

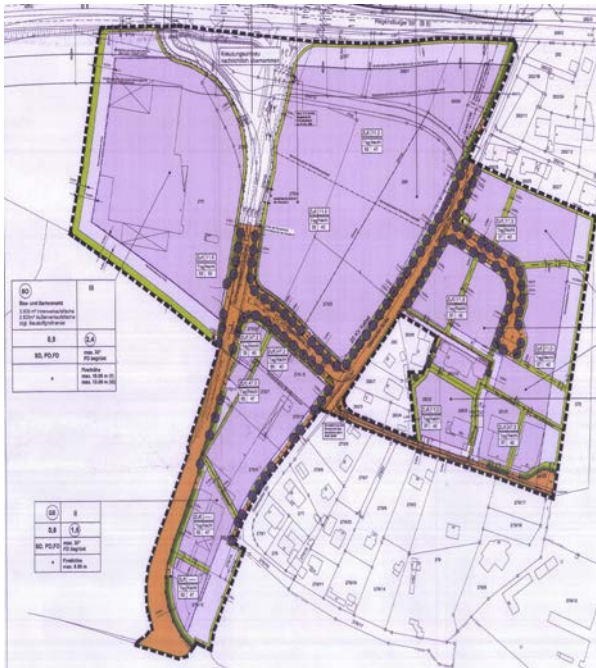
Markt Feucht

BBP/GOP Nr. 39

**„Südlich der B8, westlich und teilweise östlich der
Gsteinacher Straße“**

3. Änderung

Begründung



**Markt
Feucht**



Stand: 24. März 2021

INHALT

Begründung

| | |
|---|----|
| 1. Planungsanlass und -erfordernis, Verfahren | 3 |
| 2. Gebot der Innenentwicklung | 4 |
| 3. Räumlicher Geltungsbereich | 4 |
| 4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung | 5 |
| 5. Darstellung im Flächennutzungsplan | 6 |
| 6. Baurechtliche Einschätzung, Bestandsbeschreibung | 7 |
| 7. Erschließung | 9 |
| 8. Geplante Nutzung des Baugrundstückes | 9 |
| 9. Grünordnung | 9 |
| 10. Abwasserbeseitigung | 9 |
| 11. Immissionssituation | 10 |
| 12. Funde und Bodendenkmäler | 10 |
| 13. Altablagerungen und Altstandorte | 11 |
| 14. Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten | 11 |
| 15. Berücksichtigung Artenschutzrechtlicher Belange | 12 |

BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass und -erfordernis, Verfahren

Beim Markt Feucht ging ein Antrag auf Errichtung einer DEKRA-Station ein. Da das geplante Bauvorhaben nicht die Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 39 „Südlich der B8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße“ in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung einhält, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Marktgemeinderat des Marktes Feucht hat am 28.04.2021 die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Südlich der B 8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße“ gemäß § 12 BauGB beschlossen.

Ziel der Bauleitplanung ist die Baurechtschaffung für eine gewerbliche Nutzung, die kein Einzelhandel ist, in diesem Änderungsbereich. Hierfür soll das bereits festgesetzte Gewerbegebiet um den Änderungsbereich vergrößert.

Da das Sondergebiet für Einzelhandel die hier festgesetzten Verkaufsflächen nahezu ausgeschöpft hat und folglich eine Bebauung der Fläche des Änderungsbereiches im Sinne der derzeitigen Festsetzung nicht mehr möglich ist, ist hier eine Brachfläche entstanden. Folglich kann das Sondergebiet für Einzelhandel verkleinert und durch die Vergrößerung des Gewerbegebietes - ohne Einzelhande - diese Fläche wieder nutzbar gemacht werden.

Alle weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes, insbesondere auch zum Immissionsschutz, sollen auch weiterhin ihre Gültigkeit haben.

