

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

**Bebauungsplan
mit integriertem Grünordnungsplan**

„Feuerwehr Unterrieden“

BEGRÜNDUNG
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

**Fassung vom 16.05.2024
Zuletzt geändert am 05.12.2024, 10.04.2025**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	4
1.1	Rechtsgrundlage	4
1.2	Verfahren	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	5
	Alternative Planungsstandorte	6
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.2	Umweltprüfung in der Bauleitung	8
3.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	8
4.	Allgemeine Lage des Baugebietes	9
5.	Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	10
5.1	Allgemeines	10
5.2	Topografie	10
5.3	Verkehrerschließung	11
5.4	Ver- und Entsorgung	11
5.5	Denkmäler	11
5.6	Naturraum, Hochwasserschutz und Biotope sowie Landschaftsbild	11
5.7	Boden, Geologie und Hydrogeologie	12
5.8	Altlasten	13
5.9	Immissionen	13
5.10	Oberflächennahe Geothermie	13
6.	Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes	14
6.1	Nutzungen	14
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	14
6.3	Erschließungskosten	14
7.	Bebauung	15
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	18
7.3	Örtliche Bauvorschriften	19
7.4	Garagen, Carports, Stellplätze sowie Zu- und Ausfahrten	19
7.5	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	20
8.	Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung	21
8.1	Erschließung und Verkehr	21
8.2	Entwässerung	22
8.3	Versorgung	23
8.4	Abfallentsorgung	24

9.	Denkmalschutz	24
10.	Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen	25
11.	Vorbeugender Brandschutz	27
12.	Immissionsschutz	29
13.	Altlasten und Kampfmittelbelastungen	33
14.	Grünordnung	33
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	33
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	35
14.2.1	Ermittlung des Eingriffes	35
14.2.2	Ausgleich	36
15.	Umweltbericht	37
15.1	Einleitung	37
15.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	37
15.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	37
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	37
15.2.1	Boden	38
15.2.2	Wasser	40
15.2.3	Klima/Luft	41
15.2.4	Tiere und Pflanzen	42
15.2.5	Mensch	44
15.2.6	Landschaft / Fläche	45
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	47
15.2.8	Wechselwirkungen	48
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	48
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	48
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	50
15.6	Zusätzliche Angaben	50
15.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	50
15.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	50
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	50
16.	spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung	51
17.	Überregionale Planung	52
18.	Hinweise	54
19.	Bestandteile des Bebauungsplanes	55

1. Vorbemerkungen

1.1 Rechtsgrundlage

Für die Aufstellung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Feuerwehr Unterrieden“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist und
- Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

1.2 Verfahren

Die Stadt Altdorf b. Nürnberg hat mit Beschluss vom 16.05.2024 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung für die Flächen am Westrand von Unterrieden, einem Stadtteil von Altdorf b. Nürnberg die Aufstellung eines Bebauungsplans nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Hiermit sollen die planerischen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung der kommunalen Pflichtaufgaben des abwehrenden Brandschutzes geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird unter dem Namen „Feuerwehr Unterrieden“ geführt. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein Sondergebiet zur Errichtung notwendiger baulicher Einrichtungen der Feuerwehr in Unterrieden entstehen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Der Stadtrat der Stadt Altdorf b. Nürnberg hat in seiner Sitzung am 16.05.2024 den Vorentwurf des Bebauungsplans „Feuerwehr Unterrieden“ gebilligt und die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte auf gem. den Vorgaben des BauGB durch Bekanntmachung auf der Homepage der Stadt Altdorf. Zudem wurde die Aufstellung des Bebauungsplans mittels Aushangs im Bekanntmachungsschaukasten der Stadt Altdorf b. Nürnberg ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und Träger sonstiger öffentlicher Belange erfolgte parallel im Zeitraum vom 01.07.2024 bis 02.08.2024.

Im Zuge der Stadtratssitzung vom 05.12.2024 wurde über die während der frühzeitigen Beteiligung zum Verfahren eingegangenen Stellungnahmen beraten und die sorgsame Abwägung durchgeführt. Die Entwurfsplanung wurde beraten und durch den Stadtrat in gleicher Sitzung gebilligt. Die Verwaltung wurde durch den Stadtrat beauftragt, die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf gem. § 3 Abs. 2

BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der Bauleitplanung wurden im Zeitraum vom 11.02.2025 bis 17.03.2025 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 04.02.2025. Im gleichen Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zur Planung gebeten.

Im Rahmen der Stadtratssitzung am 10.04.2025 wurde die eingegangenen Stellungnahmen durch den Stadtrat beraten und die Abwägung durchgeführt. Im Ergebnis der Abwägung wurde durch den Stadtrat festgestellt, dass die öffentlichen und privaten Belange bei der Planung angemessen und ausgewogen beachtet sind. Der Stadtrat hat daher im Anschluss an die Abwägung in gleicher Sitzung den Satzungsbeschluss gefasst.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

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 f stand somit vor der Fragestellung, ob die Entwicklung eines Sondergebietes im angefragten Bereich städtebaulich verträglich ist und den beabsichtigten Entwicklungsabsichten entsprochen 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. Dies erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

Alternative Planungsstandorte

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 Planungsbereich 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, welche im hier überplanten Bereich eine Einbeziehung von Teilflächen zur Folge hatte, 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 entsprochen, die Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgenommen, so dass negative Auswirkungen auf die Belange des Landschaftsschutzgebietes nicht zu erwarten sind. 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 vorliegenden 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. Auch der 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 wurde daher festgestellt, dass die nun überplanten Bereiche in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der landes- und regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetzen als die am besten geeignete Entwicklungsflächen im Stadtgebiet zu erachten sind.

Mit der Planung werden unter anderem folgende allgemeine Ziele und Zwecke verfolgt:

- Sicherstellung und Leitung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nebst Herbeiführung einer planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit für die zur Umsiedlung vorgesehene Nutzungen durch Ausweisung eines Sondergebiets
- Schaffung der Entwicklungsmöglichkeit für die örtliche Feuerwehr
- Gewährleistung eines angemessenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden
- Regelung der Immissionsbelange der umgebenden städtebaulichen Strukturen
- Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Übergeordnete Planungen

Die Fläche des Planungsgebietes ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Entwicklung von Talräumen dargestellt. Die Darstellung entspricht nicht der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Darstellung. Es erfolgt daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans. Für diesen Bereich wird zukünftig ein Sondergebiet für die Belange der Feuerwehr im Flächennutzungsplan dargestellt.

3.2 Umweltprüfung in der Bauleitung

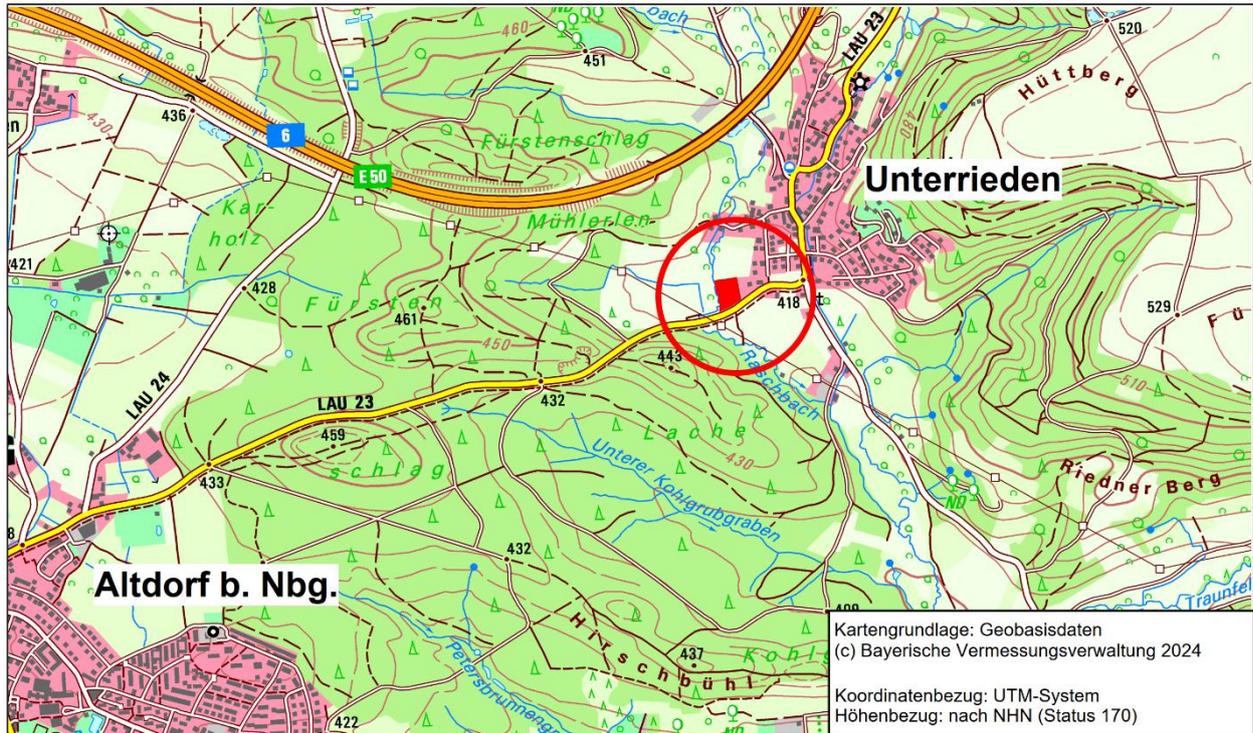
Mit der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB werden die unterschiedlichen umweltbezogenen Prüfaufgaben gebündelt und als obligatorischer Teil in das Bebauungsplanverfahren integriert. Die Umweltprüfung führt alle umweltrelevanten Belange zusammen und legt sie in einem Umweltbericht (vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB) vor. Dieser stellt die Ergebnisse der Umweltprüfung dar, die auch alle Belange der Umweltverträglichkeit schutzgutbezogen enthält und ist unverzichtbarer Teil der Begründung des Bauleitplanentwurfes.

3.3 Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB

Mit § 1a BauGB hat der Gesetzgeber den Städten und Gemeinden zum 01.01.1998 die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 18 BNatSchG) in der Bauleitplanung vorgegeben. So werden die Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes im Rahmen des Grünordnungsplanes ermittelt und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen kompensiert.

4. Allgemeine Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich befindet sich am Westrand von Unterrieden, einem Ortsteil von Altdorf b. Nürnberg. Das Planungsgebiet ist wie folgt im Stadtgebiet verortet:



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes © Kartendarstellung Bay. Vermessungsverwaltung 2024

Das Gebiet wird umgrenzt von:

- im Norden: durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
- im Osten: durch die angrenzenden Siedlungsstrukturen von Unterrieden
- im Westen: durch Hecken- und Gehölzstrukturen, daran anschließend den Raschbach
- im Süden: durch die Kreisstraße LAU 23 und daran anschließende landwirtschaftliche Strukturen

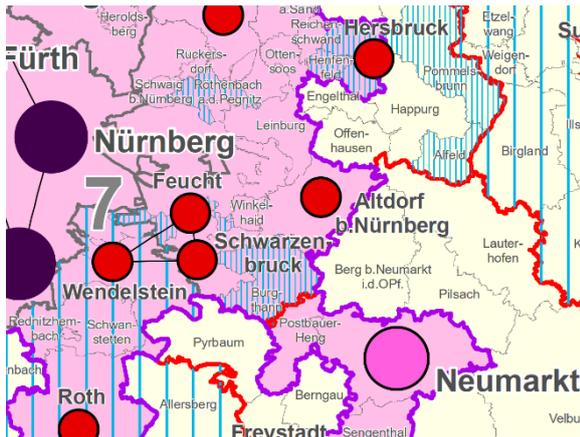
Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans die Grundstücke mit den Flur-Nrn. 130 und 130/1, jeweils Gemarkung Rieden sowie Teilflächen der Fl. Nr. 169, Gemarkung Rieden. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 0,7 ha überplant. In den Geltungsbereich wurden die Flächen einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung für das eigentliche Sondergebiet sowie die notwendige Eingrünung erforderlich sind.

5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

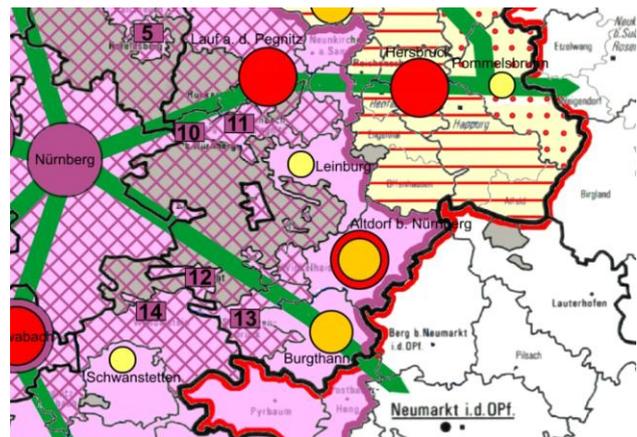
5.1 Allgemeines

Die Stadt Altdorf b. Nürnberg wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des Verdichtungsraums der der Metropolregion Nürnberg, Fürth, Erlangen, Schwabach bestimmt. Im Rahmen des zentralörtlichen Systems ist Altdorf b. Nürnberg als Mittelzentrum bestimmt.

Altdorf b. Nürnberg befindet sich im regionalen Planungsraum RP 7 „Nürnberg“. Er liegt im Landkreis Nürnberger Land. Die Altdorf b. Nürnberg ist im Regionalplan (RP) der Region 7 noch als mögliches Mittelzentrum bestimmt. Der Regionalplan ist hier bzgl. des Zentrale Orte Systems noch nicht fortgeschrieben worden.



Links: Auszug aus Raumstrukturkarte des LEP



rechts: Auszug aus Strukturkarte des RP

Die Planungsflächen werden aktuell überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im westliche Randbereich sind die Übergangsbereiche zum Raschbach und den dortigen Feldgehölzen als Grünland ausgebildet. Am Südrand verläuft die Kreisstraße LAU 23.

Das Umfeld des Planungsgebietes wird durch die bestehende Kreisstraße LAU23 im Süden, den Raschbach mit den Heckenstrukturen im Westen und den Siedlungsstrukturen von Unterrieden im Osten bestimmt. Für das Gesamtbild von Unterrieden ist die nördlich verlaufende Autobahn BAB A6 als beherrschendes Element anzusehen.

5.2 Topografie

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.

Bzgl. des Gesamtortsbildes ist die Lage Unterriedens im Talraumeinschnitt zwischen den umgebenden Hochplateaus maßgeblich. Das östlich gelegene Hüttbergplateau befindet sich ca. 100 m höher als Unterrieden. Nach Westen steigt das Gelände um ca. 20 m an.

