

# **STADT STEIN**

Bebauungsplan Nr. 41  
mit integriertem Grünordnungsplan

3., qualifizierte Änderung  
„KFZ-Prüfstelle“

**BEGRÜNDUNG**  
gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch

Stand der Fassung vom 17.05.2024

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>5</b>
1.1	Rechtsgrundlage	5
1.2	Verfahren	5
<b>2.</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b>	<b>6</b>
	Alternative Planungsstandorte	7
	Alternative Planungskonzepte	5
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>8</b>
3.1	Übergeordnete Planungen	8
3.2	Umweltprüfung in der Bauleitung	8
3.3	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a BauGB	8
<b>4.</b>	<b>Allgemeine Lage des Baugebietes</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>10</b>
5.1	Allgemeines	10
5.2	Topographie	10
5.3	Verkehrerschließung	10
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	12
5.9	Immissionen	12
5.10	Oberflächennahe Geothermie	13
<b>6.</b>	<b>Geplante Nutzungen und Größe des auszuweisenden Gebietes</b>	<b>13</b>
6.1	Nutzungen	13
6.2	Größe des auszuweisenden Gebietes	13
6.3	Erschließungskosten	13
<b>7.</b>	<b>Bebauung</b>	<b>14</b>
7.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	14
7.2	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
7.3	Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zu- und Ausfahrten	16
7.4	Gestaltung der Baukörper	16
7.5	Regenerative Energiesysteme	17
7.6	Werbeanlagen	17
7.7	Freiächengestaltung, Einfriedungen und Umweltschutz	17
7.8	Überplanung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 41	18
7.9	Energieeffizienz und erneuerbare Energien	18
<b>8.</b>	<b>Erschließung, Verkehr und Ver- und Entsorgung</b>	<b>18</b>
8.1	Erschließung und Verkehr	18

8.2	Entwässerung	20
8.3	Versorgung	21
8.4	Abfallentsorgung	21
<b>9.</b>	<b>Denkmalschutz</b>	<b>22</b>
<b>10.</b>	<b>Grund- und Oberflächenwasser sowie Umgang mit Starkregenereignissen</b>	<b>22</b>
<b>11.</b>	<b>Vorbeugender Brandschutz</b>	<b>23</b>
<b>12.</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>25</b>
<b>13.</b>	<b>Altlasten und Kampfmittelbelastungen</b>	<b>29</b>
<b>14.</b>	<b>Grünordnung</b>	<b>29</b>
14.1	Gestalterische Ziele der Grünordnung	29
14.2	Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	30
14.2.1	Ermittlung des Eingriffes	30
14.2.2	Ausgleich	31
<b>15.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>34</b>
15.1	Einleitung	34
15.1.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	34
15.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	34
15.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	34
15.2.1	Boden	35
15.2.2	Wasser	36
15.2.3	Klima/Luft	37
15.2.4	Tiere und Pflanzen	38
15.2.5	Mensch	39
15.2.6	Landschaft / Fläche	40
15.2.7	Kultur- und Sachgüter	42
15.2.8	Wechselwirkungen	42
15.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	43
15.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	43
15.5	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	44
15.6	Zusätzliche Angaben	44
15.6.1	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	44
15.6.2	Maßnahmen zur Überwachung	45
15.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	45
<b>16.</b>	<b>spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung</b>	<b>45</b>
<b>17.</b>	<b>Überregionale Planung</b>	<b>46</b>
<b>18.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>48</b>

**19. Bestandteile des Bebauungsplanes**

**48**

## **1. Vorbemerkungen**

### **Alternative Planungskonzepte**

Im Rahmen der Vorplanungen wurde anschließend geprüft, ob ggf. alternative, besser geeignete Planungskonzepte zur Nutzung der Planungsgebietsflächen gegeben sind.

