

Markt
Feucht



Bebauungsplan Nr. 39
„Südlich der B 8, westlich und teilweise
östlich der Gsteinacher Straße“
4. Änderung

**BEGRÜNDUNG
- ENTWURF-**

Stand: 30.09.2024

INHALT

I.	Begründung	4
A	Allgemeines	4
1.	Planungsanlass und -erfordernis, Verfahren	4
2.	Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich	4
B	Planungsrechtliche Grundlagen	5
1.	Städtebauliche Situation, Bestandsbeschreibung	5
3.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	5
4.	Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Flächen	6
5.	Darstellung im Flächennutzungsplan	7
6.	Derzeitige Planungsrechtliche Situation	8
7.	Erschließung, Verkehr	8
8.	Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	8
9.	Immissionssituation	9
10.	Altablagerungen und Altstandorte	10
11.	Denkmalschutz	10
12.	Land- und Forstwirtschaftliche Belange	11
C	Plankonzept	11
D	Festsetzungen des Bebauungsplanes	12
1.	Art der baulichen Nutzung	12
2.	Maß der baulichen Nutzung	12
3.	Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksfläche	13
4.	Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche	14
5.	Anschluss der Grundstücke an land- und forstwirtschaftliche Flächen	14
6.	Immissionsschutz	14
7.	Umgang mit Niederschlagswasser	15
8.	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	15
9.	Von Bebauung freizuhalten Flächen (Bauverbotszone)	16
10.	Örtliche Bauvorschriften	17
11.	Grünordnung	18
12.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
E	Auswirkungen der Planung	19
1.	Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung	19
2.	Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten	19
3.	Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen	20
F	Bodenordnung	20
G	Verzeichnis der Gutachten und Anhänge	20
II.	Umweltbericht	22
A	Einleitung	22
B	Kurzdarstellung der Planung	22
C	Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet	23
D	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	24
1.	Schutzgut Fläche	24
2.	Schutzgut Boden	24
3.	Schutzgut Wasser	25
4.	Schutzgut Klima/Luft	25
5.	Schutzgut Pflanzen	26
6.	Schutzgut Tiere	27
7.	Schutzgut Biologische Vielfalt	29
8.	Schutzgut Mensch	29
9.	Schutzgut Landschaft	30
10.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31

11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	31
E Auswirkungen des Vorhabens	31
1. Schutzgut Fläche	32
2. Schutzgut Boden	32
3. Schutzgut Wasser.....	33
4. Schutzgut Klima/Luft.....	33
5. Schutzgut Pflanzen.....	34
6. Schutzgut Tiere	34
7. Schutzgut Biologische Vielfalt.....	35
8. Schutzgut Mensch	35
9. Schutzgut Landschaft	36
10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter	36
11. Wechselwirkungen der Schutzgüter.....	36
F Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	37
G Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	37
H Alternativen und Nullvariante	37
I Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	38
J Eingriffsbilanzierung und Ausgleich	38
K Waldrechtlicher Ausgleich.....	40
L Externe Kompensationsmaßnahmen	40
M Kumulative Auswirkungen.....	46
N Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten.....	46
O Prüfung artenschutzrechtlicher Belange	47
P Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen ...	51
Q Überwachung/Monitoring	51
R Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	52
S Zusammenfassung	54
III. Pflanzliste.....	56
IV. Anhang	58

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und -erfordernis, Verfahren

Der bestehende Baumarkt mit Gartencenter im Gewerbegebiet südlich der B 8 im Südwesten von Feucht soll erweitert werden. Der Baumarkt liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39 „Südlich der B 8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße“, der am 23.12.1998 in Kraft getreten ist und seitdem dreimal geändert wurde.

Für die Erweiterung des Baumarktes in Richtung Westen ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 im Regelverfahren nach § 8ff BauGB mit Umweltprüfung erforderlich. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist die Entwicklung durch die Darstellung von Sonderbauflächen bereits vorbereitet.

Hauptplanungsziel ist die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ gemäß § 11 BauNVO.

2. Lage des Plangebietes und Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 liegt im Südwesten des Kernortes, südlich der Bundesstraße B 8 bzw. dem Autobahnzubringer BAB 73, westlich der Schwarzenbrucker Straße und östlich der Bundesautobahn BAB 9.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 264/25, 266/2 (tlw.), 270/17, 271/4, 274, 275, 275/3, 275/21, 275/30 der Gemarkung Feucht. Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 3,4 ha. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen.

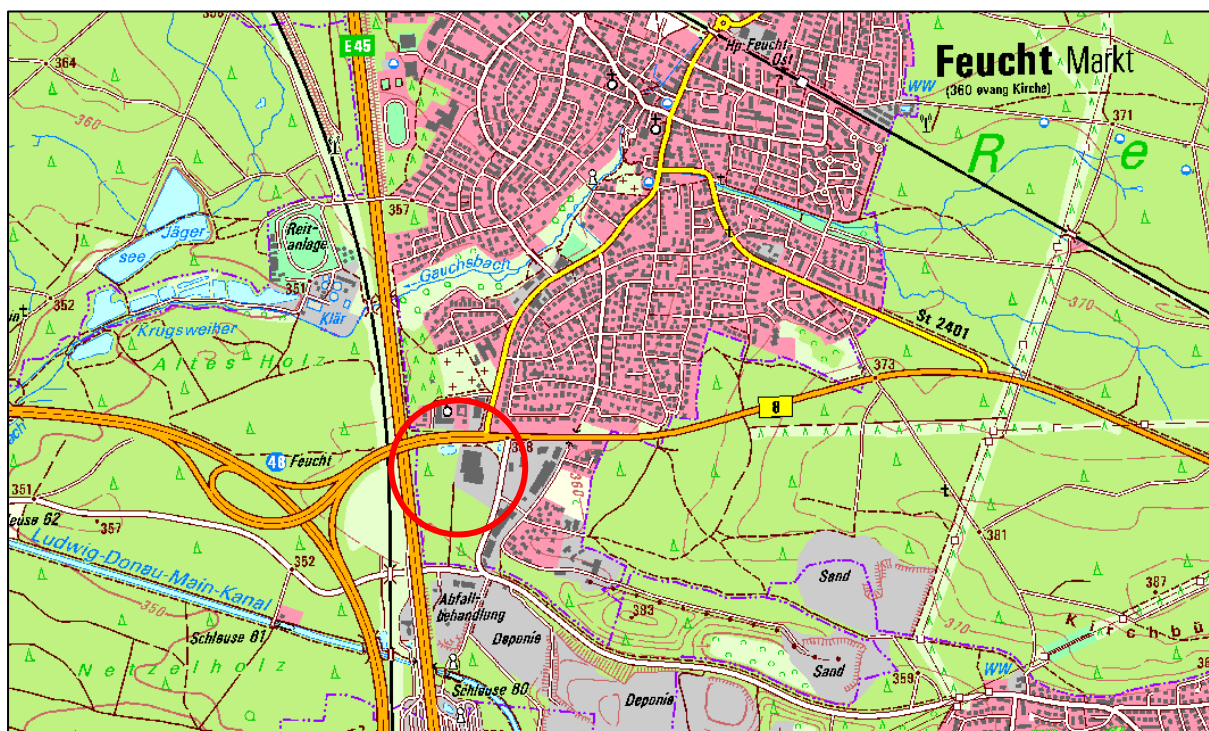


Abbildung 1: Lage im Raum mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 (Kartengrundlage: DTK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

B PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

1. Städtebauliche Situation, Bestandsbeschreibung

Im Osten des Plangebietes befindet sich der Bau- und Gartenmarkt, der von der Schwarzenbrucker Straße erschlossen wird. Östlich des Hauptgebäudes sind Kunden- und Mitarbeiterstellplätze situiert, die Flächen südlich, westlich und nördlich des Hauptgebäudes werden als Lagerflächen genutzt. Im Westen des Plangebietes befinden sich Waldflächen.

Im Norden des Geltungsbereiches verläuft ein Wirtschaftsweg in Richtung eines Regenrückhaltebeckens, dass der Entwässerung der umliegenden Bundesfernstraßen dient.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesautobahn BAB 9. Nördlich verläuft der Zubringer auf die Bundesautobahn BAB 73. Die Schwarzenbrucker Straße sowie ein Geh- und Radweg verlaufen östlich des Plangebietes. Im Süden grenzen Waldflächen an, im Westen des Plangebiets nur noch ein schmaler Waldsaum.



Abbildung 2: Orthophoto mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 39 (schwarz gestrichelt umrandet) und dem der 4. Änderung (orange) (Orthophoto: Befliegung 25.06.2019, © Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten und zuletzt zum 01.06.2023 geändert worden.

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

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1). Gemäß Ziel 3.2 sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3).

Einzelhandelsgroßprojekte dürfen, abgesehen von den Sortimenten der Nahversorgung, nur in den zentralen Orten ausgewiesen werden, vgl. Ziel 5.3.1. Hinsichtlich der Lage innerhalb der Gemeinde legt das LEP im Ziel 5.3.2 fest, dass die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts nur an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen hat.

Hinsichtlich des Einzelhandels sind im LEP Vorgaben zu Einzugsbereichen und Abschöpfungsquoten enthalten, die als Ziele der Raumordnung in der kommunalen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Dementsprechend dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H. der im jeweils einschlägigen Bezugsraum vorhandenen Kaufkraft abschöpfen. Der Bezugsraum für die maximale Kaufkraftabschöpfung bei sonstigem Bedarf ist der im Einzelfall zu bestimmende Projekteinzugsbereich.

Die Verkaufsflächen werden sortimentspezifisch festgesetzt, um den Erfordernissen der Raumordnung zu entsprechen (vgl. Kap. 0 D 1).

Der Regionalplan für die Region Nürnberg (7), der am 01.07.1998 in Kraft trat und laufend fortgeschrieben wird (letzte Änderung vom 16.12.2020), weist Feucht als gemeinsames Mittelzentrum mit Schwarzenbruck und Wendelstein aus.

Gemäß Ziel 5.3.1.4 sollen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte „in der Regel nur noch in zentralen Orten höherer Stufe (ab Unterzentrum) ausgewiesen werden, wenn durch den in der Bauleitplanung vorgesehenen Nutzungsumfang die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung in ihrem Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigt wird, der Nutzungsumfang in angemessenem Verhältnis zur Größe des jeweiligen Verflechtungsbereiches steht und die Flächen städtebaulich und verkehrsmäßig integriert werden können.“

4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Flächen

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

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes werden ca. 0,9 ha als Wald genutzte Flächen in Anspruch genommen. Der Flächennutzungsplan berücksichtigt den Bereich bereits als mögliche Erweiterungsfläche für den bestehenden Baumarkt und stellt die Flächen als Sonderbauflächen dar. Die Entwicklung ist somit auf Ebene des FNP bereits vorbereitet.

Für die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wird die Deckung des naturschutzfachlichen Kompensationsdefizits mit den erforderlichen Ersatzaufforstungen kombiniert. Dadurch werden Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung im Umfang von ca. 0,9 ha entzogen, durch die Kombination kann aber eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme vermieden werden.

Die Planung dient der Erhaltung der Wettbewerbsfähigkeit des ortsansässigen Betriebes. Eine Standortverlagerung kann dadurch vermieden werden. Alternative Standorte, die bereits versiegelt sind und umgenutzt werden können, sind im Marktgemeindegebiet nicht vorhanden.

Der Standort im Gewerbegebiet südlich der B 8 eignet sich aufgrund seiner Funktion als Fachmarktstandort und der Anbindung an das überregionale und regionale Straßenverkehrsnetz.

5. Darstellung im Flächennutzungsplan

Die geplante Erweiterung des bestehenden Baumarktes wurde bereits in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) des Marktes Feucht (wirksam seit 30.07.2020) berücksichtigt. Der Geltungsbereich ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ sowie im Westen als Waldfläche dargestellt.

Nachrichtlich übernommen sind Bauverbotszonen entlang der Bundesautobahn BAB 9 sowie dem Zubringer zur BAB 73. Die Bauverbotszone entlang des Zubringers auf die BAB 73 ist im FNP jedoch mit 20 m dargestellt, aufgrund der Klassifizierung als Bundesautobahn sind hier jedoch 40 m gemäß § 9 FStrG zu berücksichtigen.

Über das Plangebiet verlaufen zudem zwei Richtfunktrassen.

Im FNP ist zudem eine direkte Behelfszufahrt für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr auf die Bundesautobahn BAB 9 als Option dargestellt. Die Realisierung einer solchen Zufahrt wurde im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens bereits geprüft, aus Gründen der Verkehrssicherheit wird diese Planung aber nicht weiterverfolgt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Feucht (Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rot umrandet)

Zudem wird durch entsprechende Planzeichen auf mögliche Lärmkonflikte durch einwirkenden Verkehrslärm, ausgehend von der Bundesautobahn und der Bundesstraße, sowie auf mögliche Gewerbelärmkonflikte zu angrenzenden Nutzungen im Norden hingewiesen.

Im Süden und Westen der Sonderbaufläche „Bau- und Gartenmarkt“ sind Flächen für den Wald dargestellt. Im Süden sind diese Waldflächen als Bannwald ausgewiesen. Zudem liegt im Süden das Vogelschutzgebiet Nr. 6533-471 „Nürnberger Reichswald“.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Sondergebietsfläche überschreitet die im FNP dargestellte Sonderbaufläche um ca. 10 m in Richtung Westen. Vor dem Hintergrund der Parzellenschärfe des Flächennutzungsplanes wird jedoch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht widersprochen. Die Grundkonzeption des FNP wird gewahrt, indem ein Waldstreifen zwischen der Grenze des Gemeindegebietes bzw. der Autobahn im Westen und der geplanten Sondergebietsfläche im Osten verbleibt. Darüber hinaus wird innerhalb der geplanten Sondergebietsfläche eine randliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um einen abgestuften, strauchreichen Übergang zum Waldrand zu entwickeln.

6. Derzeitige Planungsrechtliche Situation

Die westliche Teilfläche des Planungsgebietes liegt im planungsrechtlichen Außenbereich, Vorhaben beurteilen sich hier nach § 35 BauGB.

Im Osten überschneidet sich das Plangebiet mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des BP Nr. 39 „Südlich der B 8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße“. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier nach § 30 BauGB und den derzeit geltenden Festsetzungen.

7. Erschließung, Verkehr

Das Plangebiet wird, wie auch der bestehende Baumarkt, ausschließlich über die bestehende Zufahrt an der Schwarzenbrucker Straße erschlossen. Weitere Zufahrten sind nicht vorgesehen.

Durch die Anbindung an die nördlich verlaufende Bundesstraße B 8 bzw. den Zubringer zur BAB 73 ist das Plangebiet an den überörtlichen Verkehr angebunden.

Die Zuwegung zum Regenrückhaltebecken im Norden soll planerisch gesichert werden.

Die Erschließung hinsichtlich Elektrizität, Telekommunikation sowie Wasserver- und Abwasserentsorgung (vgl. auch nachfolgendes Kapitel) kann im Anschluss an die Erschließung des bestehenden Baumarktes erfolgen.

8. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder überschwemmungsgefährdeten Bereichen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes.

Die Anschlüsse an den öffentlichen Schmutzwasserkanal sowie den öffentlichen Regenwasserkanal befinden sich im Kreuzungsbereich der Schwarzenbrucker Straße und Wendelsteiner Straße. In der Wendelsteiner Straße verlaufen die Kanäle in Richtung Gsteinacher Straße und leiten hier in einen Mischwasserkanal ein. Durch die bauliche Erweiterung des Baumarktes und die darin geplanten Nutzungen ist keine wesentliche Erhöhung der Schmutzwassermenge zu erwarten.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass das auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet zu versickern ist, um das Kanalsystem zu entlasten sowie zur Grundwasserneubildung beizutragen. Wird auf Vorhabenebene nachgewiesen, dass eine Versickerung nicht bzw. in Teilen nicht möglich ist, so werden

entsprechende Vorgaben zur Einleitbeschränkung getroffen. Die zulässige Maximalzuflussmenge, die in den Regenwasserkanal eingeleitet werden darf, wird auf Vorhabenebene definiert. Aller Voraussicht nach wird diese aber einen Wert von 2,5 l/s nicht überschreiten. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (GEOTECHNIK PROF. DR. GRÜNDER GMBH 2022) wurde innerhalb der westlichen, derzeit noch unbebauten Teilfläche des Plangebietes kein Grundwasser bis zu den Endteufen (mind. 2 m unter Geländeoberkante) erbohrt. Temporär können sich aber Stau- bzw. Schichtenwässer auf dem Festgesteinshorizont (mürber bis mäßig harter Sandstein), der in einer Tiefe ab ca. 1,9 m erkundet wurde, ausbilden. Für die in dieser Tiefe angetroffenen, sehr schwach schluffigen Sande wurde ein Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k von 4×10^{-6} m/s ermittelt. Diese sind als durchlässig einzustufen und somit gerade noch für die Versickerung geeignet.

Einschlägige wasserwirtschaftliche Vorschriften sind bei einer Versickerung zu beachten. Es muss insbesondere sichergestellt werden, dass der Untergrund sich zum Versickern eignet, der Abstand zum mittleren Grundwasserflurabstand (ab UK Versickerungsanlage) mindestens einen Meter beträgt und sich keine Verunreinigungen im Boden befinden. Daneben muss auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers geprüft und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart beachtet werden. Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalls (z.B. durch Gründächer) genutzt werden. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig über eine 20 cm mächtige, bewachsene Oberbodenzone erfolgen.

Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind das Merkblatt M 153 der DWA sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten. Zudem dürfen Oberflächenwasser und sonstiges Abwasser nicht der Entwässerung der beiden Bundesautobahnen zugeführt werden.

9. Immissionssituation

Gewerbliche Geräuschimmissionen aus dem Plangebiet

Ausgehend von der geplanten gewerblichen Nutzung wirken an der schutzbedürftigen Bebauung in der Nachbarschaft gewerbliche Geräuschimmissionen ein.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (IBAS 12.03.2024) wurde die geplante Erweiterung des Sondergebietes unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastung untersucht. Die nächstgelegenen, schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich nördlich des Plangebietes in Form von Wohnnutzung (Gugelhammerweg Nr. 8 und Gundekarstr. Nr. 39). Zudem wurde die Wohnbebauung südöstlich des Plangebietes berücksichtigt (Gsteinacher Str. Nr. 37 und Nr. 69). Entsprechend den Bestandsnutzungen in den jeweiligen Gebieten wird für die Immissionsorte im Gugelhammerweg sowie in der Gsteinacher Straße die Schutzwürdigkeit entsprechend einem Mischgebiet mit Orientierungswerten nach DIN 18005 von 60/45 dB(A) tags/nachts und für den Immissionsort in der Gundekarstr. entsprechend einem allgemeinen Wohngebiet mit Orientierungswerten von 55/40 dB(A) tags/nachts angesetzt.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Vorbelastung durch die Gewerbeflächen innerhalb des Geltungsbereiches des bisherigen BP Nr. 39, die nördlich der Bundesstraße bestehenden gewerblichen Nutzungen (u.a. Supermarkt und Polizeistation) sowie die gewerblichen Nutzungen südlich und südöstlich der 2. Änderung des BP Nr. 39 (u.a. Recyclinghof und Wertstoffdeponie) berücksichtigt.

Es wurde eine Emissionskontingentierung der Sondergebietsflächen gemäß DIN 45691 erarbeitet, die im Bebauungsplan festgesetzt wird (vgl. Kap. D 6) und gewährleistet, dass an den maßgebenden Immissionsorten die anzustrebenden Orientierungswerte bzw. Planwerte von allen Anlagen bzw. Betrieben zusammen eingehalten werden.

Verkehrslärm

Der durch die Planung induzierte Verkehr wird zu einem gewissen Mehrverkehr auf den öffentlichen Straßen führen. In Relation zum Status quo ist jedoch von keiner immissionschutzfachlich relevanten Mehrbelastung auszugehen, da der wesentliche Besucher- und Anlieferverkehr bereits durch den Bestandsmarkt ausgelöst wird und sich aufgrund der Lage eine schnelle Vermischung mit dem übrigen Verkehr ergibt.

Fahrzeuggeräusche, die vom Betriebsgrundstück ausgehen wie Parkplatzemissionen (Ein- und Ausparkverkehr einschl. Parksuch- und Durchfahrverkehr) sowie die Geräusche durch Zulieferverkehr innerhalb des Plangebietes sind als gewerbliche Anlagengeräusche zu beurteilen und wurden im Rahmen der o.g. schalltechnischen Untersuchung bewertet.

Auf das Plangebiet einwirkende Geräuschemissionen

Auf das Plangebiet selbst wirkt zwar Gewerbelärm der umliegenden gewerblichen Nutzungen sowie Verkehrslärm durch bestehende Verkehrswege (Bundesautobahn BAB 9, BAB 73 und B 8) ein. Bei der geplanten Erweiterung der Sondergebietsfläche in Richtung Westen ist aufgrund des relativ geringen Schutzanspruches und dem verbleibenden Abstand zu den Lärmemitteln von keinem immissionsschutzfachlichen Konflikt auszugehen.