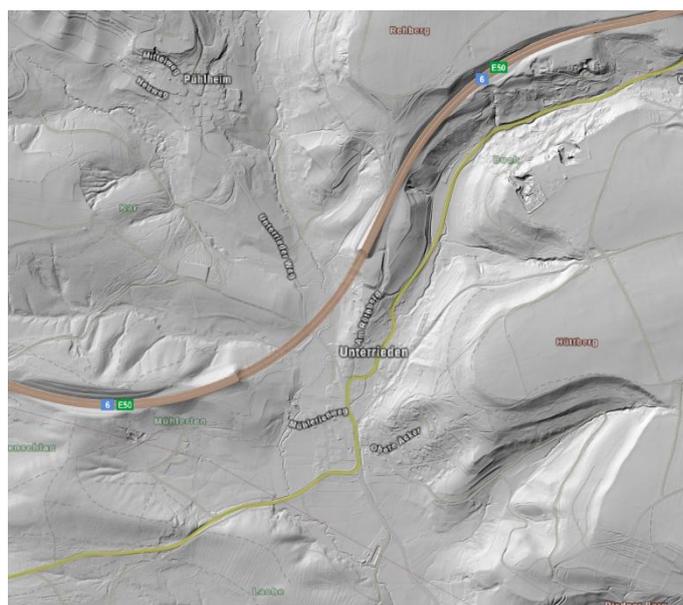


Abbildung rechts: Geländereeliefkarte o. M. © Bay. Vermessungsverwaltung 2024

5.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes ist über den bestehende Kreisstraße LAU 23 am Südrand des Planungsgebietes sichergestellt. Die Kreisstraße verläuft im Westen in Richtung Altdorf b. Nürnberg und im Osten in Richtung Unter- und Oberrieden und von dort weiter in Richtung Eismannsfeld. Die Kreisstraße ist im Planbereich als „Freie Strecke“ klassifiziert.

Eine ÖPNV- Anbindung des Planungsgebietes ist zurzeit über eine Bushaltestelle „Stadelwiesenweg“ in Unterrieden gegeben. Es besteht dort Anschluss an die Buslinie 6040 in Richtung Altdorf und Wappeltshofen. Die Haltestellen befinden sich fußläufig in einem Abstand von 425 m zum Planungsgebiet.

Die Geh- und Radwegerschließung ist über die parallel der Kreisstraße verlaufende gesonderte Geh- und Radwegeverbindung gegeben. Dort verläuft der Radweg „Zukunftsregion Schwarzachtalplus – SchwarzachtalPlusRadweg“.

5.4 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist bisher nicht an die Medien der Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Die Versorgung für Strom erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Altdorf. Die Wasserversorgung erfolgt in Unterrieden aus dem Netz des Wasserzweckverbandes Hammerbachtal.

Die Telekommunikations- und Breitbandversorgung erfolgt aus dem Netz der Deutschen Telekom. Eine Versorgungsleitung verläuft im Bereich südlich der Kreisstraße LAU23.

Für die Versorgung werden entsprechend Netzerweiterungen und neue Hausanschlüsse erforderlich.

Die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes ist bisher noch nicht hergestellt. In Unterrieden erfolgt die Entwässerung im Mischsystem. Die nächsten Anschlussmöglichkeiten an die bestehende Entwässerungsanlage befinden sich ca. 100 m östlich. Aufgrund der Tiefenlage kann ggf. eine Entwässerung nur mittels Hebeanlage realisiert werden. Die überplante Fläche ist im Generalentwässerungsplan der Stadt Altdorf b. Nürnberg noch nicht enthalten. Ggf. ist eine Anpassung des Generalentwässerungsplans erforderlich.

5.5 Denkmäler

Das Internetseite BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 15.05.2024) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler im Planungsgebiet sowie dem Umfeld. Das nächste Bodendenkmal ist ca. 500 m nordwestlich. Die nächsten Baudenkmäler befinden sich ca. 200 m nördlich mit dem dortigen Mühlenanwesen.

5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop sowie Landschaftsbild

Das Planungsgebiet selbst weist für die überplanten Flächen selbst keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es herrscht aktuell dort die landwirtschaftliche Nutzung vor.

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 Planungsfläche ist 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.

Auf Grund der bisherigen Nutzung des Planungsgebietes, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze ist die Region 5.2 Schwäbische und fränkische Alb.

Die Vegetation im Umfeld des Planungsgebiet 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.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Naturparks, FFH- oder Hochwasserschutzgebieten. Ein Teilbereich der überplanten Flächen im Westen war Teil des Landschaftsschutzgebietes LSG-00587-01 „Schwarzachtal mit Nebentälern“. Die Stadt Altdorf hat für die hier überplanten Flächen bereits einen Antrag auf Entlassung der Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Landkreis Nürnberger Land beantragt. Diesem Antrag wurde zwischenzeitlich entsprochen, so dass das Planungsgebiet nun nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes ist.

Gemäß Fachinformationssystem Natur des Landesamtes für Umwelt des Landes Bayern (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt. In der bayerischen Biotopkartierung sind im Planungsgebiet keine schützenswerten Biotope bekannt oder erfasst. Unmittelbar im Westen des Planungsgebietes 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.

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.

5.7 Boden, Geologie und Hydrogeologie

Gemäß geologischer Karte ist das Ausgangsgestein im Planungsgebiet den Talfüllungen, polygenetisch oder fluvial 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.

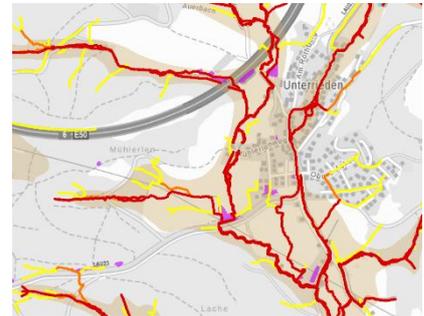
Die Bodenschätzungskarte weist die Flächen im Planungsgebiet als Lehme der Güte Grünland, Bodenstufe II aus. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 47 und die Grünlandschätzungsrahmen mit 48 angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als überdurchschnittlich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

Der Oberboden ist sachgerecht zwischenzulagern und wieder einzubauen. Auf den besonderen Schutz des Mutterbodens und die sonst. Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden gem. DIN 19371 und § 12 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird hingewiesen. Bauarbeiten sollen möglichst bodenschonend durchgeführt werden (vgl. hierzu u.a. DIN 19371).

Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet 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.

Die überplanten Flächen befinden sich im Nahbereich des Raschbachs. Die Hinweiskarten Oberflächenwasserabfluss und Sturzflut stellen für den überplanten Bereich einen wassersensiblen Bereich dar. Zu einem gewissen Grad können auch Abflüsse aus dem Umfeld über die überplanten Flächen erfolgen:



Darstellung rechts: Auszug aus HIOS-Karten des bay. LfU, 2024 ohne Maßstab

5.8 Altlasten

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet aktuell nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann 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 Landratsamts Nürnberger Land sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

5.9 Immissionen

Südlich des Planungsgebietes befindet sich die Kreisstraße LAU23 mit einer durchschnittlichen Verkehrsbelastung vom ca. 1830 Fahrzeugen pro 24 h. Der Schwerverkehrsanteil beträgt ca. 2,4%. Hieraus entstehen Immissionsbelastungen für das Planungsgebiet, welche bei den Planungen zu beachten sind.

Östlich des Planungsgebietes befinden sich die Siedlungsstrukturen von Unterrieden. Aus den dortigen Nutzungen können die üblichen zulässigen Lärmimmissionen, insbesondere aus Lärm, entstehen.

An das Planungsgebiet grenzen, wie bereits beschrieben, zudem westlich und nördlich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die hieraus resultierenden, das übliche Maß nicht überschreitenden Emissionen wie Lärm, Staub und Geruch sind zu dulden.

5.10 Oberflächennahe Geothermie

Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist lt. Informationssystem oberflächennahe -Geothermie des bayerischen Landesamtes für Umwelt nach aktuellem Kenntnisstand aus geologischen und hydrogeologischen Gründen voraussichtlich nicht möglich.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes sind Bohrungen auf eine Bohrtiefe von ca. 90 m begrenzt. Bis ca. 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Festgesteine durchbohrt. Im unmittelbaren Umfeld sind nach aktuellem Kenntnisstand im Bereich des Planungsgebietes keine geologischen Störungen bekannt.

Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich ebenfalls möglich.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 1,6- 2,6 angegeben. Die Sickerwasserrate liegt mit 400 bis 600 mm über dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 1,5 m Tiefe wird mit > 1,2 – 1,4 W/mK angegeben.

Der Bau und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich, bedürfen aber u.U. einer Prüfung des Einzelfalls. Details sind durch den späteren Bauherrn in gesonderten Untersuchungen zu prüfen. Die erforderlichen Anträge auf Genehmigung sind bei den zuständigen Fachstellen zu stellen.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig. Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Nürnberger Land zur Genehmigung vorzulegen. Es wird empfohlen, die Planungen mit den zuständigen Fachstellen abzustimmen.

Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen sind die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in Verbindung mit dem Bayerischen Wassergesetz (BayWG) und der hierzu ergangenen Verwaltungsvorschrift (VwVBayWG) maßgebend. Die zuständigen Anzeige- und Genehmigungsbehörden für Anlagen bis 50 kW ist die untere Wasserbehörde. Die Erdwärmennutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeeinrichtungen mit Bohrungen von mehr als 100 m Tiefe und/oder einer thermischen Leistung von > 200 kW bergrechtlich behandelt. Unabhängig von den hier gemachten Angaben prüft die untere Wasserbehörde die Zulässigkeit des Vorhabens, gegebenenfalls mit Auflagen. Das Ergebnis der Prüfung kann daher von der hier dargestellten Erstbewertung abweichen.

6. Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes

6.1 Nutzungen

Im Planungsgebiet soll ein Sondergebiet im Sinne des § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Als Zweckbestimmung wird die Nutzung „Feuerwehr“ festgelegt. Im Planungsgebiet sind die Errichtung von baulichen Anlagen die Feuerwehr einschl. der erforderlichen Nebenanlagen und Freiflächennutzungen zulässig.

Die Ausweisung eines Sondergebietes ist erforderlich, da keine der gem. §§ 2 – 10 BauNVO beschriebenen Nutzungsarten die geplante Nutzung für die Feuerwehr korrekt erfasst. Lediglich mit einem sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO kann die geplante Nutzung zielgerichtet städtebaulich bestimmt und festgesetzt werden. Das geplante Sondergebiet dient der städtebaulich geordneten Entwicklung der Flächen für die Feuerwehr in Unterrieden und ist insbesondere aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung erforderlich.

Die alternativ denkbare Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen für die Feuerwehr wurde aufgrund der hiermit einhergehenden Beschränkung der Festsetzungsmöglichkeiten (Folgen der Rechtsauslegung in der Rechtsprechung) verworfen.

6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

Gesamtfläche	ca. 0,7 ha	100,0 %
Sondergebiet Feuerwehr	ca. 0,480 ha	68,6 %
Zufahrten zur Kreisstraße	ca. 0,039 ha	5,5 %
Private Grünfläche	ca. 0,086 ha	12,3 %
Interne Ausgleichsflächen	ca. 0,095 ha	13,6 %

6.3 Erschließungskosten

Für das Planungsgebiet wird die Erstellung einer neuen Schmutzwasserentwässerung mit Anschluss an die bestehende Entwässerungsanlage in Unterrieden erforderlich. Es muss eine neue Entwässerungsleitung erstellt werden. Für den ordnungsgemäßen Umgang mit Niederschlagswasser wird die Errichtung einer Versickerungsanlage alternativ einer Rückhaltung mit gedrosselter Ableitung in den Raschbach notwendig. Für die die Versorgung des Gebietes werden neuen Hausanschlüsse erforderlich.

Überschlägig ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Verkehrsanlage:	ca. 27.500 Euro
Wasserversorgung:	ca. 55.000 Euro
Abwasseranlage:	ca. 175.000 Euro

(Brutto inkl. 19 % MwSt., ohne Baunebenkosten)

Grundsätzlich handelt es sich bei allen zu erwartenden Kosten und planinduzierte Aufgaben und Kosten. Diese sind den Planungen zuzuordnen und dort umzulegen.

Nicht enthalten sind Kosten für Grunderwerb, Archäologie, Altlastenuntersuchung und Altlastentsorgung.

7. Bebauung

Um eine geordnete Entwicklung innerhalb des Plangebietes zu erreichen, werden aus städtebaulichen Gründen Festsetzungen im Bebauungsplan auf der Grundlage von § 9 BauGB getroffen. Ziel ist es, den Anforderungen eines qualifizierten Bebauungsplanes zu genügen. Dementsprechend muss der Bebauungsplan mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Darüber hinaus werden grünordnerische Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Planungsraumes getroffen sowie Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt. Die Festsetzungen werden aus städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 BauGB zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der Planungsgebietsflächen getroffen.

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Da die geplanten Nutzungen sich nicht einem anderen Gebietscharakter (vgl. §§ 2 bis 10 BauNVO) zuordnen lassen, ist zur Realisierung der Feuerwehrrnutzungen in Unterrieden ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festzusetzen. Als Zweckbestimmung wird die Nutzung „Feuerwehr“ festgesetzt (siehe Kapitel 6.1).

Die Festsetzung ist unter Beachtung der städtebaulichen Gesamtsituation und der geplanten Nutzungen in Abwägung aller Belange (bestehende Nutzungen im Umfeld, geplante Nutzungen im Planungsgebiet, beachtenswertes städtebauliches Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten.

Zur konkreteren Bestimmung der zulässigen Art der Nutzung wird im Weiteren bestimmt, dass die Errichtung von baulichen Anlagen für die Feuerwehr und weitere Hilfsdienste (z. B. Rettungswagen, THW etc.) einschl. der erforderlichen Nebenanlagen und Freiflächennutzungen. Die Freiflächennutzungen schließen dabei auch mögliche Übungsflächen für die Feuerwehrkräfte mit ein.

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung bedarf es der Festsetzung verschiedener Bestimmungsfaktoren. Zielsetzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung, d.h. es müssen Baukörper bzw. der umbaute Raum durch die Fläche (zweidimensional) und die Höhe (dreidimensional) festgesetzt werden.

Im Sinne der städtebaulich verträglichen Entwicklung der Baukörper im Planungsgebiet werden für die überbaubaren Grundstücksflächen daher Maßfestsetzungen für die Grundflächenzahl (GRZ) sowie für Teilflächen auch in Form einer Geschossflächenzahl (GFZ) vorgenommen.

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Damit wird der Anteil des Baugrundstücks beschrieben, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die GRZ sichert somit einen Mindestfreiflächenanteil auf den Grundstücken. Die nach der GRZ zulässige Grundfläche kann unter Umständen wegen der Baukörperfestsetzung (überbaubare Grundstücksflächen) nicht voll ausgenutzt werden. Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Dies entspricht dem der Obergrenze des Orientierungswerts für Mischgebiete und sichert einerseits die planerisch erforderliche Versiegelung für die geplanten Nutzungen und gewährleistet gleichzeitig einen angemessenen Anteil von unversiegelten Flächen im Übergang zum Raschbach.

Als relevante Grundstücksfläche für die Ermittlung der GRZ darf gem. der Maßgaben des § 19 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur die Fläche des Baugrundstückes herangezogen werden, welche im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. Als Bauland sind hierbei nur die Flächen zu berücksichtigen, welche nach ihrer Zweckbestimmung für eine Bebauung mit baulichen Anlagen entsprechend im Bebauungsplan vorgesehen sind.

Grundsätzlich nicht zum Bauland gehören festgesetzte Grünflächen und Verkehrsflächen. Diese Flächenanteile dürfen bei der Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche für die GRZ nicht herangezogen werden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen sichern den Randbereich zum Raschbach, welcher auch im Bestand nicht mehr landwirtschaftlich genutzt war, sondern bereits als Grünland (Heckensaum) angelegt war. Hiermit sollte ausgeschlossen werden, dass Beeinträchtigungen der biotopkartierten Bäume und Gehölze entlang des Raschbachs entstehen.