Hierbei musste im Rahmen der Prüfungen festgestellt werden, dass dies nicht der Fall ist. Das vorliegende Planungskonzept greift angemessen in kompakter Form die bereits bestehenden Vorprägungen der Flächen auf. Die Restriktionen durch die bestehende Bundesstraße B14, die Straße „Am Jakobsweg“ und dem Sondergebiet Gartenmarkt lassen kaum alternative Entwicklungsmöglichkeiten zu.

Die Lage am Ortseingang von Stein kann durch entsprechende Maßgaben an die Gestaltung ( Fassaden, Begrünung etc.) verträglich gestaltet werden. Besser geeignete Entwicklungskonzepte sind somit nicht vorhanden.

### **1.1 Rechtsgrundlage**

Für die 3., qualifizierte Änderung und die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 41 „KFZ-Prüfstelle“ sind unter anderem zu berücksichtigen:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- i. V. m. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) i. d. F. vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385)

### **1.2 Verfahren**

Stadt Stein hat mit Beschluss vom 28.04.2022 zur gezielten Steuerung der städtebaulichen Entwicklung für die Flächen südlich von Oberweihersbuch die 3., qualifizierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 nach § 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die 3., qualifizierte Änderung des Bebauungsplans wird unter der Nr. 41 und dem Namen „KFZ-Prüfstelle“ geführt. Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans erfolgt gemäß den Maßgaben des Baugesetzbuches im Regelverfahren.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Stein Nr. 20/2023 vom 14.12.2023.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll ein Gewerbegebiet zur Errichtung einer KFZ-Prüfstelle entstehen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Der Stadtrat der Stadt Stein hat in seiner Sitzung am .....2023 den Vorentwurf der 3., qualifizierten Änderung des Bebauungsplans „KFZ-Prüfstelle“ 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 frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte im Zeitraum vom 18.12.2023 bis 19.01.2024. In gleichem Zeitraum wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der Sitzung des Bau-, Verkehr- und Umweltausschusses am 15.05.2024 wurden die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung abgewogen und der Entwurf der Bauleitplanung gebilligt. Die Verwaltung wurde beauftragt, die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen, sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zu bitten.

Weitere Beschlüsse wurden bis zum derzeitigen Stand nicht gefasst.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Die Stadt Stein plant ein Gewerbegebiet an einer verkehrsgünstigen Lage. Mit der Planung soll die Entwicklung einer KFZ-Prüfstelle ermöglicht werden.

Es soll ein universelles Betriebsgebäude entstehen, das sowohl Büroräume als auch eine Fahrzeughalle zur Prüfung der Kraftfahrzeuge beherbergt. Auf dem Betriebsgelände sollen zudem ausreichend Stellflächen sowie im Zufahrtsbereich zum Gartenmarkt eine Bushaltestelle angeordnet werden.

Aufgrund der Art der geplanten Nutzung sowie der verkehrsgünstigen Lage direkt an der Bundesstraße B14 hat sich die Entwicklung am Stadtrand von Stein als geeignete Möglichkeit herauskristallisiert. Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben, so dass im Rahmen der Gesamtabwägung die Realisierung der KFZ-Prüfstelle als geeignete städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erachtet wird.

Im Rahmen der Beratungen der Gremien der Stadt Stein wurde daher dem Vorschlag mehrheitlich zugestimmt. Es sollen die Möglichkeiten zur Ansiedlung auf den verfügbaren Flächen im Umfeld der Bundesstraße B 14 am westlichen Randbereich der Stadt Stein geschaffen werden.

Die Stadt Stein stand somit vor der Fragestellung, ob die Entwicklung eines Gewerbegebietes im angefragten Bereich städtebaulich verträglich ist und den beabsichtigten Entwicklungsabsichten entsprochen werden soll. Diese Frage wurde im Rahmen der Beratungen der Gremien der Stadt Stein in Abwägung aller Belange im Ergebnis bejaht. Hierbei wurden insbesondere die bestehenden Vorbelastungen im Umfeld der Fläche durch die Bundesstraße B 14 berücksichtigt.

