

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

**10. Änderung des
Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan
der Stadt Altdorf b. Nürnberg**

BEGRÜNDUNG
gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

**05.12.2024
Zuletzt geändert am 20.03.2025, 22.07.2025**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans	4
2.	Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation	5
2.1	Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans	5
2.2	Derzeitige Nutzungen	5
2.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	5
2.4	Altlasten und Kampfmittel	6
2.5	Bodendenkmäler	6
2.6	Vegetation & Schutzgebiete	7
2.7	Landschaftsbild	7
2.8	Trinkwasserschutzgebiet	7
2.9	Emissionen	7
2.10	Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)	7
3.	Ziel und Zweck der Planung	8
4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans	8
4.1	Künftige Nutzungen	8
4.2	Flächenbilanz	8
4.3	Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	9
4.4	Verkehrstechnische Erschließung	9
4.5	Ver- und Entsorgung	9
4.6	Übergeordnete Planung	9
5.	Umweltbericht	11
	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	11
	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	11
	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	11
	Schutzgut Boden	12
	Schutzgut Wasser	13
	Schutzgut Klima/Luft	15
	Schutzgut Tiere und Pflanzen	16
	Schutzgut Mensch	17
	Schutzgut Landschaft /Fläche	19
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
	Wechselwirkungen	21
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21
	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	21

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
Zusätzliche Angaben	23
Maßnahmen zur Überwachung	23
Allgemeinverständliche Zusammenfassung	23
6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	24
7. Hinweise	24
8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans	25

1. Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans

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

Mit der nun vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sollen ein Teilbereich im Westen von Altdorf angepasst werden. Der Teilbereich ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, zukünftig sollen hier gewerbliche Bauflächen vorgesehen werden.

Im Osten der Änderungsfläche grenzen unmittelbar bereits als gewerbliche Bauflächen dargestellte und genutzte Flächen an. Diese werden aktuell überwiegend als Lagerplatz genutzt. Mit der nun vorliegenden Überplanung soll eine Arrondierung des wirksamen Flächennutzungsplans der Stadt Altdorf b. Nürnberg hinsichtlich der Siedlungsentwicklung an dieser Stelle erreicht werden.

Die Fläche des Änderungsgebiets ist zwischen der Äußeren Fischbacher Straße und der Staatsstraße 2240 eingeschlossen. Mit einer geringen Flächengröße von nur ca. 1.600 m² hat die Fläche zudem für die Landwirtschaft nur eine sehr untergeordnete Bedeutung. Auf einer Fläche dieser Größe sind keine wesentlichen landwirtschaftlichen Erträge zu erzielen. Faktisch liegen die Flächen bereits brach und haben sich zu einer Ruderalfläche entwickelt. Sie sind planerisch durch die umgebenden Straßen- und Gewerbenutzungen erheblich vorbelastet.

Planerischer war es daher angezeigt die Bestandsituation im Zusammenhang mit den umgebenden Gewerbe- und Verkehrsflächen einer Überprüfung zu unterziehen. Seitens der Stadt Altdorf b. Nürnberg wurden daher nach sorgsamer Prüfung und Abwägung beschlossen, die nun überplanten Flächen westlich der bestehenden Bahnhalt punkts West als gewerbliche Baufläche zu entwickeln und eine Arrondierung der angrenzenden Gewerbeflächen zu erreichen. Anderweitige Siedlungsnutzungen erscheinen aufgrund der Vorbelastungen durch das Umfeld nicht geeignet.

Die Flächen sind aktuell planungsrechtlich als Außenbereich anzusehen, so dass die angestrebte Einbeziehung in den bauplanungsrechtlichen Kontext des Umfeldes nur durch Überplanung der Flächen mittels Bauleitplanung möglich ist.

Die Stadt Altdorf b. Nürnberg stand somit vor der Fragestellung, ob die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen im angefragten Bereich städtebaulich verträglich ist und den geplanten 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 zahlreichen Verkehrswege im Umfeld aber auch die im Osten angrenzenden Gewerbeflächen berücksichtigt.