Da der Bebauungsplan zunächst keine Grundstücksgrenzen festsetzt, hat eine festgesetzte GRZ auch keine unmittelbare Auswirkung auf eine bestimmte Größe der zulässigen Grundfläche im Einzelfall. Dies ergibt sich vielmehr erst aus der konkreten Grundstücksgröße, aus der die zulässige Grundfläche mittels der GRZ errechnet wird. In der Regel ist von unterschiedlich großen Grundflächen auf unterschiedlich großen Baugrundstücken auszugehen.

Dies wurde entsprechend im Bebauungsplan als Festsetzung für alle Teilflächen aufgenommen. Hiermit kann eine angemessene Entwicklung als Sondergebiet ermöglicht werden. Gleichzeitig wird aber auch ein Mindestmaß an unversiegelten Flächen innerhalb des Sondergebiets sichergestellt.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für das Planungsgebiets eine max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) sowie eine maximal zulässige Vollgeschosszahl festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl gibt dabei an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind und beschreibt das Verhältnis der zulässigen Geschossfläche zur anrechenbaren Fläche des Baugrundstücks. Ihre Ermittlung erfolgt nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen. Die nun festgesetzten Geschossflächenzahlen wurden in Abhängigkeit von den getroffenen Festsetzungen zur GRZ sowie den Festsetzungen zur maximal zulässigen Vollgeschossanzahl unter Berücksichtigung der Bestandsverhältnisse getroffen.

Für das Sondergebiet ist eine GFZ von 1,0 festgesetzt. Die GFZ wurde hier deutlich unter dem Orientierungswert für Mischgebiete angesetzt, um eine übermäßige Bebauung in der Siedlungsrandlage zu vermeiden.

Als max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse wurde das Höchstmaß von zwei Vollgeschossen bestimmt. Diese soll neben der konkret bereits bekannten Entwicklungsabsichten auch eine langfristige Weiterentwicklungsfähigkeit des Standortes sicherstellen. Die Verträglichkeit mit dem Umfeld bleibt dabei gut gegeben, da auch im Wohngebiet von Unterrieden im Wesentlichen zweigeschossige Gebäude vorzufinden sind.

Die Definition eines Vollgeschosses richtet sich gemäß Art. 83 Abs. 6 BayBO. Maßgeblich ist somit die Definition des Vollgeschosses gem. Art 2. Abs. 5 BayBO in der bis zum 31.12.2007 gültigen Fassung der BayBO. Demnach sind Vollgeschosse: „Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche“.

Die Festsetzung einer maximalen Anzahl von Vollgeschossen regelt jedoch im städtebaulichen Sinn nicht hinreichend die Höhenentwicklung der Gebäude. Insbesondere aufgrund der topografischen Verhältnisse,

ist es städtebauliche Sicht zur verträglichen Gesamtentwicklung der neuen Bebauungen im Umfeld erforderlich, Maßgaben zur Höhenentwicklung der Gebäude zu treffen.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung im Planungsgebiet wurden, unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes, insbesondere der freien Flur sowie der bestehenden Bebauungen von Unterrieden für das vorliegende Planungsgebiet max. zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Hiermit ist eine verträgliche Höhenentwicklung des Planungsgebietes gewährleistet.

Für die Gebäude im Planungsgebiet wurde eine max. Höhe von 12,00 m zulässig. Dies ermöglicht zusammen mit der festgesetzten Vollgeschossanzahl eine angemessene städtebauliche Entwicklung Gebäude für die Feuerwehr möglich.

Die festgesetzte Gebäudehöhe übersteigt dabei, dass typischerweise für zweigeschossige Bauten zu erwartende Höhenmaß, da sich aus der Hallenkonstruktion für die Einstellmöglichkeiten von Feuerwehrfahrzeugen bereits aus der Statik heraus größere Höhen ergeben. Dies wurde bei der Gesamthöhenentwicklung beachtet. Negative Auswirkungen auf das Umfeld werden aufgrund der begrenzten Bereiche für entsprechende Höhenentwicklungen nicht erwartet. Die Belange des örtlichen Landschaftsbildes bleiben mit den getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung angemessen gewahrt.

Zur Trocknung der gereinigten Wasserschläuche der Feuerwehr soll im Planungsgebiet die Errichtung eines klassischen Schlauchturmes planungsrechtlich gesichert werden. Es wurde daher für eine entsprechende Nutzung eine Ausnahme festgesetzt. Für die Errichtung eines Schlauchturms wird eine Überschreitungsmöglichkeit ohne konkrete Höhenbegrenzung aufgenommen. Aus der Erfahrung heraus ist davon auszugehen, dass die Schlauchturmhöhe ein Maß von 25,00 m in der Regel nicht überschreiten wird. Da dies eine räumlich begrenzte Anlage ist, kann hier auch ohne Begrenzung der Höhenentwicklung von einer hinreichenden städtebaulichen Verträglichkeit ausgegangen werden.

Hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung dürfen einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen etc.) so weit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 1,50 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen. Die Überschreitungsmöglichkeiten sind planerisch notwendig, um die sich aus technischen Vorgaben ergebenden Rahmenbedingungen angemessen zu erfassen und gleichzeitig die städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung zu gewährleisten.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind dabei gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Als Bezugspunkte wurde daher eine Geländehöhe über Normalnull (NHN) gem. Deutschem Haupthöhenetz 2016, Status 170, festgesetzt, auf welche sich die geplanten Höhenentwicklungen beziehen.

Somit wird eine städtebaulich verträgliche Gesamtentwicklung unter Berücksichtigung des Umfeldes sichergestellt.

Die zulässige Gebäudehöhe wird bis zum obersten Punkt der Dacheindeckung gemessen. Bei Gebäuden mit Pultdach wird der obere Dachrand des geneigten Daches als Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe verstanden. Bei Gebäuden mit versetztem Pultdach kommt der obere Dachrand des geneigten Daches des höheren Teils des versetzten Pultdachs als Bezugspunkt für die max. zulässige Gebäudehöhe herangezogen. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0° bis max. 3°. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Gebäudehöhe. Bauliche Anlagen, welche keine Gebäude sind, aber eine Höhenentwicklung besitzen (z. B. Schlauchturm), sind hinsichtlich der zulässigen Höhenentwicklung entsprechend der Gebäudehöhen zu bewerten. Bei Lagernutzungen gelten die festgesetzten Gebäudehöhen als höchster Punkt des Lagergutes.

Der Nachweis über die Einhaltung der maximal zulässigen Gebäudehöhen ist entsprechend der Vorgaben der Bayerischen Bauordnung im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen zu führen.

7.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen steuert die Verteilung der Hauptnutzungen auf den Baugrundstücken oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche. Im Plangebiet werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen festgesetzt, diese bilden das Baufenster. Für das Sondergebiet wird mittels festgesetzter Baugrenzen ein Baufenster definiert, innerhalb dessen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Die Baugrenzen erstreckt sich auf der Südseite entlang der Bauverbotszone der Kreisstraße LAU23, im Osten mit einem Abstand von 3,0 m zur Grundstücksgrenze und im Norden an der Grenze zur festgesetzten Ausgleichsfläche. Im Westen wurde die Baugrenze bewusst deutlich vom Raschbach abgerückt, um möglichen Beeinträchtigungen im Falle von Hochwasserereignissen bestmöglich auszuschließen. Hiermit wird auch den Darstellungen bzgl. wassersensibler Bereiche in den HIOS-Karten Rechnung getragen. Eine Nutzung der dortigen Sondergebietsflächen als Stellplätze oder Übungsflächen wird hiervon nicht tangiert.

Ein Teil des Planungsgebietes befindet sich in der Bauverbotszone (BVZ) der Kreisstraße LAU 23, gem. Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) mit 15,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand. Mit Ausnahme von Fahrwegen, Stellplätzen, unterirdischen Versorgungsanlagen, Anlagen zur Ableitung von Abwasser aus dem Planungsgebiet bzw. zur Speicherung und Rückhaltung von Oberflächenwasser, Lärmschutzeinrichtungen und Einfriedungen, ist diese dauerhaft von baulichen Anlagen freizuhalten. Die Errichtung von Gebäuden in der BVZ der Kreisstraße LAU23 ist aus Sicherheitsgründen nicht zulässig.

Innerhalb der im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellten Baubeschränkungszone (BBZ) gem. Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG von 30,00 m, gemessen vom Fahrbahnrand der Kreisstraße, sind alle geplanten baulichen Anlagen dem Landkreis Nürnberger Land als Straßenbaulasträger vorab zur Stellungnahme vorzulegen und deren Zustimmung zu den Planungen einzuholen. Die Zustimmung ist mit den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen vorzulegen.

Überschreitungen der Baugrenzen sind nur durch Auffüllungen und Abgrabungen, Stellplätze und Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Gebietes sowie Einfriedungen zulässig. Somit wird eine Fehlentwicklung außerhalb des eigentlichen Baufensters ausgeschlossen.

Um negative Auswirkungen den Wasserabfluss des Raschbachs zu vermeiden, wurden die Grünflächen am Westrand als Fläche zum Hochwasserschutz bestimmt. Diese Flächen sind im Sinne der Gewährleistung des Hochwasserabflusses dauerhaft von jeglichen baulichen Anlagen (auch Einfriedungen und Nebenanlagen) sowie über den Bestand hinausgehende Gehölzpflanzungen freizuhalten und funktionsfähig zu erhalten.

Da die BayBO für Sondergebiet keine Vorgaben hinsichtlich der Abstandsflächentiefe gibt, wird in Anwendung des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB eine für das Planungsgebiet geltende Abstandsflächentiefe festgesetzt. Diese wird an der für ein Gewerbegebiet geltenden Abstandsflächentiefe angeglichen, da die Art der baulichen Nutzung als vergleichbar mit der Bebauung in einem Gewerbegebiet einzustufen ist. Die getroffene Festsetzung zur Abstandsflächentiefe wurde gem. der seit dem 01.02.2021 geltenden Neufassung der BayBO festgesetzt. Dementsprechend wurde eine Abstandsflächentiefe von 0,20 H, mind. 3,00 m, analog für Gewerbegebiete festgesetzt, welche durch geplante bauliche Anlagen im Planungsgebiet zu gewährleisten. Die Belange des städtebaulichen Umfeldes bleiben in Abwägung aller Belange angemessen gewahrt. Negative Auswirkungen auf das Umfeld sind nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagswasser und der vorhandenen leichten Hanglage des Planungsgebietes wurde weiterhin festgesetzt, dass alle baulichen Anlagen im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung so auszuführen sind, dass wild abfließendes Niederschlagswasser nicht in das Gebäude eindringen kann. Als Bezugsmaß wurde eine Höhe von 25 cm über dem anstehenden Gelände im Sinne der erforderlichen Schutzfunktion gewählt. Die Ausformulierung obliegt dem konkreten Vorhabenträger. Vorschläge zur Umsetzung werden in Kapitel 10 dieser Begründung beschrieben.

7.3 Örtliche Bauvorschriften

Zur städtebaulich verträglichen Einbindung der neuen baulichen Anlagen in das Umfeld werden Maßgaben zur Art und Ausgestaltung der Dachflächen getroffen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist dementsprechend nur mit Flachdach und flach geneigten Dächern bis max. 30° zulässig.

Flachdächer auf Gebäuden können zudem in guter Weise als Retentionsraum für die Speicherung von Niederschlagswasser aktiviert werden und hiermit auch positiv auf das Kleinklima wirken. Sie sind darüber hinaus attraktiv für Nutzung der Sonnenenergie.

Städtebaulich regelungsbedürftig ist weiterhin die Nutzung der Sonnenenergie im Planungsgebiet. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern von Gebäuden sind planerisch gewünscht. Gleichzeitig muss aber gewährleistet werden, dass auch diesen Anlagen keine negativen Auswirkungen auf das Stadtbild sowie die bestehenden Strukturen im Umfeld, bspw. aus Reflektionen haben. Dementsprechend waren städtebauliche Regelungen über deren Zulässigkeit nötig. Die Eindeckung der Gebäude mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist grundsätzlich zulässig. Diese sind bei geneigten Dächern dachparallel oder in die Dachfläche integriert zu errichten. Bei Gebäuden mit Flachdach oder flach geneigtem Dach dürfen vorgenannte Anlagen eine Höhe von 1,50 m über der Dachhaut nicht überschreiten. Dachparallele Unterkonstruktionen auf geneigten Dächern gelten nicht als Aufständigung. Hiermit wird eine verträgliche Gesamtentwicklung sichergestellt.

Zur Einfriedung des Planungsgebietes ist ein Zaun bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig. Dies sind gegenüber angrenzenden öffentlicher Verkehrsflächen sowie gegenüber angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen um mind. 0,50 m zurückzusetzen. Die Maßgabe gilt nicht im Bereich der im Planblatt dargestellten Sichtdreiecke an den Einmündungen in die Kreisstraße LAU 23. Die erforderlichen Sichtdreiecke der Einmündungen in die klassifizierte Straße (Kreisstraße LAU23) sind grundsätzlich freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen der Sichtdreiecke dürfen keine Hochbauten errichtet werden. Einfriedungen, Zäune, Hecken, Anpflanzungen sowie Stapel und Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundenen Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben.

Zum Schutz und zur Durchlässigkeit für Kleintiere ist der Sockel der Einfriedung alle 15,0 m mit einer Mindestbreite von 0,30 m zu unterbrechen. Ein Abstand von mind. 15 cm im Mittel zwischen Oberkante des Geländes und Unterkante der Einfriedung darf dabei nicht unterschritten werden.

7.4 Garagen, Carports, Stellplätze sowie Zu- und Ausfahrten

Das Planungsgebiet kann nur im Süden an die Kreisstraße LAU 23 angeschlossen werden. Hierzu wurden zwei der drei bereits bestehenden Feldzufahrten als Verkehrsflächen im Sinne der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Auf die bisher noch bestehende westliche Feldzuwegung wurden verzichtet, da dort keine ausreichenden Sichtverhältnisse bei der Einmündung in die Kreisstraße sichergestellt werden können. Die nun festgesetzten Zufahrten befinden sich formell im Bereich der „Freien Strecke“ der Kreisstraße. Anderweitige Zufahrten sind aber sinnvoll mangels alternativer Erschließungsstraße nicht möglich. Die zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus den Nutzungen für die Feuerwehr sind als gering einzustufen. Denkbar ist in diesem Zusammenhang zu dem die Ortstafel von Unterrieden nach Westen zu versetzen und somit die zulässige Höchstgeschwindigkeit am westlichen Ortseingang zu reduzieren. Die Gefahren bei Einfahrten auf die Kreisstraße bei Rettungseinsätzen kann zudem durch die Verwendung von Sonderrechten (Blaulicht) weiter reduziert werden.

Die Errichtung von Stellplätzen im Sondergebiet ist grundsätzlich auch außerhalb des festgesetzten Bau-fensters zulässig. Für PKW-Stellplätze bis zu 3,5 to Gesamtgewicht wird, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, die Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Schotter-rasen etc.) empfohlen. Hiermit kann ein Beitrag zur Minimierung der Ableitung von Oberflächenwasser geleistet werden. Vorstehende Empfehlung gilt nicht für Fahrbahnen und Zufahrten, sowie für Behinderten- und LKW-Stellplätze im Sondergebiet, da hier aufgrund der Art der Nutzung bzw. zu erwartende Belastun-gen nicht von einer sinnvollen Versickerung ausgegangen werden kann.