Die Fläche ist im aktuell gültigen Bebauungsplan für das Planungsgebiet als öffentliche Grünfläche festgesetzt (ehemalige Trasse der Verbindungsstraße West mit Nebenanlagen). Abweichend von der Darstellung im Bebauungsplan wird die Fläche faktisch als Stellplätze für die Mitarbeiter des Gartenmarktes verwendet. Dazu wurde eine Teilfläche des Planungsgebiets geschottert, die verbleibende Fläche wurde als Grünfläche belassen. Mit der vorliegenden Planung wird ein Gewerbegebiet angestrebt, so dass der bauplanungsrechtliche Widerspruch nur durch Überplanung der Fläche mittels Bauleitplanung möglich ist.

Mit der nun vorliegenden 3., qualifizierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 soll eine angemessene geordnete bauliche Entwicklung als gewerbliche Baufläche ermöglicht und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen dabei bestmöglich geschützt und nachhaltig entwickelt werden.

Mit den Planungen ist ein unvermeidbarer Verlust von Grünflächen verbunden. Dies wurde intensiv in die Abwägung mit einbezogen. Durch die Lage der bisherigen Grünflächen zwischen dem Sondergebiet Gartenmarkt und der Straße „Am Jakobsweg“ nach Oberweihersbuch, sowie der im Verhältnis, geringen Größe

wurde in der Abwägung festgestellt, dass mit der Aufgabe der bisherigen Nutzung keine erheblichen Auswirkungen verbunden sind. Im Rahmen der Abwägung dieses Zielkonfliktes zwischen der geplanten und einer Nutzung als Grünfläche wurde im Ergebnis der geplanten Nutzung als gewerbliche Baufläche der Vorrang gegeben.

Die Stadt Stein 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 6., qualifizierte Änderung des wirk-samen 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 beabsichtigen Stelle im Stadtgebiet von Stein geprüft. Der Planungsbereich der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich zwischen den Ortsteilen Oberweihersbuch und dem Sondergebiet Gartenmarkt.

Dieses Umfeld ist bereits teilweise durch gewerbliche Nutzungen geprägt, welche sich typischerweise nicht im unmittelbaren Umfeld der weiteren Siedlungsstrukturen, insbesondere der Wohnnutzungen, aber auch der Dorf- und Mischgebietsstrukturen entwickeln lassen.

Der vorgesehene Planungsstandort kann durch die vorhandene Bundesstraße B 14 als deutlich vorbelastet erachtet werden. Topographisch liegt der Planungsbereich oberhalb des Ortsteils Oberweihersbuch, ist von dort jedoch durch die bestehenden Gehölzstrukturen an der Hangkante im Übergang kaum einsehbar. In der Gesamtbewertung ist somit der für die Überplanung vorgesehene Standort, bei Einhaltung der nachstehend beschriebenen Festsetzungen, als sehr gut geeignet anzusehen.

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurde anschließend nochmals der Plannullfall geprüft. Das heißt es wurde der Verzicht auf die vorliegenden Planungen untersucht und geprüft.

Mit der vorliegenden Planung ist der Neubau einer KFZ-Prüfstelle vorgesehen. Im Plannullfall wäre eine Realisierung der Prüfstelle nicht möglich. Ein Verzicht auf die Planungen ist daher keine geeignete Alternative.

Es wurden daher nochmals alternative Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Stadtgebietes von Stein untersucht. Hierbei wurden insbesondere mögliche gewerbliche Entwicklungsflächen im Stadtgebiet geprüft, welche im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt oder faktisch bereits entwickelt sind. Dabei musste festgestellt werden, dass im Stadtgebiet keine besser geeigneten Standorte gegeben sind. Die wenigen im Flächennutzungsplan noch dargestellten zusätzlichen gewerblichen Nutzflächen sind allesamt als ungeeignet für die geplante Nutzung zu erachten, bzw. sollen gewerblichen Nutzungen als Erweiterungsmöglichkeiten verfügbar sein. Die bestehenden Gewerbegebiete sind nahezu vollständig genutzt und bieten keine geeigneten Entwicklungsflächen.

