Flst.-Nr. 1099/15	Leerstand	-	938 m²
Flst.-Nr. 1099/16	Leerstand	-	885 m²
Flst.-Nr. 1381/8	Leerstand	-	444 m²
Flst.-Nr. 1383/12	Leerstand	-	672 m²
Flst.-Nr. 315/10	Leerstand	-	745 m²

Flst.-Nr. 690/1	Leerstand	-	2.467 m²
Flst.-Nr. 693/1	Leerstand	-	1.128 m²
Flst.-Nr. 1086/1	Leerstand	-	966 m²
Flst.-Nr. 807/3	Leerstand	-	745 m²

F Verzeichnis der Anlagen

F.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

1357-2-01 – Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

1357-2-02 – Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

F.2 Themenkarten Flächennutzungsplan

1357-2F-01 – Mobilität und Verkehr / Übersicht Stadtgebiet

1357-2F-02 – Mobilität und Verkehr / Zoom Hauptort

1357-2F-03 – Daseinsvorsorge

1357-2F-04 – Innenentwicklungspotentiale Hauport

1357-2F-05 – Innenentwicklungspotentiale Ortsteile

1357-2F-06 – Entwicklungsflächen

F.3 Themenkarte Landschaftsplan

1357-2L-01 – Entwicklungskonzept

G Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Überörtliche Straßen im Gemeindegebiet Nittenau in orange 7
Abb. 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP, Stand 2023 8
Abb. 3: Ausschnitt Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (Stand 2022) 15
Abb. 4: Ausschnitt Karte „Zentrale Orte, Nahbereiche“ (Stand 2022) 16
Abb. 5: Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (Stand 2009) 18
Abb. 6: Ausschnitt Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionalplan Region Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (Stand 2018) 21
Abb. 7: Karte mit Schutzgebieten und Schutzobjekten 32
Abb. 8: Übersicht der Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie des FFH-Gebietes “Chamb, Regentalauae und Regen zwischen Roding und Donaumündung” (6741-371.01) 33
Abb. 9: Vorhandene Waldbiotope im Gemeindegebiet Nittenau 41
Abb. 10: Überplantes Waldbiotop, Gewerbegebiet Schöneck 41
Abb. 11: Waldfunktionen gemäß Waldfunktionsplan und regionalplanerische Vorgaben 45
Abb. 12: Höhenschichtkarte 51
Abb. 13: Bevölkerungsentwicklung Nittenau 52
Abb. 14: Bevölkerungsentwicklung Landkreis Schwandorf 53
Abb. 15: Natürlicher Bevölkerungssaldo Nittenau und Landkreis Schwandorf 53
Abb. 16: Wanderungsbewegung Nittenau 1960- 2024 54
Abb. 17: Wanderungsbewegung Landkreis Schwandorf 1960-2024 55
Abb. 18: Altersstrukturelle Verschiebungen Nittenau 1990, 2000, 2010 und 2022 55
Abb. 19: Bevölkerungsprognose Landkreis Schwandorf 2023 bis 2043 56
Abb. 20: Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Schwandorf 2023 bis 2043 57
Abb. 21: Bevölkerungsvorausberechnung Nittenau 2019 bis 2039 58
Abb. 22: Nitratbelastete Gebiete gemäß integriertes Bayerisches Landwirtschaftliche Informations-System (iBALIS), 2024 60
Abb. 23: Waldmonitor; Quelle: Naturwald Akademie, 2024 61
Abb. 24: Ergebnisse der Gewässerstrukturkartierung und Hochwasserflächen 62
Abb. 25: Naturräumliche Gliederung 67
Abb. 26: Ausschnitt aus den ALKIS-Daten Nittenau; Gelb = Ackerland, Grün = Grünland 78
Abb. 27: Potentielle Flächen für die Auenentwicklung 79
Abb. 28: Anzahl Wohngebäude Nittenau 2014 bis 2024 80
Abb. 29: Anzahl Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden Nittenau 2014 bis 2024 80
Abb. 30: Baugenehmigungen neu errichteter Wohngebäude 2015- 2024 81
Abb. 31: Haushaltgrößen gem. Raumordnungsprognose 2040 82
Abb. 32: Wohnflächenentwicklung pro Einwohner Nittenau 2014-2024 83
Abb. 33: Entwicklung der Haushaltsgrößen Nittenau 2014-2024 83
Abb. 34: Beschäftigte am Wohnort, Beschäftigte am Arbeitsort 89
Abb. 35: Pendlersaldo Nittenau 2014-2024 91
Abb. 36: Arbeitslosenzahlen 2014-2024 in Nittenau 91
Abb. 37: Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer 2019/2024 nach Wirtschaftsbereichen am Arbeitsort Nittenau 92
Abb. 38: Webkarte Oberflächenabfluss und Sturzflut im Stadtgebiet Nittenau (Ausschnitt), UmweltAtlas Bayern 2026 103
Abb. 39: Ausschnitt aus „Ziele und Maßnahmen Regen Karte 1“, WWA Weiden, 2009 108
Abb. 40: Ausschnitt aus „Ziele und Maßnahmen Regen Karte 2“, WWA Weiden, 2009 108
Abb. 41: Ausschnitt aus „Ziele und Maßnahmen Regen Karte 3“, WWA Weiden, 2009 109
Abb. 42: Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan 111
Abb. 43: Topographische Karte von 1955 112
Abb. 44: Aktuelles Luftbild 112
Abb. 45: Entwicklungsflächen im Hauptort Nittenau 113
Abb. 46: Topographische Karte von 1952 115