Da es sich bei der geplanten Nutzung um eine Nutzungsart handelt, welche weder von der Altdorfer Stell-platzsatzung noch von der bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung erfasst ist, war städtebaulich im Rahmen örtlicher Bauvorschriften zu prüfen, welche Mindestanzahl von Stellplätzen für die geplanten Feuerwehnutzungen als notwendig zu erachten ist.

In diese Abwägungsentscheidung wurde intensiv auch die Tatsache einbezogen, dass sich bei der Feuer-wehr um eine freiwillige Feuerwehr handelt und die Rettungskräfte im Falle eines Rettungseinsatzes jeweils individuell mit dem eigenen Fahrzeug zur Rettungswache kommen. Eine ausreichende Anzahl von Stell-plätzen ist daher bereits aus Gründen der geordneten Einsatzabläufe auf dem Gelände der Feuerwehr von großer Bedeutung. Im Ergebnis wurde ein Mindestmaß von 10 Stellplätzen für die Feuerwehr und die wei-teren zulässigen Hilfsdienste festgesetzt, welches baulich auf dem Grundstück nachzuweisen ist. Soweit sich im Rahmen der Konkretisierung der Planung ein größerer Bedarf abbildet, sollte dieser zur Gewähr-leistung geordneter Verhältnisse unabhängig von der getroffenen Mindestfestsetzung auch umgesetzt wer-den.

7.5 Energieeffizienz und erneuerbare Energien

Das Energiefachrecht, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), ist ein wichtiger Baustein der Energie- und Klimaschutzpolitik der Bundesregierung. Das GEG reguliert auf Ebene des Vollzugs der Bau-ordnung die Energieeinsparung bei der Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementspre-chend sind beispielsweise die Eigentümer neu errichteter Gebäude verpflichtet, ihren Wärmeenergiebedarf durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken.

Alle Formen der erneuerbaren Energien können genutzt und auch kombiniert werden. Weitergehende Fest-setzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der kon-kreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die voraussichtlich für die Wohnungen benötigten Lüftungsanlagen zur Gewährleistung der erforderlichen Mindestluftwechsellmengen.

Im Planungsgebiet ist die Errichtung der Gebäude im Wesentlichen mit Flachdächern bzw. flach geneigten Pultdächern geplant. Diese sind prädestiniert für eine Doppelnutzung im Sinne der Energieeffizienz. Sie eignen sich in der Regel hervorragend für die Errichtung von PV-Anlagen zur Sonnenenergienutzung. Ent-sprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken. Eigenstrommodell sind hier der Einspeisung vorzuziehen.

Der Landesgesetzgeber hat zum 01.03.2023 den Art. 44a in der bayerischen Bauordnung integriert. Dieser regelt für öffentliche Gebäude und gewerbliche Nutzung die verpflichtende Umsetzung einer angemessen ausgelegten Anlage zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie. Dies sichert in hinreichender Weise die regenerative Energienutzung. In Abwägung aller Belange wurde daher beschlossen, von der Festsetzung einer „Solarpflicht“ im vorliegenden Bebauungsplan abzusehen.

Im Bereich der Verkehrs- und Außenanlagen werden die notwendigen Beleuchtungen mit LED-Leuchtmittel ausgestattet. Hierdurch kann ein Beitrag zur Energieeffizienz geleistet werden. Den privaten Vorhabenträ-gern wird angeraten, wo möglich und geeignet, ebenfalls entsprechende LED-Techniken einzusetzen.

Den Belangen der Energieeinsparung wird damit hinreichend Rechnung getragen.

8. Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung

8.1 Erschließung und Verkehr

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes bleibt unverändert. Die Anbindung des Planungsgebietes erfolgt weiterhin – wie die bisherige Felderschließung – über zwei der drei bisherigen Feldzufahrten von der Kreisstraße LAU 23. Dies ist als vertretbar zu erachten, da mit den geplanten Nutzungen kein erheblicher und auch kein regelmäßiger Verkehr zu erwarten ist, welcher die Leistungsfähigkeit und Sicherheit auf der Kreisstraße maßgeblich beeinträchtigen könnte. Seitens der Stadt Altdorf wird zudem angestrebt, die Ortstafel des Ortsteils Unterrieden nach Westen zu verschieben und hierdurch die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Kreisstraße im Zufahrtbereich zum Plangebiet zu reduzieren.

Die im Planblatt dargestellten Sichtdreiecke mit einer Schenkellänge von 70,0 m berücksichtigen diesen Sachverhalt.

Die Kreisstraße hat eine Straßenbreite von ca. 6,0 m und ist somit entsprechend dem planerischen Verständnis unter Beachtung der Maßgaben der Richtlinie für die Anlage von Landstraßen (RAL) und der dortigen Empfehlungen für maximale Querschnittsbelastungen von Straßen hinreichend Kapazitäten zur Aufnahme von potenziell zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus den geplanten Feuerwehrentzungen auf.

Die Einmündung des Planungsgebietes berücksichtigt die Schleppkurven typischer anfahrender Fahrzeuge (LKW und PKW).

Für Bäume und stammbildende Gehölze oder Lärmschutzanlagen ist ein Abstand von mindestens 10,00 m zum äußeren Rand der Fahrbahndecke der Kreisstraße einzuhalten. Die notwendigen Sichtverhältnisse dürfen durch Gehölze nicht eingeschränkt werden.

Zusätzliche äußere Erschließungen sind daher für die geplanten Nutzungen nicht erforderlich.

Innere Erschließung

Von der Festsetzung innerer Erschließungsflächen kann abgesehen werden. Die innerbetriebliche Befahrbarkeit ergibt sich aus den notwendigen Bewirtschaftungs- und Umfahrungsnotwendigkeiten. Dies ergibt sich aus der Anordnung der einzelnen Gebäude und des Schlauchturms, sodass in Abwägung aller Belange auf eine gesonderte festgesetzte innere Erschließung verzichtet werden kann.

Ruhender Verkehr

Für die zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet sind wie bereits ausgeführt mindestens 10 Stellplätze nachzuweisen und entsprechend herzustellen.

Bei der Anlage von Stellplätzen ist auf eine ausreichende Anzahl von Besucherstellplätzen für PKW und LKW sowie auf ausreichend Stauraum für sich u.U. rückstauende Fahrzeuge zu achten. Für PKW-Stellplätze wird, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, eine wasserdurchlässige Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen) zur Minimierung des Anfalls von Oberflächenwasser empfohlen.

Geh- und Radwege Erschließung, ÖPNV-Anbindung

Eine gesonderte Radweganbindung ist aufgrund der Art der Nutzung nicht erforderlich. Die Zuwegung über den parallel der Kreisstraße LAU23 verlaufenden Geh- und Radweg als hinreichend gegeben erachtet werden.

Die Erschließung mit dem ÖPNV ist über die bestehende Bushaltestelle in Unterrieden in noch annehmbarer Entfernung zum Planungsgebiet sichergestellt. Aufgrund der geplanten Nutzung ist davon auszugehen, dass der motorisierte Individualverkehr die hauptsächlich relevante Erschließungsvariante des Planungsgebietes darstellt.

Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann nur von Süden über die bestehende Kreisstraße erfolgen. Alternative geeignete Zuwegungen sind nicht vorhanden. Die bestehende Kreisstraße ist für den zu erwartenden Baustellenverkehr hinreichend dimensioniert und leistungsfähig. Ggf. sind im Bereich der Zufahrt zum Planungsgebiet verkehrsrechtliche Anordnungen (Geschwindigkeitsbeschränkungen, etc.) notwendig, um die Befahrbarkeit sicherzustellen. Übermäßige Belastungen der Anwohner in den umgebenden Siedlungsstrukturen sind aber voraussichtlich nicht zu erwarten. Baustellenabwicklungen können zudem durch entsprechende verkehrsrechtliche Anordnungen und Hinweisschilder so geregelt werden, dass keine Gefährdungen für die Anlieger entstehen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass notwendiger Baustellenverkehr als temporäre Belastung anzusehen ist, welche im üblichen Rahmen zu dulden ist. Für die Baumaßnahme des Vorhabensträgers im westlichen Teil wird ggf. im Vorfeld ein gesondertes Baustellenabwicklungskonzept erstellt, um die Belastungen für das Umfeld so gering wie möglich zu halten.

8.2 Entwässerung

Gemäß den Maßgaben des WHG hat die Entwässerung des Planungsgebietes im Trennsystem zu erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser ist vorrangig auf den Flächen des Planungsgebietes zu versickern. Im Sinne der Minimierung des anfallenden Oberflächenwassers wird die versickerungsoffene Ausführung der Stellplätze im Planungsgebiet empfohlen. Aktuell ist das Planungsgebiet nicht an die Entwässerung angeschlossen.

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebietes bestehen aktuell keine Anschlussmöglichkeiten an Kanalisation. Die nächsten Anschlussmöglichkeiten bestehen östlich des Planungsgebietes im Ortsbereich von Unterrieden an der Unterriedener Hauptstraße-

Planerisch muss daher dafür Sorge getragen werden, zwingend eine Entwässerung im Trennsystem zu realisieren, so dass der Aufwand zur Ableitung anfallenden Abwassers aus dem Planungsgebiet minimiert wird.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll die Entwässerung zunächst gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes im Trennsystem, d.h. Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser, erfolgen.

Für die Schmutzwasserentwässerung ist eine neue Ableitung nach Osten hin zur bestehenden Mischwasserkanalisation in Unterrieden herzustellen. Es wird im größeren Umfang die Errichtung neuer Abwasserleitungen erforderlich. Je nach geeignetem Anschlusspunkt kann dabei auch eine Entwässerung mittels Druckleitung notwendig werden. Die Entscheidung hierzu ist auf den nachfolgenden Planungsebenen auf Basis der wirtschaftlichen Trassenführung, der Höhenlagen sowie der Flächenverfügbarkeit zu führen.

Je nach Art des aus der betrieblichen Nutzung anfallenden Schmutzwassers kann vor der Einleitung in den Schmutzwasserkanal eine abwassertechnische Behandlung erforderlich werden. Dies ist bei den konkreten Planungen zu beachten. Bei Hinweisen auf mögliche Belastungen anfallenden Schmutzwassers ist frühzeitig eine Abstimmung mit der Stadt Altdorf durchzuführen.

Niederschlagswasser soll grundsätzlich zunächst im Bereich der Flächen, in denen es anfällt, örtlich versickert werden, bevor es einer Ableitung zugeführt wird. Gegebenenfalls sind der Einleitung des Oberflächenwassers Rückhaltemaßnahmen mit Drosselung und ggf. auch Reinigungseinrichtungen vorzuschalten. Es ist von einer gewissen Sickerfähigkeit im Plangebiet auszugehen. Ein Bodengutachten liegt aber bisher noch nicht vor. Aktuell wird aber nicht von der Möglichkeit einer vollständigen Versickerung ausgegangen.

Es ist daher davon auszugehen, dass eine gedrosselte Ableitung in Richtung der nächsten Vorflut, hier der unmittelbar westlich angrenzenden Raschbach, realisiert werden muss. Es ist davon auszugehen, dass im

Falle der Ausführung einer Ableitung diese nur gedrosselt erfolgen kann. Somit werden der Ableitung vorgeschaltet Rückhaltemaßnahmen erforderlich. Eine Drosselung auf einen max. Abfluss von 15 l/s ha ist fachlich hier als angemessen zu erachten. Bei einer Gebietsgröße des Sondergebiets von 0,5 ha und einer max. Gesamtversiegelung von 80% leitet sich hieraus ein max. Drosselwasserabfluss von 6 l/s ab. Negative Auswirkungen auf den Raschbach werden daher bei einer Ableitung nicht erwartet.

Grundsätzlich wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser auf den privaten Flächen zunächst in Zisternen zu sammeln und für innerbetriebliche Zwecke zu nutzen. Soweit Vorgaben der Wasserabgabensatzung einer anderweitigen Nutzung nicht widersprechen, kann gesammeltes Niederschlagswasser beispielsweise auch für den Betrieb von Toiletten oder anlagentechnischer Kühlungen etc. genutzt werden. Als Verdunstungsflächen können beispielsweise die geplanten Gründächer herangezogen werden, auf denen Niederschlagswasser zunächst als Pufferfläche verbleiben kann und dort zu einem gewissen Grad verdunsten kann.

Die geplanten neuen Entwässerungsanlagen werden unterirdisch im Privatgrundstück bzw. in den öffentlichen Grundstücksflächen verlegt. Bei der Dimensionierung der Entwässerungsanlagen werden Starkregereignisse in die Planungen der konkreten Entwässerungsanlage mit einbezogen.

Für den Bau von Zisternen und sogenannten Grauwasseranlagen gilt gem. Trinkwasserverordnung eine Meldepflicht gegenüber dem Gesundheitsamt. Die Anlagen müssen nach DIN 1988 bzw. EN 1717 sowie den geltenden Regeln der Technik ausgeführt werden und von zugelassenen Fachbetrieben abgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Versickerung von Dachflächenwasser u.U. eine wasserrechtliche Behandlung erforderlich sein kann. Bei der erlaubnisfreien Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) NWFreiV i.V.m. den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.

Im Planungsgebiet können u.U. Entwässerungseinrichtungen (Vorfluter, Drainagen) vorhanden sein, welche auch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen entwässern. Die Funktion dieser Drainagen muss jederzeit aufrechterhalten werden, bzw. müssen diese Anlagen durch den Vorhabensträger so umgebaut werden, dass die Funktionsfähigkeit für die angrenzenden Flächen jederzeit gewährleistet ist. Die ggf. erforderlichen Anträge, Erlaubnisse und Genehmigungen durch die zuständigen Behörden werden gestellt, die Planungen mit den Fachbehörden abgestimmt. Eine örtliche Versickerung des Niederschlagswassers ist dessen Ableitung gem. den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) grundsätzlich vorzuziehen.

Die Entwässerungssatzung der Stadt Altdorf vom 05.04.2019, zuletzt geändert am 26.09.2019, ist zu beachten.

8.3 Versorgung

Das Planungsgebiet ist neu an die bestehende Stromversorgung der Stadtwerke Altdorf in Unterrieden anzuschließen. Für die Wasserversorgung wird eine Netzerweiterung des Wasserzweckverbandes Hammerbachtal. Erforderlich. Für das Planungsgebiet sind neue Hausanschlüsse für die Strom-, Wasser- sowie für Telekommunikation in Abstimmung mit den Versorgern herzustellen. Lage und Ausführung dieser Anlagen sind mit den Versorgern abzustimmen, die ggf. erforderlichen Anträge und Genehmigungen rechtzeitig zu stellen und mit den zuständigen Fachbehörden abzustimmen.

Für die Versorgung des Gebietes mit Telekommunikation und Breitband ist die Herstellung neuer Hausanschlüsse sowie ggf. eine Netzerweiterung erforderlich. Hierzu erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung weitergehende Abstimmungen.

Bei eventuellen Baumpflanzungen ist der Regelabstand von 2,50 m gemäß DWA Merkblatt M 162 – „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ zwischen geplanten Baumstandorten und vorhandenen Versorgungsleitungen vorzusehen und einzuhalten.