Alternative Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie innerhalb der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellter Flächen sind somit nicht vorhanden.

Dementsprechend wurde abschließend nochmals geprüft, ob ggf. alternative, besser geeignete Außenbereichsflächen im Stadtgebiet vorhanden sind. Dies war nach der Überprüfung nicht gegeben. Die beste-

henden Vorbelastungen 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, im Stadtgebiet von Stein vorhanden sind.

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 Gewerbegebiets
- Schaffung der Entwicklungsmöglichkeit für die KFZ-Prüfstelle
- 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 rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünflächen dargestellt. Die Darstellung entspricht nicht der für die vorgesehenen Nutzungen erforderlichen Darstellung. Es erfolgt daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die 6., qualifizierte Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans. Für diesen Bereich wird zukünftig eine gewerbliche Baufläche 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 zwischen Oberweihersbuch, einem Ortsteil der Stadt Stein, und dem Sondergebiet Gartenmarkt.



Karte mit Darstellung der Lage des Planungsgebietes © Kartendarstellung Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Das Gebiet wird umgrenzt von:

- im Norden: durch landwirtschaftliche Nutzungen
- im Westen: durch landwirtschaftliche Nutzungen
- im Süden: durch die Straße „Am Jakobsweg“
- im Osten: durch das Sondergebiet Gartenmarkt

Der genaue Umgriff des Geltungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Änderung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Der Geltungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Änderung dieses Bebauungsplans eine Teilfläche des Grundstückes mit der Fl. Nr. 457 der Gemarkung Stein. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 0,14 ha überplant. In den Geltungsbereich wurden die Flächen einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung für das eigentliche Gewerbegebiet sowie die notwendige Eingrünung erforderlich sind.

Die von der vorliegenden 3., qualifizierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 erfassten Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 41 „für ein Gebiet östlich von Oberweihersbuch“ werden durch die 3. Änderung verdrängt und treten damit solange der Bebauungsplan Nr. 41a existiert außer Kraft.