10. Altablagerungen und Altstandorte

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

Im Geltungsbereich befanden sich von Mitte des 20. Jahrhunderts bis 1979 im Westen Verkehrsflächen der Anschlussstelle Feucht an die BAB 9. Der Straßendamm ist noch heute im Gelände erkennbar. Zudem befand sich am südlichen Rand des Geltungsbereichs ein Gebäude der ehemaligen Autobahnmeisterei, das aber vor einigen Jahren abgerissen wurde.

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.

11. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler oder archäologischen Funde bekannt.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich im Bereich der Einmündung der Schwarzenbrucker Straße auf die Bundesstraße B 8 eine Wüstung des späten Mittelalters. Die Wüstung mit der Aktennummer D-5-6633-0074 ist in der Denkmalliste gelistet, das Benehmen ist hergestellt.

Bei Erdbauarbeiten können daher 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.

12. Land- und Forstwirtschaftliche Belange

Landwirtschaftliche Flächen sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen. Jedoch werden für die erforderlichen Ersatzaufforstungen sowie die Deckung des naturschutzfachlichen Kompensationsdefizits landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen (vgl. Umweltbericht Kap. II L).

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG). Von der Planung sind ca. 0,9 ha Wald betroffen.

Der betroffene Wald setzt sich aus einem Bestand aus unterschiedlichen Altersklassen und Baumarten zusammen. Vor allem Kiefern und Stiel-Eichen sind an der Waldzusammensetzung beteiligt, aber auch Hänge-Birke, Ahorn-Arten und Hainbuche. Der lichte Unterwuchs ist von Vogel-Kirschen, Pfaffenhütchen und Ahorn-Aufwuchs geprägt. Stellenweise treten im Norden Schwarz-Erle und die zwei gebietsfremden Arten Rot-Eiche und Robinie in junger Ausprägung auf. Ein hoher Anteil der Kiefern und Birken ist derzeit aber abgängig.

Die betroffenen Waldflächen liegen im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen. Gemäß den Zielen des LEP kommt insbesondere in Verdichtungsräumen der Erhaltung und der Mehrung des Waldes eine große Bedeutung zu (vgl. LEP Begründung zum Ziel 5.4.3).

Laut Waldfunktionsplanung für die Region Nürnberg hat der betroffene Wald eine besondere Bedeutung als regionaler Klimaschutzwald und als lokaler Klimaschutz-, Immissionsschutz- und Lärmschutzwald.

Bannwald grenzt im Süden an das Planungsgebiet an.

Die Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart (Rodung) bedarf gemäß Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes kann die Rodungserlaubnis ersetzen, die waldrechtlichen Anforderungen sind jedoch im Bauleitplanverfahren zu beachten.

Für die geplante Rodungsfläche von 8.830 m² ist ein flächengleicher, forstrechtlicher Waldausgleich erforderlich. Der verbleibende Gehölzstreifen im Westen behält seinen Waldcharakter und seine Bedeutung gemäß Waldfunktionsplanung, da er noch ausreichend breit ist (> 30 m) und an weitere Waldflächen im Süden angrenzt.

Die Ersatzaufforstung ist auf zwei externen Flächen vorgesehen, die sich innerhalb des Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen befinden. Es handelt sich um das Flurstück Nr. 1498 (tlw.), Gmkg. Simonshofen, Stadt Lauf a. d. Pegnitz, und um die Flurstücke Nr. 645 (tlw.) und 647 (tlw.), Gmkg. Weißenbrunn, Gem. Leinburg. Für weitere Ausführungen wird auf Kap. II. L des Umweltberichtes verwiesen.

C PLANKONZEPT

Das Bebauungskonzept sieht eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes des Bau- und Gartenmarktes in Richtung Westen vor. Der Gebäudeneubau dient der Erweiterung der Verkaufsflächen des Baumarktes, der Warenannahme sowie als Lagergebäude. Im westlichen Anschluss sind zum Teil überdachte Lagerflächen bzw. Freiflächen des Baustoffgroßhandels vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über das Gelände des bestehenden Baumarktes, hier besteht eine Zufahrt von der Schwarzenbrucker Straße.

Entlang der neuen Waldgrenzen werden im Westen und Süden der Sondergebietsfläche 2,0 m bis 5,0 m breite Flächen zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern vorgesehen, um einen abgestuften, strauchreichen Übergang zum Waldrand zu entwickeln.

Der verbleibende Grundstücksteil im Westen wird als Fläche für den Wald gesichert.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Nummerierung der textlichen Festsetzungen orientiert sich an dem Ursprungs-Bebauungsplan. Innerhalb des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 gelten ausschließlich die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden 4. Änderung.

1. Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ gemäß § 11 BauNVO im östlichen Teil festgesetzt. Zulässig sind ein Bau- und Gartenmarkt sowie ein Baustoffgroßhandel. Die Festsetzung sichert die bestehenden Nutzungen und deren Erweiterung im Westen.

Verkaufsfläche

Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird für den Gartenmarkt und Baumarkt jeweils sortimentspezifisch und zum Teil mit einer Gewichtung in Bezug auf Innen- und Außenverkaufsflächen festgesetzt. Damit wird den Erfordernissen der Raumordnung entsprochen, um die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich großer Einzelhandelsprojekte nicht zu beeinträchtigen. Insgesamt ist eine Verkaufsfläche von maximal 8.960 m² zulässig.

Die zulässige Verkaufsfläche für Randsortimente des Innenstadtbedarfs wird auf insgesamt 155 m² beschränkt, um eine negative Kaufkraftabschöpfung im zentralen Versorgungsbereich der Ortsmitte zu vermeiden. Die Definition der innenstadtrelevanten Sortimente basiert auf der Sortimentsliste gemäß Anlage 2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP).

Zuzüglich sind auch Flächen für den Baustoffgroßhandel zulässig, der nur indirekt über Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ etc.) begrenzt wird.

Der Geltungsbereich der 4. Änderung des BP Nr. 39 überschneidet sich im Osten mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des BP Nr. 39. Innerhalb der 2. Änderung des BP Nr. 39 war bisher eine Innenverkaufsfläche von maximal 3.000 m² und eine maximale Außenverkaufsfläche von 2.500 m² zulässig, sodass sich eine Erweiterung von insgesamt 3.460 m² Verkaufsfläche ergibt.

Um die Zulässigkeit von Packstationen, die per Definition nicht einem Bau- und Gartenmarkt dienen bzw. diesem nicht als Nebenanlage zugeordnet werden können, grundsätzlich zu ermöglichen, werden diese auf dem Baugrundstück allgemein zugelassen, aber in Ihrer Größe begrenzt, damit sie ihren untergeordneten Charakter behalten. Auch eine Station für den automatisierten Batterieaustausch von Elektrofahrzeugen wird als zulässig festgesetzt, um hier den zukünftigen Bedarf im Bereich der Elektromobilität abzusichern. Auch dafür wurde das Maß der baulichen Nutzung geregelt. Diese automatisierte Batterieaustauschstation für Elektrofahrzeuge ähnelt einer Garage und stellt eine überdachte bauliche Anlage mit seitlichen Wänden dar, die von den Elektrofahrzeugen befahren wird. Gleiches gilt für die Zulässigkeit eines Imbisses, der im Bestand gesichert werden soll.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO für Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO und damit werden auch die Festsetzungen aus dem bereits festgesetzten Sondergebiet übernommen.

Die erweiterte GRZ (GRZ II) gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird auf 1,0 erhöht. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Flächen zum

Begrünen bleibt davon unberührt, hier sind keine baulichen Anlagen und Befestigungen zulässig. Die Überschreitung ist erforderlich, um die Lager- und Erschließungsflächen auf dem Grundstück abbilden zu können. Andernfalls hätte das Sondergebiet weiter nach Westen erweitert werden müssen, was zur Vermeidung weiterer Waldrodungen unterblieben ist. Zur Minderung bzw. zum Ausgleich der dadurch bedingten negativen Auswirkungen tragen die grünordnerischen Festsetzungen (Dachbegrünung auf mindestens 70% der Dachfläche, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, Anzahl der zu pflanzenden Laubbäume) bei. Durch die Festsetzung der Flächen zum Anpflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, der Flächen zum Begrünen, der Fläche für Wald im Westen sowie der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden großzügige unversiegelte Flächen im Bebauungsplan gesichert, die das Sondergebiet wirksam eingrünen. Vor diesem Hintergrund ist die Erhöhung vertretbar.

Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude (OK) wird auf 370,50 m über NHN festgesetzt. Gemäß früherem Bauantrag des bestehenden Baumarktes liegt die Fußbodenoberkante (FOK) des Erdgeschosses auf 357,25 m über NN (damaliges Höhenbezugssystem Normalnull, siehe nachfolgend). Es ist ein stufenloser Anbau des Baumarktes vorgesehen, sodass mit der festgesetzten OK eine Gebäudehöhe von ca. 13,25 m über FOK EG ermöglicht wird. Ein Puffer für die seit 2017 erfolgte Umstellung auf das neue, amtliche Höhenbezugssystem DHHN 2016 ist dabei inbegriffen. Das Maß der maximalen Gebäudehöhe orientiert sich an den Festsetzungen der 2. Änderung des BP Nr. 39, der bei einem dreigeschossigen Gebäude eine maximale Firsthöhe von 13 m festsetzte.

Als Oberkante wird die Höhe des höchstgelegenen Punktes der Dachhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand (einschließlich Attika bzw. Absturzsicherung) definiert. Dies entspricht dem Wortlaut des Art. 6 BayBO zur Definition des oberen Punktes der Wandhöhe.

Technische Aufbauten dürfen die festgesetzte maximale Gebäudeoberkante um maximal 1,5 m überschreiten, sofern sie um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Gebäudekante zurückversetzt sind. Damit werden technische Notwendigkeiten (z.B. für Aufzugsüberfahrten, Lüftungseinrichtungen) berücksichtigt, gleichzeitig aber in der Höhe und auch in ihren Auswirkungen auf das Ortsbild begrenzt.

3. Bauweise, Abstandsflächen, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt mit der Maßgabe, dass seitliche Grenzabstände einzuhalten sind. Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m Länge sind zulässig. Damit wird die Gebäudegröße allein durch die Baufenster begrenzt und die notwendige Flexibilität für die jeweilige Bauaufgabe bleibt gewahrt.

Hinsichtlich Abstandsflächen werden die gemäß Art. 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) geltenden Abstandsflächen für Gewerbe- und Industriegebiete von 0,2 H mindestens jedoch 3 m angeordnet.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Durch die Baugrenzen wird im Westen eine Baumfallzone im Abstand von 25 Metern und im Süden von 15 Metern zum Wald gesichert. Lediglich im Übergang des bestehenden Baumarktes zur Erweiterungsfläche wird für einen kurzen Abschnitt der Abstand auf 13 m reduziert, um die hier vorgesehenen Nutzungen unterzubringen. Im Süden liegen die überbaubaren Grundstücksgrenzen somit noch mit ca. 10 m innerhalb des Baumfallbereiches. Bereits im Ursprungsbebauungsplan war hier ein Waldabstand von lediglich 15 m festgesetzt, der nun auf der Erweiterungsfläche in Richtung Westen fortgeführt werden soll. Dies ermöglicht eine effiziente bauliche Ausnutzung und vermeidet weitere Rodungseingriffe in Richtung Westen.

Die Baugrenzen, die in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 festgesetzt sind, werden im Osten und Norden überwiegend übernommen, um das bestehende Baurecht zu erhalten. Hinsichtlich der Anbauverbotszonen entlang der Bundesfernstraßen wird auf Kap. D 9 verwiesen.

4. Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung des Sondergebietes erfolgt über die bestehende Zufahrt auf die Schwarzenbrucker Straße im Osten, die als Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzt wird. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind weitere Zufahrten, insbesondere auf die Bundesstraße sowie -autobahnen, ausgeschlossen.

5. Anschluss der Grundstücke an land- und forstwirtschaftliche Flächen

Zur Wahrung des Landschaftsbildes sowie der Durchlässigkeit für Kleintiere sind Stützmauern nur innerhalb des Sondergebietes, nicht jedoch innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, zulässig. Innerhalb sowie entlang der Grenzen der Ausgleichsflächen (Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) sind ebenfalls keine Stützmauern zulässig.

Somit könnten entlang des nördlichen Randes der geplanten Erweiterung Stützmauern errichtet werden, um den Höhenunterschied zwischen FOK des neuen Gebäudes und dem Pflegeweg entlang des Regenrückhaltebeckens außerhalb des Plangebietes abzufangen.

6. Immissionsschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (IBAS 12.03.2024) wurde eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 für die in der 4. Änderung des BP Nr. 39 gesamt festgesetzte Sondergebietsfläche erarbeitet, um den vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärm zu regulieren. Ziel der Kontingentierung ist es, sicherzustellen, dass an den maßgebenden Immissionsorten in der Nachbarschaft die anzustrebenden Orientierungswerte bzw. Immissionsanteile von allen Anlagen bzw. Betrieben zusammen eingehalten werden (Summenwirkung), vgl. Kap. B 9. Der Betrieb des Bau- und Gartenmarktes ist mit diesen Emissionskontingenten möglich. Um die Flächen geräuschtechnisch zu optimieren, werden die Emissionskontingente mit richtungsabhängigen Zusatzkontingenten beaufschlagt.

Zulässig sind demnach Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} in dB	
	Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)
SO	62	47

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgendes Zusatzkontingent $L_{EK,zus'}$.

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus'}$ in dB	
	Tag	Nacht
A	4	4
B	1	1
C	5	5

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den dort wiedergegebenen Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Ganz allgemein ist hinsichtlich der Festsetzung einer Emissionskontingentierung in einem Bauverfahren auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 07.12.2017 einzugehen, das neue Randbedingungen für diese Art der Festsetzungen gesetzt hat.

Eine Emissionskontingentierung kann demnach nur noch gebilligt werden, wenn zumindest in Teilbereichen grundsätzlich alle nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen realisiert werden können. Andernfalls ist eine planexterne Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO erforderlich, also eine Zulässigkeit dieser Nutzungen an anderer Stelle im Gemeindegebiet. Im vorliegenden Fall trifft dies ja nicht zu, da kein Gewerbegebiet festgesetzt wurde, sondern ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO. Im Gemeindegebiet des Marktes Feucht gäbe es aber im Gewerbepark Nürnberg/Feucht nicht eingeschränkte Gewerbeflächen.

7. Umgang mit Niederschlagswasser

Es wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist und Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen zu errichten sind, um einen Beitrag zur Grundwasserneubildung zu leisten. Wasserwirtschaftliche Belange (z.B. im Hinblick auf Flächen mit hoher Verkehrsbelastung oder wenn mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird) sind dabei zu beachten.

Um das kommunale Kanalsystem zu entlasten, wird die maximale Zuflussmenge im Baugenehmigungsverfahren begrenzt, sofern eine Versickerung nicht bzw. nur teilweise möglich ist. Dies ist im Rahmen des Bauantrags durch ein Baugrundgutachten nachzuweisen.

8. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf dem gesamten Baugrundstück, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie der Flächen zum Begrünen. Dies trifft auch auf die in § 1.1.5 bis 1.1.7 der textlichen Festsetzungen aufgeführten baulichen Anlagen (Packstation, Imbiss, Batterieaustauschstation) zu.

Auch Tiefgaragen sind zulässig, allerdings sind diese mit einer mindestens 0,8 m mächtigen Bodenschicht zu überdecken, um eine entsprechende Begrünung der Oberflächen zu ermöglichen.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird abweichend von der Garagen- und Stellplatzverordnung Bayern (GaStellV) festgesetzt. In der GaStellV werden Baumärkte und Baustoffgroßhandel nicht explizit erwähnt, sodass die erforderlichen Stellplätze in Anlehnung an vergleichbare Nutzungen zu ermitteln sind. Der Bau- und Gartenmarkt wäre unter Nr. 3.1 der Anlage zur GaStellV „Waren- und Geschäftshäuser (einschl. Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe)“ einzuordnen. Demnach wären 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsnutzfläche nachzuweisen gewesen.

In der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wird aber der Stellplatznachweis für den Bau- und Gartenmarkt auf 1 Stellplatz je 50 m² reduziert. Dies würdigt die Tatsache, dass es sich um die Erweiterung eines Bestandsmarktes handelt. Die Stellplätze vor dem bestehenden Gebäude können und sollen zwar ertüchtigt und erweitert werden, dennoch ist hier die Flächenverfügbarkeit begrenzt. Aufgrund bestehender unterirdischer Versickerungsanlagen unter den bestehenden Stellplätzen, kann auch keine Tiefgarage oder Überbauung (z.B. für mehrgeschossiges Parken) erfolgen. Um zusätzliche Rodungseingriffe in Waldflächen zu vermeiden, wird der Stellplatzschlüssel reduziert. Die GaStellV fasst hier zudem alle Waren- und Geschäftshäuser zusammen und unterscheidet nicht nach spezifischen Besucherverkehren, die bei unterschiedlichen Verkaufsangeboten jedoch durchaus auftreten. Im Vergleich dazu hat beispielsweise die Stadt Nürnberg den Stellplatznachweis für Baumärkte und ähnliche Verkaufseinrichtungen konkretisiert und auf 1 Stellplatz je 60 m² Bruttogeschossfläche und zusätzlich 1 STP/150 m² Außenverkaufsfläche festgelegt (vgl. Richtzahlenliste der Stellplatzsatzung Nürnberg). Die Reduzierung des Stellplatznachweises von 40 m² auf 50 m² wird aus diesen Gründen als vertretbar erachtet.

Der Baustoffgroßhandel wäre unter Nr. 9.2. „Gewerbliche Anlage mit Lagerräumen, -plätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze“ einzuordnen und hierfür 1 STP je 100 m² Nutzfläche bzw. 1 STP je 3 Beschäftigte nachzuweisen.

Für den Baustoffgroßhandel wird dieser Schlüssel in den Festsetzungen übernommen. Hier kann gewählt werden, ob auf die Nutzfläche oder auf die Zahl der Beschäftigten abgestellt wird. Dies dient zur Klarstellung für die spätere Vorhabenebene. Für den Baustoffgroßhandel ist ohnehin von keinem hohen Besucherverkehr auszugehen, da hier kein Verkauf an den Endverbraucher, sondern eine direkte Auslieferung der Ware bzw. ein Beladen der gewerblichen Kundenfahrzeuge erfolgt.

Im vorliegenden Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Art der Befestigung und Begrünung der Stellplätze getroffen. Darüber hinaus ist die Stellplatzsatzung des Marktes Feucht (u.a. hinsichtlich der Zahl der Elektroladestationen) zu berücksichtigen.

9. Von Bebauung freizuhalten Flächen (Bauverbotszone)

Innerhalb des Plangebietes sind Bauverbotszonen gemäß § 9 Abs. 1 des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) entlang der Bundesautobahnen von 40 m sowie entlang von Bundesstraßen von 20 m ab dem äußeren Fahrbahnrand zu berücksichtigen. Hier dürfen Hochbauten und auch Nebenanlagen jeglicher Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden. Hochbauten meinen im fernstraßenrechtlichen Sinne alle baulichen Anlagen, welche sich ganz oder teilweise über der Erdgleiche befinden wie z.B. auch Beleuchtungsanlagen, Trafostationen etc.). Gemäß § 9 Abs. 1 S. 2 FStrG gilt § 9 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 FStrG entsprechend auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges. In der Planzeichnung sind zudem die Baubeschränkungsbereiche mit 100 m entlang der Bundesautobahn sowie mit 40 m entlang der Bundesstraße gemäß § 9 Abs. 2 FStrG als Hinweis dargestellt. Hier ist für die Genehmigung baulicher Anlagen die Zustimmung der zuständigen Straßenbaubehörden erforderlich. Ein entsprechender Hinweis auf dem Planblatt ist vorgesehen.