Die Lage der Versorgungstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. Stadtwerke Altdorf, Wasserzweckverband Hammerbachtal, Deutsche Telekom, etc.) sind bei der Erschließungsplanung intensiv zu beteiligen und insbesondere die Leitungstrasse abzustimmen. Im Trassenbereich der Versorgungsleitungen dürfen keine Baustelleneinrichtungen und Materialablagerungen vorgenommen werden. Bei allen öffentlichen und privaten Planungen und Bauvorhaben wie z. B. Straßen- und Kanalbauarbeiten oder Baumpflanzungen sind die zuständigen Ver- und Entsorger rechtzeitig in den Verfahrensablauf der konkreten Erschließungsplanung einzubinden.

8.4 Abfallentsorgung

Grundsätzlich gilt, dass die Abfallfraktionen, welche im Hohlsystem durch die Entsorger abgeholt werden, am Tage der Abholung, an den mit dem Entsorgungsbetrieben und der Abteilung Abfallwirtschaft des Landratsamts Nürnberger Land abgestimmten, von den Entsorgungsfahrzeugen anfahrbaren Flächen bereitzustellen sind. Im Übrigen sind die Behältnisse an die gewöhnlichen Standplätze zu verbringen.

Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft durch die gewöhnlichen Standplätze für Müllbehälter sind zu vermeiden.

Dies ist durch die Anbindung an die Kreisstraße LAU 23 hinreichend gewährleistet. Die Abfallentsorgung ist somit gewährleistet. Soweit aus den Nutzungen gewerbliche Abfälle anfallen, sind diese durch die Betreiber ordnungsgemäß zu entsorgen. Hierzu sind entsprechende Abstimmungen mit den Behörden und Entsorgungsunternehmen durch die Vorhabensträger für das jeweilige konkrete Einzelvorhaben durchzuführen. Die Befahrbarkeit der Flächen für die Fahrzeuge der Entsorger ist mit diesen gesondert abzustimmen und bei der Umsetzung entsprechend zu berücksichtigen.

9. Denkmalschutz

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Für das vorliegende Planungsgebiet bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Hinweise auf Bodendenkmäler.

Das Vorkommen von archäologischen Spuren im Planungsgebiet kann jedoch 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 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. 09123/950-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug aus dem bay. 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.*

10. Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen

Das Vorkommen von Grund- oder Schichtenwasservorkommen kann aufgrund der Nahlage zum Raschbach nicht abschließend ausgeschlossen werden. Ein Bodengutachten wurde bisher noch nicht erstellt.

Eine dauerhafte Absenkung des Grundwassers sowie dessen Einleitung in die Kanalisation ist nicht zulässig. Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind entsprechend bei den zuständigen Fachbehörden frühzeitig zu beantragen.

Wie bereits unter 5. dargestellt, befinden sich die überplanten Flächen gem. den HIOS-Karten in einem wassersensiblen Bereich. Es können zudem im Falle von Starkregenereignissen Abflüsse über die überplanten Fläche entstehen. Dies ist bei den weitergehenden Planungen zu beachten.

Hinsichtlich möglicher Fließwege des wild abfließenden Niederschlagswassers wurde daher nochmals detaillierter eine Fließwegeanalyse vorgenommen. Nachstehende Karte zeigt die potenziellen Fließwege wild abfließenden Niederschlagswassers (blaue Strichdarstellungen im städtebaulichen Umfeld).



Es zeigt sich, dass unkontrollierte Abflüsse im Wesentlichen am Ostrand der überplanten Flächen nach Süden und weiter nach Westen nicht ausgeschlossen werden können. Hierauf ist im Rahmen der konkreten Planungen zu reagieren und dafür Sorge zu tragen, dass diese Abflusswege auf der einen Seite keine Gefahren für die geplanten Nutzungen darstellen und andererseits mögliche bauliche Anlagen keine negati-

ven Veränderungen der Abflusswege zu Lasten Dritter verursachen. Insbesondere darf es zu keiner Überleitung auf die Flächen der Kreisstraße kommen. Dies ist bei den weitergehenden Planungen in die Planungsprozesse einzuspeisen und zu beachten.

Der Grundstückseigentümer hat sich grundsätzlich aufgrund der topographischen Gesamtsituation und den damit möglichen Oberflächenwasserereignissen selbst, in geeigneter Weise gegen Niederschlagsereignisse zu schützen. Der Wasserabfluss darf hierdurch nicht zu Ungunsten der Nachbarn verändert werden. Die einschlägigen rechtlichen Maßgaben sind zu beachten. Bei geplanten Nutzungen ist hierbei insbesondere dafür Sorge zu tragen, dass aus der Umnutzung von bisher unversiegelten Flächen im Planungsgebiet den bestehenden Unterliegern im städtebaulichen Umfeld kein zusätzliches Oberflächenwasser im Fall von Starkregenereignissen zugeleitet wird.

In Abhängigkeit von den konkreten Vorhabenplanungen ist zudem zu prüfen, wie im Falle eines Starkregenereignisses anfallendes Oberflächenwasser schadlos auf der Fläche oder in zusätzlichen Rückhaltevolumen zurückgehalten werden kann. Bei Grundstücken ab 800 m² Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen. Planerisch kann mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass auf den erforderlichen Freiflächen des Planungsgebietes ausreichende Rückhalteräume für ein 30 jährliches Regenereignis realisiert werden können. Die konkrete Lage dieser Flächen kann aber erst im Rahmen der Freianlagenplanung ermittelt und ausformuliert werden.

Da im Planungsgebiet eine gewisse Hanglage auch nach Umsetzung zulässiger Veränderungen des natürlichen Geländes nicht ausgeschlossen werden kann, musste bereits auf Ebene der Bauleitplanung dafür Sorge getragen werden, dass die Gefahren aus wild oberflächlich abfließenden Niederschlagswasser hinreichend minimiert werden. Zur Minimierung dieser Auswirkungen wurde daher festgesetzt, dass Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über dem Gelände konstruktiv so zu gestalten sind, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Das Risiko von Gefährdungen von Gebäuden kann im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländemodellierung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegengewirkt werden. Es sollte bei den Vorhabenplanungen ein besonderes Augenmerk auf die Freiflächengestaltung, die Gefälleausbildungen sowie die Lage und Ausführung von außenliegenden Öffnungen darunterliegender Geschosse (Kellerfenster, Kellertreppen, Lüftungsöffnungen, Tiefgaragen, Rampen etc.) gelegt werden. Es wird angeraten, zur Vermeidung von Schäden aus unkontrolliertem Abfluss von Oberflächenwasser geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann bspw. durch Aufkantungen, Gegenböschungen, Geländemodellierungen und ähnlichem gewährleistet werden. Sind aufgrund der Art der baulichen Nutzungen entsprechende Schutzmaßnahmen nicht möglich, wird angeraten, entsprechende mobile Schutzeinrichtungen (Dambalken, Sandsäcke, Wasserschutzschläuche, etc.) vorzuhalten.

Gegebenenfalls sind in Abhängigkeit der konkreten Überflutungsmengen für Ermittlungen zum Bauvorhaben weitergehende Maßnahmen, wie die Herstellung kontrollierter Rückhalteflächen u. ä. notwendig. Dies ist im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu prüfen und festzulegen.

Im Rahmen der Vorsorge zum Umgang mit Starkregenereignissen ist zu dem zu prüfen, ob ggf. zusätzliche Maßnahmen zur Vermeidung von Verunreinigungen des Oberflächenwassers durch Lagergüter erforderlich sind. Gegebenenfalls sind Flächen mit entsprechendem Gefährdungspotential gesondert gegen das Eindringen von Niederschlagswasser zu schützen, oder diese Flächen über Reinigungsanlagen gesondert zu entwässern. Ggf. ist eine Lagerung dieser Güter immer überhöht auf Podesten vorzunehmen.

Anfallendes Oberflächenwasser aus Starkregenereignissen kann durch Anpassung der Freiflächengestaltung nach bisherigem Kenntnisstand gefährdungsminimierend auf den privaten Flächen zurückgehalten werden. Eine Überleitung von Oberflächenwasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht zu erwarten. Entlang der Kreisstraße ist zudem eine Mulde zur Führung

des Niederschlagswassers aus den Straßenverkehrsflächen realisiert. Somit kann mit hinreichender Sicherheit auch davon ausgegangen werden, dass keine Gefährdungen des Planungsgebiets aus Niederschlagswasser aus den Verkehrsflächen entstehen.

Die Gefährdungen für das Umfeld des Planungsgebietes können durch Maßnahmen in der Freiflächengestaltung hinreichend minimiert werden. Aufgrund der topographischen Gesamtverhältnisse würde sich ein grundsätzlich ein Abfluss wild abfließenden Niederschlagswasser in südwestlicher Richtung nach Leichen-dorf und zu den dortigen Siedlungsstrukturen im Umfeld der Waldstraße ergeben. Hierauf kann aber bzgl. Wassermengen aus dem Planungsgebiet durch entsprechende Modellierungs- und Rückhaltemaßnahmen im Planungsgebiet selbst reagiert werden. Es kann daher mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass aus den vorliegenden Maßnahmen keine Verschlechterung der bisherigen Situation eintritt.

Durch die Beschränkung der überbaubaren Flächen wurde zudem dafür Sorge getragen, dass negative Auswirkungen auf den Ablauf von Hochwasserereignissen des Raschbachs minimiert werden.

11. Vorbeugender Brandschutz

Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Sondergebiet für die Feuerwehr in Unterrieden, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Freiwillige Feuerwehr Altdorf mit ihren Ortsteilwehren hinreichend für die in Art. 1 Abs. 2 BayFwG geforderten Standards ausgerüstet ist.

Sicherstellung des zweiten Rettungsweges

Der Bebauungsplan sieht maximale Gebäudehöhen von 12 m vor. Somit kann nicht in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass der zweite Rettungsweg über die Steckleiter der Feuerwehr realisiert werden kann. Die Feuerwehr Altdorf ist mit einem Drehleiterfahrzeug ausgestattet, so dass auch eine Rettung von Personen oberhalb eines zweiten Vollgeschosses möglich ist.

Hierfür wird voraussichtlich eine Befahrbarkeit der privaten Grundstücksflächen als Rettungszuwegung für die Feuerwehr erforderlich. Diese Flächen sind dann nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden. Hofkellerdecken und Brücken, die überfahren werden müssen, sind in Brückenklasse 30 auszubilden. Die Einfahrtsradien von der öffentlichen Verkehrsfläche sind nach DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ auszubilden.

Einhaltung der Hilfsfristen nach Nr. 1.1 VollzBekBayFwG

Die Hilfsfrist von maximal 10 Minuten ist sichergestellt. Die Planung umfasst die Errichtung von baulichen Nutzungen für die Feuerwehr selbst. Soweit im Brandfall keine Eigenrettung mit den Mitteln der vor Ort befindlichen Feuerwehr in Unterrieden möglich ist, kann von einer hinreichenden Gewährleistung der Hilfsfristen durch die umgebenden Feuerwehren, insbesondere der Kernstadtwehr aus Altdorf ausgegangen werden.

Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 96 m³/h für 2 Stunden anzusetzen.

Als weitere Grundlagen werden hierbei zu Grunde gelegt:

- die Geschossflächenzahl (GFZ) darf nicht größer als 1,2 sein
- die überwiegende Bauart muss Umfassungen nicht feuerbeständig oder nicht feuerhemmend und Dachbekleidung mit harten Bedachungen sein
- oder die Umfassungen feuerbeständig oder feuerhemmend sowie weiche Dachdeckung aufweisen.

Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser aus dem Netz des Wasserzweckverbandes durch entsprechende Netzerweiterung möglich ist. Im Zweifelsfall wird im Planungsgebiet eine ausreichende Löschwasserbevorratung angelegt. Dies erfolgt voraussichtlich unabhängig von der Notwendigkeit, um ausreichende Wassermengen für Übungen der Feuerwehr verfügbar zu haben.

Die Vorschriften zur Ausbildung der Löschwasserversorgung im Zusammenhang mit dem örtlichen Trinkwassernetz sind zu beachten.

Erschließung für Feuerwehreinräte

Die privaten Erschließungsflächen werden unter Beachtung der konkreten Brandschutzkonzepte für die Befahrung durch Fahrzeuge der Feuerwehr ausgelegt. Die Entfernung der geplanten baulichen Anlagen zur öffentlichen Erschließung kann Entfernungen > 50,00 m betragen. Für die innere Erschließung des Planungsgebietes sind daher für den Rettungsfall durch den Bauherrn im Rahmen der konkreten Planungen und des vorhabenbezogenen Brandschutzkonzepte in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen dauerhaft befahrbare und freizuhalten Erschließungsflächen nachzuweisen. Bei der Erschließungsplanung ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr“ mit Bewegungsflächen für die Feuerwehr beachtet.

Wechselbeziehung zwischen Planbereich und anderen Gebieten

Im Übrigen befinden sich im Umfeld landwirtschaftliche Nutzungen sowie die Siedlungsnutzungen von Unterrieden, aus denen keine kritischen Wechselwirkungen resultieren. Gegebenenfalls bei einem Brand entstehende Rauchentwicklungen können u.U. in Abhängigkeit von der maßgebenden Windrichtung zu Beeinträchtigungen des Verkehrs der angrenzenden Straßen, insbesondere der Kreisstraße LAU23 führen. Das Risiko hierfür wird aber als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

Aus den westlich befindlichen Bäumen besteht zu einem gewissen Grad ein Baumfallrisiko mit entsprechenden Unfallgefahren.

Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung von Nutzungen für die Feuerwehr mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Es ist mit der Vorhaltung brandgefährdeter Stoffe, Druckbehältern und zum Teil auch wassergefährdenden Lösch- und Betriebsmitteln zu rechnen.

Die Brandschutzrisiken sind aufgrund des Sondergebietscharakters gesondert in vorhabenbezogenen Brandschutzkonzepten zu erfassen, bewerten und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festzulegen.

Die Feuerwehr Unterrieden ist für die üblichen, aus vergleichbaren Nutzungen resultierenden brandschutztechnischen Risiken hinreichend ausgestattet

Besondere brandschutztechnische Risiken

Im Planungsgebiet ist die Eindeckung der Gebäude mit Photovoltaikanlagen möglich. Hierdurch entstehen ggf. besondere brandschutztechnische Risiken. Solarmodule produzieren auch bei geringem Lichteinfall elektrische Spannung. Die max. Berührungsspannung von 120 Volt (DC) wird i.d.R. überschritten. Die vollständige spannungsfreie Abschaltung kann nicht gewährleistet werden. Es ist daher im Brandfall davon auszugehen, dass Teile der PV-Anlage noch unter Spannung stehen können. Es besteht Gefahr eines elektrischen Schlages für die Rettungskräfte. Durch Lichtbögen bei beschädigten Anlagen besteht die Gefahr der Ausbreitung eines Brandes. Es ist eine Kennzeichnung von Photovoltaikanlagen gemäß vfdB Merkblatt „Einsätze an Photovoltaik-Anlagen“ (Solaranlagen zur Stromgewinnung), MB 05-02, vom Februar 2012 erforderlich. Die Übergabepunkte an das öffentliche Netz sind entsprechend zu kennzeichnen und mit Trennungsmöglichkeiten zum öffentlichen Netz zu versehen.