## 5. Verhältnisse innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

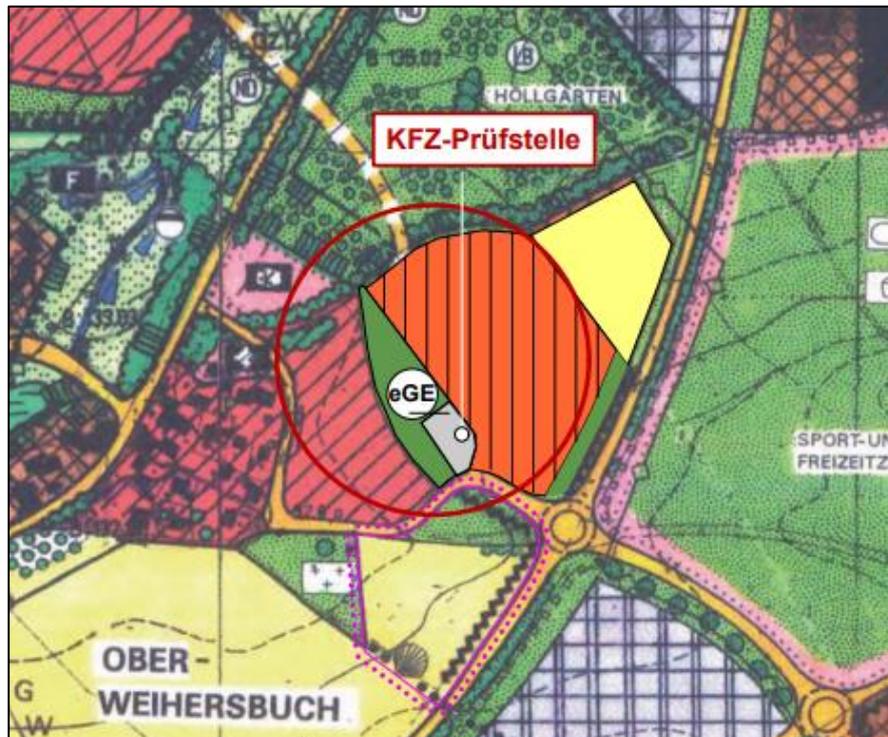
### 5.1 Allgemeines

Die Stadt Stein wurde im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als Teil des Verdichtungsraums der Metropolregion Nürnberg, Fürth, Erlangen, Schwabach bestimmt. Im Rahmen des zentralörtlichen Systems ist Stein ein Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Oberasbach und Zirndorf. Das Stadtgebiet von Stein wurde als Raum mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.

Stein befindet sich im regionalen Planungsraum RP 7 „Nürnberg“. Sie liegt im Landkreis Fürth. Die Stadt Stein ist im Regionalplan der Region 7 noch als Siedlungsschwerpunkt bestimmt.

Die Planungsflächen werden aktuell überwiegend als Stellflächen für die Mitarbeiter des angrenzenden Gartenmarktes genutzt.

Das Umfeld des Planungsgebietes wird durch den bestehenden Gartenmarkt im Osten, den Ortsteil Oberweihersbuch und den dazugehörigen Friedhof im Westen sowie den angrenzenden Straßen „Am Jakobsweg“ landschaftlich begrenzt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Stein für den Teilbereich des Gewerbegebietes mit Darstellung der zukünftig geplanten Flächendarstellungen in der Fassung der 6., qualifizierten Änderung

### 5.2 Topographie

Topographisch liegt der Geltungsbereich in einem nahezu ebenen Gelände. Topographisch fällt das nähere Umfeld Richtung Westen nach Oberweihersbuch leicht ab.

### 5.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung des Planungsgebietes ist über die bestehende Ortsverbindungsstraße „Am Jakobsweg“ nach Oberweihersbuch im Süden sichergestellt. Die Straße „Am Jakobsweg“ schließt im Süden unmittelbar über einen bestehenden Kreisverkehrsplatz und die Bundesstraße B 14 an die überörtliche Erschließung in Richtung Nürnberg und Ansbach an. Im Westen mündet die Straße „Am Jakobsweg“ in den Ortsteil Oberweihersbuch.

Eine ÖPNV- Anbindung des Planungsgebietes ist zurzeit über zwei Bushaltestellen im Ortsteil Oberweihersbuch in Richtung Nürnberg und Heilsbronn (Linie 713 des VGN) sowie in Richtung Stein und Zirndorf Lind (Linie 154 des VGN). Diese Haltestellen befinden sich fußläufig in einem Abstand von 400 m zum Planungsgebiet. Darüber hinaus ist eine neue Haltestelle im Planungsgebiet vorgesehen.

Östlich des Planungsgebietes befindet sich auf der Ostseite der Bundesstraße B 14 die Radwegeverbindung Ansbach – Nürnberg, die Zufahrt ist hier über den Hofwiesenweg durch die Unterführung der B 14 möglich. Das Planungsgebiet ist zudem von Westen mittels Fahrrad über die bestehende Ortsstraße von Oberweihersbuch, den Pfarrweg, zu erreichen.

#### **5.4 Ver- und Entsorgung**

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

Die Versorgung für Strom, Gas und Wasser erfolgt aus dem Netz der Stadtwerke Stein. Entsprechend der Planungen des benachbarten Bebauungsplans Nr. 41 der Stadt Stein wurden seitens der Versorger bereits entsprechende Medienleitungen vorgesehen. Die Hausanschlüsse selbst sind noch zu erstellen.

