

Markt Feucht
Pfinzingstraße 10

Landratsamt Nürnberger Land
Bauordnung

90537 Feucht

Auskunft erteilt	E-Mail-Adresse	Tel. 09123	Fax 09123	Zimmer	Lauf a. d. Pegnitz
Herr Riemer	r.riemer@nuernberger-land.de	950-6261	950-8011	Nr. 212	13.06.2023
Unser Zeichen (bitte bei Antwort angeben)		Ihre Zeichen			Ihre Nachricht vom
23-Ri/De					
Erreichbarkeit					

Um Wartezeiten zu vermeiden, können Sie gerne telefonisch einen Gesprächstermin vereinbaren!

Vollzug des Baugesetzbuches (BauGB);

4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Südlich der B8, westlich und teilweise östlich der Gsteiner Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

es wurde uns die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Südlich der B8, westlich und teilweise östlich der Gsteiner Straße“ des Marktes Feucht zur Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Wir äußern uns wie folgt:

Bauplanungsrecht

Der Markt Feucht beabsichtigt, für die Erweiterung des bestehenden Baumarktes den bestehenden Bebauungsplan Nr. 39 zu ändern.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Unter Punkt 1.2.3 der textlichen Festsetzungen, ist beschreiben, dass sich die festgesetzte maximale Oberkante der Gebäude auf die Dachhaut bezieht. Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude mit Flachdach meistens eine Attika haben. Es wird empfohlen auch für die Attika eine maximale Höhe festzusetzen um unerwünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden.

Es wird empfohlen im Planteil die Zufahrt deutlicher darzustellen und hervorzuheben.

Unklar ist, ob es der Planungswille des Marktes Feucht war, die Flächen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ und Umgrenzung von Flächen zum Begrünen“ als Grünfläche festzusetzen. Dann wären diese noch in grün zu hinterlegen. Hintergrund ist, dass diese Flächen dann nicht an der Berechnung zur GRZ II teilnehmen.

Ansonsten o.E.



Dienstgebäude
Waldluststraße 1
91207 Lauf a. d. Pegnitz
Telefon 09123 950-0
Zentralfax 09123 950-8009
info@nuernberger-land.de
www.nuernberger-land.de

Besuchszeiten
Montag 7:30 – 16:00 Uhr
Dienstag 7:30 – 16:00 Uhr
Mittwoch 7:30 – 12:30 Uhr
Donnerstag 7:30 – 18:00 Uhr
Freitag 7:30 – 12:30 Uhr

Bankverbindung
Sparkasse Nürnberg
Nr. 240 106 526 (BLZ 760 501 01)
IBAN DE 18 7605 0101 0240 1065 26
BIC SSKNDE77XXX

Stadtbus Lauf
Haltestelle Altdorfer Straße
Haltestelle Landratsamt
S-Bahn
Linie S 1
Bahnhof Lauf West
Bahnhof Lauf (li. Pegnitz)

Bodenschutz

Betreffende Flurstücke sind nicht im Altlastenkataster bzw. ABuDIS geführt. Es liegen keine Informationen über Altlasten im Sinne § 2 Abs. 5 BBodSchG vor.

Durch die anthropogene Überprägung des Waldes im Plangebiet verbunden mit der Nähe zur Autobahn ist das Antreffen schädlicher Bodenveränderungen nicht auszuschließen. Wie im Vorentwurf der Begründung aufgeführt, sind bei organoleptischen Auffälligkeiten die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Sachbereich 21.2A- Bodenschutz des Landratsamtes Nürnberger Land ist zur weiteren Abstimmung zu informieren.

Auf das Inkrafttreten der MantelV zum 01.08.2023 mit Auswirkungen auf den Einsatz von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken (Boden und RC-Material) sowie in geringem Maße auch auf die DepV wird hingewiesen. Sollte angedacht sein, Bodenmaterial nicht vor Ort, sondern an anderer Stelle in technischen Bauwerken zu verwerten, sollte sich frühzeitig mit Auswirkungen der neuen gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung von Doppelanalysen etc. auseinandergesetzt werden.

Wasserrecht

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb von Wasserschutz- und Überschwemmungsgebieten, sowie außerhalb des 60 m Bereiches von Gewässern.