Im Bereich der geplanten Nutzungen können besondere Risiken aus der Eigenart der Nutzung und Übungseinsätzen (Maschinen, eingesetzte Stoffe, etc.) entstehen. Diese sind individuell im Rahmen der Brandschutzplanung der der geplanten Nutzung zu erfassen, zu bewerten und entsprechende Schutz- und Rettungsmaßnahmen zu ergreifen.

Weitere besondere brandschutztechnische Risiken ergeben sich ggf. aus dem gesondert erstellten Brandschutzkonzept. Die daraus resultierenden Maßgaben und Auflagen sind in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen zu beachten.

12. Immissionsschutz

Auf das Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld können Emissionen aus unterschiedlichen Quellen einwirken. Im vorliegenden Fall können dies im wesentlichen Schallimmissionsbelastungen aus den bestehenden Siedlungsstrukturen von Unterrieden sowie aus Verkehrslärm auf der Kreisstraße LAU 23 sein.

Anderweitige Immissionsbelastungen sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Für das Planungsgebiet ist die Ausweisung eines sonst. Sondergebietes geplant. Für diese Art der Nutzung bestehen hinsichtlich der Bewertung der Immissionsbelastungen keine eindeutig bestimmten Immissionsrichtwerte in der der DIN18005 „Schallschutz im Städtebau“. Die Richtwerte werden mit tags 45 – 65 dB(A) und nachts 35 – 65 dB(A) beschrieben und sind im Planungsprozess anhand der konkreten Nutzung zu bestimmen. Im vorliegenden Fall werden die Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet angewandt. D.h. 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts.

Die auf das Plangebiet aus den Dorfstrukturen einwirkenden Belastungen sind bzgl. der geplanten Nutzungen als irrelevant zu erachten und können im Weiteren vernachlässigt werden.

Emissionen aus haustechnischen Anlagen (z.B. Wärmepumpen)

Gemäß der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimaanlage, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

tags (6.00 -22.00):	55 dB(A)
nachts (22.00-06.00):	40 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend den Maßgaben in der TA-Lärm für entsprechende Anlagen um mind. 6 dB(A) abgeminderte Immissionsrichtwerte zu Grunde zu legen, um die entstehende Zusatzbelastung in der Regel als nicht relevant annehmen zu können.

Damit die entsprechenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, wird dringend empfohlen haustechnische Anlagen im Hauptgebäude zu integrieren oder entsprechend einzuhausen. Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird empfohlen Geräte anzuschaffen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z.B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten etc.). Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder von Zu- bzw. Abluftführungen direkt an, oder unterhalb von Fenstern geräuschemittierender Räume (z.B. Schlafzimmer) sowie im Freien soll vermieden werden. Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen zwei Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektion und sollte daher ebenfalls vermieden werden. Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden. Soweit erforderlich sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen

Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z.B. Entkoppeln der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimieren von Vibrationen).

Die Abstände bzw. Standorte der Geräte zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z.B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern, Luftkanalumlenkungen, Gerätetausch).

Haustechnische Anlagen sind entsprechend des aktuellen Stands der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines schalltechnischen Nachweises angeordnet werden. Bei gewerblichen Nutzungen sind entsprechende Anlagen als Teil der Gewerbelärmemissionen mit zu erfassen und zu berücksichtigen. Es gelten die Regelungen der TA Lärm. In Ergänzung hierzu wird angeraten auch den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI), aktuell Stand vom 24.03.2020, zu beachten.

Lärmimmissionsschutz aus Verkehrslärm:

Aus den zulässigen Nutzungen im Planungsgebiet entstehen zu einem gewissen Grad neue Verkehrslärmbelastungen für das städtebauliche Umfeld. Dies ergibt sich aus den Fahrbewegungen der Rettungsfahrzeuge sowie der Fahrten der Rettungskräfte sowie Besucher zum und vom Gelände der Feuerwehr. Auf das Planungsgebiet wirken ebenfalls Verkehrslärmimmissionen ein, besonders aus den Belastungen aus der Kreisstraße LAU23.

Die Kreisstraße LAU23 weist laut Bayerischen Straßeninformationssystem eine für Kreisstraßen typische Verkehrsbelastung von ca. 1830 Kfz/24h auf. Aus diesen Verkehrsbewegungen ergeben sich für eine Kreisstraße im Außenbereich typischen Lärmimmissionen.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang weiterhin, dass die Straßenbaulastträger der Straßen im städtebaulichen Umfeld an den maßgeblichen Lärmemissionsorten gemäß den geltenden gesetzlichen Maßgaben keine Kosten für sich aus den Planungen ergebenden Lärmschutzanforderungen des Planungsgebietes oder des Umfeldes übernehmen.

Kritische Immissionsbelastungen für die überplanten Flächen aus den Verkehrsbewegungen auf der Kreisstraße werden fachlich nicht erwarten. Zudem sind innerhalb der überplanten Flächen keine dauerhaft schutzbedürftigen Nutzungen geplant.

Im Zweifelsfall kann zudem durch architektonische Selbsthilfe, kombiniert mit passiven Schallschutzmaßnahmen kann mit hinreichender Sicherheit ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet werden kann.

Die zu erwartenden Belastungen aus Verkehrslärm von der Bundesautobahn A6 sind zudem als im Verhältnis leicht mit passiven Schallschutzmaßnahmen lösbar zu erachten, so dass auch aus diesem Grund auf weitergehende Festsetzungen verzichtet werden kann.

Fachlich wird in Abwägung aller Belange davon ausgegangen, dass die sich ggf. im Planungsgebiet einstellenden Lärmschutzanforderungen angemessen und abgewogen geregelt werden können.

Lärmimmissionsschutz aus Betriebslärm (gewerblich)

Innerhalb des Planungsgebietes sind mit den geplanten Feuerwehrunutzungen Nutzungen vorgesehen, welche im Sinne des Immissionsschutzes, zunächst als gewerbliche Nutzungen vergleichbare Emissionen anzusehen sind. Als maßgebliche Normung für die Bewertung möglicher Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm ist die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) zu berücksichtigen.

Emissionen aus dem Planungsgebiet können hierbei sowohl auf das Planungsgebiet selbst wirken als auch auf das städtebauliche Umfeld.

Innerhalb des Planungsgebietes kann aufgrund der Art der geplanten Nutzungen mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die aus den Nutzungen selbst zu erwartenden Immissionsbelastungen unkritisch sind. Ein Nachtbetrieb ist, mit Ausnahme von nächtlichen Rettungseinsätzen, nicht zu erwarten, so dass auch hieraus keine kritische Betrachtungssituation im Planungsgebiet selbst entsteht.

Aus dem Planungsgebiet wiederum können Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Als maßgebliche Immissionsorte sind hierbei, wie beim Verkehrslärm auch, Immissionsorte im Bereich der Siedlungsstrukturen von Unterrieden zu beachten.

Die beachtenswerten Immissionsrichtwerte der sechsten allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) für die Immissionsorten stellen sich hierbei wie folgt dar:

Immissionsort im allgemeinen Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

tags (6.00 -22.00):	55 dB(A)
nachts (22.00-06.00):	40 dB(A)

Als Lärmemissionen aus den geplanten Nutzungen im Planungsgebiet sind hierbei sowohl die betriebstechnischen Einrichtungen auf dem Gelände sowie im Gebäude, die haustechnischen Einrichtungen der Nutzungen, die Fahrbewegungen auf dem Betriebsgelände, der Übungsbetrieb sowie in der Abwägung auch Belastungen aus Sondersituationen wie der Rettungseinsätze berücksichtigt.

Als maßgebliche Immissionsorte sind im Umfeld insbesondere schutzbedürftige Nutzungen im Bereich der Dorfstrukturen von Unterrieden zu finden.

Als relevante Immissionsbelastungen sind betriebstechnischen Einrichtungen auf dem Gelände sowie im Gebäude, die haustechnischen Einrichtungen der Nutzungen, die Fahrbewegungen auf dem Betriebsgelände und der Übungsbetrieb zu erachten. Spezifische regelmäßige Nutzungszeiten sind im Regelfall nicht zu erwarten. Unregelmäßig können neben konkreten Einsätzen auch andere Nutzungen wie Geräte- und Fahrzeugwartungen und insbesondere Übungen stattfinden.

Abseits von Rettungseinsätzen kann aber mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass Wartungs- und Übungsmaßnahmen auf dem Gelände nur im Tagzeitraum (06.00 Uhr – 22.00 Uhr) stattfinden.

Für die Beurteilung der Zumutbarkeit der Immissionsbelastungen ist eine Betrachtung aller Umstände durchzuführen, welche als Ursache zu erachten sind. Gemäß Ziffer 3.2.2. kann die Zumutbarkeit höher angesetzt werden, wenn eine sozial anerkannte Tätigkeit nur an einem bestimmten Standort durchgeführt werden kann oder wenn die geräuschverursachende Tätigkeit einem gesellschaftlich wünschenswerten Zweck dient (vgl. hierzu auch LAI-Hinweise zur Auslegung der TA Lärm, Fragen und Antworten zur TA Lärm, in der Fassung des Beschlusses zu TOP 9-4 der 133. LAI-Sitzung am 22. und 23. März 2017). Beides ist im vorliegenden Fall mit der Entwicklung eines Sondergebiets für die örtliche Feuerwehr aus Unterrieden als gegeben zu erachten.

Die Belastungen aus dem Ein- und Ausrücken der Feuerwehrfahrzeuge im Rettungsfall kann zudem durch eine von den potenziellen Immissionsorten in Unterrieden abgewandten Anordnung der Tore (in westlicher Richtung) gut minimiert werden.

Relevante Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte im Umfeld sind daher aus Sicht der Stadt Altdorf nicht zu erwarten ist. Somit kann für den Regelbetrieb von einer Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den bestehenden bzw. planungsrechtlich bereits zulässigen Nutzungen ausgegangen werden.

Diese kann insbesondere durch die eine Reduzierung der Emissionen um mindestens 6 dB gegenüber den zulässigen Immissionsrichtwerten erreicht werden. Einbezogen in die Überprüfung wurden insbesondere auch die typischerweise mit unvermeidbaren Emissionen verbundenen Übungen auf den Betriebsgelände. Auch hieraus ist voraussichtlich nicht mit einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu rechnen.

Aufgrund der geplanten Nutzung ist auch ein gewisser Betrieb nachts (22.00 – 06.00 Uhr) für Rettungseinsätze nicht auszuschließen. Im Alarmierungsfall kann aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung keine Rücksicht auf Tag- oder Nachtzeit genommen werden. Hieraus ergeben sich im Nachtzeitraum Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld, die in Abwägung aller Belange von den Anliegern aufgrund der höher zu bewertenden Belange der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu dulden sind.

Die aus den Fahrverkehren im Einsatzfall entstehenden Lärmbelastungen sowie der hierfür ggf. erforderliche Einsatz von Notsignalen („Martinshorn“) sind aber aufgrund des überragenden öffentlichen Interesses an der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und hier insbesondere dem Brandschutz als zu dulden Belastungen anzusehen. Der Einsatz des Martinshorns im Nachtzeitraum wird am geplanten Standort aller Voraussicht auch den Ausnahmefall darstellen, da die Verkehrsanbindung, aller Voraussicht nach, ein Befahren im Einsatzfall mit Blaulicht aber ohne Martinshorn möglich sein wird. Die An- und Abfahrt der Einsatzkräfte der freiwilligen Feuerwehr ist in diesem Zusammenhang ebenfalls als unabdingbar und hinnehmbar zu erachten.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass Immissionsbelastungen aus den formell als gewerblichem Lärm zu betrachtenden Emissionen verträglich mit den bestehenden bzw. zulässigen baulichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld entwickelt werden können.

Immissionsschutz aus Baustellenverkehr und Baustellenbetrieb

Wie bereits im Kapitel 8 Erschließung ausgeführt, ist für Errichtung neuer Gebäude bzw. Umbauten mit Baubetrieb und Baustellenverkehr zu rechnen. Der Baustellenverkehr kann nur über Kreisstraße LAU23 im Süden des Planungsgebietes abgewickelt werden. Aus dem Fahrverkehr der Baustellenfahrzeuge entstehen somit sowohl auf den Zu- und Abfahrtswegen, als auch durch Fahrbewegungen auf den Baustellen selbst Lärmemissionsbelastungen für das Umfeld.

Es ist davon auszugehen, dass der Baubetrieb im Regelfall nur innerhalb der Tagzeiten stattfindet. Somit kann nach allgemeinem Kenntnisstand aufgrund der im Verhältnis geringen Größe des Baugebietes davon ausgegangen werden, dass die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) auf den Zu- und Abfahrten durch die Fahrbewegungen der Baufahrzeuge nicht überschritten werden.

Für den Baustellenbetrieb selbst ist durch den Bauherrn die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) zu beachten. In dieser Norm werden die beachtenswerten Immissionsrichtwerte festgesetzt und zudem Maßnahmen zur Minderung der Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld definiert. Die Immissionen für das Umfeld können zudem durch den Einsatz von lärmarmen Baufahrzeuge, Baumaschinen und Verfahrensweisen minimiert werden.

Staubimmissionen aus dem Baubetrieb können durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden.

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Landwirtschaftliche Nutzungen:

An die Fläche des Planungsgebietes grenzen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die das übliche Maß nicht überschreitenden Staub- und Geruchs- und Lärmimmissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung sind zu dulden. Die gem. Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs und anderer Gesetze (AGBGB) beachtenswerten Abstände für Randeingrünungen sind umfassend zu beachten und jederzeit sicherzustellen. Die Zugänglichkeit zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen ist jederzeit sicherzustellen.

Gesamtbewertung zum Immissionsschutz

In der Gesamtbetrachtung ist davon auszugehen, dass unter Beachtung der gesetzlichen Maßgaben und technischen Normungen übermäßige Belastungen des städtebaulichen Umfeldes nicht zu erwarten sind und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte nicht überschritten, bzw. durch entsprechende Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt werden.

13. Altlasten und Kampfmittelbelastungen

Hinweise auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenveränderungen sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann aber nicht abschließend ausgeschlossen werden. Im Rahmen des zu erstellenden Bodengutachtens sind Mischproben der Bodenuntersuchungen auf mögliche Belastungen zu untersuchen.

Bei Bauarbeiten im Planungsgebiet sind, entsprechend den geltenden Maßgaben für die abfalltechnische Einstufung, für nicht zum Wiedereinbau vorgesehene Materialien des Planungsgebiets im Zuge des Ausbaus gesonderte qualifizierte Haufwerksbeprobung durchzuführen. Der Wiedereinbau darf nur erfolgen, wenn die maßgeblichen Rahmenbedingungen der beachtenswerten Normen (insbesondere EBV, LAGA M20 Richtlinie) eingehalten sind. Bei der Entsorgung sind die Einstufungen nach Deponieverordnung (DepV) zu beachten.

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 der Landratsamt Nürnberger Land sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

Hinweise auf mögliche Kampfmittelbelastungen liegen bisher nicht vor. Es wird jedoch angeraten, im Vorfeld von Baumaßnahmen orientierende Untersuchungen (Luftbildauswertung und ggf. auch örtliche Sondierungen) durchführen zu lassen.

