

**Stadt Altdorf b. Nürnberg
Landkreis Nürnberger Land**

9. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

**der Stadt Altdorf b. Nürnberg
im Teilbereich „Unterrieden“**

BEGRÜNDUNG

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

16.05.2024

Zuletzt geändert am 05.12.2024, 10.04.2025

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans.....	4
2.	Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation	6
2.1	Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans	6
2.2	Derzeitige Nutzungen	6
2.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	6
2.4	Altlasten	7
2.5	Bodendenkmäler	7
2.6	Vegetation & Schutzgebiete.....	7
2.7	Landschaftsbild	8
2.8	Trinkwasserschutzgebiet	8
2.9	Emissionen	8
2.10	Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)	8
3.	Ziel und Zweck der Planung	10
4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans	10
4.1	Künftige Nutzungen	10
4.2	Flächenbilanz	10
4.3	Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	10
4.4	Verkehrstechnische Erschließung	11
4.5	Ver- und Entsorgung.....	11
4.6	Übergeordnete Planung.....	11
5.	Umweltbericht.....	13
	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	13
	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung.....	13
	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	13
	Schutzgut Boden	14
	Schutzgut Wasser	15
	Schutzgut Klima/Luft	17
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
	Schutzgut Mensch.....	20
	Schutzgut Landschaft /Fläche	21
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
	Wechselwirkungen	23
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	24
	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	24

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
Zusätzliche Angaben	25
Maßnahmen zur Überwachung	25
Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	26
7. Hinweise	27
8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans	27

1. Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Stadt Altdorf b. Nürnberg bildet die grundsätzlich mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für das Gebiet von Altdorf ab. Im Jahr 2019 hat die Stadt Altdorf die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans begonnen. Für das Verfahren zur Änderung des gesamten Flächennutzungsplans wurde im Frühjahr 2020 der Feststellungsbeschluss gefasst, wirksam wurde die Neuaufstellung am 22.07.2020.

Mit der nun vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sollen ein Teilbereich im Ortsteil Unterrieden angepasst werden. Im Süden von Unterrieden ist derzeit der Teilbereich als Flächen zur Erhaltung und Entwicklung von Bachauenwäldern und Talräumen dargestellt, zukünftig soll hier ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr Unterrieden“ vorgesehen werden.

Es wird insbesondere aufgrund der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie die städtebauliche Entwicklung die maßvolle Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Ortsteils Unterrieden angestrebt.

Die Feuerwehr im Altdorfer Stadtteil Unterrieden verfügt über historisch gewachsenen Standort mit Feuerwehrgerätehaus im Ortszentrum vom Unterrieden. Der dortige Standort erfüllt zwischenzeitlich nicht mehr die veränderten Anforderungen an Gerätehäuser für die Feuerwehr. Auch Einsatzfahrzeuge und Geräte haben sich gegenüber den damals dem Feuerwehrgerätehaus zu Grunde gelegten Anforderungen deutlich verändert, so dass die dortigen Verhältnisse für die Aufrechterhaltung der Aufgaben der örtlichen Feuerwehr in Unterrieden nicht mehr geeignet sind. Die bestehenden Baustrukturen müssten energetisch ertüchtigt werden, um den aktuellen Anforderungen zu entsprechen.

Eine Weiterentwicklung des Bestandsstandortes scheiterte an den dort beengten Grundstücksverhältnissen. Das Feuerwehrgerätehaus befindet sich zudem direkt über dem dort teilweise verrohrt verlaufenden, teilweise aber auch offen in einem Graben verlaufenden Raschbach, was eine Weiterentwicklung des Standorts erkennbar erschwert. Die für den Feuerwehrdienst notwendigen Übungen können am bisherigen Standort nur sehr bedingt ausgeübt werden. Durch die innerörtliche Lage entstehenden zudem zu einem gewissen Grad Immissionskonflikte, welche dort nicht sinnvoll gelöst werden können. Ein Weiterbetrieb am Bestandsstandort kann aller Voraussicht daher spätestens mittelfristig nicht mehr gewährleistet werden.

Planerischer war es daher angezeigt einen neuen Standort für ein Feuerwehrgerätehaus in Unterrieden zu entwickeln, welches in verkehrstechnisch gut erreichbarer Lage gelegen ist, ausreichend Entwicklungspotenzial für ein an die aktuellen, aber zukünftigen Anforderungen angepasstes Feuerwehrgerätehaus bietet und zudem auch ausreichend Möglichkeiten schafft, notwendigen Einsatzübungen zukünftig in Unterrieden durchführen zu können. Für die freiwilligen Feuerwehrfrauen und -männer sollen zudem ausreichend Abstellmöglichkeiten für die privaten Fahrzeuge auf dem Grundstück des zukünftigen Feuerwehrgerätehauses geschaffen werden. Der Standort sollte zudem möglichst „ortsfern“ angelegt werden, um Immissionskonflikte insbesondere mit Wohnnutzungen von Unterrieden zu minimieren.

Seitens der Stadt Altdorf b. Nürnberg wurden daher nach sorgsamer Prüfung und Abwägung beschlossen, in Unterrieden einen neuen Standort für die Flächenbedarf der örtlichen Feuerwehr zu entwickeln. Der Standort wird zwingend benötigt, um die Einsatzfähigkeit der Feuerwehr in Unterrieden aufrechtzuerhalten sowie zudem die im Bay. Feuerwehrgesetz dargelegten kommunalen Brandschutzaufgaben angemessen erfüllen zu können.

Der Stadtteil Unterrieden wurde daher durch die Verwaltung der Stadt Altdorf b. Nürnberg auf potenzielle Entwicklungsflächen überprüft. Im Ergebnis zeigte sich, dass aufgrund der örtlichen Restriktionen für die öffentlichen Eigentum befindlichen Flächen im Ortsteil, sinnvoll, lediglich die mit der vorliegenden Planung überplanten Fläche als geeigneter Entwicklungsstandort in Frage kam. Der Standort erfüllt die erforderlichen Anforderungen in angemessener Weise und liegt zudem verkehrsgünstig an der Kreisstraße LAU 23.

Im Rahmen der Beratungen der Gremien der Stadt Altdorf b. Nürnberg wurde daher dem Vorschlag zur Neuerrichtung eines Feuerwehrgerätehauses und zugehöriger Nebennutzungen am Westrand von Unterrieden mehrheitlich zugestimmt.

Die Flächen sind aktuell planungsrechtlich als Außenbereich anzusehen, so dass die angestrebte Verlagerung des Feuerwehrgerätehauses bauplanungsrechtlich nur durch Überplanung der Flächen mittels Bauleitplanung möglich ist.