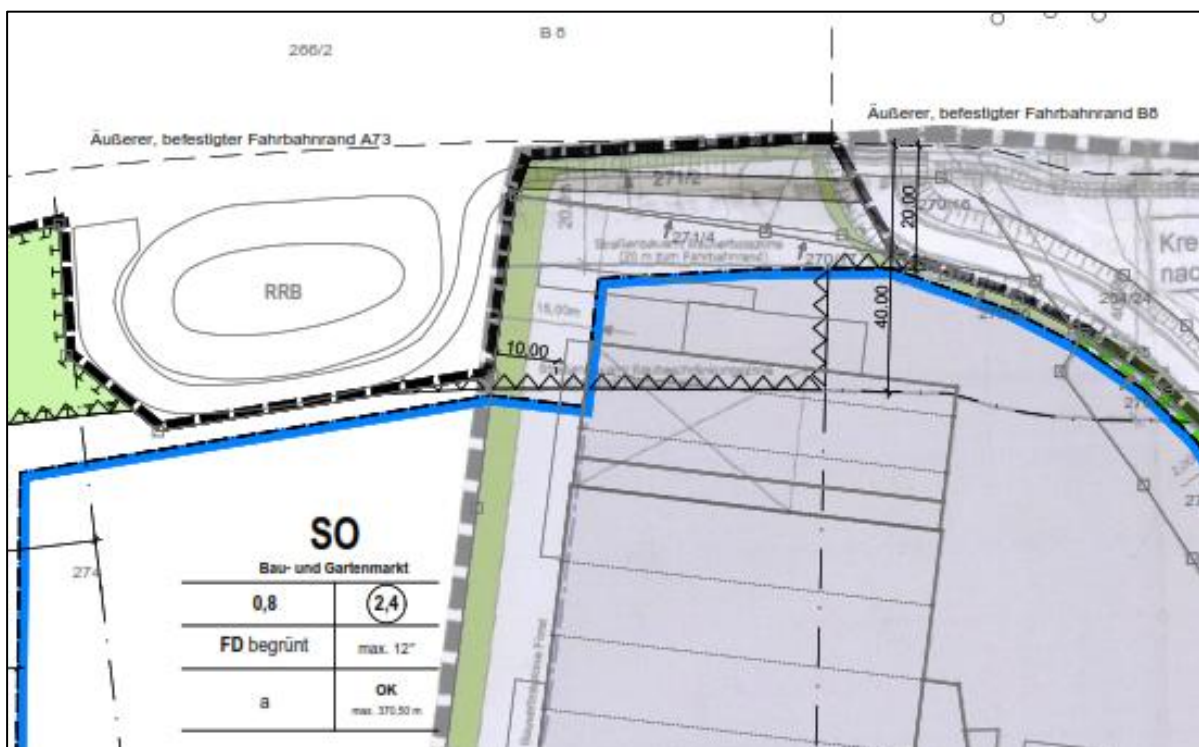


Abbildung 4: Überlagerung der Baugrenze der 4. Änderung des BP Nr. 39 mit den Festsetzungen des BP Nr. 39 in der Fassung der 2. Änderung

Bei der damaligen Aufstellung des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 39 wurden im Norden die Anbauverbotszonen für Bundesstraßen im Abstand von 20 m berücksichtigt. Nach heutigem Stand wird jedoch der im Norden verlaufende Zubringer auf die BAB 73 als Bundesautobahn klassifiziert, sodass eine Anbauverbotszone von 40 m zu berücksichtigen wäre. Die Anbauverbotszonen und Baubeschränkungsgebiete sind in der Planzeichnung hinweislich übernommen. Diese überschneiden sich jedoch mit den im Ursprungs-Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen und den bestehenden Gebäuden des Baumarkts. Die festgesetzten Baugrenzen werden daher auch in der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 hier unverändert übernommen. Für die Erweiterungsflächen in Richtung Westen halten die Baugrenzen die Anbauverbotszonen für Bundesautobahnen ein.

10. Örtliche Bauvorschriften

Als wesentliche Minimierungsmaßnahme für den Eingriff in bestehende Waldflächen wird festgesetzt, dass für Neubauten ausschließlich extensiv begrünte Flachdächer zulässig sind. Durch die extensive Dachbegrünung kann der natürlichen Verdunstungs- und Kühlungseffekt durch Vegetation in dem sonst hochversiegelten Gewerbefläche erhöht und somit der Wegfall des Waldes als wichtigem Kalt- und Frischluftgebiet gemindert werden. Zudem kann die Dachfläche zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers genutzt werden.

Der bestehende Baumarkt mit Sattel- und Flach- bzw. Pultdächern genießt Bestandsschutz. Vom Bestandsschutz gedeckt sind Unterhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, nicht jedoch ein Ersatzneubau bzw. eine quantitative oder qualitative wesentliche Änderung des Vorhandenen.

Ebenso dient die Festsetzung von hellen, gedeckten Fassadenfarben zur Verringerung des Hitzeeffektes. Der Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 30 bis 80 gewährleistet zudem die Verwendung von nicht blendenden Farben bzw. Materialien. Dies dient dem Orts- und Landschaftsbild sowie der Verkehrssicherheit auf den angrenzenden Verkehrsflächen.

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass Lagerflächen auf dem gesamten Baugrundstück, also auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig sind, jedoch nicht innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Flächen zum Begrünen.

Einfriedungen sind in Hinblick auf die Durchlässigkeit und Barrierefreiheit für Kleinsäuger und in Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild als sockellose und sichtdurchlässige Zäune bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Mauern sowie Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Solaranlagen sowie Anlagen zur alternativen Stromerzeugung (z.B. Luft-Wärme-Pumpe) sind auf den Dachflächen zulässig, die Festsetzungen zur Dachbegrünung sind zu berücksichtigen.

Es werden zudem verschiedene Festsetzungen zu Art und Größe von Werbeanlagen und deren Gestaltung getroffen, um das Einfügen in das Orts- und Landschaftsbild sowie die Verkehrssicherheit zu gewährleisten. Sie sind insbesondere auch nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt innerhalb der Anbauverbotszone sowie der Baubeschränkungszone der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 Straßenverkehrsordnung (StVO) i.V.m. § 46 Abs. 2a StVO wird verwiesen.

11. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung werden getroffen, um eine Durchgrünung des Plan- gebiets sicherzustellen, den natürlichen Verdunstungs- und Kühlungseffekt durch Vegetation zu fördern und die Wasseraufnahmefähigkeit der Flächen zu gewährleisten. Die Maßnahmen dienen zur Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen durch die Bebauung und Ver- siegelung, insbesondere auf den Grundwasserhaushalt, das Mikroklima, das Ortsbild sowie die Artenvielfalt. Sie stellen einen wesentlichen Beitrag zur Klimaanpassung und Minderung der durch den Klimawandel bedingten Belastungen dar.

Nicht überbaute Flächen sind als Rasen, Wiesen- oder Pflanzfläche zu begrünen. Die zulässige GRZ darf zwar bis 1,0 überschritten werden, dies bezieht sich jedoch nur auf die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche). Sofern die GRZ für diese Anlagen nicht vollständig ausgereizt wird, sichert die Festsetzung die Begrünung der nicht überbauten Flächen. Sogenannte Schottergärten bzw. -flächen o.ä., die für die heimische Fauna, insbesondere Vögel und Insekten, wertlos sind und das Mikroklima aufgrund der Überdeckung mit Schotter, Folien oder ähnlichen Ge- weben erhöhen und eine Versickerung meist nahezu vollständig verhindern, werden ausge- schlossen.

Hinsichtlich der auf dem Grundstück zu pflanzenden Bäume wird die Anzahl sowie deren Qua- lität festgesetzt. Je angefangener 300 m² nicht überbaubarer Fläche ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die nicht überbaubare Fläche entspricht der Sondergebietsfläche ab- züglich der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und abzüglich der Flächen zum An- pflanzen mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie der Flächen zum Be- grünen. Die Lage der zu pflanzenden Bäume wird nicht festgesetzt, sondern kann innerhalb des Sondergebietes frei gewählt werden. Stellplatzreihen entlang der Schwarzenbrucker Straße sind jedoch mit Laubbäumen zu untergliedern. Bäume innerhalb der Flächen für Wald können hierauf nicht angerechnet werden. Es sind standortgerechte Laubbäume zu ver- wenden.

Um einen abgestuften, strauchreichen Übergang zum Waldrand im Westen und Süden zu entwickeln, werden randlich Flächen zum Anpflanzen mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind nur heimische, standortgerechte Arten zu verwenden. Um im Übergang zu den angrenzenden Waldflächen an der Entwicklung eines naturnahen Waldrandes beizutragen, wird die Auswahl auf heimische Bäume II. oder III. Ordnung und Sträucher beschränkt. Im Bereich der Stellplätze sind standortgerechte Arten entsprechend der aktuellen GALK-Straßenbaumliste (Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz) und nicht zwingendermaßen heimische Laubbäume zu verwenden, da es gerade im Straßenraum zu einem hohen Trocken- und Hitzestress kommen kann. Durch den Verweis auf die GALK-Liste kann auf erprobte und an den Klimawandel und dessen Folgen angepasste Baumarten zurückgegriffen werden, da die Liste auch permanent an neue Erkenntnisse in Wissenschaft und Praxis angepasst wird.

Wie bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 wird auch in der 4. Änderung entlang der östlichen Grenzen des Sondergebietes eine 2,0 m breite Fläche zum Begrünen festgesetzt. Die Flächen sind anzusäen oder zu bepflanzen.

Im Bereich der befestigten Flächen wird die Be- und Durchgrünung der Stellplatzflächen durch Grünstreifen und Baumpflanzungen festgesetzt. Aufgrund der bestehenden Retentionsanlagen unter den bestehenden Stellplätzen im Osten des Plangebietes, kann hier die Pflanzung von Bäumen nicht zwingend festgesetzt werden. Stellplatzreihen entlang der Schwarzenbrucker Straße sind jedoch nach jedem 5. Stellplatz mit einem standortgerechten

Laubbaum zu untergliedern. Zudem wird der Umfang der Baumgruben sowie die Verwendung von tragfähigem Baums substrat bei ganz oder teilweise überbauten Pflanzgruben festgesetzt, um die Vitalität der Bäume zu gewährleisten.

Die Festsetzung der Begrünung der Flachdächer und der fensterlosen Fassadenabschnitte mit Bodenanschluss sowie die Festsetzung der Mindestüberdeckung der Tiefgaragen dient ebenfalls dazu, die Wasseraufnahmefähigkeit der Flächen und die natürliche Verdunstungs- und Kühlungseffekte zu erhöhen und die Einbindung in das Landschaftsbild zu verbessern. Aufgrund der Nähe zu Waldflächen wird bei der Dachbegrünung festgesetzt, dass invasive Arten auszuschließen sind und Empfehlungen für eine Artenauswahl in der Pflanzliste im Anhang der Begründung aufgeführt.

Sollte aus technischen Gründen eine Dach- oder Fassadenbegrünung nicht im geforderten Umfang umsetzbar sein, so ist als Ausgleich je angefangener 50 m² fehlender Dach- bzw. Fassadenbegrünung ein zusätzlicher Laubbaum zu pflanzen.

12. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Im Norden des Plangebietes werden Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Eidechsenhabitat festgesetzt. Hier sind als vorlaufende Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) auf mind. 1.400 m² geeignete Habitatstrukturen für Zauneidechsen zu erstellen, um den lokalen Bestand, der im Plangebiet nachgewiesen wurde, zu erhalten. Nähere Ausführungen zur Ausgestaltung der Ausgleichsfläche enthält der Umweltbericht.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft sind zudem externe Ausgleichsflächen erforderlich (vgl. Umweltbericht Kap. II L). Diese werden allen Grundstücken im Geltungsbereich ganz zugeordnet (Sammelzuordnung). Da diese Flächen außerhalb des Gemeindegebietes liegen, ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Die Schaffung des Ausgleichs wird aber über vertragliche Regelungen gesichert.

E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung

Eingriffe in geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG erfolgen nicht. Im Plangebiet befinden sich auch keine weiteren Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht.

Die Auswirkungen der Planung werden im Umweltbericht, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt, ausgeführt. Auf diesen wird hier verwiesen. Durch die Planung erfolgen Eingriffe in Natur und Landschaft, die auch einen naturschutzfachlichen Ausgleich erfordern. Es wurde ein Kompensationsdefizit ermittelt, das innerhalb des Geltungsbereiches nicht gedeckt werden kann. Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) werden externe Ausgleichsflächen herangezogen. Diese dienen auch der Deckung des waldrechtlichen Ausgleichs. Für weitere Ausführungen wird auf die Kapitel J und L des Umweltberichtes verwiesen.

2. Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten

Das europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) „Nürnberger Reichswald“ (DE 6533-471) grenzt unmittelbar im Süden an den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans

an. Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch die Planung können ausgeschlossen werden (siehe FFH-Verträglichkeitsabschätzung, GSP, 06.03.2023), hinsichtlich weiterer Ausführungen wird auch hier auf den Umweltbericht verwiesen.

3. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Hierzu wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt (GSP, 16.03.2023).

Um Verbotstatbestände ausschließen zu können, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

- **V 1** Durchführung einer Umweltbaubegleitung zum Artenschutz
- **V 2** Durchführung der Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
- **V 3** Umsiedlung von Zauneidechsen
- **V 4** Prüfung auf Gebäudebrüter vor Baubeginn und Ergreifen von Vergrämungsmaßnahmen
- **V 5** Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden
- **V 6** Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen

Vorlaufende Ersatzmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) werden für die betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL folgende notwendig:

- **CEF 1** Optimierung/Herstellung einer geeigneten Fläche für Zauneidechsen
- **CEF 2** Ersatz verloren gehender Baumhöhlen und Baumquartiere

Die Umsetzung dieser Maßnahmen ist – soweit planungsrechtlich möglich – im Bebauungsplan festgesetzt worden, wird aber auch über vertragliche Regelungen zwischen der Gemeinde und dem Bauherren abgesichert. Mit diesen Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen vermieden werden. Gemäß § 44 Abs. 5.Nr. 1 BNatSchG wird bei fachgerechter Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen durch das Töten einzelner Exemplare (z.B. bei der erforderlichen Umsiedlung von Zauneidechsen im Baufeld) das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt. Unter Berücksichtigung und Umsetzung der im Gutachten zur saP aufgeführten Maßnahmen ist damit eine Ausnahmegenehmigung für die Umsiedlung der Zauneidechsen nicht erforderlich.

F BODENORDNUNG

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich, allerdings ist eine Grundstücksverschmelzung innerhalb des Sondergebietes vorgesehen.

G VERZEICHNIS DER GUTACHTEN UND ANHÄNGE

- Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH (03.11.2022): Erweiterung des Baumarktes in Feucht, Schwarzenbrucker Straße; Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht, Pyrbaum.

- GSP (06.03.2023): Dokumentation der FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39, Markt Feucht.
- GSP (12.09.2024): Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 39 „Südlich der B 8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße“ Markt Feucht.
- IBAS Ingenieurgesellschaft mbH (12.03.2024): Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, Markt Feucht, Bebauungsplan 39 „Südlich der B 8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße“, 4. Änderung, Bericht-Nr. 21.12871-b01, Bayreuth.

II. UMWELTBERICHT

A EINLEITUNG

Am südwestlichen Ortsrand des Marktes Feucht soll der bestehende Bau- und Gartenmarkt erweitert und der Bebauungsplan Nr. 39 „Südlich der B8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße“ zum vierten Mal geändert werden. Es handelt sich um die Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes in Richtung Westen auf eine derzeit forstwirtschaftlich genutzte Waldfläche. Die Fläche liegt südlich der Bundesstraße B 8 bzw. dem Autobahnzubringer BAB 73, westlich der Schwarzenbrucker Straße und östlich der Bundesautobahn BAB 9.

In § 2 Abs. 4 BauGB ist festgelegt, wie die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu gewährleisten, wird grundsätzlich für alle Bebauungspläne, die im Regelverfahren aufgestellt werden, eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Pflanzen, Tiere, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft, die biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei sind sowohl negative als auch positive Auswirkungen zu ermitteln und zu prüfen.

Dieser Umweltbericht bezieht sich auf den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39. Der zu untersuchende Bereich umfasst in erster Linie den Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes. Bezüglich verschiedener Bewertungen wurde auch das angrenzende Umfeld mit einbezogen.

B KURZDARSTELLUNG DER PLANUNG

Die Planung sieht eine Erweiterung des bestehenden Bau- und Gartenmarktes sowie dazugehöriger Lagergebäude und -flächen in Richtung Westen vor. Der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 ist ca. 3,4 ha groß und umfasst den bisherigen Bau- und Gartenmarkt mit dazugehörigen Stellplatz- und Lagerflächen und im Westen eine Waldfläche, wovon ein Teilbestand gemäß der Darstellung im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) erhalten und gesichert wird.

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Im Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Dabei wurde auch bestimmt, dass die GRZ II für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden darf. Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude (OK) wird auf 370,50 m über NHN festgesetzt.

Die Erschließung erfolgt über das Gelände des bestehenden Baumarktes, hier besteht eine Zufahrt zur Schwarzenbrucker Straße im Osten. Stellplätze, Nebenanlagen und Lagerflächen sind auf dem gesamten Baugrundstück, außer auf den Flächen zum Anpflanzen, Flächen zum Begrünen und nicht innerhalb der Bauverbotszone, zulässig.

Ferner erfolgten Festsetzungen zu Baum- und Strauchpflanzungen, Flächen zum Begrünen sowie zu Stellplatz-, Fassaden- und Dachbegrünungen. Durch die grünordnerischen Festsetzungen kann ein gestufter Waldrand und natürliche Verdunstungs- und Kühlungseffekte für den Klimaschutz geschaffen werden.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird zusammen mit dem walddrechtlichen Ausgleich auf zwei externen Ausgleichsflächen gedeckt, im Plangebiet werden Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz festgesetzt.

C ZIELE DES UMWELTSCHUTZES FÜR DAS PLANGEBIET

Neben den allgemeinen gesetzlichen Regelungen des Bau- und Naturschutzrechts, des Immissionsschutzrechts und des Wasserrechts, waren bei der vorliegenden Planung auch die Vorgaben der europarechtlichen Vorschriften zum Schutzgebietssystem NATURA 2000, sowie die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) des Marktes Feucht sowie dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Nürnberger Land zu berücksichtigen. Der Regionalplan der Region Nürnberg stellt keine spezifischen Zielsetzungen für den Geltungsbereich dar.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP)

Der Geltungsbereich ist im derzeit wirksamen FNP/LP (wirksam seit 30.07.2020) als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ sowie als Waldfläche dargestellt. Somit ist das Vorhaben aus dem FNP/LP entwickelt.

Ferner ist der Bereich mit möglichen Verkehrs- sowie Gewerbelärmkonflikten durch einwirkenden Verkehrslärm von der Bundesautobahn, der Bundesstraße sowie Konflikte zu angrenzenden Nutzungen gekennzeichnet.

An den Geltungsbereich angrenzend werden nach Süden und Westen Flächen für den Wald dargestellt, im Süden sind die Waldflächen als Bannwald ausgewiesen. Der Wald soll aufgrund der durch ihn übernommenen Funktionen (Klima, Arten-/Biotopschutz, Landschaftsbild) erhalten werden. Zudem verläuft im Süden die Grenze des Vogelschutzgebietes Nr. DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“.

Bezüglich des Umweltschutzes wird im FNP/LP auf die Bestimmungen des BauGB, des BNatSchG und des BayNatSchG verwiesen. Darüber hinaus wird sich seitens der Markt-gemeinde für das Vorhaben ausgesprochen und bezüglich des Geltungsbereichs eine stark durchgrünte Ausführung der Baufläche aufgrund des Verlustes von Waldfläche empfohlen. Dem konnte nicht in vollem Maße entsprochen werden, um die gewünschten Nutzungen auf möglichst kleiner Fläche zu realisieren. Dafür wurde versucht, die Erweiterung nach Westen soweit wie möglich zu minimieren, um bestehenden Wald zu erhalten.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das ABSP ist ein Fachkonzept für Naturschutz und Landschaftspflege. Es fasst die natur-schutzfachlichen Kenntnisse zu einem Landkreis bzw. einer kreisfreien Stadt zusammen und stellt den Gesamtrahmen für alle für den Arten- und Biotopschutz notwendigen Maßnahmen dar. Das ABSP des Landkreises Nürnberger Land (2008) sieht für das Plangebiet keine räumlich konkretisierten Ziele vor.

Allgemeine Ziele und Maßnahmen für Waldökosysteme (Kap. 3.4.1, S. 28) lauten u.a.:

1. Erhaltung und Förderung naturnaher Waldökosysteme als Grundvoraussetzung für eine umfassende Erfüllung aller Waldfunktionen
 - Entwicklung standortheimischer Laub- und Mischwälder unter Berücksichtigung der Ziele des Arten- und Biotopschutzes sowie zielgerechte Verjüngungsverfahren, Erhaltung langer Umtriebszeiten, Mehrung des Totholzanteils und einer engen Verzahnung lichter und dunkler Bestandsteile.
 - [...]
2. Erhaltung und Optimierung des breiten Spektrums natürlicher und kulturhistorisch geprägter Waldtypen von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung im Landkreis,
3. Erhaltung und Funktionssicherung aller größeren zusammenhängenden Waldgebiete,
 - Keine weitere Zerschneidung großflächiger Waldgebiete durch Baumaßnahmen (z.B. Straßen); Milderung vorhandener Straßenbarrieren durch Überbrückungshilfen. [...];
 - keine Rodung von Waldflächen zum Zwecke diverser Freizeitnutzungen;

- Vermeidung von Verinselungs- und Randeffekten, Barrierewirkungen, Lärm- und Schadstoffimmissionen.
- 4. Förderung von Alt- und Totholz als wichtige Habitatstrukturen im Ökosystem „Wald“ und Lebensraum vieler „waldspezifischer“ Organismen,
- 5. Förderung breiter, strukturreicher Übergangszonen am Rand größerer Waldflächen,
- 6. Förderung der natürlichen Sukzession mit Schlag- und Staudenfluren sowie Vorwaldstadien,
- 7. [...]
- 8. [...]

Darüber hinaus liegt das Plangebiet auch nicht innerhalb eines Schwerpunktgebietes für den Naturschutz und nicht innerhalb von Flächen mit bestehenden und/oder vorgeschlagenen Schutzgebieten.

D Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter

1. Schutzgut Fläche

Die westliche Teilfläche des Geltungsbereiches der 4. Änderung des Bebauungsplans liegt im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB. Im Osten überschneidet sich das Plangebiet mit dem Geltungsbereich der 2. Änderung des BP Nr. 39 „Südlich der B 8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße“ und wird dort entsprechend genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 3,4 ha. Davon nimmt die forstwirtschaftlich genutzte Waldfläche mit ca. 1,2 ha einen großen Teil ein. Im südlichen Bereich der Waldfläche befindet sich eine kleine Waldlichtung, auf der früher ein Gebäude der ehemaligen Autobahnmeisterei stand. Der östliche Teil des Plangebietes umfasst das schon bestehende Gewerbegebiet mit dem Bau- und Gartenmarkt und dazugehörigen Stellplatz- und Lagerflächen (2,14 ha).

Außerhalb des Geltungsbereiches verläuft im Westen die Bundesautobahn BAB 9 und nördlich der Autobahnzubringer BAB 73 bzw. die Bundesstraße B 8. Zudem befindet sich nördlich angrenzend ein Regenrückhaltebecken, das der Entwässerung der Bundesfernstraßen dient. Im Süden grenzen weitere Waldflächen an.

Die Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut Fläche ist im westlichen Teilbereich des Plangebietes als hoch zu bewerten, im Osten dagegen gering, da hier ja schon Nutzungen erfolgen.

2. Schutzgut Boden

Entsprechend der vom Bayerischen Landesamt für Umwelt herausgegebenen Geologischen Karte von Bayern ist der geologische Untergrund im Planungsgebiet überwiegend aus Flugsand beschaffen. Die bodenkundlichen Verhältnisse sind von dem sandigen Ausgangsmaterial geprägt, wodurch es sich bei den überwiegend vorkommenden Bodentypen um Braunerden (unter Wald auch podsolig) handelt.

Im Plangebiet der 4. Änderung sind die Böden auch durch die früher anders verlaufende Zu- und Abfahrt der Anschlussstelle Nürnberg-Feucht und durch den Standort eines zwischenzeitlich abgerissenen Gebäudes der ehemaligen Autobahnmeisterei verändert. Von Nord nach

Süd verlaufend ist hier noch ein Dammbauwerk erkennbar. Im Osten erfolgten Veränderungen durch die dort bestehende Bebauung.

Gemäß der Baugrunduntersuchung (GEOTECHNIK PROF. DR. GRÜNDER GMBH 2022) stehen innerhalb der westlichen, derzeit noch unbebauten Teilfläche des Plangebietes (insbesondere im Baufenster) nach einer ca. 0,5 m mächtigen Oberbodenschicht sehr schwach schluffige Sande an. Diese wurden bis zum Erreichen des Festgesteinshorizonts aus mürben bis mäßig harten Sandsteinen in einer Tiefe ab 1,9 m unter Geländeoberkante erbohrt.

Im Altlasten- und Bodenschutzkataster (ABuDIS) sind im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes keine Altflächen (Altablagerungen und Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt (Stand: Oktober 2022). Im Rahmen des Baugrundgutachtens wurden nur in der südwestlichen Ecke des Geltungsbereiches im Bereich der Waldlichtung (ehemaliger Gebäudestandort) Auffüllungen aus stark kiesigen und sehr schwach schluffigen Sanden mit Ziegelresten und Sand- und Tonsteinbruchstücken bis in eine Tiefe von 2,2 m erkundet. Die Auffüllungen sind, abgesehen von den oben erwähnten Bauschuttresten, organoleptisch unauffällig. Nicht auszuschließen sind allerdings kleinräumig auch Überreste der früheren Straßenbeläge und -unterbauten und ggf. erhöhte Konzentrationen durch Tausalze ausgehend von den benachbarten Straßentrassen.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Boden ist als mittel einzustufen.

3. Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer, sowie festgesetzte Wasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete kommen im Plangebiet nicht vor. Entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches im Nordwesten verläuft ein temporär wasserführender Entwässerungsgraben des Straßenabflusses der nördlich gelegenen Straße, wovon ein Teil in den nördlichen Waldbereich eingeleitet wird. Zwischen Plangebiet und BAB 73 im Norden befindet sich auch ein Regenrückhaltebecken, ein weiteres Regenrückhaltebecken liegt in ca. 25 m nordöstlicher Richtung an der Einmündung zur Schwarzenbrucker Straße.

Das nächstgelegene natürliche Fließgewässer ist der Gauchsbach, der in ca. 500 m im Ortsbereich von Feucht verläuft. Der Ludwig-Donau-Main-Kanal liegt in ca. 600 m in südlicher Richtung.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchung (GEOTECHNIK PROF. DR. GRÜNDER GMBH 2022) wurde innerhalb des westlichen Plangebietes bis in Tiefen von 2 m unter Geländeoberkante (GOK) und teils darunter kein Grundwasser erbohrt. Temporär können sich aber Stau- bzw. Schichtenwasser auf dem Festgesteinshorizont ausbilden. Der Untergrund ist mit einem Wasserdurchlässigkeitsbeiwert k_f von 4×10^{-6} m/s noch als durchlässig zu bezeichnen, für größere Versickerungsanlagen aber schon grenzwertig. Je nach schluffigen Anteilen kann die Versickerungseigenschaft der Böden aber variieren.

Aufgrund der früheren Nutzung des westlichen Plangebietes als Anschlussstelle Nürnberg-Feucht, der angrenzenden leichten Troglage der BAB 9 und durch das bestehende Gelände des Bau- und Gartenmarktes, kann das Schutzgut Wasser als bereits leicht gestört eingeschätzt werden.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Wasser ist als gering einzustufen.

4. Schutzgut Klima/Luft

Klimatisch liegt der Markt Feucht im Übergangsbereich von ozeanischem zu kontinentalem Klima und entspricht den vorherrschenden Verhältnissen im Mittelfränkischen Becken. Es ist gekennzeichnet durch niederschlagsarmes, mildes bis warmes Klima. Es gibt relativ geringe

Jahresniederschläge und es herrschen milde Temperaturen vor. So liegt die mittlere Tagesmitteltemperatur bei 8,0 – 9,0 °C. In den letzten Jahrzehnten ist bedingt durch den Klimawandel ein Temperaturanstieg zu verzeichnen, der zu einer Zunahme der mittleren Tagesmitteltemperatur geführt hat (vgl. Abschlussbericht Landesweite Schutzkarte Klima/Luft 2021). Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt zwischen 650 und 750 mm/Jahr. Die Vegetationsperiode (Tagesmittel der Lufttemperatur von mindestens + 5 °C) hat eine Dauer von etwa 220 -240 Tagen. Im Jahresdurchschnitt sind ca. 50 - 60 Nebeltage festzustellen (BayFORKLIM 1996).

Die westliche Teilfläche des Geltungsbereiches der 4. Änderung stellt als Waldfläche ein Frischluftentstehungsgebiet dar und ist in der Waldfunktionskarte als regionaler Klimaschutzwald und als lokaler Klimaschutz-, Immissionsschutz- und Lärmschutzwald verzeichnet. Nach der „Schutzgutkarte Klima/Luft Bayern: Planungshinweiskarte“ des BAYLFU (2021) fließt die Kaltluft v.a. nach Westen in Richtung Verkehrsstrassen ab und kann dort zum klimatischen Ausgleich beitragen. Der bestehende Bau- und Gartenmarkt mit den dazugehörigen Stellplatz- und Lagerflächen stellt einen potentiell überwärmten Bereich dar.

Auch aufgrund der Lage angrenzend zu potentiell überwärmten Verkehrs-, Gewerbe- sowie Siedlungsflächen ist das Gebiet vorbelastet. Für die lufthygienische Situation im Geltungsbereich ist insbesondere die Lage an mehreren Hauptverkehrsstrassen relevant. Messungen zu Belastungen von Luftschadstoffen liegen nicht vor. Wesentliche Emittenten für verkehrsbürtige Luftschadstoffe stellen die Bundesautobahn BAB 9, die Bundesstraße B 8 bzw. der Autobahzubringer BAB 73 und die St 2239 dar.

Weitere potenzielle Emissionsquellen (Schadstoffe, Gerüche) können in Form der im Nordwesten liegenden, kommunalen Kläranlage des Marktes Feucht vorliegen.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Klima/Luft wird als mittel eingestuft.

5. Schutzgut Pflanzen

Eine Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen nach der Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung fand am 10.05.2022 statt. Dabei wurden auch Biotop- und Höhlenbäume aufgenommen und überprüft, ob geschützte Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG auftreten.

Aktuell wird der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans im Osten von dem bisherigen Bau- und Gartenmarkt mit typischem Straßenbegleitgrün, Einzelbäumen und im Westen von einem standortgerechten Nadelmischwald charakterisiert, der durch die ehemalige Nutzung als Anschlussstelle Nürnberg-Feucht vorgeprägt ist. So ist noch ein von Nord nach Süd verlaufender Straßendamm im Plangebiet erkennbar. Die Fahrbahnoberflächen und der Unterbau wurden aber i.d.R. rückgebaut.

Eigentlich würde sich die potenzielle natürliche Vegetation im Plangebiet als (Pfeifengras-Buchen)-Stieleichenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald entsprechen

Als Hauptbaumarten treten heute aber Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) überwiegend mittleren Alters mit einem Unterwuchs aus Jungpflanzen und Sämlingen von verschiedenen Laubbaumarten in der Waldfläche auf. Beigemischt sind verschiedene Arten wie Vogelkirsche (*Prunus avium*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*). Einige Bäume sind schon älter, es gibt aber auch schon abgestorbene oder stark geschädigte Bäume (stehendes und liegendes Totholz, v.a. viele tote Kiefern).

Am nördlichen Waldrand tritt vermehrt Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und stellenweise ist dem Bestand die gebietsfremde Rot-Eiche (*Quercus rubra*) beigemengt. Die Krautschicht besteht aus Heidelbeere (*Vaccinium myrtillus*), Kleinblütigem Springkraut (*Impatiens parviflora*) und stellenweise auch Preiselbeere (*Vaccinium vitis-idaea*).

An lichtereren Stellen im Wald und entlang des ehemaligen Straßendamms dominiert die Krautschicht vor allem Flattergras (*Milium effusum*) und Zittergras-Segge (*Carex brizoides*) sowie in den Randbereichen zum bestehenden Gewerbegebiet zusätzlich Brennnessel (*Urtica dioica*) und Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.). Der östliche Rand des Geltungsbereichs wird vorwiegend von einer Brennnesselflur mit Farnen und Giersch (*Aegopodium podagraria*) geprägt.

Im nördlichen Teil des Plangebietes westlich des Regenrückhaltebeckens ist ein Bereich von der gebietsfremden Robinie (*Robinia pseudoacacia*) geprägt, die dort offensichtlich gepflanzt wurde. Der Unterwuchs wird von Brennnessel (*Urtica dioica*) und Gräsern, vor allem der Zittergras-Segge (*Carex brizoides*) dominiert. Daran grenzt die straßenbegleitende Grün- und Gehölzstruktur entlang der BAB 73 bzw. der B 8 an. Diese Flächen liegen aber schon außerhalb des eigentlichen Plangebietes.

Im südlichen Bereich befindet sich im Südwesten eine offene und teilversiegelte/-befestigte Fläche (Waldlichtung) am Standort der ehemaligen Autobahnmeisterei mit teils noch asphaltierter Zuwegung (außerhalb Plangebiet). Der Aufwuchs auf der Lichtung ist ein Übergangsstadium von einem mageren Krautsaum bis hin zu einer mäßig artenreichen Fläche. Vorkommende Arten sind neben verschiedenen Gräsern u.a. Kriechendes Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Wald-Erdbeere (*Fragaria vesca*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*), Brennnessel (*Urtica dioica*), Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*), Feld-Klee (*Trifolium campestre*) und Moosarten.

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht vorhanden. Vorkommen geschützter Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG sind ebenfalls nicht vorhanden. Auch geschützte, seltene oder gefährdete Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden. Jedoch handelt es sich im Westen um Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG).

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Pflanzen ist aufgrund der langen Wiederherstellungszeiten für Wald als hoch zu bewerten.

6. Schutzgut Tiere

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden im Frühling und Sommer 2022 Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Reptilien erfasst. Für weitere Artengruppen waren aufgrund des vorhandenen Lebensraumpotenzials keine dezidierten Untersuchungen notwendig. Teilweise konnten andere Arten auch im Zuge der unterschiedlichen Begehungen im Plangebiet mit erfasst werden.

Faunistische Nachweise aus der Artenschutzkartierung (ASK, Stand: 01.02.2022) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen für das Plangebiet selbst keine vor. Die Nachweise für das weitere Umfeld (Siedlungsbereich, Teichgruppe im Nordwesten sowie umliegende Waldflächen) sind aber teilweise veraltet, sodass die Daten nur bedingt Aussagekraft besitzen.

Für **Fledermäuse** weist das Gebiet mit verschiedenen Baum- und Totholzstrukturen potenzielle Baumquartiere auf und besitzt eine Bedeutung als Jagdgebiet. Daher wurde die Rufaktivität von Fledermäusen mithilfe von Horchboxen im Rahmen von drei Erfassungs Nächten (12.06./13.06.2022, 18.07./19.07.2022 und 23.08./24.08.2022) im Untersuchungsgebiet erfasst (Kartierung durch CORDES & CORDES 2022). Insgesamt waren die Waldflächen im Untersuchungsgebiet aber gering beflogen und damit fiel auch die Nutzung als Jagdgebiet eher gering bis sehr gering aus. Nachgewiesen werden konnten Aktivitäten von den neun Fledermausarten Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Mopsfledermaus (*Barbastella barbastellus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Bartfledermaus (*Myotis mystacinus*), Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*) und die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*). Großer Abendsegler, Mopsfledermaus und Rauhautfledermaus hatten

die geringsten Rufaktivitäten, die anderen Arten waren häufiger zu beobachten. Von den nachgewiesenen Arten besaß die Zwergfledermaus die größte Rufaktivität mit 87% der aufgezeichneten Rufdauern.

Baumquartiere (Sommerquartiere) sind aufgrund der starken Häufung an Rufen im Umfeld der Waldlichtung für das Braune Langohr zu erwarten. Auch für die anderen baumbewohnenden Fledermausarten – vornehmlich Fransen- und Wasserfledermaus – können grundsätzlich Quartiere im Untersuchungsgebiet bestehen, es gab aber keine konkreten Hinweise.

Für **Vogelarten** stellt das Plangebiet sowohl Brut- als auch Jagd-/Nahrungshabitat dar. Im Rahmen der Brutvogelkartierung von März bis Juni 2022 konnten 33 Vogelarten nachgewiesen werden (Kartierung durch Dipl.-Biol. FALTIN, ÖFA 2022), bei denen es sich um typische Arten der Wälder, Waldränder und gehölzreicher Übergangsbereiche sowie im Bereich der Bestandsgebäude auch um Gebäudebrüter handelt. 28 dieser Vogelarten brüteten im Untersuchungsgebiet. Die übrigen Arten waren lediglich Nahrungsgäste (Schwarzspecht) oder überflogen (Turmfalke) das Gebiet. Insgesamt ist dies für den Lebensraum ein eher durchschnittlicher Artenreichtum.

Brutvögel (Brutstatus B und C) aus der ökologischen Gilde der Hecken- und Baumbrüter im Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans selbst und seinem direkten Umfeld waren Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Buntspecht (*Dendrocopos major*), Eichelhäher (*Garrulus glandarius*), Elster (*Pica pica*), Fitis (*Phylloscopus trochilus*), Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Goldammer (*Emberiza citrinella*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Kleiber (*Sitta europaea*), Kohlmeise (*Parus major*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Rabenkrähe (*Corvus corone corone*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Star (*Sturnus vulgaris*), Stieglitz (*Carduelis carduelis*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*).

Von den Spechtarten brütet der Buntspecht (*Dendrocopos major*) mit zwei Brutpaaren im Untersuchungsgebiet. Von ihm wurden auch mehrere Spechthöhlen angelegt, davon zwei im Plangebiet selbst. Vom Grünspecht (*Picus viridis*) liegt nur eine Brutzeitfeststellung vor und der Schwarzspecht (*Dryocopus martius*) wurde als Nahrungsgast nachgewiesen.

Außerhalb des Geltungsbereichs konnten im südlichen Waldbereich noch weitere Brutvogelarten festgestellt werden, darunter Haubenmeise (*Parus cristatus*), Tannenmeise (*Parus ater*) und die Misteldrossel (*Turdus viscivorus*).

Vom Mäusebussard (*Buteo buteo*) konnte ein unbesetzter Horst aus dem Vorjahr im südöstlichen Untersuchungsgebiet festgestellt werden, der dieses Jahr zwar begrünt aber nicht weiter genutzt wurde (Brutstatus A). Weitere Greifvogelarten wurden nicht festgestellt. Eulen konnten trotz zweier Nachtbegehungen mit Klangattrappe ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

An den Gebäuden des bestehenden Bau- und Gartenmarktes im Osten konnten Feldsperling (*Passer montanus*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Haussperling (*Passer domesticus*) mit jeweils einem Brutpaar brütend nachgewiesen werden.

Insgesamt ist keine der festgestellten Arten in Bayern selten oder gefährdet. Der Star (*Sturnus vulgaris*) steht bundesweit aber auf der Roten Liste (RL 3).

Für die Artengruppe der **Reptilien** sind im Untersuchungsbereich vor allem Waldinnen- und -außenränder und Böschungflächen entlang der Wege relevant. Es erfolgten verschiedene Begehungen zur Erfassung und zwar am 10.05., 30.05., 10.06. und 05.09.2022. Dabei konnten mehrere Individuen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) im nördlichen Untersuchungsbereich festgestellt werden und zwar v.a. angrenzend zum Regenrückhaltebecken im Norden, auf der Waldlichtung im Süden und auf den straßenbegleitenden Grünflächen (Kartierung durch GSP 2022). Die Waldlichtung stellt einen optimalen Lebensraum für die Art dar, während der überwiegende Eingriffsbereich eine eher suboptimale Habitatstruktur aufweist. Dennoch muss aufgrund der Komplexität des Lebensraumes von einem gewissen Anteil an übersehenen Tieren im Eingriffsbereich (z.B. lichte Stellen im Wald) ausgegangen werden. Als

weitere Reptilienart wurde auch die Blindschleiche (*Anguis fragilis*) auf der Lichtung nachgewiesen.

Im Plangebiet selbst befinden sich für **Amphibien** keine Laichgewässer. Die Regenrückhaltebecken im Norden bzw. an der Schwarzenbrucker Straße sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung nur temporär mit Wasser gefüllt. Das Plangebiet hat daher primär eine Bedeutung als Sommerlebensraum. Im Rahmen der Reptilienkartierungen wurde auch gezielt unter möglichen Verstecken wie liegendes Totholz oder Rindenplatten gesucht und dabei eine Erdkröte (*Bufo bufo*) auf der Lichtung unter einem kurzen Stammabschnitt festgestellt. Neben den häufigeren Arten (z.B. Grasfrosch) kommt im Gemeindegebiet generell auch die Gelbbauchunke (*Bombina variegata*) vor, es gab aber keine Hinweise auf ein Auftreten im Plangebiet.

Für **Wirbellose** hat der Wald eine allgemeine und durch die Anteile von Totholz und lichterem Bereichen sogar eine höhere Bedeutung. Besonders spezialisierte Arten (z.B. der Libellen, Heuschrecken oder Tagfalter) sind hier aber nicht zu erwarten, da essentielle Lebensraumstrukturen fehlen. Das doch umfangreich vorhandene stehende und liegende Totholz bietet allerdings xylobionten Arten eine gute Lebensraumgrundlage. Arten wie der Eremit (*Osmoderma eremita*) können aber aufgrund fehlender, geeigneter Mulmhöhlen und Habitatbäume sicher ausgeschlossen werden. Hier ist auch die frühere Zweckbestimmung der Fläche als Anschlussstelle für die Autobahn zu berücksichtigen. So fehlen z.B. alte Eichen.

Im Plangebiet konnte am nördlichen Rand ein Nest von Braunschwarzen Rossameisen (*Camponotus ligniperdus cf.*) im Stamm einer 2-stämmigen Wald-Kiefer festgestellt werden. Ein Nest von Waldameisen (*Formica spec.*) befindet sich außerhalb des Plangebietes im Süden neben einem Rückeweg.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Tiere ist als mittel einzustufen.

7. Schutzgut Biologische Vielfalt

Wesentlicher Gegenstand der Betrachtung für das Schutzgut Biologische Vielfalt ist der Erhaltungszustand der Artenvielfalt. Dabei korreliert die Bewertung stark mit derer der Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Weiterer Bestandteil der Betrachtung stellt u.a. die vorgefundene Strukturdiversität (Landschaftsbild) dar.

Das Plangebiet selbst wurde für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen mit einer mittleren bis hohen Bedeutung für den Bestand bewertet. Das Plangebiet ist von einem mäßig strukturreichen Nadelmischwald mit einer vielfältigen Krautschicht geprägt, so dass auch eine höhere biologische Vielfalt besteht.