Mit der Bauleitplanung soll eine Arrondierung der im Umfeld bereits vorgenommen baulichen Entwicklung von gewerblichen Bauflächen 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 notwendige Bauleitplanung aufzustellen.

2.4 Altlasten und Kampfmittel

Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand für die Änderungsbereiche nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Nürnberg und des Landratsamtes Nürnberger Land sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen. Bei Bauarbeiten für das westlich des Kreisverkehrsverkehrsplatzes befindliche Gewerbegebiet wurden Kampfmittel aufgefunden. Eine orientierende Untersuchung der überplanten Flächen auf Kampfmittelverdacht im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen ist angezeigt.

2.5 Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind aktuell im Änderungsbereich nicht bekannt. Im Umfeld der überplanten Flächen sind mehrere Bodendenkmäler verzeichnet. Westlich des Kreisverkehrsplatzes wurden bei den Bauarbeiten für das dortige Gewerbegebiet ebenfalls Bodendenkmäler gefunden. Eine Ausdehnung der 2020 festgestellten mehrphasigen vorgeschichtlichen Siedlung mit Bestattungen (größte Befunddicke direkt südwestlich des Kreisverkehrs mit Befunden aus der Spätbronze- und Frühlatènezeit) in das Plangebiet kann gem. Mitteilungen des bay. Landesamtes für Denkmalpflege nicht ausgeschlossen werden. Für den vorliegenden Änderungsbereich des Flächennutzungsplans besteht daher ein Denkmalvermutungsverdacht. Bodeneingriffe im Änderungsbereiche bedürfen daher eine gesonderte denkmalrechtliche Erlaubnis im Sinne des Art. 7 BayDSchG. Der konkrete Umfang erforderlicher Untersuchungen sowie Auflagen im Falle von Bodeneingriffen werden durch die untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Nürnberger Land in Abstimmung mit dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege im Zuge der konkreten Erlaubnis-anträge ermittelt und bestimmt.

Unabhängig von vorstehenden besonderen Vorgaben und Rahmenbedingungen für das Plangebiet gilt allgemein, dass alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Nürnberger Land, Waldluststraße 1 91207 Lauf an der Pegnitz, Tel. 09123 – 950 80 11, zu melden sind. Es gelten die Art. 7ff des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG).

Auszug bayerische Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.12.2024

Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern, Verordnungsermächtigung

- (1) *Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist. [...]*
- (4) *Wer in der Nähe von Bodendenkmälern, die ganz oder zum Teil über der Erdoberfläche erkennbar sind, Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, bedarf der Erlaubnis, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines dieser Bodendenkmäler auswirken kann. Art. 6 Abs. 2 Satz 2 und Abs. 3 gelten entsprechend.*
- (5) *Soll eine Grabung auf einem fremden Grundstück erfolgen, so kann der Eigentümer verpflichtet werden, die Grabung zuzulassen, wenn das Landesamt für Denkmalpflege festgestellt hat, dass ein besonderes öffentliches Interesse an der Grabung besteht. Der Inhaber der Grabungsgenehmigung hat den dem Eigentümer entstehenden Schaden zu ersetzen.*

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (2) *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.*
- (3) *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

2.6 Vegetation & Schutzgebiete

Die Vegetation in den Änderungsbereichen und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die bestehende gewerbliche Nutzung, durch die Verkehrswege sowie durch die forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Änderungsgebiet befindet sich außerhalb von Naturparks, FFH- oder Hochwasserschutzgebieten. Der Wald südlich der Äußeren Fischbacher Straße ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes LSG-00587-01 „Schwarzachtal mit Nebentälern“. Das Landschaftsschutzgebiet wird von der vorliegenden Planung allerdings nicht tangiert.

Das Änderungsgebiet weist keine bedeutende naturräumliche Funktion auf. Es ist in der Naturraum-Haupt-einheit 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. Aufgrund der Vorbelastungen des Umfeldes ist nicht mit einer entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die mittlere Lufttemperatur wird im Sommerhalbjahr mit 13°C bis 14 °C angegeben. Im Winterhalbjahr wird die mittlere Lufttemperatur mit 2°C bis 3°C angenommen. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt im Sommerhalbjahr 450 – 500 mm und im Winterhalbjahr 350 - 400 mm.