Die Planaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da hier die Wiedernutzbarmachung einer Fläche und somit Ziele der Innenentwicklung verfolgt werden. Es bestehen zu anderen Bebauungsplänen in der Umgebung, die aufgestellt werden, keine räumlichen oder zeitlichen Zusammenhänge. Im Änderungsbereich werden keine Vorhaben zugelassen, für die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Außerdem ist eine Beeinträchtigung von europäischen Schutzgebieten aufgrund der vorhandenen und genehmigten Bestandsnutzungen nicht zu erwarten.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Eingriffe aufgrund der Festsetzungen dieser Änderung des Bebauungsplanes gelten nach § 13a Abs. 2 S. 1 Nr. 4 als vor der planerischen Entscheidung zulässig bzw. erfolgt. Die Eingriffsregelung wird daher nicht angewandt. Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden zudem weniger als 20.000 Quadratmeter überbaubarer Grundfläche festgesetzt. Für die Fläche des Änderungsbereiches besteht bereits ein Baurecht. Die Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist demnach zulässig.

2. Gebot der Innenentwicklung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden; dies ist zu begründen.

Durch diese 3. Änderung des Bebauungsplanes werden keine landwirtschaftlich genutzten Flächen in Anspruch genommen. Für den Geltungsbereich besteht bereits Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 39 „Südlich der B8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße“.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Südlich der B8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße“ liegt im Süden des Kernortes, im Gewerbegebiet südlich der B 8, nördlich der Wendelsteiner und westlich der Gsteinacher Straße.

Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Fl.Nr. 275/40 und eine Teilfläche der Fl.Nr. 266 der Gemarkung Feucht.

Der Geltungsbereich ist weitgehend eben.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 2500 m². Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen.



Abbildung 1:
Lage im Raum mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Südlich der B8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße“ (Kartengrundlage: BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Feucht zählt zum Verdichtungsraum Nürnberg/ Fürth/ Erlangen. Im System der Zentralen Orte weist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018 Feucht zusammen mit Schwarzenbruck und Wendelstein als gemeinsames Mittelzentrum aus.

Die als Mittelzentrum eingestuftten Gemeinden [...] sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird (G 2.1.7).

Weitere Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind: flächensparendes Bauen (G 3.1), Vorrang der Innenentwicklung (Z 3.2), Vermeiden von Zersiedlung (3.3) und die Wirtschaftsstruktur (G 5.1).

Im Rahmen der 21. Änderung des Regionalplans für die Region Nürnberg (7) wurde Feucht als gemeinsames Mittelzentrum zusammen mit Schwarzenbruck und Wendelstein als Ziel aus dem LEP übernommen.

Gemäß Art. 6 Abs. 2 Nr. 2 BayLplG soll die Flächeninanspruchnahme im Freiraum begrenzt werden und der Umfang einer erstmaligen Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke vermindert werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet wer-

den (G 3.1), in den Siedlungsgebieten sind möglichst vorrangig die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung zu nutzen (Z 3.2) (vgl. hierzu Kap. 2).

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (G 5.1).

Spezifische Darstellungen für das Plangebiet sind im Regionalplan nicht enthalten.

5. Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Marktes Feucht ist der Geltungsbereich als Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt.

Nördlich des Planungsgebietes ist ebenfalls eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ dargestellt, westlich angrenzend gewerbliche Baufläche.

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO entspricht nicht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Bei der Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, sofern die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt ist. Dies ist durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes in Anschluss an ein Gewerbegebiet und eines Sondergebietes für Einzelhandel sowie eines Mischgebietes östlich der Gsteinacher Straße gegeben. Der Flächennutzungsplan ist nach Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung anzupassen.

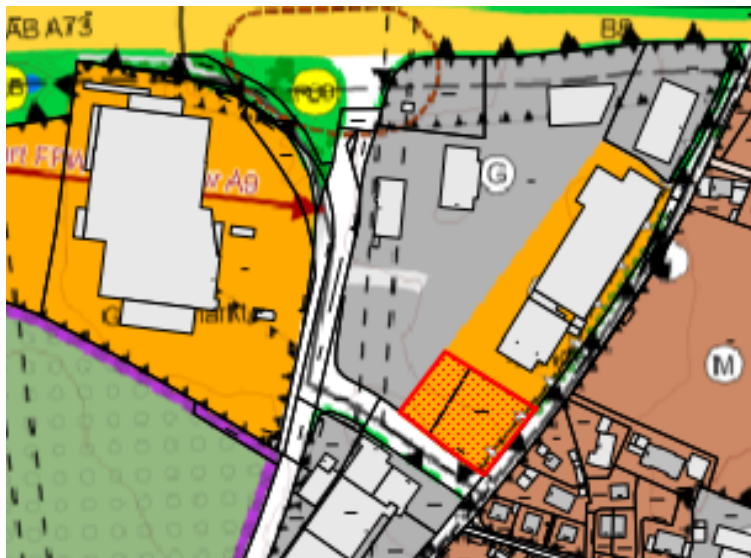


Abbildung 2:
Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Feucht (Geltungsbereich des Änderungsbereiches ist rot umrandet)

6. Baurechtliche Einschätzung, Bestandsbeschreibung

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 „Südlich der B8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße“, es ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt.