Abb. 47: Aktuelles Luftbild 115
Abb. 48: Entwicklungsflächen im Ortsteil Bergham 116
Abb. 49: Topographische Karte von 1952 119
Abb. 50: Aktuelles Luftbild 119
Abb. 51: Topographische Karte von 1952 120
Abb. 52: Aktuelles Luftbild 120
Abb. 53: Topographische Karte von 1952 121
Abb. 54: Aktuelles Luftbild 121
Abb. 55: Flächenanpassung im Ortsteil Brunn 121
Abb. 56: Topographische Karte von 1952 122
Abb. 57: Aktuelles Luftbild 122
Abb. 58: Geplante Änderung Bebauungsplan „Industriegebiet Lichtenhaid“, Gmkg. Bleich 123
Abb. 59: Geplante Aufhebung Bebauungsplan „Gewerbepark Ost“, Gmkg. Nittenau 123
Abb. 60: Ausschnitt aus dem Hochwasserschutzkonzept 129
Abb. 61: Ausschnitt aus dem "Handlungskonzept für Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung an Gewässern III. Ordnung in der Stadt Nittenau“ - Analyse- und Maßnahmenkarte; Quelle: A. Weiss und Partner / Planungsbüro Spindler (2006) 131
Abb. 62: Ausschnitt aus dem "Handlungskonzept für Hochwasserschutz und Gewässerentwicklung im Sulzbachtal" Analyse- und Maßnahmenkarte; Quelle: Quelle: A. Weiss und Partner / Planungsbüro Spindler 132
Abb. 63: Verteilung der potentiellen natürlich Vegetation in Nittenau 135
Abb. 64: Karteausschnitt aus dem Kartenviewer Agrar; Quelle: integriertes Bayerisches Landwirtschaftliches Informations-System (iBALIS), 2024 136
Abb. 65: Blick von Thann in Richtung Oed, ausgeräumte Kulturlandschaft mit vereinzelten Waldinseln (nördlich vom Regen) 136
Abb. 66: Blick in Richtung Berglarn, Steinhof und Steinmühl, Landwirtschaft mit Struktur, Südlich vom Regen 137
Abb. 67: Blick auf Reuting mit einem intensivem Grünland 137
Abb. 68: Grünlandnutzung entlang des Regens (Flutwiesen) 138
Abb. 69: Grünlandnutzung entlang des Regens mit weniger Puffer zum Regen, im Bereich Schloss Stefling .. 138
Abb. 70: Waldmonitor; Quelle: Naturwald Akademie, 2024 139
Abb. 71: Blick über den Regen auf den Waldbestand (Kiefer, Fichte) ohne ausgebildeten Waldrand, westlich von Neuhaus 139
Abb. 72: Blick von Stefling über den Regen auf einen Mischbestand (Rummelfels) 140
Abb. 73: Allee auf der Höhe vom Schulzentrum Nittenau 141
Abb. 74: Allee bei der St 2145 bei Nerping 141
Abb. 75: Allee bei Fischbach, Blick in Richtung Fischbach 141
Abb. 76: Einer der wenigen kleinen Streuobstbestände bei der Regenbrücke im Westen von Nittenau 142
Abb. 77: Altgrasbestand im Sulzbachtal 142
Abb. 78: Übersichtsbodenkarte 1: 25.000; Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023 145
Abb. 79: Vorrang-/Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze 146
Abb. 80: Übersicht Stillgewässer im Nordesten von Nittenau 147
Abb. 81: Luftbildaufnahme, Großer Weiher vorne im Bild, dahinter der Krummer Weiher und rechts Bild, Karpfenweiher, der Lapisweiher, Leerweiher und drei weitere ohne Namen 148
Abb. 82: Übersichtskarte Sulzbachtal, Hirschenweiher 148
Abb. 83: Hydrogeologischen Einheiten im Gemeindegebiet Nittenau; Quelle: hydrogeologische Karte 100.000 (dHK100), Bayerisches Landesamt für Umwelt 2023 149
Abb. 84: Kaltluftenstehungsflächen, Bergham 152
Abb. 85: Kaltluftentstehungsflächen, Nittenau 152
Abb. 86: Ausschnitt aus der Karte zum Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern Schutzgut Landschaftsbild - Regio 6 Oberpfalz-Nord -;im Auftrag des Bayerischen Landesamt für Umwelt, Stand 05.06.2013 154
Abb. 87: Übersicht über die Art und Lage der geplanten Bauflächen im Stadtgebiet 162