Gemäß Fachinformationssystem Natur des Landesamtes für Umwelt des Landes Bayern (FINWEB) sind im Änderungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG bekannt. Unmittelbar im Westen des Änderungsbereichs grenzen als Biotop kartierte Hecken an.

2.7 Landschaftsbild

Die Vegetation im Umfeld des Änderungsgebiet ist im Osten durch die bestehenden Gewerbeflächen von Altdorf, im Süden und im Norden durch Verkehrsflächen der Äußeren Fischbacher Straße sowie der Staatsstraße St 2240 als auch der Bahnlinie nach Altdorf bestimmt. Im Westen grenzen zunächst ein Regenrückhaltebecken und daran wiederum weitere Verkehrsflächen an. Die Flächen sowohl südlich als auch nördlich der bestehenden Straßen sind von Waldflächen eingefasst. Am Ostrand begrenzt die auf einem Damm verlaufende Bahnlinie nach Altdorf das Ortsbild. Das Plangebiet selbst ist aktuell ungenutzt und entwickelt sich aktuell zu einer Ruderalfläche.

2.8 Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich mehr als 450 m nördlich des Änderungsbereichs.

2.9 Emissionen

An das Änderungsgebiet grenzt an zwei Seiten unmittelbar an Verkehrsflächen an, daraus können durch Verkehrslärm Auswirkungen auf die Änderungsbereiche entstehen.

Unmittelbar im Osten grenzen Gewerbeflächen an, hier sind aus den dort zulässigen Nutzungen ebenfalls mit Emissionen zu rechnen.

Weiter im Norden und Süden sind forstwirtschaftliche Nutzungen auf den bestehenden Waldflächen möglich. Hieraus entstehen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Geruch, diese sind im üblichen Maß zu dulden.

2.10 Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)

Von der vorliegenden Änderung ist eine geringe als Ackerfläche im Flächennutzungsplan dargestellte Teilfläche am Westrand von Altdorf umfasst. Es sollen hier zukünftig gewerbliche Nutzflächen dargestellt werden. Der Flächenumfang ist mit ca. 0,16 ha als sehr gering einzustufen.

Die Fläche ist durch die östlich angrenzenden Gewerbestrukturen als gewerblich vorgeprägt einzustufen. Zudem ist die Fläche durch die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Verkehrsflächen als erheblich vorbelastet einzustufen.

Eine Überprüfung als alternative Entwicklungsflächen ist aufgrund der sehr geringen Flächengröße der Änderung sowie der erheblichen Vorprägung und Vorbelastung der überplanten Flächen als entbehrlich einzustufen. Wesentliche Auswirkungen werden aufgrund der sehr geringen Flächengröße nicht erwartet.

Gesondert geprüft wurde der Plannullfall. Das heißt es wurde der Verzicht auf die vorliegenden Planungen untersucht. Für die überplanten Flächen würde sich langfristig keine positive Entwicklung ableiten. Durch die geringe Flächengröße wäre eine sinnvolle landwirtschaftliche Nutzung nicht zu erwarten. Eine Entwicklung als wertvolle Fläche für den Naturhaushalt wäre aufgrund der Vorbelastungen aus dem Umfeld ebenfalls nicht zu erwarten. Ein Verzicht auf die Planungen würde daher nicht zu einer besseren Gesamtentwicklung führen und war daher zu verwerfen.

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

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Änderungsbereich die städtebaulich geordnete Entwicklung gewerblichen Bauflächen westlich von Altdorf b. Nürnberg planerisch abgerundet werden. Es solle dort zukünftig gewerbliche Nutzflächen dargestellt werden.