Die Fläche nördlich des Planungsgebietes liegt ebenfalls im Sondergebiet „Einzelhandel“ des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und ist bebaut. Die Fläche westlich des Planungsgebietes ist noch unbebaut und liegt ebenfalls im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, jedoch im festgesetzten Gewerbegebiet. Östlich der Gsteinacher Straße schließen Wohngebäude und ein Mischgebiet an, südlich der Wendelsteiner Straße ein Gewerbegebiet. Dieses ist bebaut.

Das Planungsgebiet ist auf der Fl.Nr. 275/40, Gem. Feucht zum Großteil eine geplante Fläche mit einer asphaltierten Abstellflächen für LKWs. Außerdem befindet sich eine kleine Aufschüttungen auf diesem Teil des Geländes. Lediglich an der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein ca. 2 m breiter Grünstreifen, der mit Büschen bepflanzt ist.

Der Bereich der Zufahrt auf der Fl.Nr. 266, Gem. Feucht zu dem Sondergebiet ist asphaltiert. Die restliche Fläche des Plangebietes ist eine unversiegelte mit Büschen teilweise umrandete Brachfläche mit geringem ökologischen Wert.





Abbildungen 3 - 5: Bestandsaufnahmen (eigene Aufnahme am 23.03.2021)

7. Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die Wendelsteiner Straße erschlossen und an das Straßennetz angebunden. Ferner kann der Geltungsbereich auch über eine Zufahrt, die von der Schwarzenbrucker Straße südlich des McDonald's in das Gewerbegebiet führt, erreicht werden.

Eine direkte Zufahrt von der Gsteinacher Straße ist nicht vorgesehen.

Das Plangebiet ist hinsichtlich Elektrizität, Telekommunikation und Wasserver- und Wasserentsorgung wie das restliche Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 „Südlich der B8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße“ erschlossen bzw. zu erschließen.

8. Geplante Nutzung der Baugrundstücke

Es ist die Errichtung einer DEKRA-Station geplant. Die Station soll entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes ein- und zweigeschossig mit begrüntem Flachdach errichtet werden. Konkret sind hier eine Werkstatt mit Büro und Technikraum sowie eine Prüfhalle für KFZ vorgesehen.

Hierfür werden 11 Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen.

Die Grünflächen (ein privater Grünstreifen 2 m breit) besteht bereits. Dieser wird, so wie er angelegt ist, übernommen.

9. Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in der Fassung der 2. Änderung behalten vollinhaltlich ihre Gültigkeit.

Aufgrund der 3. Änderung ergeben sich keine anderen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild, bzw. auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

10. Abwasserbeseitigung

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 „Südlich der B8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße“ wird im Mischsystem entwässert.

Das Schmutzwasser ist an den gemeindlichen Mischwasserkanal anzuschließen.

Mit dem anfallenden Niederschlagswasser ist gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umzugehen.

11. Immissionssituation

An das Änderungsgebiet grenzen im Norden ein Super- und ein Drogeriemarkt sowie Spielhallen und ein McDonald's-Restaurant an. Im Westen befinden sich noch eine unbebaute Gewerbefläche und noch weiter davon entfernt ein Bau-/Baustoffmarkt. Östlich davon befinden sich Wohngebäude und ein Mischgebiet. Südliche der Wendelsteiner Straße ist ein Gewerbegebiet. Auf das Änderungsgebiet wirken folglich Lärmimmissionen aus diesen gewerblichen Nutzungen ein, gleichzeitig löst das Änderungsgebiet Lärmemissionen aus.

Im Süden verläuft die Wendelsteiner Straße, im Osten die Gsteinacher Straße und im Westen in einer Entfernung von ca. 50 m die Schwarzenbrucker Straße. In ca. 170 m verläuft in nördlicher Richtung die B 8 / Zubringer zur A 73, in ca. 320 m westliche Richtung verläuft die Bundesautobahn BAB 9. Auf das Gebiet wirken daher Lärmimmissionen aus dem Verkehr dieser Straßen ein.