Die Abwasserentsorgung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt dabei durch Anschluss an die bestehende Entwässerungsanlage in der Straße „Am Jakobsweg“. Dort befindet sich im Zufahrtsbereich zum Sondergebiet ein bestehender Mischwasserkanal DN 400.

#### **5.5 Denkmäler**

Das Onlineportal BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat ([www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), zuletzt eingesehen am 06.03.2023) 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. Das nächste Bodendenkmal ist ca. 110 m nordwestliche des Planungsgebietes vorzufinden, es handelt sich hierbei um eine Siedlung aus der späten Bronzezeit, das Behalten wurde hergestellt.

#### **5.6 Naturraum, Hochwasserschutz und Biotop sowie Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet weist keine bedeutenden naturräumlichen Funktionen auf. Es herrschen aktuell eine Nutzung als Stellplatz für die Mitarbeiter des benachbarten Gartenmarktes vor.

Die Planungsfläche ist der Naturraum-Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Lias-Land zugeordnet. Sie liegt im Bereich der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens. Die potentiell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung M2a „Fluttergras - Buchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Änderungsbereichs, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Vegetation in dem Änderungsbereich und dem unmittelbaren Umfeld ist durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks, FFH- oder Hochwasserschutzgebieten.

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

Das Landschaftsbild des Umfeldes des Planungsgebietes wird durch die bestehende Bundesstraße B 14 negativ geprägt.

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 dem Obertrias des mittleren Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist als Bodentyp vorherrschend mit Braunerde, gering verbreitet Pseudogley – Braunerde aus (grusführendem) Lehm (Deckschicht) aus (Grus-) Sand bis Sandlehm (Sandstein), selten über Sandstein zu rechnen.

Es wurde bisher kein Bodengutachten für die weitere Planung erstellt. Allerdings wurde für ein Vorhaben in direkter Nachbarschaft, südlich der Straße „Am Jakobsweg“ ein Gutachten erstellt. Das Gutachten lässt Rückschlüsse auf die Beschaffenheit und auf die Sickerfähigkeit des Bodens zu.

Die Bodenschätzungskarte weist die Flächen im Planungsgebiet als sandige Lehme überwiegend der Güte L4V Verwitterungsböden aus.

Der Ackerschätzungs- und der Grünlandschätzungsrahmen werden mit 60 angegeben. Die Ertragsfähigkeit der Böden ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als leicht überdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben, zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

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 Keuper-Bergland (Schilfsandstein bis Lehrbergsschichten) zuzuordnen. Die Klassifikation erfolgt als Kluft- (Poren-) Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten, in Teilbereichen aber auch (stark) variablen Durchlässigkeiten. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet ist als gering einzuschätzen. Die Sickerfähigkeit der Böden ist mit einer jährlichen Sickerwasserrate von 100 bis 150 mm gemäß Informationssystem oberflächennaher Geothermie als unterdurchschnittlich zu betrachten.

### **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 Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

### **5.9 Immissionen**

Östlich des Planungsgebietes befindet sich die Bundesstraße B 14 mit einer Verkehrsbelastung von ca. 11.500 Kfz pro 24 Stunden gemäß DTV 2015. Hieraus entstehen Immissionsbelastungen für das Planungsgebiet, welche bei den Planungen zu beachten sind. Im gesamten Planungsgebiet sind aus der Bundesstraße B 14 tagsüber dauerhaft Lärmimmissionsbelastungen > 55 dB(A), in Teilflächen deutlich größer als 60 dB(A), sowie nachts in einem Großteil des Planungsgebietes > 50 dB(A) zu erwarten. Hieraus ergeben sich ggf. Einschränkungen bzw. besondere bautechnische Maßgaben für geplante Nutzungen.