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

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 10. Änderung des Flächennutzungsplans

4.1 Künftige Nutzungen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Änderungen vorgenommen:

Bisher als Flächen für die Landwirtschaft werden zukünftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

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

4.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche des Änderungsbereichs	ca.	0,16 ha	100,00 %
---	------------	----------------	-----------------

Bisherige Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

<i>Flächen für die Landwirtschaft</i>	<i>ca.</i>	<i>0,16 ha</i>	<i>100,0 %</i>
---------------------------------------	------------	----------------	----------------

Vorgesehene Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan

<i>Gewerbliche Bauflächen</i>	<i>ca.</i>	<i>0,16 ha</i>	<i>100,0 %</i>
-------------------------------	------------	----------------	----------------

4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Mit der vorgesehen Darstellung im Änderungsbereich erfolgt auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Eingriffe im Sinne des Naturschutzes. Eine Eingriffsregelung ist daher auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Anbindung des Änderungsbereichs erfolgt über die Äußere Fischbacher Straße im Süden. Von dort erfolgt die verkehrstechnische Anbindung an die weiteren überörtlichen Straßen.

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

Weitergehende verkehrstechnische Erschließungen auf Ebene des Flächennutzungsplans (Geh- und Radwege, ÖPNV, Hauptverkehrsstraßen etc.) sind in Abwägung aller Belange nicht erforderlich. Die ÖPNV-Anbindung ist durch den östlich angrenzenden Bahnhofpunkt „Altdorf-West“ gut gegeben. Parallel der Äußeren Fischbacher Straße befindet sich ein kombinierter Geh- und Radweg.

4.5 Ver- und Entsorgung

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

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

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

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

4.6 Übergeordnete Planung

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

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

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind 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 1.2.1)“.

Unter 2.2.7 wird als Grundsatz (G) ausgeführt, dass Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden sollen, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleistet ist. Zudem sollen Missverhältnisse bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt werden.

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

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

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

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

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

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

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

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

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

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

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

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

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

5. Umweltbericht

Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, soll der Flächennutzungsplan der Stadt Altdorf geändert werden. Dafür soll eine Fläche westlich von Altdorf b. Nürnberg geändert werden. Bisher als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche sollen zukünftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Der Änderungsbereich hat eine Flächengröße von ca. 0,16 ha.

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

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

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

Im Umfeld grenzen an die Änderungsbereiche vorwiegend Verkehrsflächen sowie die Gewerbeflächen von Altdorf an.

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im Sommer und Herbst 2024 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans wird derzeit hauptsächlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Es grenzen an der Nord- und Südseite des Änderungsbereichs Verkehrsflächen der Staatsstraße St 2240 und der Äußeren Fischbacher Straße einschließlich der Stellplatzfläche eines Park-and Ride Stellplatzes unmittelbar an die Änderungsflächen an.

Topografisch liegt der Geltungsbereich in einem leicht von Südosten nach Nordwesten fallenden Gelände. Das Gelände fällt dabei auf einer Länge von ca. 60 m um ca. 0,60 m. Die Fläche des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans wird zurzeit hauptsächlich landwirtschaftlich genutzt.

Aufgrund des standardmäßig zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Änderungsgebiet im Westen von Altdorf b. Nürnberg von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

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

Baubedingte Wirkfaktoren während der Bauphase lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

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

Schutzgut Boden

Gemäß geologischer Karte ist das Ausgangsgestein im Änderungsgebiet den Ton- und Tonmergelstein, dunkel bis schwarzgrau, schluffig bis feinsandig, mit Pyrit- und Kalkstein-Konkretionen, Fossilien führend zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist als Bodentyp fast ausschließlich aus Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Sand (Talsediment) auszugehen.

Die Bodenschätzungskarte weist die Flächen im Änderungsgebiet als lehmigen Sand auf Ton (IS/T) aus. Der Ackerschätzungsrahmen wird mit 33 und die Grünlandschätzungsrahmen mit 34 angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als unterdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit oft mittelschwer grabbar im 1. Meter und „kein Hinweis auf schwere Grabbarkeit“ im 2. Meter beschrieben.

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

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

Auswirkungen

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird vorerst noch kein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Bei einer späteren Bebauung sind dennoch folgende Auswirkungen denkbar:

Baubedingte Auswirkungen

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

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

Bereits baubedingt werden Flächen für die Landwirtschaft aus der Nutzung genommen und zukünftig als Gewerbeflächen genutzt. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung stehen diese Flächen nun nicht

mehr der Produktion für Lebensmittel zur Verfügung. Aufgrund der geringen Flächengröße 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.