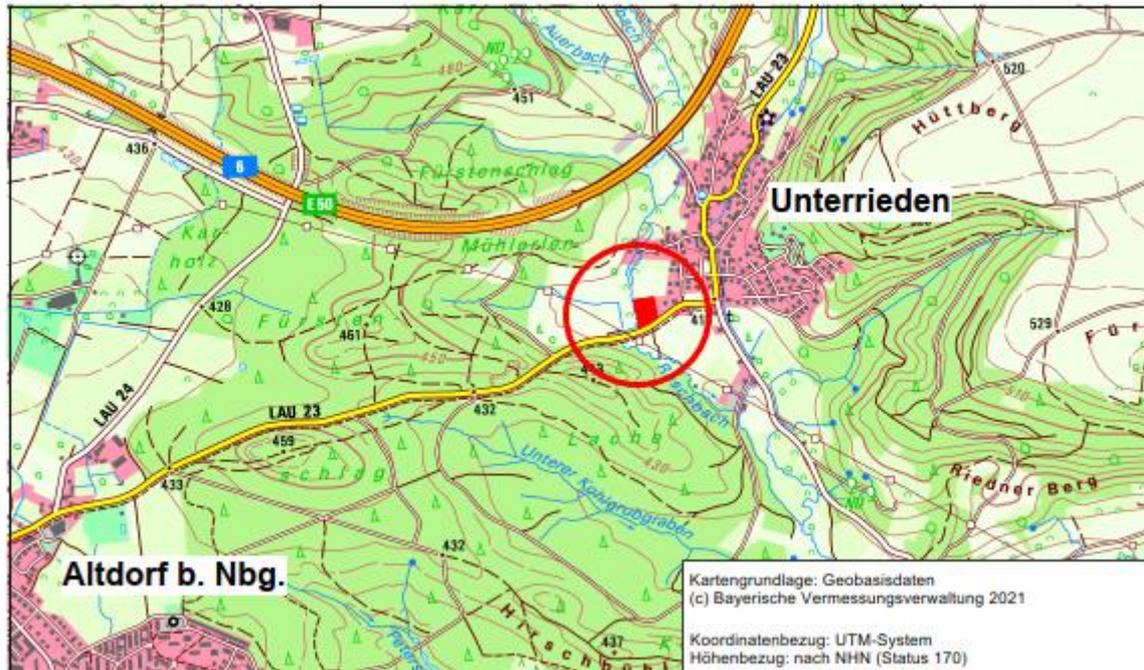
Die Stadt Altdorf b. Nürnberg stand somit vor der Fragestellung, ob die Entwicklung eines Sondergebietes im angefragten Bereich städtebaulich verträglich ist und den beabsichtigten Entwicklungsabsichten entsprechen werden soll. Diese Frage wurde im Rahmen der Beratungen der Gremien der Stadt Altdorf b. Nürnberg in Abwägung aller Belange im Ergebnis bejaht. Hierbei wurden insbesondere die gute Verkehrsanbindung über die Kreisstraße LAU23 in den Ortsteil aber auch die die weiteren Ortsteile berücksichtigt. Die Standortentwicklung ist zudem von herausragender Bedeutung, um den Erhalt der Stadtteilfeuerwehr sicherzustellen.

Mit der Bauleitplanung soll eine angemessene geordnete bauliche Entwicklung als Sonderbaufläche für die Feuerwehrbelange in Unterrieden ermöglicht und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen dabei bestmöglich geschützt und nachhaltig entwickelt werden.

Die Stadt Altdorf b. Nürnberg hat sich daher in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, die Planungsabsichten weiter zu verfolgen und für die zur Überplanung vorgesehene Fläche die notwendigen Bauleitpläne aufzustellen.

Entsprechend der Vorgaben des Baugesetzbuches ist hierfür ein Bebauungsplan aufzustellen. Dieser ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da dieser für die zur Überplanung vorgesehenen Flächen zurzeit keine entsprechenden Entwicklungsabsichten vorsieht, wird für den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich durchgeführt. Die Aufstellung des erforderlichen Bebauungsplans erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation



Rot dargestellt: geplanter Änderungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Altdorf
© Kartendarstellung: Geodatenbasis Bay. Vermessungsverwaltung 2021

2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der 9. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Altdorf umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplans die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 130 und 130/1, jeweils Gemarkung Rieden sowie Teilflächen der Fl. Nr. 169, Gemarkung Rieden, der Änderungsbereich weist eine Größe von 0,7 ha auf. In den Geltungsbereich wurden die Flächen einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung für das eigentliche Sondergebiet sowie die notwendige Eingrünung erforderlich sind.

2.2 Derzeitige Nutzungen

Der Änderungsbereich befindet sich südwestlich von Unterrieden.

Der Änderungsbereich wird umgrenzt:

- im Westen: durch den Raschbach mit seinem Gewässerrandstreifen
- im Norden: durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
- im Osten: durch die Siedlungsflächen von Unterrieden
- im Süden: durch die Kreisstraße LAU 23

Topografisch liegt der Geltungsbereich in einem leicht von Nordosten nach Südwesten fallenden Gelände. Das Gelände fällt dabei auf einer Länge von ca. 115 m um ca. 0,75 m. Die Fläche des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans wird zurzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt.

2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Änderungsbereich als Flächen zur Erhaltung und Entwicklung von Bachauenwäldern und Talräumen dar. Im Umfeld der Änderungsfläche werden westlich und nördlich ebenfalls Flächen zur Erhaltung und Entwicklung von Bachauenwäldern und Talräumen dargestellt. Östlich sind die Siedlungsflächen von Unterrieden dargestellt. Im Süden grenzen die Verkehrsflächen der Kreisstraße LAU 23 und daran Flächen für die Landwirtschaft an.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand für die Änderungsbereiche nicht bekannt.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Nürnberger Land sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

2.5 Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind aktuell in den Änderungsbereichen nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Änderungsgebiet kann deshalb grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Nürnberger Land, Waldluststraße 1 91207 Lauf an der Pegnitz, Tel. 09123 – 950 80 11, zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.12.2024

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

2.6 Vegetation & Schutzgebiete

Die Vegetation in den Änderungsbereichen und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb von Naturparks, FFH- oder Hochwasserschutzgebieten. Der westliche Teilbereich war Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes LSG-00587-01 „Schwarzachtal mit Nebentälern“. Der von der Stadt Altdorf gestellte Antrag auf Entlassung der Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Landkreis Nürnberger Land wurde zwischenzeitlich bewilligt. Der Kreistag hat der Herausnahme bereits zugestimmt, die erforderliche Bekanntmachung zur Änderung des Landschaftsschutzgebietes ist bereits im Juli 2024 erfolgt.

Das Änderungsgebiet weist keine bedeutende naturräumliche Funktion auf. Es ist in der Naturraum-Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Lias-Land zugeordnet. Sie liegt im Bereich der Untereinheit des Vorlandes der mittleren Frankenalb. Die potenziell natürliche Vegetation in dem Planungsgebiet wird der Ordnung M6a „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ zugeordnet. Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist bei Verzicht auf die Planung nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die mittlere Lufttemperatur wird im Sommerhalbjahr mit 13°C bis 14 °C angegeben. Im Winterhalbjahr wird die mittlere Lufttemperatur mit 2°C bis 3°C angenommen. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt im Sommerhalbjahr 450 – 500 mm und im Winterhalbjahr 400 – 450 mm.