Hinweise:

1. Die geothermische Nutzung von Erdwärme ist mit dem Landratsamt Nürnberger Land, Sachbereich Wasserrecht und Bodenschutz abzusprechen. Erforderliche Genehmigungen sind vor Baubeginn zu beantragen.
2. Sollte während der Bauzeit eine Grundwasserabsenkung notwendig werden, ist hierzu vor Baubeginn eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.
3. Grundstücksentwässerungsanlagen haben den a. a. R. d. T. zu entsprechen.
4. Die im Plangebiet noch zu erstellende Gebäude sind ordnungsgemäß an die kommunalen Ver- und Entsorgungseinrichtungen anzuschließen. Die kommunale Entwässerungssatzung ist hierbei zu beachten.
5. Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu ergangenen Regeln der Technik (TRENKW bzw. TREN OG) sind zu beachten. Mit dem Programm „BEN“ (Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen), <http://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm> können Nutzer in wenigen Schritten prüfen, ob eine Einleitung erlaubnisfrei erfolgen kann und welche wesentlichen Randbedingungen einzuhalten sind.
6. Sollte die NWFreiV keine Anwendung finden, ist eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Immissionsschutz

Dem Planentwurf liegt derzeit noch keine immissionsschutzrechtliche Untersuchung bei.

Entsprechend der Nummer 9 (Seite 9) der Begründung (Vorentwurf) ist eine schalltechnische Untersuchung zur Zwecke der Festsetzung von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 für das Erweiterungsgebiet noch erforderlich.

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung ist entsprechend in Form der Festlegung entsprechender flächenbezogener Schalleistungspegel für die Erweiterungsfläche in die Begründung und das Planblatt mit aufzunehmen.

Grundsätzlich werden diesbezüglich keine nachhaltigen Einschränkungen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung erwartet, die die Planung immissionsschutzrechtlich insgesamt in Frage stellen könnten.

Gleichwohl ist eine vorherige schalltechnische Untersuchung zum Zwecke der Festlegung entsprechender flächenbezogener Schallleistungspegel angezeigt und erforderlich.

So ist der Entwurf immissionsschutzrechtlich noch unvollständig und formell zu beanstanden.

Naturschutz

Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 des Markes Feucht keine grundsätzlichen naturschutzfachlichen Bedenken.

In der Begründung werden die Änderungsinhalte und –bereiche erläutert.

Die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgte unter Beachtung des überarbeiteten Leitfadens „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft“. Durch den Gutachter wird festgestellt, dass sich durch die Planung Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben, die einen naturschutzfachlichen Ausgleich erfordern. Dieser soll im weiteren Verfahren ergänzt werden, so dass sich die vorliegende Stellungnahme lediglich auf die ausgeführte Ermittlung des Eingriffs bezieht. Eine abschließende Bewertung der Anwendung der Eingriffsregelung ist damit abschließend nicht möglich.

Dem Vorentwurf mit Begründung liegen zudem eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung sowie die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) bei.

Zu dem Vorentwurf mit Begründung und den dazugehörigen Unterlagen nehmen wir aus naturschutzfachlicher Sicht wie folgt Stellung:

Natura2000-Gebiet

Der Geltungsbereich befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Natura2000-Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ (Schutzgut im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB).

In der beiliegenden, fachgerechten FFH-Verträglichkeitsabschätzung wurden die Auswirkungen des Vorhabens auf das FFH-Gebiet überschlägig bewertet. Mit dem Ergebnis der Abschätzung, dass eine erhebliche Beeinträchtigung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann, besteht aus naturschutzfachlicher Sicht Einverständnis.

Eingriffsregelung

Die Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts wurde in nachvollziehbarer Weise korrekt dargestellt. Bei der Eingriffsermittlung wurde eine GRZ von 0,8 angesetzt, obwohl eine Überschreitung bis zu 1,0 möglich ist. Demgegenüber wurde auf den Ansatz eines Planungsfaktors verzichtet, obwohl entsprechende Vermeidungsmaßnahmen angesetzt wurden.