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

Es werden Flächen für die Landwirtschaft aus der Nutzung genommen und zukünftig als Gewerbeflächen dargestellt. Mit der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung stehen diese Flächen nun nicht mehr der Produktion für Lebensmittel zur Verfügung. Aufgrund der geringen Flächengröße ist dies als vertretbar zu erachten. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert.

Betriebsbedingte Auswirkungen

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

Ergebnis

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

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

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

Schutzgut Wasser

Im Änderungsgebiet befinden sich keine offenen Gewässer. Im Westen grenzt allerdings unmittelbar ein Regenrückhaltebecken an den Änderungsbereich an. Es können zu einem gewissen Grad auch Abflüsse aus dem Umfeld über die überplanten Flächen erfolgen.

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

Hydrogeologisch ist das Änderungsgebiet dem Lias Delta bis Lias Zeta zuzuordnen. Es ist von einer geringen Durchlässigkeit auszugehen. Die Sickerfähigkeit der Böden ist mit einer jährlichen Sickerwasserrate von 250 bis 300 mm gemäß Informationssystem oberflächennaher Geothermie als unterdurchschnittlich zu betrachten.

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

Auswirkungen

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

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen.

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

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

Weitere anlagebedingte Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die Bodenversiegelung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

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

Aus den zu erwartenden Nutzungen selbst fallen ggf. 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 zulässiger Lagerflächen 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 Gewerbeflächen wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aus den abgestellten Fahrzeugen der Nutzer sowie eingesetzter Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen.

Aus den eingesetzten Dünge- sowie Pflanzenschutzmitteln auf der landwirtschaftlichen Fläche können ggf. Gefährdungen für das Schutzgut Wasser entstehen. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten.

Ergebnis

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

Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Die mittlere Lufttemperatur wird im Sommerhalbjahr mit 13°C bis 14 °C angegeben. Im Winterhalbjahr wird die mittlere Lufttemperatur mit 2°C bis 3°C angenommen. Die mittlere Niederschlagshöhe beträgt im Sommerhalbjahr 450 – 500 mm und im Winterhalbjahr 350 - 400 mm.

Die lokale Klimasituation wird durch mehrere Faktoren beeinflusst. Durch die vielen Verkehrsflächen im Umfeld erwärmen sich die Luftmassen im Änderungsgebiet. Die Waldflächen im Norden und Süden tragen im Gegenzug dazu zur Kaltluftbildung bei. Ein signifikanter Abfluss an Luftmassen ist aufgrund der Topografie und der umgebenden Flächen und Siedlungsnutzungen nicht zu erwarten. Auch zur Frischluftentstehung tragen die Flächen aufgrund der Vorbelastungen und der insgesamt geringen Flächengröße nicht maßgeblich bei.

Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist. Die als sehr gering einzustufende Funktion der Frischluftentstehung wird baubedingt endgültig entfallen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Versiegelung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen insgesamt verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen, vor allem den Waldflächen im Süden und Norden, übernommen werden. Durch sehr geringe Fläche des Änderungsbereichs ergeben sich für das Umfeld mit Gewerbe- und Verkehrsflächen kaum signifikante Auswirkungen. Die Siedlungsflächen von Altdorf b. Nürnberg sind weiter im Osten verortet und werden durch Grün- sowie weitere Waldflächen vom Änderungsgebiet getrennt, die Kaltluftzufuhr für die Siedlungsflächen wird somit nicht beeinflusst.

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

Durch die zulässigen 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. Bezüglich der Klimaauswirkungen sind auch die erheblichen Vorbelastungen durch die umgebenden Verkehrsachsen, der Staatsstraße St 2240, der Äußeren Fischbacher Straße sowie dem Kreisverkehrsplatz im Westen zu bewerten. Die anlagenbedingten Auswirkungen werden vor diesem Hintergrund als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die durch Gewerbenutzungen entstehenden Luftschadstoffbelastungen sind durch die entsprechend einzuhaltenen gesetzlichen Grenzwerte entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz sowie der zuge-

hörigen 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.