Gemäß Fachinformationssystem Natur des Landesamtes für Umwelt des Landes Bayern (FINWEB) sind im Änderungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG bekannt. Unmittelbar im Westen des Änderungsbereichs grenzen als Biotop kartierte Hecken an. Unter der Kartierungsnummer 6634-0010-001 werden dort der Raschbach mit Gehölzsaum und angrenzend Nasswiesen und Hochstaudenfluren von Unterrieden bis Schleifmühle verzeichnet. Die bestehenden Bäume südlich der Kreisstraße sind als Teil des „Rands der Raschbachaue“ (6634-0011-04) ebenfalls als Biotop kartiert.

2.7 Landschaftsbild

Die Vegetation im Umfeld des Änderungsgebiet ist im Osten durch die bestehenden Siedlungsstrukturen von Unterrieden und im Süden durch die Kreisstraße LAU23 bestimmt. In westlicher und nördlicher Richtung bestimmt der Raschbach mit seinem bachbegleitenden Gehölzstrukturen das lokale Landschaftsbild. Im landschaftlichen Gesamtkontext ist die Lage im Talraum zwischen den umgebenden bewaldeten Hochebenen maßgeblich. Die Talquerung der Bundesautobahn BAB A6 mit dem dortigen Brückenbauwerk prägt das Gesamtlandschaftsbild deutlich.

Für das örtliche Landschaftsbild weiterhin prägend ist die südwestlich der überplanten Flächen von Nordwesten in südöstlicher Richtung verlaufende Hochspannungsleitung „Ludersheim-Schwandorf“ (220kV) der Tennet TSO.

2.8 Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich mehr als 2 km westlich von Unterrieden.

2.9 Emissionen

An das Änderungsgebiet grenzt an zwei Seiten unmittelbar landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Hieraus entstehen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch, diese sind im üblichen Maß zu dulden.

Im Norden von Unterrieden verläuft die Bundesautobahn A6 daraus können durch Verkehrslärm Auswirkungen auf die Änderungsbereiche entstehen.

Im städtebaulichen Umfeld der beiden Änderungsbereiche befinden sich Siedlungsstrukturen mit überwiegend Wohnnutzungen.

2.10 Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)

Von der vorliegenden Änderung ist eine Teilfläche im Bereich des Ortsteils Unterrieden umfasst. Es sollen hier Flächen zur Erhaltung und Entwicklung von Bachauenwäldern und Talräumen zukünftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Feuerwehr dargestellt werden.

Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung des Standortes wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Entwicklung an der beabsichtigten Stelle in Unterrieden geprüft. Der Änderungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich am Westrand von Unterrieden. Er schließt im Süden direkt an die Kreisstraße LAU 23 an.

Unterrieden kann von diesem Standort aus gut erreicht werden. Auch die Erreichbarkeit für die freiwilligen Rettungskräfte der Feuerwehr Unterrieden ist gut gegeben. Es besteht erstmals die Möglichkeit am dortigen Standort angemessene, den allgemeinen Verkehr im Ort nicht störende, Abstellmöglichkeiten für die privaten Fahrzeuge der Rettungskräfte im Rettungsfall herzustellen. Auch Möglichkeiten zu Übungszwecken für die Weiterbildung der Rettungskräfte können am dortigen Standort erstmals realisiert werden.

Der vorgesehene Planungsstandort kann durch die vorhandene Kreisstraße LAU23 zu einem gewissen Grad als vorbelastet erachtet werden.

Im Westen grenzt der Raschbach mit den bachlaufbegleitenden Hecken- und Gehölzstrukturen an das Planungsgebiet an. Die Hecken und Gehölze sind zudem als Biotop kartiert. Die überplanten Flächen selbst werden aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Für den Standort besonders abzuwägen, war die teilweise Lage der überplanten Flächen in einem Landschaftsschutzgebiet „Schwarzachtal mit Nebentälern“. Im Gespräch mit der Unteren Naturschutzbehörde zeigte sich, dass die Grenzziehung der Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes in diesem Teilbereich eine dem Abgrenzungsmaßstab geschuldete Unschärfe besitzt. Die Unschärfe hatte im hier überplanten Bereich eine Einbeziehung von Teilflächen zur Folge, welche in dieser Form nicht zwingend beabsichtigt hat. Die Stadt Altdorf b. Nürnberg hat daher in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde einen Antrag auf Entlassung der hier überplanten Flächen aus dem Umgriff des Landschaftsschutzgebietes beim Landkreis Nürnberger Land beantragt. Diesem Antrag wurde zwischenzeitlich zugestimmt, der Teilbereich für das Sondergebiet wurde aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen. Negative Auswirkungen auf die Belange des Landschaftsschutzgebietes sind hierbei nicht zu erwarten. Maßgeblich war hierbei insbesondere die Tatsache der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung.

In der Gesamtbewertung ist somit der für die Überplanung vorgesehene Standort, bei Einhaltung der im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen, als sehr gut geeignet anzusehen.

Wie bereits einleitend dargelegt, ist der Bestandsstandort der Feuerwehr in Unterrieden aufgrund der engen räumlichen Verhältnisse und fehlenden Entwicklungsflächen als ungeeignet für die weitere Nutzung anzusehen. Unter Berücksichtigung der Betriebsabläufe kommt es betriebsbedingt zu zahlreichen Verkehrsbewegungen, die möglichst außerhalb der vorhandenen Siedlungsgebiete erfolgen sollten, um hier die Anwohner so wenig wie möglich zu belasten. Die unmittelbare Lage am Raschbach erschwert die Weiterentwicklung am Bestandsstandort zudem deutlich.

Festzustellen ist darüber hinaus, dass im Ortsgebiet von Unterrieden keine geeignete alternative Entwicklungsfläche in Eigentum der Stadt Altdorf b. Nürnberg vorzufinden ist. Soweit sich Grundstücke im öffentlichen Eigentum befinden, sind diese bzgl. ihre Lagegunst und der zu erwartenden Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld schlechter als der nun zur Überplanung vorgesehene Standort zu bewerten. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan zeigt für Unterrieden zur Weiterentwicklung des Flächenbedarfs der Feuerwehr keine alternativen oder als besser geeignet einzustufenden tatsächlich verfügbaren Flächen.

Im Weiteren wurden daher noch einmal mögliche alternative Ortsrandlagen hinsichtlich ihrer Eignung für die Entwicklung ein neues Feuerwehrgerätehaus in Unterrieden geprüft. Es konnten jedoch keine besser geeigneten Flächen, deren Verfügbarkeit gegeben ist, identifiziert werden. Die bestehenden Verkehrsanbindung am Präferenzstandort überwiegen alle möglichen Vorteile alternativer Außenbereichsflächen, so dass in der Gesamtbetrachtung festzustellen ist, dass keine besser geeigneten Entwicklungsstandorte, mit einer vergleichbaren verkehrsgünstigen Lage in Unterrieden vorhanden sind.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde anschließend nochmals der Plannullfall geprüft. Das heißt es wurde der Verzicht auf die vorliegenden Planungen untersucht und geprüft, ob eine Weiterentwicklung der Rettungseinrichtungen an den bestehenden Standorten ggf. besser geeignet ist.