14. Grünordnung

Die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege innerhalb des Geltungsbereiches werden in zeichnerischer und textlicher Form in einem Grünordnungsplan (nach Art. 4 Bayer. Naturschutzgesetz) festgesetzt. Dieser ist in den Bebauungsplan integriert. Wesentliche Aussagen zur grünordnerischen Bestandsaufnahme sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 15) im Rahmen der jeweiligen Schutzgüter enthalten.

14.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen:

Die dauerhaft nicht überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten, Abstell-, Übungs- und Bewegungsflächen oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als naturnahe und versickerungsoffene Vegetationsflächen anzulegen und zu gestalten. Sie sind vorrangig als magere Wiesenflächen anzusäen und/oder mit standortangepassten bzw. standorteinheimischen Gräsern, Kräutern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen. Die Versiegelung der Freiflächen ist auf

das erforderliche Mindestmaß zu begrenzen. Der Anteil der nicht versiegelten Flächen an den jeweiligen Grundstücken muss mindestens 20 % betragen.

Um eine angemessenen Durchgrünung der Flächen mit aufgehenden Elementen zu gewährleisten, wurde bestimmt, dass je 500 m² bebaute Fläche mindestens ein standortheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Dieser ist mindestens in einer Pflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm, 3-fach verpflanzt mit Ballen auszuführen.

Entlang der Südgrenze der überplanten Flächen sind parallel der Kreisstraße mindestens drei Laubbäume als Hochstamm zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Abstand von mind. 10 m zum Fahrbahnrand der Kreisstraße einhalten. Die dortigen Bäume sollen der Raumgestaltung am westlichen Ortseingang dienen und mittelfristig die Biotopvernetzung zwischen Raschbach und den südöstlich gelegenen Biotopen in der Feldflur stärken.

Am Westrand des Plangebietes wurden im Übergang zum Raschbach der dortige Krautsaum im Umfeld der bestehenden Gehölze als private Grünfläche festgesetzt. Dieser ist in seiner Qualität zu erhalten, zu pflegen und weiterzuentwickeln, um die Biodiversität entlang des Raschbaches zu erhalten und zu stärken.

Aus Gründen des Klimaschutzes und der Minimierung der lokalen Aufheizung mit nachteiligen Veränderungen der lokalen Mikroklimasituationen wurden flächenhafte Kies- /Schotter- /Splittschüttungen aus mineralischen Granulaten (z.B. Schotterpackungen aus Granit, Basalt, Glas, etc.) oder ähnliche Beläge sind auf Vegetationsflächen ausgeschlossen. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen um Gebäude mit einer maximalen Breite von 0,40 m, notwendige Randstreifen von Dachbegrünungen, Flächen < 1,5 m² und versickerungsfähige Wegeflächen aus Stein und Kies.

Für Bepflanzungen sind ausschließlich standortheimischen Arten der Region 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb zu verwenden. Es wird empfohlen vorrangig Arten der als Anlage beigefügten Vorschlagsliste für Bepflanzungen zu verwenden.

Die Pflanzung muss spätestens Folgejahres der Nutzungsaufnahme der Hauptnutzung (Feuerwehrgerätehaus) abgeschlossen sein. Für die festgesetzten Bepflanzungen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des Grundstückseigentümers. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken ist einzuhalten. Den bauordnungsrechtlichen Genehmigungsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind mit der geplanten Lage artenspezifisch im Freiflächengestaltungsplan anzugeben.

Die bestehenden Gehölzbestände am Westrand des Planungsgebietes sind zu erhalten und während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Gehölze bzw. entstanden Lücken sind durch geeignete Nachpflanzungen zu ersetzen.

Als Baumschutzmaßnahmen während der Bauphase kommen insbesondere in Betracht:

- **Stationärer Baumschutzbretterzaun**
In Vorbereitung zu den Baumaßnahmen sind stationäre Baumschutzzäune (Holzpfosten fest im Boden verankert) gemäß R SSB, jeweils entlang bzw. oberhalb der Kronentraufe und ggf. entlang bautechnischer Verbauten anzulegen und während der gesamten Baumaßnahmen regelmäßig auf Unversehrtheit zu überprüfen und zu unterhalten.
- **Stammschutz**
Sollte eine Freihaltung des Kronentraufenbereichs nicht möglich sein, so ist ein Stammschutz fachgerecht herzustellen und während der gesamten Baumaßnahme zu unterhalten. Mindestanforderungen: 30 mm Brettstärke, Höhen bis 2,50 m, Wurzelüberfahrerschutz, Geovlies 3-lagig, darüber 10 cm Sandauflage und 30 cm Schotter 16/32.
- **Grabungsarbeiten im Wurzelbereich**

Bei Grabarbeiten im Wurzelbereich ist ein Wurzelvorhang gemäß R SSB und ZTV-Baumpfleger fachgerecht herzustellen.

- **Herstellung von Versorgungstrassen**

Bei Herstellung der erforderlichen Versorgungstrassen muss im Nahbereich zu erhaltender Bäume vorab eine Wurzelraumuntersuchung (z.B.: Georadar, Schürfgrube, etc.) stattfinden und entsprechend der vorgefundenen Wurzelintensität geeignete Schutzmaßnahmen erfolgen.

- **Baumpflegermaßnahmen**

Baumpflegermaßnahmen sind vor Beginn der Baumaßnahmen durchzuführen.

Es sind gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Kapitel 16) Vorkehrungen zur Vermeidung durchzuführen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung der in Kapitel 16 erläuterten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.

Der anstehende und wieder verwendbare Oberboden ist getrennt zu entnehmen und in gesonderten Bodenmieten zu lagern. Wird der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert, so ist er mit Kräutern (Lupinen, Senf, Klee o.ä.) anzusäen, um ihn vor Güteverlusten, unerwünschtem Aufwuchs (Verunkrautung) sowie Erosion zu schützen.

14.2 Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Der § 18 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn auf Grund dieser Verfahren Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Nach § 1 a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch ist die Eingriffsregelung im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen.

14.2.1 Ermittlung des Eingriffes

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde auf Basis des aktualisierten Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr) aus dem Dezember 2021 erstellt.

Die Stadt Altdorf b. Nürnberg plant auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen die Errichtung eines Sondergebietes für Nutzungen der Feuerwehr. Mit der vorliegenden Planung wird die Errichtung von Gebäuden, Übungsflächen sowie Stellplatz- und Lagerflächen angestrebt. Die Bewertung des vorhandenen Bestandes in die Gebietskategorien des Leitfadens erfolgt mit den Biotopwertlisten in Anwendung der gem. Leitfaden vereinfachten Zuordnung der Biotop- und Nutzungstypen definierten Wertpunktzusordnungen. Anschließend wurde die Eingriffsschwere ermittelt. Dies erfolgte in Anlehnung an die festgesetzte GRZ im Planungsgebiet. Die Ermittlung erfolgte differenziert nach den betreffenden Biotoptypen. Auf die Anwendung von Planminderungsfaktoren wurde verzichtet.

Für der Ermittlung des Kompensationsbedarfs wurde die als Sondergebiet überplante Teilfläche herangezogen. Die privaten Grünflächen sichern die bereits bestehenden Biotopstrukturen und erfahren durch die Planungen keinen Nachteil. Die als Ausgleichsflächen einbezogenen Bereiche erfahren eine Aufwertung und sind somit bzgl. des Kompensationsbedarfes ebenfalls nicht von Relevanz.

Die Eingriffsfläche ist als intensiv genutzte Ackerfläche (BNT A11) mit 2 Wertpunkten (WP) einzustufen. Gem. Leitfaden werden Fläche mit 1-5 Wertpunkte pauschal mit 3 Wertpunkte angesetzt.

Der Kompensationsbedarf ermittelt sich somit wie folgt:

Sondergebiet Feuerwehr $4.820 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP/m}^2 \times \text{GRZ } 0,6 = 8.676 \text{ WP}$

Im Ergebnis dieser Ermittlungen ergibt sich hieraus ein Ausgleichsbedarf von 8.676 Wertpunkten.

14.2.2 Ausgleich

Der sich ergebende flächenbezogene Ausgleichsbedarf wird durch eine planungsgebietsinterne Ausgleichsfläche am Nordrand des Planungsgebiets abgebildet.

Auf einer Grundfläche von ca. 948 m² soll auf der Fl. Nr. 130, Gemarkung Rieden, ein Blühstreifen zu entwickeln. Das Maßnahmenziel ist die Entwicklung eines artenreichen Blühstreifens im Sinn des Zielbiotop- und Nutzungstyps (Ziel-BNT) G214 (extensiv genutztes artenreiches Extensivgrünland).

Hierzu hat eine Einsaat der Fläche zur Erreichung des Zielbiotop- und Nutzungstyps mit einer Regiosaatgutmischung der Untergruppe UG 12 „Fränkisches Hügelland“ mit mindestens 30% Kräuteranteil in der Deckung (Wildkrautmischung, z.B. „Feuchtwiese“, Fa. Rieger-Hofmann oder Fa Saatgut-Zeller oder vergleichbar) zu erfolgen. Bei der Auswahl der Saatgutmischung ist auf eine Eignung für wechselfeuchte Standorte zu achten.

Alternativ ist auch eine Mahdgutübertragung aus einer zur Region passenden Spenderfläche zulässig. Der Magerkeitsanzeiger der Fläche besitzt im Ziel-BNT eine Deckung von > 25 %.

Es ist eine 1-schürige jährliche Mahd mit Entfernung des Mähgut (kein Mulchen) zulässig. Die Mahd ist ab dem 01. August eines Jahres durchzuführen. Im Bedarfsfall (bei zu hoher Bewuchsdichte) kann zusätzlich eine Frühmahd im Zeitraum vom 01- 15. Mai oder ein Schröpfungsschnitt im Einzelfall in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchgeführt werden. Eine Düngung sowie der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind unzulässig.

Zur räumlichen Abgrenzung des Blühstreifens zum Sondergebiet hin eine einreihige Hecke im Bereich der nördlichen Baugrenze festgesetzt. Das Maßnahmenziel ist die Entwicklung einer mesophilen Hecke im Sinne des Zielbiotop- und Nutzungstyps (Ziel-BNT) B112 (mesophile Gebüsche/mesophile Hecken).

Für die Bepflanzung sind standortheimische oder standortgerechten Baum- und Straucharten der Region 5.2 „Schwäbische und Fränkische Alb“, vorrangig Arten der als Anlage 1 beigefügten Pflanzliste, zu verwenden. Grundsätzlich unzulässig sind landschaftsraum-untypische Koniferen und Hecken aus Nadelgehölzen sowie Nadelbäume.

Der wassersensible Bereich des Raschbaches soll nicht in die festgesetzten Heckenstruktur einbezogen werden, damit soll sichergestellt werden, dass im Falle von Hochwasser der Wasserabfluss ungehindert erfolgen kann.

Die Einfriedung der Ausgleichsfläche ist unzulässig.

Mit der Ausgleichsmaßnahme kann folgende Aufwertung umgesetzt werden:

$$\begin{aligned} 948 \text{ m}^2 \times (12 \text{ WP/m}^2 \text{ (Ziel-BNT WP)} - 2 \text{ WP/m}^2 \text{ (Ausgangs-BNT WP)}) &= 8.130 \text{ WP} \\ 135 \text{ m}^2 \times (10 \text{ WP/m}^2 \text{ (Ziel-BNT WP)} - 2 \text{ WP/m}^2 \text{ (Ausgangs-BNT WP)}) &= 1.080 \text{ WP} \\ \hline \text{Gesamt} & \qquad \qquad \qquad \mathbf{9.210 \text{ WP}} \end{aligned}$$

Der sich ergebende Ausgleichsbedarf kann somit vollumfänglich ausgeglichen werden.

Grundsätzlich gilt, dass sämtliche erforderliche Ausgleichsmaßnahmen spätestens in den Herbstmonaten, die der Inbetriebnahme der Erschließung des Sondergebiets nachfolgen, durchzuführen sind. Während des Anwachsens in den ersten drei Jahren sind Neupflanzungen in Trockenperioden ausreichend zu wässern und, sofern erforderlich, entsprechend den individuellen Vorgaben zu pflegen. Die zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall unter Einhaltung der vorgegebenen Mindestqualitäten nachzupflanzen. Einzäunungen der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen, abgesehen von temporären

dem Schutz der Neupflanzungen dienenden Umzäunungen wie einfache Wildschutzzäune, sind nicht zulässig. Einfriedungen, die dem Fraßschutz der Ausgleichsflächen dienen, sind nach entsprechender Anwartszeit zu entfernen.

15. Umweltbericht

15.1 Einleitung

15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant die Stadt Altdorf b. Nürnberg im Stadtteil Unterrieden die baulichen Anlagen für die örtliche Feuerwehr zu erneuern. Eine Weiterentwicklung des Bestandsstandortes ist aufgrund der räumlichen Begrenzungen am dortigen Standort nicht möglich. Alternative Entwicklungsmöglichkeiten wurden nur am Westrand des Ortes auf den nun überplanten Flächen gefunden. Zur Umsetzung der erforderlichen Nutzungen für die Feuerwehr ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Hierzu soll ein Sondergebiet ausgewiesen werden. Der geplante Eingriff in die Natur für das Sondergebiet beträgt ca. 0,7 ha. Die Flächen werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

15.1.2 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 Landesplanung und Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Fläche des Planungsgebietes ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Entwicklung von Talauen dargestellt. Der Regionalplan der Region Nürnberg weist Altdorf b. Nürnberg die Funktion als potenziellen Mittelzentrums zu. Im zentralen Orte System des Landesentwicklungsprogramms ist Altdorf die zentralörtliche Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen.

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im Herbst 2023 und ersten Halbjahr 2024 örtliche Bestanderhebungen durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Es grenzen im Norden landwirtschaftliche Fläche an, ansonsten schließen die Siedlungsflächen von Unterrieden sowie die Verkehrsflächen der Kreisstraße LAU 23 an die überplanten Flächen.

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.

Lokal prägen neben den Siedlungsstrukturen von Unterrieden, der Raschbach mit seinen bachbegleitenden Gehölzstrukturen, die 220 kV Freileitung und übergeordnet im Norden die BAB A 6 mit dem dortigen Talüberspannenden Brückenbauwerk das Ortsbild. Das Ortsbild wird zudem durch die Lage im Talraum, umgeben von stark ansteigenden Hochplateaus bestimmt.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe der intensiv gepflegten Grünflächen im mittleren bis hohem Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Bereich der Sondergebiets- sowie der entsprechenden Erschließungsflächen
- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien;
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen.
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- 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.

15.2.1 Boden

Beschreibung

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, Bodenstufe 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 das Bebauungsplanverfahren wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und eine flächenhafte Kompensationserfordernis ab.

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 eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen. Ausgebaute Erdmaterialien sind, soweit kein Wiedereinbau vor Ort erfolgt, in Haufwerken auf mögliche Belastungen im Sinne des Abfallrechtes zu untersuchen. Ein Wiedereinbau kann nur unter Beachtung der dabei festgestellten Einstufungen erfolgen. Eine Entsorgung ist ebenfalls nur unter Beachtung der erfolgten Einstufung, in diesem Fall gem. Deponieverordnung zulässig. Dies sichert den richtigen Umgang mit anfallenden Erdaushub aus dem Planungsgebiet und minimiert die betriebsbedingten Auswirkungen. Aufgefundene künstliche Auffüllungen im Planungsgebiet werden entfernt und fachgerecht entsorgt.