Diesem rechnerischen Vorgehen kann zugestimmt werden, sofern bei den Vermeidungsmaßnahmen bzw. den grünordnerischen Festsetzungen die folgenden Punkte berücksichtigt bzw. nachgebessert werden:

Bei der Dachbegrünung ist die Artenauswahl dahingehend zu beschränken, dass keine gebietsfremden oder invasiven Arten, bspw. Kaukasus-Glanzfettheide (*Phedimus spurius*) verwendet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass auch bei Dachbegrünungen gebietseigene Wildpflanzen ein Potenzial zum Erhalt und zur Förderung der Biodiversität bieten. Daher sollte sich die Artenauswahl an der regionaltypischen Vegetation für vollsonnige Standorte orientieren.

Bei der Fassadenbegrünung ist die Artenauswahl mit dem Fokus auf heimische, standortgerechte Kletter- oder Rankpflanzen mit einer entsprechenden Auswahlliste zu beschränken.

Innerhalb der geplanten Sondergebietsfläche ist eine randliche Fläche im Süden und im Westen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen, um einen standortgerechten Waldsaum zu entwickeln. Diese Flächen werden auch als Vermeidungsmaßnahme angesetzt und zur Begründung der Eingriffsintensität von 0,8 aufgeführt. Für die Entwicklung von standortgerechten, naturnahen Waldsäumen sind die maßnahmen-spezifischen Mindestanforderungen an die Neuanlage von Wald-rändern entsprechend der PIK-Arbeitshilfe (LfU, 2014) zu beachten. Der Arbeitshilfe zufolge ist vor-gelagert zum Bestand eine Mindestbreite von in der Regel 10 m für einen mehrstufigen Aufbau (Kraut-, Stauden- und Gebüschsaum) einzuhalten bzw. als Waldrand zu entwickeln. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs für Verkehrs- und Stellplatzflächen aus natur-schutzfachlicher Sicht vertretbar eine Mindestbreite von 8 m anzusetzen. Diese sollte jedoch nicht unterschritten werden.

Es wird angeregt, im Bereich des öffentlichen Straßenbegleitgrüns eine insektenfreundliche Pflege der bisher häufig gemähten Rasenflächen, entsprechend dem Praxis-Handbuch „Kommunale Grün-flächen: vielfältig – artenreich – insektenfreundlich“ durchzuführen, sofern dies aus verkehrsrechtli-cher Sicht vertretbar ist.

Mit den weiteren Festsetzungen der Grünordnung (Unbebaute Flächen, Begrünungsflächen, begrün-te Stellplätze gemäß GALK-Straßenbaumliste) besteht Einverständnis, so dass diese als Vermei-dungsmaßnahmen anerkannt werden können.

Da keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmenflächen und deren Entwicklungsziel genannt wurden, erfolgt noch keine abschließende Bewertung der Eingriffsregelung.

Artenschutzrechtliche Belange

Mit dem Vorgehen zur Bewertung der naturschutzfachlichen Angaben besteht grundsätzlich Einver-ständnis. Im Detail wird jedoch bei der Festlegung von CEF-Ausgleichsmaßnahmen trotz vollumfäng-licher und richtiger Bestandsbewertung sowie gut dargestellter Auswirkungen ein zu geringer Flä-chenansatz gewählt:

Der Gutachter legt korrekt dar, dass Ausgleichsflächen für die Zauneidechse grundsätzlich im Ver-hältnis 1:1 vorzusehen sind. Bei der Festlegung des Flächenbedarfs für die neu zu schaffenden Zau-neidechsen-Lebensräume wurde jedoch ausschließlich von den betroffenen Optimalflächen ausge-gangen. Unberücksichtigt bleiben damit ca. 7.000 m² suboptimaler Habitatfläche, die der Zau-neidechse als Lebensraum dennoch vollständig verloren gehen. Damit sind aus naturschutzfachli-cher Sicht die angesetzten 700 m² nicht ausreichend, um die zerstörten Habitatflächen zu ersetzen. Insbesondere unter Berücksichtigung, dass der Waldrandbereich der geplanten Ausgleichsfläche bereits besiedelt ist. Wie im der saP selbst beschrieben wird, ist zudem aufgrund der gegebenen Strukturen – auch in den lichten Waldinnenflächen – von übersehenen Tieren auszugehen.