Die Bedeutung des Plangebiets für das Schutzgut Biologische Vielfalt wird aufgrund der Bewertungen für das Schutzgut Pflanzen und das Schutzgut Tiere als mittel bis hoch eingestuft.

8. Schutzgut Mensch

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse (mit Lärmschutz, Luftreinhaltung und dem Schutz vor elektromagnetischen Feldern) sowie die Erholungseignung des Gebiets.

Der Marktgemeinde Feucht wurde im Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern (Karte Landschaftserleben und Erholung, 2013) allgemein eine hohe Erholungswirksamkeit zugeschrieben. Hinsichtlich der tatsächlichen Bedeutung des Plangebiets für die landschaftsgebundene Erholung ist es relevant, dass es auf ehemaligen Flächen der Anschlussstelle Nürnberg-Feucht liegt, Vorbelastungen durch angrenzende Hauptverkehrsstraßen besitzt und

damit einhergehende Lärmimmissionen aufweist. Es weist ansonsten keine relevanten kultur- oder naturhistorischen Einzelelemente auf.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich Verkehrsflächen, Gewerbe- und Wohnbebauung sowie weitere Waldflächen des Reichswaldes im Süden und westlich der Autobahn. Aufgrund der Nachbarschaft zu den Hauptverkehrsstraßen sowie weiteren östlich gelegenen Gewerbeflächen, den vorliegenden Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie der Lage abseits von Wanderwegen, eignet sich das Plangebiet nicht für die landschaftsgebundene Erholung und hat diesbezüglich auch keine Bedeutung.

Planungsrelevante Lärmimmissionen treten im Bestand v.a. durch den Straßenverkehr (BAB 9, BAB 73, B 8 und St 2239) und viergleisigen Schienenverkehr (Richtung Nürnberg und Allersberg) auf. Zudem befindet sich im Osten ein großflächiges Gewerbegebiet. Im Plangebiet selbst entstehen ebenfalls Geräusche durch die Lagernutzungen (Be- und Entladen) sowie durch die Stellplatzanlage des bestehenden Bau-/Gartenmarktes. Dies bestätigt auch die schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung (Bericht-Nr. 21.12871-b01, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth vom 12.03.2024), in der die durch die vorhandenen Gewerbe hervorgerufenen Geräuschimmissionen bewertet wurden.

Andere potenzielle Emissionsquellen (Schadstoffe, Gerüche) liegen durch die im Nordwesten des Plangebiets liegende kommunale Kläranlage des Marktes Feucht vor. Belastungen durch elektrische Felder sind für den Geltungsbereich nicht bekannt.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Mensch ist aufgrund der Vorbelastungen als gering einzustufen.

9. Schutzgut Landschaft

Naturräumlich ist das Plangebiet der naturräumlichen Untereinheit der „Sandgebiete östlich der Rednitz-/Regnitz-Achse“ (113-F) im Mittelfränkischen Becken zuzuordnen und gehört zur naturräumlichen Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Lias-Land“ (D59).

Das Landschafts- und Ortsbild im Gemeindegebiet ist durch die Lage inmitten des Nürnberger Reichswaldes weitgehend ohne offene und landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt. Der Marktgemeinde Feucht wurde im Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern (Karte Schutzgut Landschaftsbild, 2013) allgemein eine überwiegend hohe charakteristische landschaftliche Eigenart zugeschrieben. Das Plangebiet selbst besteht im Osten aus dem bisherigen Bau- und Gartenmarkt mit dazugehörigen Stellplatz- und Lagerflächen und im Westen aus einer Waldfläche am südwestlichen Ortsrand von Feucht. Das Gebiet ist geprägt durch die im Westen angrenzende Autobahn, die Bundesstraße im Norden sowie weiteren Gewerbeflächen im Osten.

Die Topographie ist im Plangebiet weitgehend eben, aber durch den noch vorhandenen Damm einer ehemalige Autobahnzufahrt überprägt. Die Bundesstraße im Norden ist ebenfalls auf einem Damm errichtet und auch die Gewerbefläche im Osten ist erhöht. Der Standort der ehemaligen Autobahnmeisterei ist im Wald noch als Lichtung erkennbar.

Im Westen grenzt an das Plangebiet das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG-00428.01) an.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Landschaft ist trotz des Waldbestandes in dem stark überprägten Raum nur als mittel zu bewerten.

10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans bestehen keine Boden-, Bau- oder Kulturdenkmale. Allerdings befindet sich unmittelbar angrenzend nordöstlich des Plangebietes im Bereich der Einmündung der Schwarzenbrucker Straße auf die Bundesstraße B 8 das Bodendenkmal D-5-6633-0074 (Wüstung des späten Mittelalters).

Sachgüter sind im Plangebiet durch den Bau- und Gartenmarkt, dessen Lagereinrichtungen und -flächen und Stellplätzen im Osten vorhanden.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird als gering bewertet.

11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern können grundsätzlich verschiedene Wechselwirkungen bestehen. Insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden/Wasser bestehen allgemeine Wechselwirkungen. Die klimatischen Bedingungen stehen lokal in Abhängigkeit von Vegetation und Relief und haben ihrerseits wieder Auswirkungen auf die Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Das Schutzgut menschliche Gesundheit wird ebenfalls von nahezu allen übrigen Schutzgütern in unterschiedlichem Maße beeinflusst.

Nähere Ausführungen zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind i.d.R. bereits bei den einzelnen Schutzgütern abgehandelt.

Die Bedeutung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist im Geltungsbereich als gering zu betrachten.

E AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

Die Bebauung von bisheriger Waldfläche stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der zu bilanzieren und zu bewerten ist. An erster Stelle steht aber die Vermeidung und Reduzierung von Eingriffen, die verbleibenden Eingriffe sind auszugleichen.

Als wesentliche Auswirkungen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Geltungsbereich und seinem späteren Vollzug ergeben, sind:

- Direkter Flächenentzug durch Überbauung und Versiegelung durch Errichtung zusätzlicher Gebäude, Lager- und Stellplätze und Zufahrten
- Veränderungen des Bodenkörpers durch bauliche Maßnahmen und Veränderung der Nutzungen
- Veränderung der hydrologischen Verhältnisse durch Verringerung der Grundwasserneubildung (Versiegelung) und Eingriffe in den Boden- und Grundwasserkörper (Fundamente)
- Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Bebauung und Versiegelung von Flächen
- Veränderungen der visuellen und ästhetischen Wahrnehmung des Ortsbildes durch Umgestaltung der Fläche

Eine ausdrückliche Unterscheidung zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die Umweltbelange erfolgt, soweit eine Unterscheidung möglich ist und hierfür konkrete Anhaltspunkte bestehen.

1. Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden. Sowohl nach dem Baugesetzbuch, als auch nach dem Bundesnaturschutzgesetz hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Dabei sollen nach § 1a Abs. 2 BauGB die Möglichkeiten der Wiedernutzung von Brachflächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt werden. Besonders landwirtschaftliche Flächen, Wald oder zu Wohnzwecken genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für eine Nutzungsänderung umgewandelt und die Notwendigkeit der Umwandlung begründet werden.

Durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 wird überwiegend Waldfläche für Gewerbe Zwecke neu in Anspruch genommen. Dadurch wird die Waldfläche der forstwirtschaftlichen Nutzung entzogen und es kommt zu einer neuen Flächeninanspruchnahme und Rodung von etwa 0,9 ha Waldfläche. Davon sind ca. 700 m² für die Ersatzfläche im Norden der Waldfläche als Zauneidechsenhabitat vorgesehen. Im Osten erfolgen keine Veränderungen.

Die Inanspruchnahme von Waldfläche für die Umwandlung in Gewerbeflächen im Umfang von ca. 0,9 ha hat erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche.

2. Schutzgut Boden

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Satz 3 BBodSchG).

Durch die Planung werden im Geltungsbereich zukünftig neue Flächen bebaut und versiegelt werden. Entsprechend der vorgesehenen Bauweise variiert die Intensität der Nutzung je nach geplanter Bebauung von Gebäuden oder Lager- und Freiflächen.

Absehbar sind damit die Zerstörung bzw. massive Einschränkung der Bodenfunktionen, wie die Funktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, der Bestandteile des Naturhaushalts (Wasser- und Nährstoffkreislauf) sowie Abbau-, Ausgleichs und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund ihrer Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Betroffen sind Böden von Waldflächen, die in Hinblick auf die erhöhte Wasserspeicherfunktion und den reduzierten Oberflächenwasserabfluss lokal von Bedeutung sind. Aufgrund der Überprägung als frühere Anschlussstelle sind die Bodenfunktionen im Waldbereich teilweise bereits beeinträchtigt. Die Böden im Bereich des bereits bestehenden Bau- und Gartenmarktes sind bereits größtenteils versiegelt. Somit werden durch die Planung keine unbeeinträchtigten, hochwertigen Böden oder welche mit besonderen Bodenfunktionen in Anspruch genommen.

Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für das Schutzgut Boden für das Planungsgebiet:

Tabelle 1: Gegenüberstellung der Bodenbeeinträchtigung im Geltungsbereich der 4. Änderung

Situation des Bodens	Bestandssituation	Planungssituation	Veränderung
Versiegelte Flächen	21.606 m ²	29.734 m ²	+ 8.128 m ²
Sonstige beeinträchtigte Flächen	546 m ²	401 m ²	- 145 m ²
Unversiegelte Flächen und ohne Beeinträchtigungen	11.964 m ²	3.981 m ²	- 7.983 m ²
Summe:	34.117 m²	34.117 m²	

Baubedingt sind Beeinträchtigungen durch Befahren sowie Baustelleneinrichtungen denkbar, aufgrund des zu erhaltenden Waldes beschränken sich diese aber auf das Sondergebiet. Es gelten die einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Bodens.

Die Planung führt aufgrund des Umfangs neuer Versiegelungsflächen von über 0,81 ha zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

3. Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist durch die Zunahme von Überbauung und Versiegelung der bisher überwiegend unversiegelten Waldböden im Westen nachteilig betroffen. Es wird aber angestrebt, anfallendes Oberflächenwasser zu einem großen Teil über Versickerungsanlagen dem Grundwasserkörper zuzuführen und damit die Grundwasserneubildung möglichst gering zu beeinträchtigen. Es wird dennoch eine Reduzierung erfolgen, da ja Niederschlagswasser über die Dachbegrünung zurückgehalten oder auch versiegelten Oberflächen verdunstet.

Größere Einbindungen von Bauwerken oder Bauwerksteilen in den Grundwasserkörper sind nicht zu erwarten (vgl. angenommene Gründungssohle im Baugrundgutachten, GEOTECHNIK PROF. DR. GRÜNDER GMBH 2022).

Negative Auswirkungen auf Oberflächengewässer können ausgeschlossen werden.

Während der Bauzeit besteht ein grundsätzliches Risiko der Grundwassergefährdung durch Betriebs- und Schmierstoffe der eingesetzten Maschinen und Geräte, was aber durch die einschlägigen einzuhaltenden Vorschriften und Regeln der Technik minimiert ist.

Trotz Erhöhung des Versiegelungsgrades und der Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate kann aufgrund der angestrebten Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer von keinen erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen werden.

4. Schutzgut Klima/Luft

Die Bebauung und Versiegelung der bisherigen unverbauten Waldfläche im Westen führt grundsätzlich zum Verlust eines Frischluftentstehungsgebietes, einer Erhöhung der Temperatur bodennaher Luftschichten, Speicherung der Wärme, einer Einschränkung der Durchlüftung und zur Reduktion der Windgeschwindigkeit und Wirbelbildung an Bauwerken.

Die Bedeutung des Waldbereiches für den klimatischen Ausgleich und für die lokale Entstehung von Frischluft ist aufgrund der Lage in einem ansonsten großen Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet (Nürnberger Reichswald) derzeit nur von mittlerer Bedeutung und damit auch die Auswirkungen auf das Schutzgut begrenzt.

Bezüglich der lufthygienischen Situation im Planungsgebiet besteht bereits eine Vorbelastung in Form verkehrsbürtiger Schadstoffimmissionen. Der Bau- und Gartenmarkt wird zwar in der Fläche erweitert, es ist aber nicht mit einem für das Schutzgut relevanten Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Durch zusätzlich erforderliche Gebäudeheizungen ist ebenfalls mit einem Anstieg der Emissionen – abhängig vom Energieträger – zu rechnen. Im Vergleich zum Ist-Zustand ist aber von keinem erheblichen Anstieg auszugehen.

Veränderungen des örtlichen Klimas wirken sich auch auf das Schutzgut „Mensch“ und seine Gesundheit aus (siehe Kap. E.8). Besondere Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die Folgen des Klimawandels sind aber nicht zu besorgen, da mit geeigneten Maßnahmen (Dach- und Fassadenbegrünung, Regenwasserrückhalt) versucht wird, diese Auswirkungen zu minimieren.

Da verschiedene konfliktminimierende Punkte in die Planung übernommen werden und der Lage des Plangebiets am Rand eines ansonsten noch ausreichend großen Kalt- und

Frischluftentstehungsgebiets, können die Auswirkungen begrenzt werden. Es sind insgesamt noch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft zu erwarten.

5. Schutzgut Pflanzen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wird in den vorhandenen Vegetations- und Waldbestand im Westen eingegriffen und die Biotopausstattung vollständig geändert. Es kommt zur Inanspruchnahme der vorhandenen Waldfläche. Ein relevanter Teil des betroffenen Baumbestandes (z.B. Bäume mit Höhlen- und Spaltenstrukturen, Totholz) ist von naturschutzfachlichem Wert. Ein sehr alter Waldbestand ist aufgrund der Vornutzungen (Anschlussstelle Nürnberg-Feucht) aber nicht betroffen. Dennoch konnte sich der Wald seit dem letzten Umbau der Anschlussstelle vor über 40 Jahren entwickeln.

Geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG oder seltene bzw. geschützte Pflanzenarten wurden im Plangebiet keine festgestellt.

Ein Teil der Waldfläche soll im westlichen Geltungsbereich erhalten bleiben und für den zu rodenden Bereich eine Ersatzaufforstung vorgesehen werden. Es sind außerdem grünordnerische Festsetzungen für einen abgestuften Waldrand vorgesehen, sodass zum Teil neue Lebensräume und Strukturen geschaffen werden. Angrenzende Flächen sind durch die Planung nicht betroffen.

Durch die Rodung des betroffenen Waldbereiches resultieren für das Schutzgut Pflanzen insgesamt erheblich nachteilige Auswirkungen.

6. Schutzgut Tiere

Durch das Vorhaben kommt es anlagenbedingt zum Totalverlust von essentiellen Strukturen und Lebensraum für verschiedene Artengruppen. Im Hinblick auf die Berücksichtigung des speziellen Artenschutzes wird auf die Ausführungen in Kap. O verwiesen.

Während der Bauphase kann es durch Lärm, Vibrationen und Beleuchtung zu Störungen der Tierwelt kommen. Durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen ist das Plangebiet allerdings schon jetzt mit Lärmimmissionen belastet. Durch das Vorhaben kommt es zum Verlust von Waldfläche und damit auch von einigen Höhlen- bzw. Biotopbäumen, wodurch potenzielle Brutstätten und Quartiere wegfallen.

In erster Linie hat die Planung Auswirkungen auf typische Vogelarten von Wäldern und Waldrändern. Besonders gefährdete oder seltene Vogelarten sind hiervon aber nicht betroffen. Da für den Wegfall von Höhlenbäumen eine vorlaufende Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Schaffung von Ersatz-Nisthöhlen vorgesehen ist, wird dem ausreichend begegnet. Zudem sind im direkten räumlichen Zusammenhang weitere Waldbestände (Nürnberger Reichswald) vorhanden, so dass die verloren gehenden ökologischen Funktionen auch dort übernommen werden können und die Auswirkungen nicht erheblich nachteilig sind. Um negative Auswirkungen auf Gebäudebrüter auszuschließen, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Kontrolle des relevanten Teils vom Bau- und Gartenmarkt vorgesehen. Andere ökologische Gilden der Brutvögel sind nicht direkt betroffen.

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind potentielle Quartiere und Jagdhabitats betroffen. Im Plangebiet ist mit Baumquartieren (Sommerquartieren) zu rechnen, es gelang bisher aber kein konkreter Nachweis. Die Nutzung als Jagdgebiet (nächtliche Aktivität) fiel innerhalb der Kartierungszeit allerdings eher gering aus. Durch die im Rahmen des saP-Gutachtens (GSP, 12.09.2024) formulierten Vermeidungs- und kompensatorischen Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) können nachteilige Einflüsse auf die Populationen minimiert werden.

Auswirkungen auf Reptilien sind für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) gegeben, da hier direkt in deren Lebensräume, in geringem Umfang auch in Optimalhabitats eingegriffen wird. Diese wurde im nördlichen und südlichen Teil des Plangebiets nachgewiesen. Aufgrund der Komplexität des Lebensraumes ist damit zu rechnen, dass trotz der ergriffenen Vermeidungsmaßnahmen einzelne Individuen im Zuge der Baumaßnahmen getötet werden, da eine quantitative Umsiedlung kaum möglich ist. Da für den Wegfall eines Teils der Lebensstätten eine vorlaufende Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahme) zur Schaffung bzw. Optimierung von Lebensraum für Zauneidechsen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs vorgesehen ist, kann die Art aber am Rand des Plangebietes und seinem Umfeld gehalten werden.

Andere Artengruppen sind nicht in relevantem Maße betroffen. Es kommt auch zu keiner neuen Zerschneidung von Wanderrouten von Tieren oder allgemein einer Einschränkung der Ausbreitungsmöglichkeiten, da das Plangebiet bereits zwischen bebauten Bereichen und Verkehrswegen befindet.

In Bezug auf das Schutzgut Tiere treten Beeinträchtigungen auf, die durch die dargestellten, vorlaufenden Ersatzmaßnahmen im räumlichen Zusammenhang vollständig ausgeglichen werden können. Im Ergebnis können somit erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut aber ausgeschlossen werden.

7. Schutzgut Biologische Vielfalt

Da die Erhaltung der Artenvielfalt wesentlicher Bestandteil der Biodiversität ist, ist hierdurch ein direkter Bezug zu den Bewertungen hinsichtlich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere, sowie ihrer natürlichen Lebensräume, ggf. auch in Bezug auf das Schutzgut Landschaft gegeben.

Für das Schutzgut Tiere konnten keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen festgestellt werden. Da die Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen aber erheblich nachteilig sind, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt ebenfalls erheblich nachteilig.

8. Schutzgut Mensch

Durch die Bebauung erfolgt der Verlust von Waldflächen. Eine Beeinträchtigung der landschaftsgebundenen Erholung des Menschen ist in der Gesamtbetrachtung jedoch nicht erkennbar, da die Fläche bisher aufgrund seiner Zugänglichkeit und ungünstigen Lage nicht für die landschaftsgebundene Erholung geeignet war und keine negativen Auswirkungen auf Sichtbeziehungen zu erwarten sind. Die visuelle Wahrnehmung des Bereichs wird verändert, jedoch bleibt der bisherige Charakter durch die verbleibenden westlich und südlich angrenzenden Waldstrukturen weiterhin erhalten. Die Höhe der geplanten Gebäude wird begrenzt, so dass sie noch unterhalb der Höhe des umgebenden Waldes liegen wird.

Die Immissionsbelastung durch die Hauptverkehrsstrukturen und die gewerblichen Nutzungen sind schon im Bestand vorhanden. Besonders schutzwürdige Nutzungen (z.B. Wohnen) werden nicht zugelassen. Im Sondergebiet sind einem Gewerbegebiet vergleichbare Immissionen nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ anzustreben. Die geplante Situierung von Lagerflächen im Westen ist hierfür schon ein wichtiger Baustein.

Von der Erweiterung der bereits bestehenden gewerblichen Nutzung des Bau- und Gartemarktes kann es grundsätzlich zu höheren betriebsbedingten Lärmimmissionen auf die umliegenden Gebiete kommen. Auch der durch die Planung induzierte Verkehr wird zu einer zusätzlichen Verkehrsgeschallsbelastung der Umgebung führen.

Die zum Plangebiet nächstgelegenen, schutzbedürftigen Nutzungen befinden sich nördlich des Bebauungsplans am Gugelhammerweg, an der Gundekarstraße und im Südosten an der Gsteinacher Straße. Damit es an Immissionsorten im Umfeld mit schutzwürdigen

Wohnnutzungen nicht zu nachteiligen Auswirkungen kommt, wurde unter Berücksichtigung von vorhandenen Vorbelastungen (Plangebiet, bestehende Gewerbebetriebe bzw. Flächen mit Baurecht für Gewerbe im Umfeld) eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691 gutachterlich ermittelt (schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Bauleitplanung, Bericht-Nr. 21.12871-b01, IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bayreuth vom 12.03.2024) und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Mit dieser Emissionskontingentierung können nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verhindert werden.

Auch während der Bauphase kann es zu temporären Schallimmissionen durch Baulärm und Staub kommen, die aber untergeordnet sind.