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

Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch die Anlage von Verkehrsflächen und die individuell betriebsbedingten Bebauungen zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen. Aufgrund der zulässigen Grundflächenzahl von 0,6 im Sondergebiet, der geplanten nutzungsbedingt notwendigen Verkehrs- und Bewegungsflächen muss von einem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen als gering einzustufen. Betriebsbedingt ist im Bereich der Abstellflächen für Fahrzeuge zu einem gewissen Grad mit einem Gefährdungspotenzial zu rechnen. Dies wird insgesamt aufgrund der modernen Fahrzeugtechnik und dem Trend zur E-Mobilität (auch im Bereich der Rettungsfahrzeuge) aber als gering eingestuft.

Bei Übungen auf dem Gelände ist dafür Sorge zu tragen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Boden verlagert werden können.

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

Ergebnis

Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab.

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 Planungsgebiet nicht vor.

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

15.2.2 Wasser

Beschreibung

Im Geltungsbereich befinden sich keine offenen Gewässer.

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

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

Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet 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 können sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Belastete künstliche Auffüllungen sind zu entfernen, um Gefährdungen des Grundwassers auszuschließen. 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 des Sondergebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Fläche wird voraussichtlich örtlich versickert. Ggf. ist in Teilbereichen ein Bodenaustausch erforderlich. Künstliche Auffüllungen im Bereich von Versickerungsanlagen sind zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Grundwasser zu entfernen.

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 des Nutzers sowie durch eingesetzte Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen. Aus den Lagergütern und eingesetzten Maschinen kann ggf. eine Gefährdung für das Schutzgut Wasser entstehen. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßnahmen und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten.

Ergebnis

Gefährdungen des Wirkungspfades Boden – Grundwasser 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.

15.2.3 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 und somit die Durchströmung von Unterrieden sicherstellen. Im städtebaulichen Umfeld befinden sich überwiegend land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, welche zur Kaltluftneubildung beitragen.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche 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 entgegenreten. 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 der Aufstellung des Bebauungsplans hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.4 Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Der Planungsbereich 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, zudem lag das Planungsgebiet teilweise im Landschaftsschutzgebiet „Schwarzachtal mit Nebentälern“. Die Stadt Altdorf b. Nürnberg hat für den betreffenden Teilbereich eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet beim Landkreis Nürnberger Land beantragt. Diesem Antrag wurde zwischenzeitlich entsprochen, so dass die Flächen des Planungsgebiets nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets sind.

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 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 Wildwechseln 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.

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 Änderungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Durch die wenig attraktive Lage im Nahbereich der LAU23 ist jedoch kaum mit Auswirkungen zu rechnen.

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 Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung der 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.

15.2.5 Mensch

Beschreibung

Die Flächen im Planungsgebiet befinden sich derzeit in intensiv landwirtschaftlicher Nutzung. Sie besitzen keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung von Unterrieden und Altdorf. Die freie Flur im Umfeld 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 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 den 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 Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt soll über die Kreisstraße im Süden des Planungsgebietes erfolgen. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für die Wohnnutzungen im weiteren städtebaulichen Umfeld sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

Aus dem Betrieb entstehen Lärmemissionen für das Umfeld. Die Auswirkungen hieraus sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend den geltenden Vorschriften auf das zulässige Maß zu begrenzen.

Aus den Verkehrsbewegungen auf der angrenzenden Kreisstraße LAU23 können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes können, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

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 Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

15.2.6 Landschaft / Fläche

Beschreibung

Im Umfeld des Planungsgebiets herrschen landwirtschaftliche Nutzung sowie Siedlungsnutzungen vor. Für das Landschaftsbild relevant sind die rollenden Geländestrukturen mit Talräumen und Hochplateaus sowie der Wechsel von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit den Siedlungsflächen von Unterrieden. Unterrieden wird durch den Raschbach von Norden nach Süden gequert. Der Raschbach verläuft hier in mehreren Seitenarmen. Im Norden von Unterrieden verläuft die Bundesautobahn A 6 als landschaftsprägendes Element, welches den Talraum von Unterrieden auf einen langgezogenen Brückenbauwerk quert.

Südwestlich der überplanten Flächen verläuft eine 220 kV Freileitung.

Gemäß des Fachinformationssystems Natur des Landesamtes für Umwelt des Lands Bayern (FINWEB) sind die am Raschbach befindlichen Gehölzstrukturen sowie Gehölze südlich der Kreisstraße als gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG festgesetzt.

Das lokale Landschaftsbild des Umfeldes des Planungsgebietes wird zudem durch die bestehende Kreisstraße LAU 23 zu einem gewissen Grad negativ geprägt.

Teile des Planungsgebietes befanden sich im Landschaftsschutzgebiet „Schwarzachtal mit Nebentälern“. Die Stadt Altdorf hat die Herausnahme der Flächen beim Landkreis Nürnberger Land beauftragt. Diesem Antrag wurde zwischenzeitlich entsprochen, die Flächen des Planungsgebiets sind nun nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets.

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 Planungsgebiet.

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.

Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind voraussichtlich nicht zu erwarten, da die Flächen entsprechend 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.

Der mit den Planungen einhergehende Verlust an unversiegelten Flächen ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles (Zielkonflikt zwischen geplanter Nutzung und Verzicht auf Versiegelung von Flächen) und des dargelegten Mangels an alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird.

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. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für örtliche Vereine zu Gunsten der geplanten Nutzungen 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 Planungsgebiet 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 das Sondergebiet und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen sowie 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, den Erhalt vorhandener Gehölz- und Heckenstrukturen und Richtlinien für Bepflanzungen jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

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

15.2.7 Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Die Internetseite BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat (www.bayernatlas.de, zuletzt eingesehen am 15.05.2024) zeigt zum aktuellen Zeitpunkt unter Zuschaltung der Fachschalen Baudenkmäler, Bodendenkmäler und Naturdenkmäler für das Planungsgebiet keine bekannten Baudenkmäler im Planungsgebiet sowie dem Umfeld. Bodendenkmäler sind zum aktuellen Zeitpunkt im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG). Da keine konkreten Hinweise auf potenzielle Kultur- oder Sachgüter im Bereich der überplanten Flächen vorliegen, sind planerisch darüber hinaus keine zwingenden zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

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. Die nächsten Baudenkmäler sind soweit entfernt, dass keine optischen Einschränkungen zu erwarten sind. Auswirkungen auf bisher nicht bekannte Bodendenkmäler sind nicht anlagenbedingt nicht zu erwarten, da in diesem Fall vor Fortführung der Baumaßnahmen bereits entsprechende Abstimmungen und Vorgaben über den Umgang mit diesen Denkmälern getroffen werden.

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.

15.2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, 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.

In der Gesamtbetrachtung ist in Abwägung aller Belange festzustellen, dass kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

15.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose der Planfläche bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende Nutzung der örtlichen Vereine auf den intensiv gepflegten Grünflächen. Aufgrund der intensiven Pflege sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten.

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

Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Menschen (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 kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt bereits im Bebauungsplan durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten kann durch die Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, erfolgen. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo

möglich und zulässig sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden. Gebäude sollen mit Gründächern errichtet werden. Ausgebaute Bodenmaterialien sind in Haufwerken auf ihre Belastungen im Sinne des Abfallrechtes zu prüfen und entsprechend zu behandeln. Eine Wiederverwertung kann nur unter Beachtung der getroffenen Einstufungen erfolgen.

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 vorhandenen 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 führen Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser. Oberflächenwasser sollte, wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und für innerbetriebliche Zwecke genutzt werden.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert. Auswirkungen aus Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen minimiert werden.

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 stellen ein Mindestmaß an einer Eingrünung des Gebietes sicher.

Die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen stellen sicher, dass artenschutzrechtliche Belange angemessen berücksichtigt werden.

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 Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind 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. 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. Für die Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt.

Schutzgut Mensch

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz, und zu Geruchs- und sonstigen Emissionen werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen. Das Umfeld des Planungsgebietes erfüllt keine Naherholungsfunktionen.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist, wo möglich, eine wirksame Ein- und Durchgrünung vorzunehmen. Hierzu dienen die bereits festgesetzte Randeingrünung.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nach zu pflanzen. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt wird. Die Beleuchtung sollte in der Nacht zur Vermeidung von Lichtemissionen in der Regel abgeschaltet oder bestmöglich gedimmt werden. Ausnahme bilden notwendige Nachtbetriebe bei Rettungseinsätzen oder Notfällen in den die Beleuchtung des Geländes gewährleistet sein sollte. Auch hier sollte jedoch bestmöglich darauf geachtet werden, nur die wirklich notwendige Beleuchtung zu nutzen. Bei der Farbgestaltung der baulichen Anlagen ist auf eine verträgliche Gestaltung im Übergang zur Natur zu achten.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf die Betroffenheit von Bau- und Bodendenkmälern liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der vorliegende Bebauungsplan 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.

15.6 Zusätzliche Angaben

15.6.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas, Flächennutzungsplan) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen im Herbst 2023 und ersten Halbjahr 2024 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele. Im Hinblick auf den Themenbereich Untergrundbeschaffenheit und Vorkommen von Bodendenkmälern liegen derzeit nur allgemeine Erkenntnisse vor.

15.6.2 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die aufgrund 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 die Durchführung und den Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen turnusmäßig überwachen und ggf. nachsteuern. Die Ausgleichsflächen werden an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt gemeldet.

15.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Stadt Altdorf plant am Westrand des Stadtteils Unterrieden einen Bebauungsplan für ein Sondergebiet für die Feuerwehr von Unterrieden aufzustellen. Mit der Planung soll anstatt von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen zukünftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ mit einer Größe von ca. 0,7 Hektar entwickelt werden. An den Teilbereich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen und die bestehenden Siedlungsflächen von Unterrieden an.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Durch die Ausweisung der Sondergebietsflächen wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen definiert. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Minimierung der Versiegelungen minimiert werden.

Aktuell stellen sich aber keine wesentlichen bzw. nicht lösbaren Konfliktpunkte festzustellen.

Außerdem werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 15.4). Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 15.2):

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlerer 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

16. spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung

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 artenschutzrechtlich relevanten Tier- und Pflanzenarten festgestellt werden. Es wurden im Wesentlichen 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 biotopkartierten 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. Artenschutzrechtlich relevante Aspekte können damit hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

Um potenzielle Auswirkungen weiter zu minimieren, wurden folgende Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG im 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 an-

zubringen, 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.

17. Überregionale 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. Auf Ebene der Landesplanung sind für die überplanten Flächen keine Ziele und Grundsätze definiert. Auf Ebene des Regionalplans der Region Nürnberg sind für die überplanten Flächen ebenfalls keine Grundsätze und Ziele definiert.

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 weiterzuentwickeln.“ 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 2013 1.2.1)“.

Unter 2.2.4 wird als Ziel (Z) ausgeführt, dass Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln sind. Unter dem Grundsatz (G) 2.2.7 des LEP wird zur Entwicklung und Ordnung der Verdichtungsräume ausgeführt:

„Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben

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).“ Dies ist mit der vorliegenden Planung sichergestellt.

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

Regionalplanung

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.“ (RP 7 1.1).

In den weiteren Maßgaben des Abschnitts 1 wird ausgeführt:

„Die Attraktivität und Konkurrenzfähigkeit sowie das Erscheinungsbild der Region gegenüber anderen Regionen mit Verdichtungsräumen sollen erhalten und weiterentwickelt werden. Dazu sollen insbesondere die zentrale europäische Verkehrslage der Region weiter aufgewertet und die sich aus der günstigen Verkehrslage ergebenden Standortvorteile für die Entwicklung der Region besser nutzbar gemacht werden.“ (RP7 1.2)

„Die Wirtschaftskraft der Region soll erhalten und gestärkt werden. Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen sowie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Ausbau regionaler Wirtschaftskreisläufe hingewirkt werden.“ (RP7 1.3)

„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).

„Der notwendige Ausbau der Infrastruktur soll weiter vorangetrieben werden und zur Stärkung der zentralen Orte und Entwicklungsachsen beitragen. (Vgl. RP 7 2.1.3) 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 Bevölkerungswachstum und Arbeitsplatzzuwachs im Rahmen des Suburbanisierungsprozesses gestärkt wurde. Im Grundsatz 2.2.3 wird ausgeführt, dass sich „in den zentralen Orten, insbesondere in den großen zentralörtlichen Flächenkommunen, [...] der Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung auf die Hauptorte konzentrieren“ soll.

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

Hinsichtlich der Lage des Planungsgebietes im Raum sind auch die Ziele und Grundsätze des Abschnitts 7 „Freiraumstruktur“ des Regionalplans bei den Planungen zu beachten.

Dort wird als Grundsatz (G) unter 7.1.1. ausgeführt:

Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass

- *die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird*
- *die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben*
- *die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird*
- *die typischen Landschaftsbilder erhalten werden*
- *die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.*

Unter 7.1.2.1 wird weiterhin als Grundsatz (G) ausgeführt:

Es ist von besonderer Bedeutung, der natürlichen Erholungseignung der nur wenig oder gering belasteten Teilräume der freien Landschaft insbesondere bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen verstärkt Rechnung zu tragen.

Zur Pflege und Entwicklung der Landschaft wird unter Grundsatz (G) 7.1.4.1 ausgeführt:

„Es ist anzustreben, Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparks und in den Fremdenverkehrsgebieten, so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.“

Unter 7.1.4.2 wird weiterhin dargelegt:

„(Z) In den durch intensive Landnutzung geprägten Teilen der Region sollen zur ökologischen Aufwertung und Verbesserung des Landschaftsbildes netzartig ökologische Zellen, vor allem Hecken, Feldgehölze, Feuchtbiotop und Laubholzinseln geschaffen werden.“

Zum Wasserhaushalt beschreibt der Regionalplan unter 7.2.2.3:

„Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit, der gewerblichen Entwicklung und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden.“

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.

18. Hinweise

Als Hinweise sind die vorhandenen Grundstücksgrenzen und Flurstücknummern, die bestehende Kreisstraße LAU23, die bestehenden Bebauungen und Gehölze im Umfeld und biotopkartierte Flächen im Umfeld sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten.

Die in den Unterlagen zum Bebauungsplan benannten Gesetze, Normen (insb. DIN-Normen) und technischen Baubestimmungen können zusammen mit dem Bebauungsplan im Rathaus der Stadt Altdorf b. Nürnberg, Röderstr. 10, 90518 Altdorf eingesehen werden und bei Bedarf erläutert werden. Die Öffnungszeiten des Rathauses können auf der Homepage der Stadt Altdorf (www.altdorf.de) eingesehen oder unter Tel. 09187 – 807 0 erfragt werden.

19. Bestandteile des Bebauungsplanes

Bestandteile des Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan „Feuerwehr Unterrieden“ in der Fassung vom 10.04.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- das Planblatt mit zeichnerischen Festsetzungen
- Satzung mit textlichen Festsetzungen und Anlage1 Vorschlagliste Bepflanzungen im Planungsgebiet

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der in die Begründung integrierte Umweltbericht, erstellt durch Ingenieurbüro Christofori und Partner, Heilsbronn

Aufgestellt: Heilsbronn, den 16.05.2024
Zuletzt geändert am 05.12.2024, 10.04.2025

Altdorf b. Nürnberg, den

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

Stadt Altdorf b. Nürnberg
Martin Tabor
Erster Bürgermeister