Die Immissionssituation wurde bereits bei Aufstellung und den vorhergehenden Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 39 "Südlich der B8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße" gutachterlich beurteilt (Schallschutztechnische Untersuchungen Obermeyer, Mai 1996 und Oktober 2002).

Auf Grund dieser Untersuchungen wurden im Bebauungsplan Nr. 39 "Südlich der B8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße" flächenbezogene Schallleistungspegel pro m² festgesetzt.

Im Bereich der Änderungsfläche ist ein flächenbezogener Schallleistungspegel pro m² tags von 58 dB(A) und nachts von 43 dB(A) festgesetzt. Diese gelten auch weiterhin für den Änderungsbereich, um hier keine nachteiligen Auswirkungen für die umliegenden Bebauungen/Nutzungen hervorzurufen.

12. Funde und Bodendenkmäler

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler oder archäologischen Funde bekannt.

Bei Erdbauarbeiten können aber grundsätzlich jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 DSchG umgehend dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nürnberger Land zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

13. Altablagerungen und Altstandorte

Im Geltungsbereich und im näheren Umfeld sind keine Altablagerungen und Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

14. Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten

Innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen, bekannt. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Das Europäische Vogelschutzgebiet 6533-471 "Nürnberger Reichswald"¹ befindet sich in einer Entfernung von rund 70 m im Westen sowie rund 150 m im Süden und 170 m im Osten zum Geltungsbereich. Eine direkte Flächeninanspruchnahme findet nicht statt.

Bannwald befindet sich ebenfalls in östlicher Richtung in einem Abstand von ca. 170 m.

Das Gebiet weist aufgrund seiner Lage (BAB 9, Bundesstraße, Gewerbegebiet, etc.) bereits eine starke Vorbelastung hinsichtlich ausgehender Immissionen auf. Deshalb werden bau- und nutzungsbedingte Immissionen (Lärm, Staub, Schadstoffe) als nicht signifikant eingestuft.

Folglich sind keine nennenswerten Auswirkungen auf außerhalb liegende Gebiete des Netzes NATURA 2000 – insbesondere auf das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung 6533-471 "Nürnberger Reichswald" – zu erwarten.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet 6633-371 "NSG "Schwarzach-Durchbruch und Rhätschluchten bei Burgthann" (rund 1.000 m nach Süden) ist ausreichend weit entfernt und hat keine funktionalen Beziehungen zum Geltungsbereich, so dass negative Beeinträchtigungen nicht zu besorgen sind.

In einem Abstand von mindestens 230 m befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet.

Somit können Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung relativ sicher ausgeschlossen werden.

15. Berücksichtigung Artenschutzrechtlicher Belange

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH- Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Änderung des Bebauungsplan Nr. 39 zu berücksichtigen.

Aufgrund des Lebensraumpotentials können Vorkommen verschiedener planungsrelevanter Tierarten (insbesondere deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten) im Geltungsbereich aber schon im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Für Vogelarten stellt der Änderungsbereich allenfalls nur häufigen, weitverbreiteten Vogelarten ohne besondere Biotopbindung (bspw. Amsel, Baumeise, Rotkehlchen etc.) Lebensraumstrukturen zur Verfügung. Bäume sind keine vorhanden, Gehölze als potenzielle Brutplätze dieser Vogelarten werden durch die Planänderung nicht beeinträchtigt oder zerstört werden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine zusätzlichen Eingriffe, als bisher bereits zulässig, erfolgen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ist nicht gegeben. Eine Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG oder die Einschlägigkeit des Tötungsverbots nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist ebenfalls nicht erkennbar, da keine Rodungen vorgesehen sind.

Das Vorkommen von Reptilien (v.a. Zauneidechse) ist im Änderungsbereich nicht zu erkennen.

Für Pflanzenarten, für die der spezielle Artenschutz relevant ist, gibt es im Geltungsbereich keine geeigneten Stand- bzw. Wuchsorte.

Eine Beeinträchtigung weiterer geschützter Arten (z.B. Amphibien, Wirbellose) ist nicht erkennbar, da ein Vorkommen aufgrund der Lebensraumausstattung nicht zu erwarten ist.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist demzufolge nicht erforderlich.