Bei einem Planungsverzicht würde es zwar nicht zu einer erstmaligen zusätzliche Flächeninanspruchnahme kommen, gleichzeitig wäre aber auch in naher Zukunft mit erheblichen negativen Auswirkungen auf die Einsatzbereitschaft der örtlichen Feuerwehr in Unterrieden zu rechnen gewesen. Der Fortbestand der

Stadtteilfeuerwehr wäre fraglich gewesen. Die erforderliche Weiterentwicklung des Flächenbedarfs der örtlichen Feuerwehr wäre nicht möglich gewesen.

Der Verzicht auf die Planungen war aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung, hier der Wahrung der kommunalen Aufgaben an den Brandschutz, zu verwerfen.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass die nun überplanten Bereiche in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetzen als geeignete Entwicklungsfläche zu erachten sind.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplans soll in den Änderungsbereichen die städtebaulich geordnete Entwicklung eines Sondergebiets mit Zweckbestimmung „Feuerwehr“ in Unterrieden planerisch abgerundet werden.

Unter Beachtung der unter 2.10 dargestellten Standortalternativenprüfung ist diese Änderung in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

4.1 Künftige Nutzungen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Änderungen vorgenommen:

Bisher als Flächen zur Erhaltung und Entwicklung von Bachauenwäldern und Talräumen werden zukünftig als Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt.

Dieser Entwicklung wird in Abwägung aller Belange gefolgt, da hiermit bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans eine für das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna gute Entwicklung vorbereitet werden kann.

4.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereichs	ca.	0,7 ha	100,00 %
---	------------	---------------	-----------------

Bisherige Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

<i>Flächen zur Erhaltung und Entwicklung von Bachauenwäldern und Talräumen</i>	<i>ca.</i>	<i>0,7 ha</i>	<i>100,0 %</i>
--	------------	---------------	----------------

Vorgesehene Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

<i>Sondergebietsflächen</i>	<i>ca.</i>	<i>0,605 ha</i>	<i>84,0 %</i>
<i>Ausgleichsflächen</i>	<i>ca.</i>	<i>0,095 ha</i>	<i>16,0 %</i>

4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Mit der vorgesehen Darstellung in dem Änderungsbereich erfolgt auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Eingriffe im Sinne des Naturschutzes. Eine Eingriffsregelung ist daher auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Die Eingriffs-/Ausgleichsregelung wird auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans entsprechend der gesetzlichen Vorgaben vollzogen.

Um die geplante Entwicklung trotzdem bereits grundsätzlich auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans abzubilden, wird am Nordrand der überplanten Flächen eine Darstellung von Ausgleichsflächen aufgenommen.

4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Änderungsbereichs erfolgt über die Kreisstraße LAU 23 im Süden. Von dort erfolgt die verkehrstechnische Anbindung an die weiteren überörtlichen Straßen.

Das Verkehrsaufkommen aus den Änderungsbereichen ist, aufgrund der geplanten Nutzung, als sehr gering einzustufen. Die verkehrstechnische Erschließung der Änderungsbereich kann somit als gewährleistet betrachtet werden. Die weiteren Details der Erschließung werden auf Ebene späterer Bebauungspläne, bzw. durch die konkreten Bauvorhaben geregelt.

Weitergehende verkehrstechnische Erschließungen auf Ebene des Flächennutzungsplans (Geh- und Radwege, ÖPNV, Hauptverkehrsstraßen etc.) sind in Abwägung aller Belange nicht erforderlich.

4.5 Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser des Änderungsbereichs wird zusammen mit den Abwässern aus den östlich gelegenen Siedlungsstrukturen entsorgt. Es werden neue Entsorgungsleitungen erforderlich. Niederschlagswasser aus dem Plangebiet wird vorrangig örtlich versickert oder gedrosselt über den Raschbach abgeleitet.

Gegebenenfalls vorhandene Drainagen der anschließenden Ackerflächen sind bei der Planung und Ausführung der Entwässerungsanlagen mit zu berücksichtigen.

Die Versorgung des Änderungsbereichs mit Wasser, Strom, Telekommunikation usw. ist mit den jeweiligen Versorgern im Rahmen der nachfolgenden Planungen abzustimmen.

Aus planerischer Sicht kann die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs auf Ebene des Flächennutzungsplans als hinreichend gewährleistet erachtet werden.

4.6 Übergeordnete Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), zurzeit Fassung vom 01.06.2023, anzupassen. Einzelne für Altdorf relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher, unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalplans, noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Im Rahmen des LEP wurde Altdorf als Mittelzentrum im Verdichtungsraum von Nürnberg, Fürth und Erlangen definiert. Auf Ebene des Regionalplans wurde Altdorf als mögliche Mittelzentrum in der äußeren Verdichtungszone bestimmt.

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen (LEP 1.2.1)“.

Unter 2.2.7 wird als Grundsatz (G) ausgeführt, dass Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden sollen, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich

ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleistet ist. Zudem sollen Missverhältnisse bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt werden.

In der Begründung (B) zu 2.2.7 wird erläutert, dass Verdichtungsräume langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung zu entwickeln sind. Eine wichtige Voraussetzung dafür ist u.a. ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnungsangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“.

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3).“

Diesen Zielen trägt die Stad Altdorf mit den Planungen in der Abwägung aller Belange Rechnung.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.“ (RP7 1.1). „Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.“ (Vgl. RP7 1.6)

„Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern“ (vgl. RP7 2.1.1).

Die vorhandene dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll durch den Ausbau der zentralen Orte [...] Altdorf [...] erhalten und gestärkt werden.“ Altdorf wird dabei gem. RP 7 (Z) 2.3.1.2 als mögliches Mittelzentrum bestimmt, das durch Bevölkerungszuwachs und Arbeitsplatzzuwachs im Rahmen des Suburbanisierungsprozesses gestärkt wurde.

Die Siedlungsentwicklung soll sich hierbei gem. 3.1.2 „in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“

Gemäß 3.4.4 und 3.4.5 des Regionalplans soll „auf die Erhaltung besonders charakteristischer Beispiele dörflicher Siedlungsweise in bäuerlicher Kulturlandschaft [...] hingewirkt werden.“ In der Begründung des RP 7 zur Nr. 3.4.4 wird die Erhaltung und Bewahrung der dörflichen Strukturen und Lebensverhältnisse betont, dazu ist es jedoch notwendig, städtebauliche Missstände zu beseitigen und eine qualitätsmäßige Entwicklung unter Berücksichtigung des Ortsbildes zu erreichen.