Ergebnis

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Der Änderungsbereich ist aktuell ungenutzt. Es entwickelt sich zum einem gewissen Grad eine Ruderalstruktur. Teilweise ist auf den Flächen eine Brachfläche und Nutzung als Ablagefläche für Erdmaterial festzustellen. Im Umfeld grenzen überwiegend Verkehrsflächen sowie bestehende Gewerbeflächen von Altdorf an.

Innerhalb des Änderungsgebiets existieren nahezu keine weiteren relevanten Vegetationsbestände. Entlang des Regenrückhaltebeckens im Westen und somit entlang der westlichen Gebietsgrenze sind einzelne Gehölzstrukturen angesiedelt. Im näheren Umfeld sind keine Biotopkartierungen, die Waldflächen südlich der Äußeren Fischbacher Straße sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Schwarzachtal mit Nebentälern“. Diese werden von der vorliegenden Planung allerdings nicht tangiert.

Wegen der Strukturarmut und den vorhandenen Störungen des Umfelds aus den Verkehrsflächen im Umfeld bieten die Flächen, mit Ausnahme der bestehenden Gehölzstrukturen im Westen, grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Die bestehenden Waldflächen im Süden und Norden des Änderungsbereiches sind als attraktive Bereiche für Hecken- und Gehölzbrüter 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 zulässige 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 Verkehrsflächen sowie die nahen Gewerbeflächen im Osten und ist jedoch kaum mit Auswirkungen zu rechnen.

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch eine mögliche 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. Aufgrund der geringen Größe der Fläche sowie der Vorbelastungen durch die umgebenden Straßen und Störungen durch den Menschen sind die Auswirkungen als sehr gering einzustufen. Die Fläche ist für Wildtiere als unattraktiv einzustufen.

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.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

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

Ergebnis

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

Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Flächen im Änderungsgebiet befinden sich aktuell teilweise in einer Lagernutzung und liegen im Übrigen brach. Sie besitzen keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung von Altdorf. Eine maßgebliche Erholungsfunktion ist weder im Plangebiet selbst noch im näheren Umfeld festzustellen.

Nordwestlich des Änderungsbereiches befindet sich der Waldfriedhof der Stadt Altdorf. Die dortigen Flächen stellen einen Ruheort für die Bevölkerung von Altdorf da.

Durch forstwirtschaftliche Nutzungen auf den Waldflächen im Süden und Norden entstehen u.U. Staub- und Geruchsmissionen.

Im Osten grenzen bereits gewerbliche Nutzflächen an das Änderungsgebiet an, weiter im Westen entsteht aktuell ein neues Gewerbegebiet, aus beiden Bereichen Immissionen aus Gewerbelärm möglich.

Nördlich der Äußeren Fischbacher Straße 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 Staatsstraße St 2240 und der Äußeren Fischbacher Straße 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.

Baubedingte Auswirkungen:

Während möglicher Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Änderungsgebietes zu erwarten. Die durch Baumaßnahmen möglicherweise zu erwartenden Lärmbelastungen für anliegende Wohnnutzungen in Unterrieden sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm-Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen.

Potenziell können auch Staubimmissionen entstehen. Diese können durch Maßnahmen wie Berieselung, Vorhänge, etc. minimiert werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

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

Aus den Gewerbeflächen im Osten sind ebenfalls Immissionen möglich, unter Einhaltung der gesetzlichen Beschränkungen sollten die anlagebedingten Auswirkungen aber weitestgehend minimiert werden.

Aus dem Betrieb der gewerblichen Nutzungen entstehen Lärmemissionen für das Umfeld. Die Auswirkungen hieraus sind durch geeignete Maßnahmen (Schallschutzmaßnahmen, Orientierung emittierende Bauteile, etc.) entsprechend den geltenden Vorschriften auf das zulässige Maß zu begrenzen.