Über die festgesetzte Emissionskontingentierung können Lärmeinwirkungen verhindert werden, so dass es nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch kommt.

9. Schutzgut Landschaft

Durch die Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes wird das Untersuchungsgebiet weiter anthropogen überprägt. Das Landschaftsbild ändert sich durch den Verlust von Waldfläche und die Bebauung einer zukünftig gewerblich geprägten Fläche. Aufgrund der schon vorhandenen Bebauung und Überprägung im Umfeld und des verbleibenden Waldstreifens ist aber nur eine geringe oder gar keine Fernwirkung zu erwarten. Voraussichtlich wird sich die neue Bebauung dem Gesamtbild unterordnen. Durch grünordnerische Festsetzungen z.B. für einen gestuften Waldrand und der Erhaltung eines Teils der Waldfläche werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert.

Auswirkungen auf das im Westen angrenzende Landschaftsschutzgebiet bestehen nicht, da hier zunächst die Trasse der vierspurigen Autobahn BAB 9 angrenzt und noch der Waldstreifen erhalten wird.

Aufgrund bestehender siedlungstechnischer Vorbelastungen und durch umgebende Bebauung und Verkehrsstrassen hat die Planung auf das Schutzgut Landschaft keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Kulturgüter sowie Bodendenkmäler sind von der Planung nicht betroffen. Bei Bodeneingriffen muss auch außerhalb von bekannten Bodendenkmälern grundsätzlich mit archäologischen Funden gerechnet werden, da es benachbart Bodendenkmale gibt. Konkrete Anhaltspunkte auf Fundstätten im Gebiet liegen nicht vor, vielmehr ist durch die früheren Straßenbaumaßnahmen und den Bau des Bau- und Gartenmarktes von einer Umgestaltung des kompletten Bereichs im Osten auszugehen.

Sachgüter sind innerhalb des Geltungsbereichs zwar im Bereich des bestehenden Marktareals vorhanden, die Änderung dient aber der Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes.

Die Auswirkungen der Planung werden als nicht erheblich nachteilig auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter bewertet.

11. Wechselwirkungen der Schutzgüter

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigen i.d.R. bereits das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Relevante

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern (z.B. Auswirkungen einer Grundwasserabsenkung auf davon abhängige Landökosysteme) treten nicht auf. Eine besondere Problematik zwischen den Schutzgütern oder eine eventuelle Verstärkung der Auswirkungen wird im Plangebiet ebenfalls nicht gesehen.

Die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern werden durch die Planung nicht erheblich nachteilig beeinflusst.

F SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWASSER

Durch die bereits bestehende Nutzung als Bau- und Gartenmarkt entstehen bereits betriebsbedingte Abfälle, die durch die Erweiterung des Marktes vermutlich im Umfang ansteigen werden. Gefährliche Abfälle entstehen aber i.d.R. keine. Der Umfang der entstehenden Abfälle kann zum derzeitigen Planungsstand noch nicht abschließend abgeschätzt werden. In erster Linie dürfe es sich um Verpackungsmaterialien und hausmüllähnliche Fraktionen handeln. Die verschiedenen Fraktionen innerhalb der Müllarten sind sachgemäß zu trennen sowie einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung nach den einschlägigen Bestimmungen zuzuführen. Nähere Angaben zu Art und Menge der durch die Realisierung der Planung erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung sind, soweit möglich, im weiteren Verfahren nachzureichen.

Die Entwässerung von Schmutzwasser erfolgt im Anschluss an das bestehende Trennsystem im Bereich der Schwarzenbrucker Straße. Die kommunale Kläranlage ist ausreichend dimensioniert. Anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser soll im möglichst großen Umfang im Geltungsbereich versickert werden.

G NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE

Der bestehende Baumarkt nutzt bereits erneuerbare Energie in Form von Solarzellen bzw. Sonnenkollektoren. Durch die Festsetzungen wird eine Nutzung erneuerbarer Energien im Hinblick auf eine weitere Anbringung von Solaranlagen auf den zulässigen Dächern ermöglicht, aber nicht zwingend vorgeschrieben. Auf die erforderliche Kombination mit Dachbegrünung ist zu achten.

Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien wurden nicht explizit getroffen. Es sind ohnehin die einschlägigen Vorgaben einzuhalten (z.B. Gebäudeenergiegesetz GEG).

Im Rahmen der weiteren Planungen können ggf. noch genauere Angaben zu den im Plangebiet verwendeten Energieträgern getroffen werden.

H ALTERNATIVEN UND NULLVARIANTE

Die allgemeine Standortprüfung fand bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes statt, der erst jüngst fortgeschrieben und zum 30.07.2020 wirksam wurde. Hier ist der gewählte Standort als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung für Bau- und Gartenmarkt dargestellt, nördlich entlang der BAB 73 ist ein Weg und Grünflächen dargestellt und im Westen eine Fläche für Wald belassen worden. Es handelt sich also bei der vorliegenden Planung um die Umsetzung des Flächennutzungsplanes. Die Erweiterung des bestehenden Marktes ist auch an die vorhandenen Strukturen gebunden, so dass diese Planung an anderem Ort nicht möglich wäre. Der aktuelle Fachmarktstandort eignet sich auch aufgrund seiner Anbindung an das lokale und regionale Straßenverkehrsnetz sehr gut.

Im Hinblick auf die Eingriffe gab es keine Varianten, die deutlich geringere Eingriffe nach sich gezogen hätten. Es wurde versucht, möglichst wenig Eingriffe in den Wald im Westen zu haben, ein anderer Zuschnitt des Sondergebietes war aber aufgrund der Baubeschränkungen der angrenzenden Verkehrswege nicht möglich. Dies wurde aber dahingehend ausgenutzt, dass auf der Fläche im Norden, wo bereits Zauneidechsen festgestellt wurden, Optimierungsmaßnahmen für diese Art durchgeführt werden können (CEF-Maßnahmen), so dass es nicht zu weiteren Inanspruchnahmen von externen Flächen für den artenschutzrechtlichen Ausgleich kommen muss. Durch eine Erhöhung der zulässigen Fläche für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 für die GRZ können die Nutzungen im Sondergebiet konzentriert werden, was ebenfalls zur Schonung weiterer Waldflächen beigetragen hat.

Bei den Festsetzungen (insbesondere in der Grünordnung) gab es verschiedene Festsetzungsvarianten, die sich aber im Hinblick auf ihre Auswirkungen auf die Schutzgüter bzw. die anzustrebenden Vermeidungs- und Minimierungseffekte kaum unterschieden haben.

In der Nullvariante, also bei Verzicht auf die Planung, würde die derzeitige Nutzung als Waldfläche im Westen weiterhin unverändert aufrechterhalten werden. Insbesondere im Hinblick auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft, sowie Tiere und Pflanzen käme es zu keinen Eingriffen bzw. zu Veränderungen zum aktuellen Zustand.

I MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sollen durch folgende Maßnahmen im Gebiet vermieden bzw. verringert werden (in Klammer Schutzgüter, für die die Maßnahme positive Effekte haben):

- Nutzung von und Orientierung an bestehenden Infrastruktureinrichtungen/Erschließungsstraßen (Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt)
- Gestalterische Festsetzungen und Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen (Landschaftsbild)
- Festsetzungen zum Wasserabfluss und Versickerung von Niederschlagswasser (Wasser)
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien bei der Errichtung von Stellplätzen (Boden, Wasser, Pflanzen)
- Festsetzungen von Anpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünung sowie Begrünung von Stellplätzen und unbebauter Flächen (Wasser, Klima/Luft, Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild)
- Festsetzung von umweltschonender Außenbeleuchtung (Tiere, Mensch)
- Notwendige Rodungsmaßnahmen und Rückschnitt von Gehölzen nur im Winterhalbjahr (Tiere)
- Festsetzung von Maßnahmen zur Minimierung von Vogelschlag (Tiere)

J EINGRIFFSBILANZIERUNG UND AUSGLEICH

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Naturschutzrecht grundsätzlich zu vermeiden bzw. soweit wie möglich zu vermindern. Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich für Eingriffe durch die Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. In Bayern existiert hierfür die jüngst überarbeitete Handreichung „Bauen im Einklang mit der Natur – Ein Leitfaden“ (Stand Dezember 2021).

Für die Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden zunächst die Biotop- und Nutzungstypen (BNT) innerhalb des Geltungsbereiches flächenmäßig erfasst und den Flächen die gemäß Biotopwertliste vorgegebenen Wertpunkte zugeordnet. Die Biotop- und Nutzungstypen

orientieren sich dabei an der Vorgabe der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV). Anhand der Wertpunkte werden die Flächen nach ihrer naturschutzfachlichen Bedeutung in die Kategorien gering, mittel und hoch eingestuft und ihnen ein Pauschalwert nach dem Leitfaden zugeordnet. BNT mit einer geringen naturschutzfachlichen Bedeutung (Biotopwertliste 1 – 5 WP) werden pauschal mit 3 WP bewertet. BNT mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung (Biotopwertliste 6 – 10 WP) werden pauschal mit 8 WP bewertet. BNT mit einer hohen naturschutzfachlichen Bedeutung werden mit ihren jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste (11 – 15 WP) bewertet.

Mit einer mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung sind der Nadelmischwald aufgrund seines vorwiegend mittleren Alters und die mäßig artenreichen Säume und Staudenfluren der Offenfläche (Lichtung) im Süden zu bewerten. Eine geringe naturschutzfachliche Bedeutung besitzen die jungen Bestände der gebietsfremden Robinie im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, die bestehenden Grünflächen um das Rückhaltebecken und das Gewerbegebiet des bisherigen Bau- und Gartenmarktes. Dieses wurde in der Bilanzierung aufgrund der großflächigen befestigten Lagerflächen als Industrie- und Gewerbegebiet mit einem WP anstatt als Sondergebiet mit zwei WP in die Bilanzierung eingestellt.

Um die Eingriffsschwere auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds abzuleiten, wird sich an dem im Bebauungsplan festgesetzten Maß der baulichen Nutzung orientiert. Hierzu dient die Grundflächenzahl (GRZ), die mit der Eingriffsfläche und den Wertpunkten multipliziert wird, um den erforderlichen Ausgleichbedarf an Wertpunkten zu ermitteln.

Durch Vermeidungsmaßnahmen nach Anlage 2 Tabelle 2.2 des Leitfadens kann eine Reduktion des Ausgleichsbedarfs über einen Planungsfaktor erfolgen. Zu diesen Maßnahmen gehören z.B. die festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung und die Begrünung von Freiflächen sowie naturnah gestaltete Versickerungsmulden. Da über eine Festsetzung die GRZ II (Überschreitung der GRZ für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB) aber theoretisch bis zu 1,0 möglich ist und dadurch die Eingriffsintensität wieder höher ausfällt, wird in diesem Fall auf die Anrechnung des Planungsfaktors in der Eingriffsregelung verzichtet.

Auf den bebauten und versiegelten Flächen im Osten des Plangebietes, wo Baurecht bereits vorliegt, entstehen keine neuen Eingriffe. Auch nicht als Eingriff werden die Flächen gewertet, auf denen keine Veränderung in der naturschutzfachlichen Wertigkeit stattfinden. Es handelt sich hier um das Straßenbegleitgrün, den versiegelten Rad-/ Fuß- und Wirtschaftsweg und die für die Eidechse vorgesehene Ausgleichsfläche im Norden. Auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche wird zwar teilweise Wald gerodet, es werden aber auch die nicht gebietsheimische Robinien entfernt und die Fläche strukturell für die Zauneidechse optimiert. Dieser Fläche wurde daher auch ein Beeinträchtigungsfaktor von 0 zugeschrieben.

Insgesamt ergibt sich somit folgender Ausgleichsbedarf aus der Planung:

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Eingriffe durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021)

Nutz ID	Biotop- und Nutzungstypen (BNT)	BNT Wertpunkte (WP)	Fläche [m²]	Leitfaden Pauschal-WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf [WP]
K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren	6	15	8	0	0
K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren	6	130	8	0,8	833
N62	Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder, mittlere Ausprägung	10	3.759	8	0	0

Nutz ID	Biotop- und Nutzungstypen (BNT)	BNT Wertpunkte (WP)	Fläche [m²]	Leitfaden Pauschal-WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	Ausgleichsbedarf [WP]
N62	Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder, mittlere Ausprägung	10	7.998	8	0,8	51.187
L721	Nicht standortgerechte Laub(misch)wälder gebietsfremder Baumarten, junge Ausprägung	4	207	3	0	0
V31	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, versiegelt	0	190	0	0	0
V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3	401	3	0	0
X2	Industrie- und Gewerbegebiete	1	21.416	3	0	0
Summe			34.117			52.020 WP

Für den Planungszustand ergibt sich ein **Kompensationsbedarf von 52.020 Wertpunkten**. Dieser soll auf zwei externen Ausgleichsflächen gedeckt werden.

K WALDRECHTLICHER AUSGLEICH

Bei der Eingriffsfläche handelt es sich im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) um Wald. Der betroffene Nadelmischwald setzt sich aus Beständen mit unterschiedlichem Alter und Baumarten zusammen. Bei der Inanspruchnahme von Wald handelt es sich im walddrechtlichen Sinne um eine Rodung, die einer Genehmigung bedarf. Für die geplante Rodungsfläche von 8.830 m² ist ein flächengleicher, forstrechtlicher Waldausgleich erforderlich. Der verbleibende Gehölzstreifen behält seinen Waldcharakter, da er noch ausreichend breit ist (> 30 m) und Anschluss an Waldflächen im Süden hat.

Es ist vorgesehen, den naturschutzrechtlichen Ausgleich von 52.020 Wertpunkten zusammen mit dem walddrechtlichen Ausgleich von 8.830 m² auf zwei externen Ausgleichsflächen zu decken (siehe Kap. L).

L EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Dem Bebauungsplan werden zwei externe Ausgleichs-/Ersatzflächen zur Deckung des naturschutzfachlichen und gleichzeitig des walddrechtlichen Ausgleichs zugeordnet. Da diese Flächen außerhalb des Gemeindegebietes liegen, ist eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich. Die Schaffung des Ausgleichs wird aber über vertragliche Regelungen sowie eine dingliche Sicherung im Grundbuch gesichert. Es handelt sich zum einen um eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 1498, Gmkg. Simonshofen, Stadt Lauf a. d. Pegnitz, in der naturräumlichen Haupteinheit D59 (Ausgleichsfläche 1) und um Teilflächen der Flurstücke Nr. 645 und 647, Gmkg. Weißenbrunn, Gem. Leinburg, in der naturräumlichen Haupteinheit D61 (Ausgleichsfläche 2). Die zweite Ausgleichsfläche liegt damit nicht in derselben naturräumlichen Einheit wie das Eingriffsgebiet, ist aber nur ca. 600 m von der Naturraumgrenze entfernt. Auch aufgrund der Lage der Ausgleichsfläche zum Eingriffsgebiet konnte die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nürnberger Land einem Rückgriff auf diese Fläche fachlich zustimmen, da ein Teil des Ausgleichs ja im Naturraum erbracht wird. Die Ausgleichsfläche 2 bei Weißenbrunn liegt außerdem näher am Plangebiet der 4. Änderung

des BP Nr. 39 als eine, die formellen Kriterien erfüllende Ausgleichsfläche am westlichen Rand des Naturraums D 59, die aber über 60 km entfernt liegen könnte.

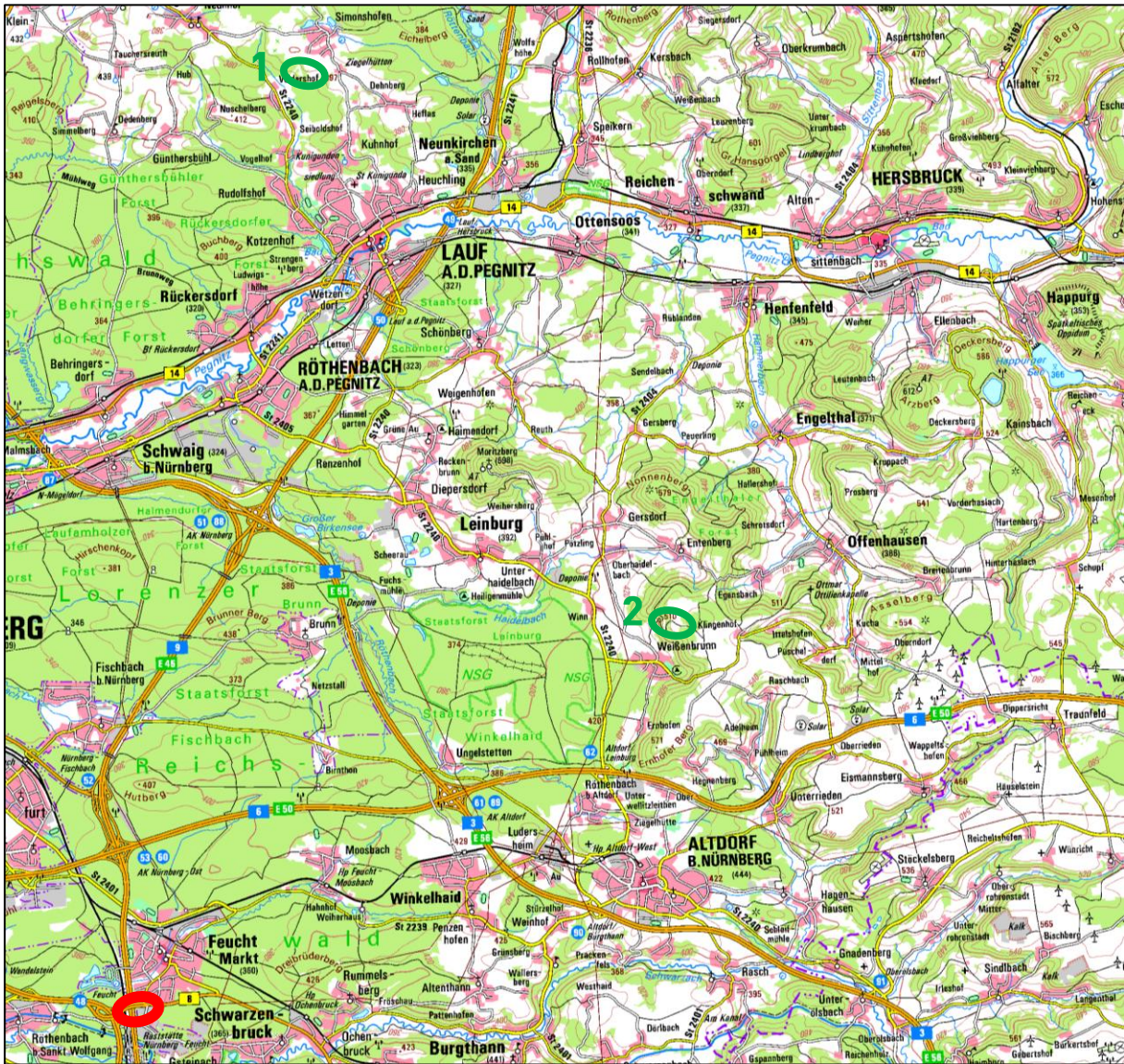


Abbildung 5: Lage der Ausgleichsflächen (grün umrandet) in Bezug zum Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 (rot umrandet) (DTK100 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

Ausgleichsfläche 1: Flst. Nr. 1498 (tlw.), Gmkg. Simonshofen, 4.873 m²

Das Flurstück Nr. 1498 ist bereits von drei Seiten von Wald umgeben und ist brach gefallen. Entlang des Waldrands im Südwesten liegt das im Jahr 2002 kartierte Biotop 6433-1127 „Feuchtwiese südlich Simonshofen“, wovon vor Ort aktuell nur noch eine marginale Ausprägung festgestellt werden konnte, die keine Zuordnung zu einem geschützten Lebensraum nach § 30 BNatSchG mehr ermöglichte (Faktoren: Artzusammensetzung, Größe). Für dieses Grundstück lag bereits eine Aufforstungsgenehmigung vor, die aktuell erneuert wird.



Abbildung 6: Abgrenzung Ausgleichsfläche Nr. 1 innerhalb des Flst. Nr. 1498 (tlw.), Gmkg. Simonshofen (Kartengrundlagen © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines Eichen-Hainbuchenwalds frischer bis staunasser Standorte in alter Ausprägung (Biotoptyp L213), der an den vorhandenen Waldbestand anschließt. Aufgrund dessen, dass nach 25 Jahren dieses Entwicklungsziel noch nicht vollständig erreicht werden kann, erfolgt ein entsprechender Abschlag der Aufwertung um 3 WP für die Entwicklungszeit.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich: Vor Neuanlage des Waldes sind auf der Fläche günstige Wachstumsbedingungen durch eine Bodenvorbereitung nach DIN 18915 zu schaffen. Die Aufforstung sollte hier entsprechend der Standortverhältnisse nördlich mit Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*), südlich unter Beimengung von Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*) und Esche (*Fraxinus excelsior*), ggf. auch Flatter-Ulme (*Ulmus laevis*) in den entsprechenden forstlichen Qualitäten (Herkunftsgebiete gemäß FoVG) durchgeführt werden. Zur Vermeidung der Einschleppung der Wurzelhalsfäule (*Phytophthora*) der Erle ist deren Etablierung auch über Stecklingsholz möglich. Die Aufforstung ist bis zum Erreichen einer gesicherten Verjüngung/Anpflanzung entsprechend vor Verbiss zu schützen.