Das Ziel 7.1.2.3 beschreibt Landschaftsschutzgebiete als Gebiete mit besonderer Bedeutung, die für die naturbezogene Erholung erhalten und gestaltet werden sollen. Weiter wird als Ziel 7.1.3.5 festgesetzt, dass „die bestehenden Landschaftsschutzgebiete in der Region langfristig in ihrem Bestand gesichert werden sollen.“

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Altdorf hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

5. Umweltbericht

Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, soll der Flächennutzungsplan der Stadt Altdorf geändert werden. Dafür soll eine Fläche im Bereich des Ortsteils Unterrieden geändert werden. Bisher als Flächen zur Erhaltung und Entwicklung von Bachauenwäldern und Talräumen dargestellte Bereiche sollen zukünftig als Sondergebietsflächen mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt werden. Der Änderungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 0,7 ha.

Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Flächen des Änderungsgebiets sind im wirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Flächen für die Landwirtschaft und teilweise als Wohnbauflächen dargestellt. Der Regionalplan der Region Nürnberg vom 01.07.1988, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist die Stadt Altdorf als mögliches Mittelzentrum aus.

Im Umfeld grenzen an die Änderungsbereiche vorwiegend landwirtschaftliche Nutzungen sowie die Siedlungsflächen von Unterrieden an, wobei die Nutzungen auch der faktischen Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan entsprechen.

Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im Herbst 2023 und Frühjahr 2024 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans wird derzeit hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es grenzen an mindestens zwei Seiten der Änderungsbereiche landwirtschaftliche Fläche an, ansonsten schließen die Wohnbauflächen von Unterrieden sowie die Verkehrsflächen der Kreisstraße LAU 23 unmittelbar an die Änderungsflächen an.

Topografisch liegt der Geltungsbereich in einem leicht von Nordosten nach Südwesten fallenden Gelände. Das Gelände fällt dabei auf einer Länge von ca. 115 m um ca. 0,75 m. Die Fläche des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans wird zurzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund des standardmäßig zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Änderungsgebiet im Süden von Unterrieden von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der landwirtschaftlichen Kulturen im geringen bis mittleren Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Bereich der Siedlungsflächen
- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der baulichen Anlagen und Einzäunungen, insbesondere für Wildtiere

Baubedingte Wirkfaktoren während der Bauphase lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und der Baufelder
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter:

Schutzgut Boden

Gemäß geologischer Karte ist das Ausgangsgestein im Änderungsgebiet den Talfüllungen, polygenetisch oder fluviatil zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist als Bodentyp von einem Bodenkomplex bestehend aus Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment) auszugehen.

Die Bodenschätzungskarte weist die Flächen im Änderungsgebiet als Lehme der Güte Grünland, Bodensstufe II aus. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 47 und die Grünlandschätzungsrahmen mit 48 angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als überdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar beschrieben.

Die Änderungsgebiete weisen keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Sie sind der Haupteinheit dem Fränkischen Keuper-Liasland und in der Untereinheit dem Vorland der mittleren Frankenalb zuzuordnen. Die potenziell natürliche Vegetation im Änderungsbereich wird der Ordnung M6a „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ zugeordnet.

Die Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der intensiven bisherigen landwirtschaftlichen Nutzungen ebenfalls als gering einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird für den Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet.

Baubedingte Auswirkungen

Bereits mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgt ein in den lokalen Bodenhaushalt. Es kann zu Veränderungen der natürlichen Geländetopografie und Geländemodellierungen kommen.

Während der Bauzeit besteht zu einem gewissen Grad eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen in Teilbereichen führen.

Bereits baubedingt werden Flächen für die Landwirtschaft aus der Nutzung genommen und zukünftig als Sondergebietsflächen für die Feuerwehr genutzt. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung stehen diese Flächen nun nicht mehr der Produktion für Lebensmittel zur Verfügung. Aufgrund der moderaten Flächengröße und der zukünftigen Nutzung, zum Schutz der Allgemeinheit, ist dies als vertretbar zu erachten. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Teilbereich reduziert.

Im Bereich der geplanten Grünflächen bzw. Ausgleichsflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen

Anlagenbedingte Auswirkungen

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind zunächst noch keine Eingriffe in den Boden verbunden. Jedoch kann bei Umsetzung im nachfolgenden Bebauungsplan, eine Bodenversiegelung erfolgen.

Es werden Flächen für die Landwirtschaft aus der Nutzung genommen und zukünftig als Sondergebietsflächen dargestellt. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung stehen diese Flächen nun nicht mehr der Produktion für Lebensmittel zur Verfügung. Aufgrund der moderaten Flächengröße und der zukünftigen Nutzung, zum Schutz der Allgemeinheit, ist dies als vertretbar zu erachten. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert. Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Weitere betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen

Ergebnis

Unmittelbare Auswirkungen aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans auf die tatsächliche Bodennutzung ergeben sich zunächst nicht. Jedoch wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen in den Änderungsbereichen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Diese kann jedoch nur sinnvoll auf Ebene des jeweils konkreteren Bebauungsplans geregelt werden. Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen.

Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades liegen nach aktuellem Kenntnisstand für das Änderungsgebiet nicht vor.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Schutzgut Wasser

In den Änderungsgebieten befinden sich keine offenen Gewässer. Der Raschbach grenzt allerdings im Westen unmittelbar an den Änderungsbereich an. Aufgrund der Nähe zum Raschbach befinden sich die Flächen des Änderungsbereichs komplett im wassersensiblen Bereich. Es können zu einem gewissen Grad auch Abflüsse aus dem Umfeld über die überplanten Flächen erfolgen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Funktion der Böden im Änderungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturschicht ist aufgrund der der bisherigen Nutzung als gering einzustufen.

Hydrogeologisch ist das Änderungsgebiet dem Flussschotter und -sande mit höherem Feinkornanteil (Nordbayern) zuzuordnen. Es ist von einem Porengrundwasserleiter mit mäßiger bis mittlerer Durchlässigkeit Grundwasservorkommen mit lokaler Bedeutung. Die Sickerfähigkeit der Böden ist mit einer jährlichen Sickerwasserrate von 400 bis 600 mm gemäß Informationssystem oberflächennaher Geothermie als überdurchschnittlich zu betrachten.

Das Gelände im Plangebiet ist in südwestlicher Richtung orientiert. Hieraus bestehen im Planungsgebiet zu einem gewissen Grad Gefahren von wild abfließenden Niederschlagswasser.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es ergeben sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers veränderte Abflüsse des Schichtenwassers.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen. Das Abströmen von Hochwasserereignissen am Raschbach darf durch die Planungen nicht nachteilig für die umgebenden Siedlungsstrukturen verändert werden. Rückstauungen in die bebauten Bereiche oberhalb der überplanten Flächen sind auszuschließen

Bei Gründungs- und Kellerbauarbeiten kann es u.U. zu Eingriffen in Schichtenwasserströme kommen. Es können Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Auswirkungen aus Bauwasserhaltungen auf die Grund- und Schichtenwasserströme sind zu prüfen und auszuschließen.