Aus den Verkehrsbewegungen auf den angrenzenden Straßen und Autobahn können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen. Zusätzliche Verkehrslärmemissionen können aus den zu erwartenden zusätzlichen Fahrbewegungen der neuen Nutzungen entstehen. Verkehrsströme müssen daher so gelenkt werden, dass hieraus keine übergebührligen Mehrbelastungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Grundsätzlich ist aber davon auszugehen, dass unter Beachtung der maßgeblichen gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz und der dort definierten Abwägungsmöglichkeiten keine übergebührligen Belastungen zu erwarten sind.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes können durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind. Die Immissionsbelastungen sind so zu begrenzen, dass eine Verträglichkeit mit dem Umfeld sichergestellt ist. Hier ist insbesondere auf den Belange des Friedhofes im Nordosten zu reagieren. Maßgeblich ist die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Immissionsschutz.

Gefahren aus wild abfließenden Niederschlagswasser für das Umfeld können durch entsprechende Rückhaltmaßnahmen im Planungsgebiet hinreichend sicher minimiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr sowie Anlagenbetrieb. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen. Gegebenenfalls 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. Erhebliche Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Ergebnis

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

Schutzgut Landschaft /Fläche

Beschreibung

Im Umfeld des Änderungsgebietes herrschen forstwirtschaftliche Nutzung, gewerbliche Nutzflächen sowie Verkehrsflächen vor. Die Vegetation im Umfeld des Änderungsgebiet ist im Süden und Norden durch die bestehenden Waldflächen und im Übrigen durch zahlreiche Verkehrsflächen bestimmt. Im Osten und Westen sind bereits gewerbliche Nutzflächen vorhanden. Im landschaftlichen Gesamtkontext ist die Lage zwischen den umgebenden Waldflächen maßgeblich.

Für das örtliche Landschaftsbild weiterhin prägend ist das Umspannwerk in Luderheim mit seinen zahlreichen Freistromleitungen in unterschiedlichen Stärken.

Die Waldflächen im Süden sind Bestandteil des Landschaftsschutzgebiets „Schwarzachtal mit Nebentälern“.

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

Auswirkungen

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall kommt es durch die geplanten neuen Nutzungen nur zu einer geringfügigen nachteiligen Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Änderungsgebiet. Die grundsätzlichen Auswirkungen aus weiteren Gewerbeflächen in sehr geringem Umfang sind als verträglich zu erachten.

Für das großräumige Umfeld sind in der Gesamtbetrachtung nur geringe Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten. Durch die Auswahl einer in Abwägung aller Belange als wenig empfindlichen Fläche für das Landschaftsbild wurde im Vorfeld bereits auf eine Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild hingewirkt. Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch die Ausweisung der neuen Siedlungsstrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird.

Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind voraussichtlich nicht zu erwarten, da dieses von der vorliegenden Planung nicht tangiert 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 und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen im Außenbereich. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten von Sondergebietsflächen für die Feuerwehr verschoben.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes.

Die bestehende Situation mit „freiem Feld“ wird zugunsten von Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich aufgegeben. Die neuen Siedlungsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Aufgrund der Vorbelastungen sowie der nur sehr geringen Änderungsflächen sind die Auswirkungen grundsätzlich aber bereits als gering einzustufen.

Es sollte aber trotzdem auf eine bestmögliche verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die möglichen Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Änderungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Ergebnis

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Baudenkmäler sind im Änderungsgebiet bisher nicht bekannt. Die Auskunft über den BayernAtlas unter Zuschaltung der Fachschale „Denkmalschutz“ enthält aktuell keine Hinweise auf Bodendenkmäler. Aus dem Umfeld sind aber verschiedene Bodendenkmäler bekannt. Bei Baumaßnahme mit Bodeneingriffen ist daher von einer erhöhten Aufmerksamkeit für die Belange der Bodendenkmalpflege auszugehen.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDschG). Diese verhindern negative Auswirkungen auf die Belange von Kultur- und Sachgütern hinreichend.