Aus fachlicher Sicht ist damit die zu schaffende Ausgleichsfläche für die Zauneidechse zur Vermei-dung von Verbotstatbestände im Mindesten zu verdoppeln. Mit der Lage sowie den aufgeführten Optimierungsmaßnahmen zur Entwicklung der Ausgleichsmaßnahmenfläche besteht Einverständnis, so dass lediglich eine Vergrößerung der Habitatflächen in Richtung Westen ein aus naturschutzfach-licher Sicht zufriedenstellendes Ergebnis erwarten lässt.

Ebenso erscheint aus naturschutzfachlicher Sicht der Ausgleichsbedarf für entfallende Totholzstruk-turen mit Baumhöhlen und Rindenabplatzungen für zu gering angesetzt. In der Bestandsaufnahme werden 28 Bäume mit artenschutzrechtlicher Relevanz aufgeführt (1 Höhlenbaum sowie 27 Bäume mit abstehender Rinde). Das aktuelle Positionspapier zu Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen für vorhabenbedingt zerstörte Fledermausbaumquartiere der Koordinationsstellen für Fledermaus-schutz in Bayern sieht für jedes verlorengelassene Quartier einen Ersatz von mindestens drei Fleder-mauskästen vor.

Zwar führt der Gutachter die aktuelle Situation absterbender Kiefern mit nur kurzfristig verfügbaren Quartieren sowie den in der weiteren Umgebung anzunehmenden ähnlichen Quartierstrukturen schlüssig auf. Dennoch ist dadurch keine derart radikale Reduzierung des Ersatzbedarfs für tatsäch-lich entfallende Quartiere zu rechtfertigen. In Abstimmung mit der höheren Naturschutzbehörde ist

zudem anzumerken, dass die Entwicklung von „Potenzialbäumen“ keine vorgezogene Ausgleichsmaßnahme darstellt. Die Maßnahme benötigt eine gewisse Entwicklungszeit, bis die Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte übernommen werden kann. Dies ist beispielsweise erst der Fall, wenn sich in dem Baum wieder als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzbare Höhlen entwickelt haben. Es handelt sich somit um eine FCS-Maßnahme. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist damit im Mindesten je verlorengehendes Quartier ein Ersatz von mindestens einem Fledermauskasten anzusetzen.

Im Hinblick auf das Eintreten von Verbotstatbeständen ist anzumerken, dass gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG bei fachgerechter Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen durch das Töten einzelner Exemplare das Tötungs- und Verletzungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht erfüllt wird. Schutzmaßnahmen sind dann als fachgerecht anzuerkennen, wenn sie den Vorgaben der Arbeitshilfe zur Zauneidechse des LfU (2020) entsprechen. Unter Berücksichtigung und Umsetzung der in der saP aufgeführten Maßnahmen ist damit eine gesonderte Ausnahmegenehmigung für die Umsetzung nach Rücksprach mit der höheren Naturschutzbehörde nicht erforderlich.

Abschließend wird angemerkt, dass in der Aufzählung, der textlichen Festsetzungen unter Punkt 3.8 die Aufführung der Vermeidungsmaßnahme 4: Prüfung auf Gebäudebrüter vor Umbaumaßnahmen an den bestehenden Gebäuden fehlt.

Die überarbeiteten Unterlagen können der unteren Naturschutzbehörde vorab zur Prüfung vorgelegt werden.

Unsere Stellungnahme soll Ihnen als Information und Sammlung des Abwägungsmaterials dienen. Wir weisen diesbezüglich auf Folgendes hin: Das Landratsamt ist für mehrere wahrzunehmende öffentliche Belange zuständig (Behörde mit Bündelungs- und Koordinierungsfunktion). Das heißt, diese Stellungnahme beinhaltet die aus Sicht des Landratsamtes einzelnen abwägungsrelevanten Belange. Eine Vorabwägung innerhalb des Landratsamtes ist im Hinblick auf die gesetzliche Kompetenzzuweisung nicht erfolgt. Die Abwägung der öffentlichen Belange ist –als Kernstück der gemeindlichen Planungshoheit- zugleich eine zentrale Verpflichtung der Gemeinde, die ihr niemand abnehmen kann bzw. darf.

Die nicht mehr benötigten Unterlagen geben wir mit Dank zurück.

Mit freundlichen Grüßen



R. Riemer