Bereits während der Baumaßnahme ist mit einer Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen. Die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen in dem Änderungsbereich werden dadurch bereits baubedingt stark minimiert.

Weitere anlagebedingte Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich der Siedlungsflächen wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind in der Planung zum nachgelagerten Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Aus den zu erwartenden Nutzungen selbst fallen Abwasser aus den Sozialräumen an. Weiterhin fallen u.U. Abwässer aus den Fahrzeughallen an. Diese werden zurückgehalten und entsprechend den gesetzlichen Vorgaben gereinigt, so dass Gefahren für die Umwelt als gering einzustufen sind. Schadstoffbelastungen durch Versickerung sind i.d.R. ebenfalls auszuschließen, da eine Versickerung von belasteten Oberflächenwasser grundsätzlich ausgeschlossen ist. Im Bereich der Übungsflächen der Feuerwehr ist dafür Sorge zu tragen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in Richtung Grundwasser vertragen werden. Ggf. sind entsprechende Flächen zu versiegeln und das dort gefasste Wasser über Reinigungsanlagen der Mischwasserbehandlung zuzuführen.

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich der Siedlungsflächen wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

Aus den versiegelten Bereichen sowie der leichten Hanglage besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko durch urbane Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den weitergehenden Planungen entsprechend zur Gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aus den abgestellten Fahrzeugen der Nutzer sowie eingesetzter Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen. Aus den eingesetzten Dünge- sowie Pflanzenschutzmitteln auf der landwirtschaftlichen Fläche können ggf. Gefährdungen für das Schutzgut Wasser entstehen. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten.

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasser Pfades können aus den Planungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Die mittlere Lufttemperatur wird im Sommerhalbjahr mit 13°C bis 14 °C angegeben. Im Winterhalbjahr wird die mittlere Lufttemperatur mit 2°C bis 3°C angenommen. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt im Sommerhalbjahr 450 – 500 mm und im Winterhalbjahr 400 – 450 mm.

Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren beeinflusst. Durch die Geländeneigung können die erwärmten Luftmassen weiterhin entlang des Raschbaches von den Siedlungsflächen wegfließen. Im städtebaulichen Umfeld befinden sich überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, welche zur Kaltluftneubildung beitragen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Versiegelung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Durch die Lage westlich der Siedlungsstrukturen kann nach wie vor die Kaltluft entlang des Raschbachs strömen. Der Raschbach streift den Ortsteil Unterrieden im West, vorher sammelt er Kaltluft in Talraum an, die dann in die Siedlungsbereiche von Unterrieden weiter ungestört einfließen kann. Durch die Lage des Änderungsbereichs im Süden von Unterrieden, wird die Kaltluftzufuhr von Unterrieden nicht beeinflusst.

Die durch die geplante Bebauung entstehenden Beschränkungen in der Durchgängigkeit können durch die Begrenzungen in Höhenentwicklung der baulichen Anlagen hinreichend beschränkt werden.

Durch die geplanten Anlagen entstehen keine wesentlichen Beeinflussungen des Schutzguts Luft. Grundsätzlich wirkt die zu erwartende Bodenversiegelung durch die damit einhergehende gewisse Erhöhung der lokalen Temperaturverhältnisse negativ auf das Kleinklima im Umfeld. Der durch das Planungsgebiet hierzu entstehende Beitrag ist aber aufgrund der geringen Gebietsgröße als gering einzustufen. Die vorgesehene verpflichtende Dachbegrünung kann diesem Prozess zu einem gewissen Grad entgegenwirken. Der positive Aspekt auf das Klima ist in der Bestandssituation ebenfalls bereits als gering einzustufen. Bezüglich der Klimaauswirkungen sind auch die erheblichen Vorbelastungen durch die umgebenden Verkehrsachsen, insbesondere der Kreisstraße LAU23 zu bewerten. Die anlagenbedingten Auswirkungen werden vor diesem Hintergrund als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die durch den Betrieb der Feuerwehr entstehenden Luftschadstoffbelastungen sind durch die entsprechend einzuhaltenen gesetzlichen Grenzwerte entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der zugehörigen Verordnungen hinreichend begrenzt, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind.

Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen aus PKW und LKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Mögliche Geruchsbelastungen aus Brandrückständen bei Übungen der Feuerwehr werden durch die gesetzlichen Maßgaben zur Luftreinhaltung, beachtenswerten Immissionsrichtwerten für Geruchsbelastungen und den daraus ggf. resultierenden notwendigen technischen oder baulichen Maßnahmen hinreichend sicher reduziert. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen des nachgelagerten Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Der Änderungsbereich wird intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Umfeld grenzen überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie die Siedlungsstrukturen von Unterrieden an.

Innerhalb des Planungsgebietes existieren aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nahezu keine weiteren relevanten Vegetationsbestände. Entlang des Raschbaches und somit entlang der westlichen Gebietsgrenze sind Hecken- und Gehölzstrukturen angesiedelt. Der Raschbach mit Gehölzsaum ist als Biotop kartiert und liegt im Landschaftsschutzgebiet „Schwarzachtal mit Nebentälern“. Der Änderungsbereich ist zwischenzeitlich nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets, so dass dieses durch die Planung nicht mehr tangiert wird.

Wegen der Strukturarmut, der intensiven Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen und den vorhandenen Störungen des Umfelds aus den Siedlungsstrukturen bieten die Flächen, mit Ausnahme der bestehenden Gehölzstrukturen im Westen, grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Die bestehenden Gehölzstrukturen an den Gebietsrändern sind als attraktive Bereiche Hecken- und Gehölzbrüter und Insekten anzusehen.

Bei allen anderen Bereichen ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass die landwirtschaftlich genutzten Teile als Bestandteil der freien Landschaft auch einen gewissen Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere darstellen. Artenschutzrechtlich besonders geschützte Pflanzenarten konnten nach aktuellem Kenntnisstand zum Zeitpunkt der Planungen nicht festgestellt werden.

Für potenziell im Umfeld vorhandene Fledermausarten stellt das Änderungsgebiet hauptsächlich eine Transferfläche und ggf. Jagdrevier dar.

Auswirkungen:

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Da diese jedoch über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft, weil aus fachlicher Sicht weiterhin hinreichende Ausweichflächen im Umfeld vorhanden sind. Durch die Vorbelastung der Kreisstraße LAU23 sowie die nahen Siedlungsstrukturen von Unterrieden ist jedoch kaum mit Auswirkungen zu rechnen.

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf Hecken- und Gehölzbrüter entlang des Raschbachs sind die dortigen Gehölzstrukturen zu erhalten und ausreichende Abstände der neuen Nutzungen von diesen Gehölzen einzuplanen. Dies gilt bereits für die Bauphase.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen im durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Es ist somit anlagenbedingt mit Ausweichreaktionen von Wildtieren in das Umfeld zu rechnen.