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. Auswirkungen auf die Baudenkmäler sind nicht zu erwarten. Optische Beeinträchtigungen des räumlichen Gesamtbildes durch Baukräne etc. sind temporärer Natur.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Ergebnis

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

Wechselwirkungen

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

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

Durch die Ausweisung der geplanten Gewerbegebietsflächen 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, einer Einzelbaugenehmigung sowie die möglicher Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

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

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

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

Schutzgut Boden

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

Schutzgut Wasserhaushalt

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

Schutzgüter Klima/Luft

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

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Die festgesetzten Maßnahmen des qualifizierten Grünordnungsplanes/Landschaftspflegerischen Begleitplans für ein Einzelvorhaben im Außenbereich stellen ein Mindestmaß an einer Ein- und Durchgrünung des Gebietes sicher. Artenschutzbelange sind aufgrund des Vorrangs der Bundesgesetzgebung zwingend zu beachten.

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.

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

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

Schutzgut Mensch

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

Schutzgut Landschaft / Fläche

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

Zusätzliche Angaben

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

Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans ergeben sich noch keine konkrete Auswirkungen, so dass die Bestimmung konkreter Maßnahmen noch nicht erforderlich ist.

Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Altdorf soll in einem Teilbereich im Westen von Altdorf b. Nürnberg geändert werden. Mit der Änderung soll anstatt Flächen für die Landwirtschaft zukünftig gewerbliche Bauflächen mit einer Größe von ca. 0,1,6 Hektar dargestellt werden. An den Teilbereich grenzen bereits gewerbliche Bauflächen und die bestehenden Verkehrsflächen im Umfeld von Altdorf an. Das Änderungsgebiet wurden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

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

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

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

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans geht noch kein direkter Bodeneingriff bzw. Versiegelung von Flächen einher. Aufgrund der geringen 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 Sommer und Herbst 2024 konnten keine relevanten Tier- und Pflanzenarten festgestellt werden. Es wurden die heimischen „Allerweltsarten“ im Siedlungszusammenhang angetroffen.

Durch die bisherigen Nutzungen des Planungsgebietes sowie die Nähe zur Staatsstraße St 240 und der Äußeren Fischbacher Straße sowie zu den Gewerbeflächen im Osten, 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.

Um potenzielle Auswirkungen weiter zu minimieren, werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG für einen möglichen nachfolgenden Bebauungsplan oder eine Einzelbaugenehmigung empfohlen:

- Zur Vermeidung einer Anlockwirkung (Nachtfalter, Fledermäuse) ist auf eine nächtliche Baustellenbeleuchtung zu verzichten. Auch bei laufendem Betrieb sind in den Außenanlagen Beleuchtungskörper zu verwenden, die nur eine geringe Anlockwirkung für Insekten und damit auch für beutesuchende Fledermäuse ausüben. Erforderliche sind als vollständig geschlossene Leuchten in LED-Technik (kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittiert) mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel auszuführen. Sie sind möglichst niedrig anzubringen, um eine geringe Streuung der Lichtkegel zu erzeugen. Unvermeidliche Beleuchtungsanlagen sind mit Bewegungsmeldern zur Lichtsteuerung auszustatten. Alle nicht erforderlichen Beleuchtungsanlagen sind im Zeitraum von 23.00 Uhr bis zum Sonnenaufgang auszuschalten.
- Nachtbaustellen sowie Bauarbeiten während der Dämmerungszeit sind zum Schutz von Fledermäusen im Zeitraum vom 1. März bis 31. Oktober unzulässig.
- Bauwerke und Strukturen mit Fallenwirkung (z.B. bodengleiche Treppenabgänge, bodengleiche Lichtschächte, offen Fallrohre u.ä.) für Kleintiere (z.B. Eidechsen, Amphibien, Spitzmäuse etc.) sind zu vermeiden.
- Großflächige, spiegelnde Glas- und Fassadenflächen sind zu vermeiden. Die Fallenwirkung von Glasflächen ist durch Mattierung, Musterung, Außenjalousie oder vogelabweisenden Symbolen zu minimieren. In geringer Höhe sind auch anflughemmende höhere Anpflanzungen zulässig.

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

7. Hinweise

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

8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans

Bestandteile der 10. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 22.07.2025 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung sowie
- Begründung mit integriertem Umweltbericht

Aufgestellt: Heilsbronn, den 05.12.2024
Zuletzt geändert am 20.03.2025, 22.07.2025

Stadt Altdorf, den.....

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

Stadt Altdorf
Martin Tabor
Erster Bürgermeister