Beim Ausgangszustand als mäßig brach gefallenes Intensivgrünland (G12) ergibt sich folgender Kompensationsumfang für die Ausgleichsfläche 1:

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsumfangs für den Prognosezustand der externen Ausgleichsmaßnahme auf Ausgleichsfläche 1 nach BayKompV

Ausgangszustand		Prognosezustand		Abschlag Entwick- lungszeit [WP]	Aufwer- tung um	Fläche [m ²]	Kampen- sations- umfang [WP]
Biotop- und Nutzungs- typen Bestand	Grund wert	Ziel Biotop- und Nutzungs- typen Planung	Grund wert				
G12 Intensivgrün- land brach- gefallen	5 WP	L213 Eichen- Hainbuchenwä- lder frischer bis staunasser Standorte, alte Ausprägung	14 WP	3	6 WP	4.873	29.238
Summe						4.873	29.238 WP



Abbildung 7: Ausgleichfläche Nr. 1 südwestlich von Simonshofen bei Lauf a. d. Pegnitz, Blick nach Südosten (eigene Aufnahme am 15.07.2024)

Ausgleichsfläche 2: Flst. Nr. 645 (tlw.) und 647 (tlw.), Gmkg. Weißenbrunn, 3.957 m²

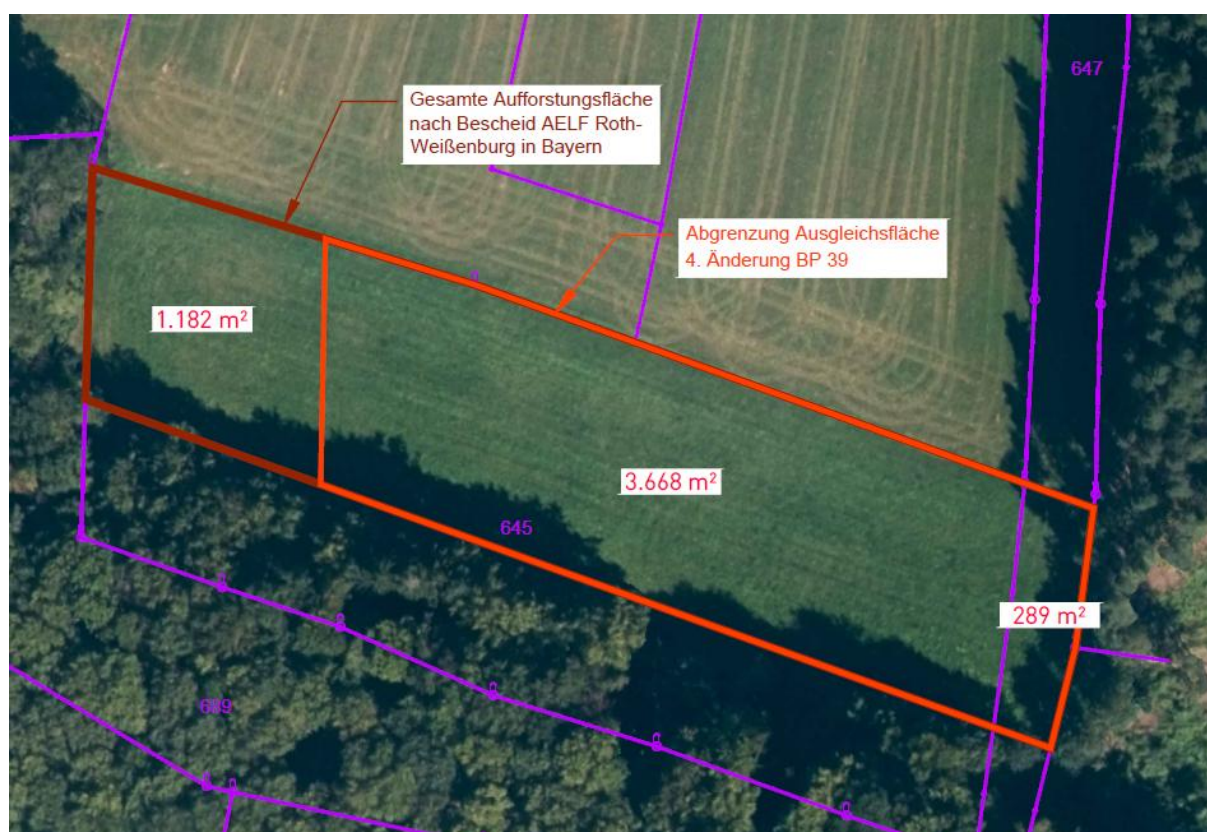


Abbildung 8: Abgrenzung der Ausgleichsfläche Nr. 2 auf den Flst. Nr. 645 (tlw.) und 647 (tlw.), Gmkg. Weißenbrunn (Kartengrundlagen © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024)

Die Aufforstungsfläche auf Teilflächen der Flurstücke Nr. 645 und 647 sind ebenfalls von drei Seiten bereits von Wald umgeben. Im Süden dieser Flurstücke stockt bereits selbst Laubmischwald. Für die Ausgleichsfläche 2 liegt bereits eine Erstaufforstungsgenehmigung des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Roth-Weißenburg i.Bay. vom 10.03.2022 (Az. 7711.6-1-48-21) vor.

Ziel der Maßnahme ist die Entwicklung eines Buchenwaldes basenreicher Standorte in alter Ausprägung (Biotoptyp L243), der an den vorhandenen Waldbestand anschließt. Aufgrund dessen, dass nach 25 Jahren dieses Entwicklungsziel noch nicht vollständig erreicht ist, erfolgt ein entsprechender Abschlag der Aufwertung um 3 WP für die Entwicklungszeit.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich: Vor Neuanlage des Waldes sind auf der Fläche günstige Wachstumsbedingungen durch eine Bodenvorbereitung nach DIN 18915 zu schaffen. Die Aufforstung sollte hier entsprechend der Standortverhältnisse mit Buche (*Fagus sylvatica*) unter Beimischung von Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), ggf. auch Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) und Elsbeere (*Sorbus torminalis*) in den entsprechenden forstlichen Qualitäten (Herkunftsgebiete gemäß FoVG) durchgeführt werden. Die Aufforstung ist bis zum Erreichen einer gesicherten Verjüngung/Anpflanzung entsprechend vor Verbiss zu schützen.

Beim Ausgangszustand von Intensivgrünland (G11) ergibt sich folgender Kompensationsumfang für die Ausgleichsfläche 2:

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsumfangs für den Prognosezustand der externen Ausgleichsmaßnahme auf Ausgleichsfläche 2 nach BayKompV auf Flst. Nr. 645 (tlw.) und 647 (tlw.)

Ausgangszustand		Prognosezustand		Abschlag Entwicklungszeit [WP]	Aufwertung um	Fläche [m ²]	Kompensationsumfang [WP]
Biotop- und Nutzungstypen Bestand	Grundwert	Ziel Biotop- und Nutzungstypen Planung	Grundwert				
G11 Intensivgrünland	3 WP	L243 Buchenwälder basenreicher Standorte, alte Ausprägung	14 WP	3	8 WP	3.957	31.656
Summe						3.957	31.656 WP



Abbildung 9: Ausgleichfläche Nr. 2 nordöstlich von Weißenbrunn bei Leinburg, Blick nach Osten (eigene Aufnahme am 15.07.2024)

Mit den beschriebenen Maßnahmen werden insgesamt 60.894 Wertpunkte (29.238 WP + 31.656 WP) erzeugt. Somit kann der naturschutzrechtliche Ausgleich von 52.020 Wertpunkten zusammen mit dem waldrechtlichen Ausgleich von 8.830 m² (4.873 m² + 3.957 m²) für die Eingriffe durch die 4. Änderung des Bebauungsplan Nr. 39 auf zwei externen Ausgleichsflächen vollständig gedeckt werden bzw. es erfolgt sogar eine um 8.874 Biotopwertpunkte höhere Aufwertung. Allein für die Deckung des naturschutzfachlichen Ausgleichs hätte hier eine Fläche von nur 2.848 m² ausgereicht.

Die Aufforstung der darüberhinausgehenden Fläche von 1.109 m², die für den forstrechtlichen Ausgleich für die 4. Änderung des BP Nr. 39 aber erforderlich ist, kann grundsätzlich einem Ökokonto zugeschlagen werden. Als Aufwertung dürfen hier aber nur die über die rechtliche Verpflichtung zur Ersatzaufforstung hinaus gehenden Maßnahmen (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG, § 2 Abs. 1 Nr. 3 BayKompV) angerechnet werden. Hier wäre der Ausgangszustand dann z.B. ein „sonstiger standortgerechter Nadelmischwald“ N61. Dies ist in einem separaten Anerkennungsverfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären.

M KUMULATIVE AUSWIRKUNGEN

Die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 „Südlich der B 8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße“ ist nicht isoliert, sondern in Zusammenhang mit ggf. weiteren Planungen im Umfeld, die zu kumulativen Auswirkungen führen könnten, zu betrachten. Nicht auszuschließen ist, dass sich Auswirkungen der einzelnen Plangebiete gegenseitig beeinflussen. Die Wirkungen können sich dabei auch steigern bzw. verstärken.

Andere Planungen im räumlichen Umfeld des Geltungsbereiches mit denen kumulative Wirkungen auftreten könnten, betreffen in erster Linie Vorhaben, bei denen es ebenfalls zu Waldinanspruchnahmen kommt. In 2021 wurde an der Altdorfer Straße der Bebauungsplan Nr. 69 „KiTa Altdorfer Straße“ rechtskräftig, in dessen Vorfeld es zu einer Rodung von 0,25 ha Wald kam. Diese Fläche war sehr klein und fast 2 km vom vorliegenden Bebauungsplan entfernt, so dass keine relevanten kumulativen Effekte zu erwarten sind. Schon vor längerer Zeit aufgestellte Bebauungspläne sind aufgrund der zeitlichen Dimension nicht mehr relevant.

Weitere Projekte, wie z.B. die größeren Straßenbauvorhaben am Autobahnkreuz Nürnberg-Ost sind noch weiter entfernt, so dass auch hier eine Summationswirkung mit dem vorliegenden Vorhaben verneint werden kann.

Offen sind mögliche kumulative Effekte, die ggf. im Rahmen von weiteren laufenden Projekten zukünftig entstehen können, z.B. Entwicklung Wohnbaufläche südlich des Josef-Schlosser-Wegs in Feucht, v.a. aber der größeren Infrastrukturvorhaben im Nürnberger Reichswald, für die bisher erst Raumordnungsverfahren (ROV) gelaufen sind oder noch anstehen, wie z.B. Neubau ICE-Werk Nürnberg oder der Ersatzneubau der 380 kV-Leitung Raitersaich – Altheim. Diese kumulativen Betrachtungen sind aber nicht im vorliegenden Bebauungsplan durchzuführen, sondern bei den bevorstehenden Planfeststellungsverfahren.

N BETROFFENHEIT VON NATURA 2000-GEBIETEN

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 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 im Geltungsbereich.

Das nächstgelegene Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung "NSG ‚Schwarzach-Durchbruch‘ und Rhätschluchten bei Burgthann“ (DE 6633-371) befindet sich in knapp 1 km südlicher Richtung. Aufgrund der Entfernung zum Geltungsbereich und fehlender funktionaler Beziehungen kommt es zu keiner Beeinflussung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch die Planung.

Unmittelbar westlich und südlich angrenzend zum Geltungsbereich der 4. Änderung liegt jedoch das Europäische Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ (DE 6533-471) mit der Teilfläche 03. Die genauen Gebietsgrenzen sind in der NATURA 2000-VO wiedergegeben und es umfasst insg. ca. 38.192 ha. Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum Vogelschutzgebiet wurde eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung auf Basis vorliegender Daten erstellt (GSP, 06.03.2023). Darin wurde geprüft, ob Erhaltungsziele des NATURA 2000-Gebietes betroffen sein könnten und ob erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele möglich sind.

Bei den maßgeblichen Erhaltungszielen des Europäischen Vogelschutzgebietes „Nürnberger Reichswald“ handelt es sich vorwiegend um die „Erhaltung ggf. Wiederherstellung des Nürnberger Reichswaldes als große zusammenhängende Waldkomplexe aus vorherrschenden Kiefernwäldern, eingestreuten Laubholzbereichen und Umwandlungsflächen zu strukturreichen Misch- und Laubwäldern, mit Lichtungen und Waldsäumen als bedeutsamer Lebensraum für charakteristische, überwiegend seltene und gefährdete Vogelarten“.

Ferner liegen gebietsbezogene Konkretisierungen der Erhaltungsziele für folgende vorkommende Vogelarten nach Anhang I der Vogelschutz-Richtlinie:

A072 Wespenbussard (*Pernis apivorus*)
A081 Rohrweihe (*Circus aeruginosus*)
A104 Haselhuhn (*Bonasa bonasia*)
A108 Auerhuhn (*Tetrao urogallus*)
A215 Uhu (*Bubo bubo*)
A217 Sperlingskauz (*Glaucidium passerinum*)
A223 Raufußkauz (*Aegolius funereus*)
A224 Ziegenmelker (*Caprimulgus europaeus*)
A229 Eisvogel (*Alcedo atthis*)
A234 Grauspecht (*Picus canus*)
A236 Schwarzspecht (*Dryocopus martius*)
A238 Mittelspecht (*Picoides medius*)
A246 Heidelerche (*Lullula arborea*)
A320 Zwergschnäpper (*Ficedula parva*)
A321 Halsbandschnäpper (*Ficedula albicollis*)
A338 Neuntöter (*Lanius collurio*)

sowie folgende Vogelarten nach Artikel 4 Abs. 2 der Vogelschutz-Richtlinie vor:

A207 Hohltaube (*Columba oenas*)
A233 Wendehals (*Accipiter gentilis*)
A256 Baumpieper (*Anthus trivialis*)
A337 Pirol (*Oriolus oriolus*)
A619 Habicht (*Picoides minor*)

Von den Vogelarten, die Erhaltungsziele darstellen, wurden im Zuge der Brutvogelkartierung im Jahr 2022 im Vorfeld des saP-Gutachtens nur der Schwarzspecht als Nahrungsgast (zumindest im Wirkraum des Bebauungsplanes) nachgewiesen. An weiteren Spechtarten sind nur Grün- und Buntspecht nachgewiesen. Auch Eulenarten konnten keine erfasst werden.

Im Managementplan für das Vogelschutzgebiet DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ sind für die überplante Waldfläche zwischen der Autobahn BAB 9 im Westen, der B 8 im Norden, dem Gewerbegebiet im Osten und der Röthenbacher Straße im Süden keine besonderen Vorkommen an Vogelarten oder E-haltungsmaßnahmen vermerkt.

Auch in der ASK sind relevante Vogelarten erst in größerer Entfernung dokumentiert (z.B. Habicht ASK 6633-0340). Weitere im Hinblick auf das Vogelschutzgebiet planungsrelevante Arten (Auerhuhn, Haselhuhn) sind ebenfalls nur in größerer Entfernung (> 1,5 km) bekannt geworden und meiden das Plangebiet aufgrund der bestehenden Lärmimmissionen.

Durch die Zunahme der indirekten Auswirkungen ist für die im Vogelschutzgebiet vorkommenden Arten keine relevante Verschlechterung zu erwarten. Aufgrund der Vorbelastungen stellt die Planung daher keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Vogelschutzgebiet dar.

Aufgrund der Größe des SPA-Gebietes „Nürnberger Reichswald“ gibt es eine Vielzahl an Plänen und Projekten, die das SPA-Gebiet tangieren und mögliche Auswirkungen auf das Gebiet haben könnten. Im engeren räumlichen Umfeld sind derzeit aber keine verfestigten Planungen oder Vorhaben bekannt, die eine Summationswirkung mit dem kleinräumigen Vorhaben auslösen könnten.

Die Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“ werden durch die Planung daher insgesamt nicht erheblich beeinträchtigt.

O PRÜFUNG 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 Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung

dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen.

Auf Basis von aktuellen Erfassungen für Brutvögel, Fledermäuse und Reptilien im Jahr 2022 erfolgte die Beurteilung, ob Verbotstatbestände einschlägig werden können. Hierzu wurden die „Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ (GSP, 16.03.2023, angepasst 12.09.2024) erstellt.

Neben gehölz- und höhlenbrütenden Vogelarten im Plangebiet sind auch Fledermäuse und die Zauneidechse von der Planung betroffen. Für alle anderen Arten(gruppen) gelangen keine Nachweise bzw. sie konnten aufgrund der Lebensraumstrukturen ausgeschlossen werden. Pflanzenarten für die das spezielle Artenschutzrecht greift, sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

Um Verbotstatbestände ausschließen zu können, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

- **V 1 Durchführung einer Umweltbaubegleitung zum Artenschutz**

Die Umsetzung aller Vermeidungs- und auch der CEF-Maßnahmen ist durch eine Umweltbaubegleitung zu sichern. Diese soll die Effizienz der Maßnahmen sicherstellen und die Erreichung der Funktionalität gewährleisten. Bei erforderlichen Abweichungen von der geplanten Vorgehensweise können in der Umweltbaubegleitung dennoch die artenschutzfachlichen und -rechtlichen Belange berücksichtigt werden. Die Umweltbaubegleitung soll auch verhindern, dass sich während der Baumaßnahmen, v.a. aber bei längerem Baustillstand, im Randbereich und an Haufwerken keine wertvollen Brachestrukturen (z.B. Ruderalfluren) entwickeln oder offene Rohbodenflächen entstehen, die von bestimmten Vogelarten oder von Zauneidechsen zur Eiablage genutzt werden könnten.

- **V 2 Durchführung der Fällungsarbeiten von Gehölzbeständen außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Wochenstubenzeit von Fledermäusen (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)**

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von höhlen- und baumbrütenden Vogelarten und ggf. auch von Fledermäusen sind notwendige Baumfällungen nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar durchzuführen. Zum Schutz von Fledermäusen wäre eine Beschränkung auf den Zeitraum Oktober optimal, da zu diesem Zeitpunkt die Wochenstubenzeit bereits abgeschlossen ist, der Winterschlaf aber noch nicht begonnen hat. Im Zweifel, ob eine Baumhöhle oder Rindenspalte von Fledermäusen belegt ist, sollte vor der Fällung noch eine Inspektion durch einen Experten durchgeführt werden oder während der aktiven Phase von Fledermäusen ein sog. „one-way-Verschluss“ vor der Höhle angebracht werden.

Die anschließende Rodung der Wurzelstöcke darf erst nach Abschluss der Vermeidungsmaßnahme V 3 in Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung erfolgen, es sei denn es wurde eine artenschutzrechtliche Ausnahme vom Tötungstatbestand erteilt.

- **V 3 Umsiedlung von Zauneidechsen**

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von Zauneidechsen oder Eigelegenen bei der Baufeldräumung ist es erforderlich, die auf dem Eingriffsgrundstück vorhandenen Individuen auf geeignete Flächen außerhalb des Baufeldes umzusiedeln. Damit werden unbeabsichtigte Tötungen (v.a. auch während der inaktiven Phasen der Tiere (Winterruhe, aber auch an Kalttagen im Frühjahr) vermieden. Sichtungen der Zauneidechse liegen im nördlichen Teil des Geltungsbereichs angrenzend zum Regenrückhaltebecken und auf der Waldlichtung im Süden.

Der Schutzzaun muss aus glattem Material bestehen. Hiermit wird verhindert, dass Reptilien über den Zaun gelangen können. Des Weiteren muss der Zaun eine Höhe von mind. 0,5 m über Geländeoberkante vorweisen. Um ein Durchkommen für Reptilien auszuschließen, muss der Zaun auch mind. 0,1 m tief in den Boden eingegraben sein. Zudem sollte der Zaun beidseitig je ca. 0,5 m von Vegetationsaufwuchs freigehalten werden, um auch hier ein Überklettern zu unterbinden. Durch Anlage kleiner Erdrampen am Innenrand des

Zauns ermöglicht man außerdem den Tieren, das Baufeld selbständig zu verlassen. Gegebenenfalls ist die Zäunung (zumindest von Teilbereichen) auch während der Bauphasen aufrecht zu erhalten.

- **V 4 Prüfung auf Gebäudebrüter vor Baubeginn und Ergreifen von Vergrämungsmaßnahmen**

Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen von gebäudebrütenden Vogelarten ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Kontrolle der betroffenen Fassadenabschnitte, wo Erweiterungsbauten anschließen sollen, auf Gebäudebrüter durch einen Vogelexperten erforderlich. Gegebenenfalls sind dann auf Vorhabenebene noch zusätzlich geeignete Maßnahmen zur Vermeidung (z.B. Bauzeitensteuerung) oder CEF-Maßnahmen (Neuschaffung von Gebäudequartieren) durchzuführen.