Durch die vollständige Einzäunung der geplanten Baufläche wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass er für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen wie z.B. veränderten Wildwechsell zu rechnen.

Gegebenenfalls vorkommenden geschützten Arten wird anlagenbedingt der Lebensraum entzogen, bzw. dieser beeinträchtigt. Zum Schutz aktuell ggf. doch auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Die sich durch die Flächenumwandlung ggf. ergebenden Einschränkungen des Jagdgebiets sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten.

Auswirkungen auf die Gehölzbestände sind durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Mindestabständen hinreichend sicher ausgeschlossen.

Die Biotopflächen entlang des Raschbaches werden auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans von einer Bebauung ausgeschlossen, somit wird eine Beeinträchtigung der vorhandenen Flora und Fauna weitestgehend ausgeschlossen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Änderungsbereichs ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere. Die Blühstreifen können einen Beitrag zur Verbesserung der Verhältnisse für die lokalen Bienenpopulationen leisten.

Die Artenvielfalt im Änderungsgebiet wird sich hin zu den Arten des Siedlungszusammenhangs hin verändern.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Tiere/Pflanzen können unter Beachtung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Flächen im Änderungsgebiet befinden sich derzeit in intensiv landwirtschaftlicher Nutzung. Sie besitzen keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung von Unterrieden und Altdorf. Die freie Flur im Umfeld der Änderungsgebiete besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen.

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr der landwirtschaftlichen Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten.

Südlich der der Kreisstraße LAU 23 verläuft ein überörtlicher Radweg. Dieser ist zudem zur Anbindung an den Kernort von großer Bedeutung, um die Mobilität abseits des KFZ zu gewährleisten.

Aus dem Fahrverkehr auf der Kreisstraße können örtlich Lärmimmissionsbelastungen für die überplanten Flächen entstehen.

Auswirkungen

Grundsätzlich sind mit den Planungen insbesondere zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmemissionen zu erwarten. Die möglichen Auswirkungen sind zu erfassen und entsprechend der geltenden gesetzlichen Maßgaben auf das verträgliche Maß zu begrenzen. Mit der vorliegenden Planung soll die Errichtung eines neuen Feuerwehrgerätehauses ermöglicht werden, damit kann der Schutz der örtlichen Bevölkerung besser gewährleistet werden.

Baubedingte Auswirkungen:

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Änderungsgebietes zu erwarten. Die durch Baumaßnahmen möglicherweise zu erwartenden Lärmbelastungen für anliegende Wohnnutzungen in Unterrieden sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen. Potentiell können auch Staubimmissionen entstehen. Diese können durch Maßnahmen wie Berieselung, Vorhänge, etc. minimiert werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Änderungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß durch die Bewohner zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus dem Änderungsgebiet selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind im Wesentlichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm relevant. Angesichts der geplanten Nutzung für die örtliche Feuerwehr sind hier keine übermäßigen Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld zu erwarten. Da aber mit der vorliegenden Planung der Schutz der örtlichen Bevölkerung im Fokus steht und das Einsatzaufkommen einer dörflichen Feuerwehr nicht übermäßig hoch ist, sind für die umgebenden Siedlungsstrukturen oder den Menschen an sich voraussichtlich keine Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen kann es im Planungsgebiet zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß durch die Bewohner zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis und aufgrund der im Sondergebiet geplanten Nutzungen nicht zu erwarten.

Aus den zulässigen Nutzungen für die Feuerwehr selbst entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr sowie Anlagenbetrieb. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen und sichern hiermit gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Umfeld des Planungsgebietes. Im Falle von Rettungseinsätzen kann es zu Immissionsbelastungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Umfeld kommen. Geeignete Maßnahmen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte in diesem Bereich existieren, mit Ausnahme des Verzichts auf die Planung oder die Durchführung von Rettungseinsätzen vom geplanten Standort aus, nicht. Es handelt sich hierbei aber um aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung erforderliche Nutzungen. Die hiervon ausgehenden Emissionen sind als „sozialadäquat“ zu erachten und von den Anliegern zu dulden.

In der Gesamtabwägung wird die zu erwartende Belastung aber als vertretbar und hinnehmbar erachtet, da zum einem die weiteren Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm die Lärmbelastung aus den Rettungseinsätzen überschreiten und zum anderen als sozial akzeptierte Immissionsbelastung anzusehen ist. Die Rettungseinsätze sind aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung erforderlich und somit im Sinne des Gemeinwohls notwendig. Alternative Entwicklungsmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

Ggf. entstehen Geruchs- und/oder Staubbelastungen, in Abhängigkeit von der tatsächlichen Nutzung, welche jedoch durch die gesetzlich zu beachtenden Maßgaben auf ein verträgliches Maß zu beschränken sind. Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaft /Fläche

Beschreibung

Im Umfeld des Änderungsgebietes herrschen landwirtschaftliche Nutzung sowie Siedlungsnutzungen vor. Die Vegetation im Umfeld des Änderungsgebiet ist im Osten durch die bestehenden Siedlungsstrukturen von Unterrieden und im Süden durch die Kreisstraße LAU23 bestimmt. In westlicher und nördlicher Richtung bestimmt der Raschbach mit seinem bachbegleitenden Gehölzstrukturen das lokale Landschaftsbild. Im landschaftlichen Gesamtkontext ist die Lage im Talraum zwischen den umgebenden bewaldeten Hochebenen maßgeblich. Die Talquerung der Bundesautobahn BAB A6 mit dem dortigen Brückenbauwerk prägt das Gesamtlandschaftsbild deutlich.

Für das örtliche Landschaftsbild weiterhin prägend ist die südwestlich der überplanten Flächen von Nordwesten in südöstlicher Richtung verlaufende Hochspannungsleitung „Ludersheim-Schwandorf“ (220kV) der Ternet TSO.

Ursprünglich lagen Teile des Planungsgebietes im Landschaftsschutzgebiet. Zwischenzeitlich hat die Stadt Altdorf die Herausnahme der Flächen beim Landkreis Nürnberger Land beantragt. Der Kreistag hat die Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet zugestimmt. Eine Betroffenheit des Landschaftsschutzgebietes liegt somit nicht mehr vor.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden max. durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als gering einzustufen.

Auswirkungen

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall kommt es durch die geplanten neuen Nutzungen nur zu einer geringfügigen nachteiligen Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Änderungsgebiet. Die grundsätzlichen Auswirkungen aus der geplanten Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses in Unterrieden sind als verträglich zu erachten. Für das großräumige Umfeld sind in der Gesamtbetrachtung nur geringe Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten. Durch die Auswahl einer in Abwägung aller Belange als wenig empfindlichen Fläche für das Landschaftsbild wurde im Vorfeld bereits auf eine Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild hingewirkt. Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch die Ausweisung der neuen Siedlungsstrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird.

Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind voraussichtlich nicht zu erwarten, da die Flächen entsprechend der aktuellen Sachlage nun nicht mehr Teil des Landschaftsschutzgebietes sind.

Auf die im Flächennutzungsplan für die Flächen dargestellte Entwicklung von Talräumen kann durch die Freihaltung von Teilflächen im westlichen Teil hinreichend sicher eingegangen werden und dem allgemeinen Entwicklungsziel insgesamt weiter Rechnung getragen werden.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des temporären Charakters der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen im Außenbereich. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten von Sondergebietsflächen für die Feuerwehr verschoben.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit „freiem Feld“ wird zugunsten von Sondergebietsflächen im Geltungsbereich aufgegeben. Die neuen Siedlungsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmögliche verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Änderungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für Wohnnutzungen und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben und Richtlinien jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Baudenkmäler sind im Änderungsgebiet bisher nicht bekannt. Die Auskunft über den BayernAtlas unter Zuschaltung der Fachschale „Denkmalschutz“ enthält aktuell keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDschG).

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird durch jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft, Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. So hängt beispielsweise die Empfindlichkeit des Grundwassers nicht nur vom Grundwasserflurabstand, sondern auch von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens, des Bewuchs bzw. der Nutzung der Fläche sowie dem Ausgangsgestein ab. Die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung führt dabei zunächst zu einer geringen Bedeutung der Flächen für das Landschaftsbild – durch die landwirtschaftliche Nutzung kann die Fläche selbst aber auch nicht zur Naherholung betreten werden.

Durch die Ausweisung der geplanten Sondergebietsflächen statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung sowie die geplanten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Änderungsgebietes sowie dem städtebaulichen Umfeld zu erwarten. Es entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose der Planflächen bei Nichtdurchführung des vorliegenden Bebauungsplans sieht eine weiter andauernde landwirtschaftliche Nutzung vor. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der fehlenden Strukturelemente sind in diesem Bereich keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen können durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten wird durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte möglichst nicht in den geplanten Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes im nachgelagerten Bebauungsplan stellen ein Mindestmaß an eine Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher. Zur Durchlässigkeit des Änderungsgebietes für Klein- und Mittelräuber werden in der Satzung Festsetzungen zur Ausführung von Einfriedungen gemacht. Für den Erweiterungsbereich wird der Eingriff in Natur und Landschaft entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch innerhalb sowie außerhalb des Änderungsgebietes festgesetzte Ausgleichsflächen kompensiert.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrümnungsmaßnahmen festzusetzen.

Es empfiehlt sich Nachtbaustellen zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Es wird eine Begrünung von Flachdächern der Gebäude empfohlen. Für die privaten Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, sowie zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Die Eingrünung des Gebietes minimieren die Auswirkungen auf die grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirksame Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Grünflächen sowie der Ausgleichsfläche vorzunehmen. Hierzu können auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans entsprechende Festsetzungen getroffen werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Baudenkmäler liegen für das Änderungsgebiet nicht vor. Auswirkungen auf ggf. vorhandene Bodendenkmäler können durch die Maßgaben des bay. Denkmalschutzgesetzes hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans dient der geordneten Entwicklung von Sondergebietsflächen für die Feuerwehr im Stadtgebiet von Altdorf. Die vorliegende Planung stellt in Abwägung aller Belange die am besten geeigneten Flächenentwicklungen mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben, dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

Zusätzliche Angaben

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas Bayern) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen im Herbst 2023 und Frühjahr 2024 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Stadt Altdorf wird daher in jährlichen Abständen Umsetzung und Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen überwachen. Die Ausgleichsflächen werden an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Altdorf soll in einem Teilbereich im Südwesten von Unterrieden geändert werden. Mit der Änderung soll anstatt Flächen zur Erhaltung und Entwicklung für Bachauenwälder und Talräumen zukünftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ mit einer Größe von ca. 0,7 Hektar dargestellt werden. An den Teilbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und

die bestehenden Siedlungsflächen von Unterrieden an. Das Änderungsgebiet wurden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Für den Änderungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 5) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft/Fläche sowie Sach- und Kulturgüter.

Aktuell stellen sind keine wesentlichen Konfliktpunkte festzustellen. Im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplans werden Festsetzungen getroffen, die eine maßvolle und Landschaftsbild verträgliche Planung gewährleistet sollen. Außerdem werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt. Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans geht noch kein direkter Bodeneingriff bzw. Versiegelung von Flächen einher. Aufgrund der moderaten Flächengröße des Änderungsbereichs und der geplanten Nutzungen ergeben sich durch die Änderung des Flächennutzungsplans nur geringfügige Auswirkungen auf die vorhandene Flora und Fauna. Im Rahmen von örtlichen Begehungen im Herbst 2023 und Frühjahr 2024 konnten keine relevanten Tier- und Pflanzenarten festgestellt werden. Es wurden die heimischen „Allerweltsarten“ im Siedlungszusammenhang angetroffen.

Durch die bisher intensive landwirtschaftliche Nutzung des Planungsgebietes sowie die Nähe zur Kreisstraße LAU 23 sowie die bestehenden Siedlungsstrukturen von Unterrieden, konnte keine Betroffenheit von artenschutzrechtlich relevanten Arten festgestellt werden. Die Störpotenziale aus vorstehenden Nutzungen sind als erheblich einzustufen, so dass die überplanten Flächen aus artenschutzrechtlicher Sicht wenig geeignet für schutzbedürftige Arten einzustufen sind.

Die biotopkartieren Flächen entlang des Raschbaches werden von der vorliegenden Planung nicht tangiert, die Baugrenzen sind so gewählt, dass ein Eingriff in die Hecken- und Gehölzstrukturen entlang des Baches nicht zulässig ist.

Um potenzielle Auswirkungen weiter zu minimieren, wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG im nachfolgenden Bebauungsplan festgesetzt:

- Zur Vermeidung einer Anlockwirkung (Nachtfalter, Fledermäuse) ist auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung zu verzichten. Auch bei laufendem Betrieb sind in den Außenanlagen Beleuchtungskörper zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch für beutesuchende Fledermäuse ausüben. Erforderliche sind als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik (kein

kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittiert) mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen. Sie sind möglichst niedrig anzubringen, um eine geringe Streuung der Lichtkegel zu erzeugen. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten. Alle nicht erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind im Zeitraum von 23.00 Uhr bis zum Sonnenaufgang auszuschalten.

- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offen Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousie oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind.

7. Hinweise

Als Hinweise sind die wirksamen Darstellungen zur Art der Nutzung im Umfeld des Änderungsbereichs im zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans

Bestandteile der 9. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 10.04.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung sowie
- Begründung mit integriertem Umweltbericht

Aufgestellt: Heilsbronn, den 16.05.2024.
Zuletzt geändert am 16.01.2025, 10.04.2025

Stadt Altdorf, den.....

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Altdorf
Martin Tabor
Erster Bürgermeister