Ist mit Vogelbruten im Baubereich zu rechnen und erfolgen die Baumaßnahmen im Sommerhalbjahr, so sind außerhalb der Brutperiode (also nur von Oktober bis Februar) mögliche Brutplätze vorher zu verschließen oder Vögel durch geeignete Maßnahmen dort zu vergrämen und damit an einer Brut zu hindern.

- **V 5 Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden**

Abhängig von der Architektur der geplanten Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes können großflächige, verglaste Fassadenabschnitte entstehen. Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Vogelschlag an Glasfassaden sind auf Vorhabenebene geeignete Maßnahmen zu ergreifen, insbesondere wenn die Gebäude unmittelbar an Baum- oder Gehölzbestände angrenzen. Die Maßnahmen (z.B. Muster auf oder an Fensterscheiben, Außen-Jalousien oder ähnliches) sind mit dem Bauantrag zu beschreiben. Bei Nicht-Beachtung können hier Verbotstatbestände (Tötungs- und Verletzungsverbot) eintreten

- **V 6 Vermeidung der Attraktion von nachtaktiven Insekten an Lichtquellen**

Um die Attraktion von Insekten während der Nachtstunden an künstlichen Lichtquellen zu minimieren, sind als Leuchtmittel für die Außenbeleuchtung umweltfreundliche Lampen mit LED's (Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum < 540 nm und/oder einer korrelierten Farbtemperatur CCT > 2.700 K) zu verwenden. Es ist darauf zu achten, dass Streulicht (v.a. nach oben oder in Richtung des Waldbestandes) weitgehend vermieden wird (z.B. Einsatz von Blenden). Im Bebauungsplan wurde hierzu eine Festsetzung aufgenommen.

Vorlaufende Ersatzmaßnahmen (sog. CEF-Maßnahmen) werden für die betroffenen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die Europäischen Vogelarten nach Art. 1 VRL folgende notwendig:

- **CEF 1 Optimierung/Herstellung einer geeigneten Fläche für Zauneidechsen**

Da mit der Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes in Lebensräume der Zauneidechse eingegriffen wird, sind geeignete Ersatzflächen für die Optimierung und/oder Neuschaffung von Zauneidechsenhabitaten notwendig, um die verloren gehenden ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang zu sichern.

Eine klare Abgrenzung des Zauneidechsenlebensraums gestaltet sich (abgesehen von der Waldlichtung im Süden) im Plangebiet schwierig. Es ist davon auszugehen, dass vor allem diese Waldlichtung (sowie weitere lichte Bereiche im Wald) vorrangig genutzte Zauneidechsenhabitats darstellen. Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne Zauneidechsen auch die eher suboptimalen Bereiche zumindest durchwandern.

Dementsprechend wurde von der Größe der betroffenen Optimalflächen ausgegangen und von einem Flächenbedarf für die neu zu schaffenden bzw. zu optimierenden Ersatz-Lebensräume in doppelter Flächengröße ausgegangen, um eine ausreichende Prognosesicherheit für die Maßnahme zu erzielen. Damit sind Maßnahmen auf mind. 1.400 m² in Kontakt zu bestehenden Eidechsen-Lebensräumen oder als Bestandteil einer größeren Maßnahme umzusetzen.

Im Norden des Geltungsbereiches befindet sich eine geeignete Ersatzfläche, die durch Optimierungsmaßnahmen aufgewertet werden kann und in direkter Anbindung an die verbleibenden Zauneidechsenhabitats liegt.

Ein Teil der Maßnahmenfläche soll als Waldfläche erhalten, aber durch Reduzierung des

Bestockungsgrades (max. 0,6) aufgelichtet werden. Mit der CEF-Maßnahme müssen alle betroffene Lebensraumfunktionen der Zauneidechse im räumlichen Zusammenhang vor Baubeginn gesichert und wirksam sein, also die Möglichkeit zur Überwinterung, Versteck- und Sonnplätze für das Sommerhalbjahr, geeignete Flächen zur Eiablage und eine ausreichende Nahrungsgrundlage (Vorhandensein von Beutetieren).

Es sind daher folgende Strukturen neu zu schaffen:

- Neuanlage von einem Winterverstecken mit Sonnplatz:
Erstellung von einer Bodenvertiefung (ca. 3 m x 3 m, Tiefe 0,6 m), hier Einbringung von locker geschichteten kalkarmen Steinen (z.B. ca. 5 t Wasserbausteine (400/600) und 2 t Schroppen (60/300); alternativ Lesesteine in entsprechender Körnung) unter Schaffung von ausreichend Hohlräumen sowie Einbau von Wurzelstöcken, in Verzahnung mit den anzulegenden Sandflächen bzw. mageren Flächen. Weitere zehn Wurzelstöcke oder Reisighaufen sind offen auf der Fläche als Sonnplätze zu verteilen.
- Andeckung von Sand zur Schaffung von Eiablageplätzen:
Anschüttung von Sand (Vorabsiebung, Felsensand) in einer Mächtigkeit von 0,2 m in Verzahnung mit den angelegten Winterverstecken auf einer Fläche von ca. 50 m².
- Auflichtung der Gehölzstrukturen
Im Westen soll auf ca. 700 m² die Waldfläche unter Erhaltung älterer (aber auch jüngerer) Eichen, sowie einzelner noch vitaler Kiefern, aber mit weitgehender Reduzierung (Auflichtung) der Strauchschicht, erhalten bleiben. Weitere dort vorkommende Baumarten (z.B. Feld-Ahorn) sollten mit am Aufbau der Baumschicht beteiligt werden. Ziel ist hier ein maximaler Bestockungsgrad von 0,6.
Im Osten sind auf weiteren ca. 700 m² die Gehölzstrukturen aufzulichten (Baumfällungen), sodass nur noch ca. 15% an Fläche mit Gehölzstrukturen bestehen bleiben. Insbesondere die Robinien sind in jedem Fall zu ringeln, um ein langfristiges Absterben der Wurzeln zu gewährleisten und danach zu entfernen.
Partielles Ringeln der Robinien:
Ende Mai/ Anfang Juni ist die Rinde incl. Phloem und Kambium (Wachstumsschicht) auf Brusthöhe bis zu 80% bis 90% zu entfernen, so dass nur noch ein kleiner Streifen der Rinde verbleibt. Im zweiten Jahr werden die restlichen Anteile der Rinde entfernt und der Baum zum Absterben gebracht. Durch diese Methode wird ein erneutes Austreiben der Robinie verhindert.

An weiteren Pflege-Maßnahmen sind auf der Fläche erforderlich:

- Jährliche Mahd auf rund 30% der Fläche mit Entfernung des Mähgutes im Winterhalbjahr (bevorzugt Motorsense oder Balkenmäher mit Schnitthöhe > 10 cm, kein Saugmäher), um den offenen Charakter zu erhalten (kein Eingriff in Reptilienmeiler!).
- Auf Mulchen, Düngung und die Verwendung von Bioziden ist zu verzichten.
- Entfernung aufkommender Gehölze bzw. Rückschnitt der Gehölzränder alle 5 Jahre (bzw. nach Bedarf) auf der östlichen Fläche. Im Westen erfolgt eine Entnahme von Gehölzen bedarfsweise im Zuge der forstlichen Nutzung, um den gewünschten Bestockungsgrad beizubehalten.

CEF 2 Ersatz verloren gehender Baumhöhlen und Baumquartiere

Im Geltungsbereich sind 28 Bäume mit artenschutzrechtlicher Relevanz (27x stehendes Totholz mit meist abstehender Rinde, 1x Höhlenbaum) betroffen. Zur Kompensation des Brutstätten- und Quartierverlustes ist ein Ersatz für die betroffenen Bäume zu schaffen und zwar in Form von Kästen aus Holzbeton. Derartige Maßnahmen sind hinsichtlich ihrer hinreichenden Effizienz (v.a. bei Brutvögeln) auch erprobt. Die Kästen sind an geeigneter Stelle im Plangebiet an zu erhaltenden Bäumen im westlichen Teil des Geltungsbereichs und auf dem Areal des Neuen Friedhofes in Feucht zwischen Zeidlersiedlung und Gugelhammerweg in ca. 3,0 - 4,0 m Höhe aufzuhängen. Auf freien Anflug ist zu achten.

Das Absterben von Kiefern im Nürnberger Reichswald ist derzeit ein verbreitetes Phänomen und entspricht in gewisser Weise auch dem natürlichen Prozess. Die absterbenden Kiefern stehen jeweils nur für eine kurze Periode als Quartier zur Verfügung, da sie irgendwann

umfallen. Aus diesem Grund, aufgrund der Kleinräumigkeit der zu rodenden Waldfläche und der im umgebenden Nürnberger Reichswald noch ausreichenden Quartiermöglichkeiten dieser Art (abstehende Rinde) wird daher folgender Ersatz für ausreichend erachtet: 18 Fledermauskästen (8 Fledermaushöhlen, 10 Flachkästen) und 10 Vogel-Nisthöhlen .

Die Funktionsfähigkeit der Kästen ist für eine Dauer von 20 Jahren sicher zu stellen, da innerhalb dieses Zeitraumes wieder Bäume mit Entwicklungspotenzial für Höhlen heranwachsen. Die Auf-hängung ist mit der Fällung, spätestens aber bis zu Beginn der auf die Fällung folgenden Brutperiode fachgerecht durchzuführen und zu dokumentieren.

Mit diesen Maßnahmen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG bei der Umsetzung des Bebauungsplanes vermieden werden. Aufgrund der Vorkommen der Zauneidechse innerhalb von Waldflächen und der hier unübersichtlichen Geländeverhältnisse kann es bei der Umsiedlung der Eidechsen vor der Wurzelstockrodung des Baufeldes dazu kommen, dass Einzeltiere übersehen werden. Gemäß § 44 Abs. 5.Nr. 1 BNatSchG wird bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen durch das Töten einzelner Exemplare das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aber nicht erfüllt. Schutzmaßnahmen sind dann als fachgerecht anzuerkennen, wenn sie den Vorgaben der Arbeitshilfe zur Zauneidechse des BAYLFU (2020) entsprechen. Unter Berücksichtigung und Umsetzung der im Gutachten zur saP aufgeführten Maßnahmen ist damit eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für die Umsiedlung der Zauneidechsen nicht erforderlich.

P VERBLEIBENDE AUSWIRKUNGEN SOWIE RISIKEN IM FALL VON UNFÄLLEN UND KATASTROPHEN

Ein besonderes Unfallrisiko bei den im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen besteht nicht. Es besteht auch kein Unfallrisiko „auf“ das Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich auch nicht innerhalb des Achtungsabstandes (KAS-18) bzw. des angemessenen Sicherheitsabstandes (§ 3 Abs. 5c BImSchG) von Störfallbetrieben (Betriebsbereiche gemäß § 3 Abs. 5a BImSchG). Durch die Planungen sind Belange der bauplanrechtlichen Störfallvorsorge im Sinne der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) sowie die diesbezügliche nationale Gesetzgebung nicht betroffen.

Georisiken sind für das Plangebiet nicht bekannt.

Nach § 4 Abs. 3 BauGB wird die Gemeinde nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes durch die Behörden unterrichtet, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Q ÜBERWACHUNG/MONITORING

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Erhebliche – überwachungsbedürftige – Umweltauswirkungen des Bebauungsplans sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Überwachung können auf der Ebene der Bebauungsplanung festgelegt werden. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurden konfliktvermeidende Maßnahmen als auch Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) als erforderlich erachtet. Diese sind mithilfe einer naturschutzfachlichen Umweltbaubegleitung umzusetzen, um die Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen und eine

fachgerechte Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen zu gewährleisten. Hier sollte eine regelmäßige Funktionskontrolle der umgesetzten Maßnahmen erfolgen.

R METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Der Umweltbericht gemäß Anlage 1 des BauGB soll den aktuellen Zustand innerhalb des Plangebietes (Ausgangszustand) und die Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB beschreiben und bewerten. Im Regelverfahren wird daher grundsätzlich eine Umweltprüfung durchgeführt, welche Ziele, Zwecke sowie voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Belange der Umwelt ermittelt und bewertet.

Die Umweltprüfung bezieht sich räumlich auf den Änderungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 sowie auf das unmittelbare Umfeld, soweit dies gutachterlich für erforderlich gehalten wurde. Inhaltlich erfolgte eine Betrachtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Belange, namentlich der Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft und das Wirkungsgefüge sowie Landschaft, biologische Vielfalt und Kultur- und sonstige Sachgüter.

Zur Bewertung des Ausgangszustandes wurde auf die Bewertungsschemata des Leitfadens zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Dezember 2021) zurückgegriffen und die Bedeutung des Planungsgebietes für die Schutzgüter eingestuft (gering/mittel/hoch). Entsprechend der zu erwartenden Eingriffe bzw. Veränderungen wurden die verbleibenden Auswirkungen eingestuft. Abweichungen von dieser Methodik wurden erläutert.

Es wurden folgende Informationsquellen und Gutachten für die vorliegende Fassung des Umweltberichtes herangezogen:

- Wirksamer Flächennutzungsplan des Marktes Feucht mit integriertem Landschaftsplan (Fassung vom 09.12.2019)
- Landesweite Schutzkarte Klima/Luft für die Landschaftsrahmenplanung (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2022)
- Klimaatlas von Bayern (BayFORKLIM 1996)
- Artenschutzkartierung (ASK) (Abfrage vom 01.02.2022)
- Biotopkartierung Flachland (Stand 1986, zuletzt geändert 2021)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) Landkreis Nürnberger Land (2008)
- Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH (03.11.2022): Erweiterung des Baumarktes in Feucht, Schwarzenbrucker Straße; Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten / Geotechnischer Bericht, Pyrbaum.
- IBAS Ingenieurgesellschaft mbH (12.03.2024): Schalltechnische Untersuchungen im Rahmen der Bauleitplanung, Markt Feucht, Bebauungsplan 39 „Südlich der B 8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße“, 4. Änderung, Bericht-Nr. 21.12871-b01, Bayreuth
- GSP (06.03.2023): Dokumentation der FFH-Verträglichkeitsabschätzung (FFH-VA) zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39, Markt Feucht.
- GSP (16.03.2023, angepasst 13.09.2024): Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), 4. Änderung Bebauungsplan Nr. 39 „Südlich der B 8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße“ Markt Feucht.

Es liegen keine detaillierten Messungen zu Luftbelastungen vor, die aber für die sachgerechte Erstellung dieses Umweltberichtes nicht erforderlich sind.

Aussagen in diesem Umweltbericht wurden aufgrund der vorliegenden Grundlagendaten und Erkenntnisse getroffen, soweit dies möglich war.

S ZUSAMMENFASSUNG

In Markt Feucht soll der bestehende Bau- und Gartenmarkt im Gewerbegebiet südlich der B 8 im Südwesten von Feucht erweitert werden. Hierzu ist die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Südlich der B 8, westlich und teilweise östlich der Gsteinacher Straße“ im Regelverfahren erforderlich. Der Geltungsbereich der 4. Änderung umfasst eine Fläche von knapp 3,4 ha.

Der Geltungsbereich wird als Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Bau- und Gartenmarkt“ gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Dabei wurde auch bestimmt, dass die GRZ II für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauGB bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden darf. Die maximal zulässige Oberkante der Gebäude (OK) wird auf 370,50 m über NHN definiert. Zudem wurden Teilbereiche als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um dort den artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Eidechse zu realisieren. Der westliche Bereich wird gemäß dem Bestand als Fläche für Wald festgesetzt.

Das Plangebiet ist im Osten von dem bereits bestehenden Bau- und Gartenmarkt mit dazugehörigen Stellplätzen und Lagerflächen und im Westen von einem standortgerechten Nadelmischwald charakterisiert, der durch die ehemalige Nutzung als Zu- und Abfahrt der Anschlussstelle Nürnberg-Feucht sowie einer ehemaligen Autobahnmeisterei überprägt wurde.

Mit der Umweltprüfung ist eine Bewertung des Plangebiets hinsichtlich seiner bestehenden Bedeutung für die Schutzgüter sowie der Auswirkungen der Planung auf diese erfolgt, die zusammenfassend in der nachfolgenden Tabelle wiedergegeben wird.

Tabelle 3: Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Schutzgut	Bedeutung des Planungsgebietes für das Schutzgut	Auswirkungen der Planung
Fläche	gering/hoch	erheblich nachteilig
Boden	mittel	erheblich nachteilig
Wasser	gering	nicht erheblich nachteilig
Klima/Luft	mittel	nicht erheblich nachteilig
Pflanzen	hoch	erheblich nachteilig
Tiere	mittel	nicht erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	mittel bis hoch	erheblich nachteilig
Mensch	gering	nicht erheblich nachteilig
Landschaftsbild	mittel	nicht erheblich nachteilig
Kultur- und Sachgüter	gering	nicht erheblich nachteilig
Wechselwirkungen	gering	nicht erheblich nachteilig

Auswirkungen auf Natur und Landschaft bestehen im Wesentlichen durch die Neuinanspruchnahme von Flächen, der Überbauung sowie der damit einhergehenden Versiegelung auf die Schutzgüter Fläche und Boden. Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch Festsetzungen zur Dachbegrünung und der vorgesehenen Versickerung minimiert werden. Durch den Verlust von Waldflächen sind die Auswirkungen für das Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt aber erheblich nachteilig. Für das Schutzgut Tiere konnten die Auswirkungen durch die vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen minimiert werden.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit können durch Festsetzungen zum Immissionsschutz (Emissionskontingentierung) vermieden werden, weshalb hier ebenfalls keine erheblich nachteiligen Auswirkungen vorliegen. Für die übrigen Schutzgüter gibt es keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft wurde eine Eingriffsbilanzierung erstellt und ein notwendiger Kompensationsbedarf von 52.020 Biotopwertpunkten ermittelt. Dieser wird auf externen Ausgleichflächen in der Gemarkung Simonshofen (Stadt Lauf an der Pegnitz) und der Gemarkung Weißenbrunn (Gemeinde Leinburg) gedeckt. Entwicklungsziel ist hier jeweils ein naturnaher Laubwald.

Von der Planung ist zudem Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes (BWaldG) bzw. des Bayerischen Waldgesetzes (BayWaldG) betroffen. Die Eingriffe müssen hier waldderechtlich durch eine Ersatzaufforstung im Umfang von 8.830 m² an anderer Stelle ausgeglichen werden. Es ist vorgesehen, den waldderechtlichen Ausgleich von 8.830 m² zusammen mit dem naturschutzrechtlichen Ausgleich auf den zwei externen Ausgleichsfläche zu decken.

Andere Schutzgebiete oder -objekte nach dem Naturschutzrecht, insbesondere geschützte Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG, sind nicht vorhanden bzw. werden nicht beeinträchtigt.

Mit der Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 sind Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten betroffen, wofür entsprechende Vermeidungs- und vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) formuliert wurden. Verbotstatbestände können vermieden werden.

Negative Auswirkungen auf das nächstgelegene europäische Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ sind nicht zu erwarten und damit auch nicht auf das Netz NATURA 2000.

Mögliche Standortalternativen zu der gewählten Baufläche wurden bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans untersucht. Alternativen der Planung auf Ebene des Bebauungsplanes wurden geprüft, aber keine mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gefunden.

Beim Verzicht auf die Planung würde die bisherige, überwiegend forstwirtschaftliche Nutzung im Westen beibehalten werden. Im Osten würde der bestehende Bau- und Gartenmarkt ohne Erweiterungsmöglichkeiten fortbestehen.

III. PFLANZLISTE

Pflanzempfehlung für standortgerechte Gehölze (Sorten möglich)

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden etc.

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Obstbäume

Apfelbäume:	<i>Malus domestica</i> (Kultur-Apfel) z.B. 'Baumanns Renette' 'Berlepsch' 'Goldrenette von Blenheim' 'Jakob Fischer' 'Roter Boskoop'
Birnenbäume:	<i>Pyrus communis</i> (Kultur-Birne) z.B. 'Gellerts Butterbirne' 'Gute Graue' 'Köstliche von Charneu'
Zwetschgenbäume:	<i>Prunus domestica</i> z.B. 'Fränkische Hauszwetschge' 'Wangenheimer Frühzwetschge'

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Anpflanzungen, Rahmenpflanzungen etc.

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweiggriffliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gewöhnliche Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Weide	<i>Salix spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Pflanzempfehlung für Fassadenbegrünung

Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Glyzinie	<i>Wisteria sinensis</i>

Wilder Wein	<i>Parthenocissus spec</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

Pflanzempfehlung für Dachbegrünung – heimische Wildstauden und -gräser wie u.a.

Wiesen-Schafgarbe	<i>Achillea millefolium</i>
Färber-Hundskamille	<i>Anthemis tinctoria</i>
Zittergras	<i>Briza media</i>
Karhäuser-Nelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>
Scharfer Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>
Mauerpfeffer	<i>Sedum album</i>
Milder Mauerpfeffer	<i>Sedum sexangulare</i>
Sand-Thymian	<i>Thymus serpyllum</i>

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)

Sträucher

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, m.B., 1 Stück pro 1,5 m²

IV. ANHANG