An das Planungsgebiet grenzen, wie bereits beschrieben, zudem nördlich und westlich 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 bis zum Erreichen der Estheriensichten (kmE) bei ca. 25–30 m unter der Geländeoberkante möglich. Sollten die Esherienschichten (kmE) früher als erwartet angetroffen werden, ist die Bohrtiefe entsprechend anzupassen

Grundwasserwärmepumpen sind am Standort aufgrund des Ansatzpunktes in den Lehrbergsschichten nicht zulässig. Die Errichtung von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich.

Die geothermische Effizienz wird lt. Landesamt für Umwelt Bayern mit 1,8- 2,8 angegeben. Die Sickerwasserrate liegt mit 100 bis 150 mm deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 300 mm. Die Wärmeleitfähigkeit im Bereich bis 20 m Tiefe wird mit > 1,6 – 1,8 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. Für Grundwasserpumpen können u.U. Bohrungen mit einer maximalen Tiefe von 5,00 – 10,00 m zugelassen werden.

Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie sind genehmigungspflichtig.

Die Antragsunterlagen sind beim Landratsamt Fürth 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 Erdwärmenutzung unterliegt grundsätzlich auch den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG). In Bayern werden jedoch nur Erdwärmeanlagen 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 Gewerbegebiet für eine KFZ-Prüfstelle im Sinne des § 8 BauNVO ausgewiesen werden. Die Planungen sind aus städtebaulichen Gründen für eine verträgliche Gesamtentwicklung des Planungsgebietes, des städtebaulichen Umfeldes erforderlich.

### 6.2 Größe des auszuweisenden Gebietes

<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 1.435 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Gewerbliche Baufläche	ca. 1.395 m <sup>2</sup>	97,2 %
Sonstige Verkehrsflächen	ca. 40 m <sup>2</sup>	2,8 %

### 6.3 Erschließungskosten

Für das Planungsgebiet sind lediglich die notwendigen Hausanschlüsse sowie die Zufahrten herzustellen. Diese Kosten sind der Objektplanung zuzuordnen. Auf Ebene der Bauleitplanung ist nicht mit zusätzlichen Kosten für Erschließungsmaßnahmen zu rechnen.

Gegebenenfalls anfallende Grunderwerbskosten, Notar, Altlastendeklaration und ggf. Entsorgung, u.U. erforderliche Archäologie, Stromversorgung, und Telekommunikationsanlage sowie Vermessung können nicht im Rahmen der Erschließungskosten berücksichtigt werden.

## **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**

Es soll mit der vorliegenden Planung ein eingeschränktes Gewerbegebiet (vgl. § 8 BauNVO) festgesetzt werden.

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, Emissionen im Umfeld etc.) als vertretbar zu erachten.

In diesen Abwägungsprozess sind intensiv die bestehenden baulichen Nutzungen im Umfeld sowie die Planungsrechtlich durch Darstellung auf Ebene des Flächennutzungsplans beabsichtigten Arten der baulichen Nutzung eingeflossen. Das Umfeld des Planungsgebietes ist geprägt durch die Konzentration von Verkehrsflächen. Die Wohnnutzungen von Oberweihersbuch grenzen bisher nicht unmittelbar an das Planungsgebiet an, so dass Nutzungskonflikte durch die Flächenauswahl bereits im Vorfeld bestmöglich minimiert werden können.

Im Bereich des Gewerbegebietes sind gem. § 8 BauNVO folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Die Errichtung von Anlagen für sportliche Zwecke i.S.d. § 8 Abs. 2 Nr. 4, die Errichtung von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 2 sowie die Errichtung von Vergnügungsstätten i.S.d. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO. Auch Wohnungen zum dauerhaften Aufenthalt für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (vgl. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) sind unzulässig.

Die Ausschlüsse von Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke waren nach sorgsamer Abwägung angezeigt, da diese dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen und zudem hierfür besser geeignete Flächen im Stadtgebiet vorhanden sind.

Vergnügungsstätten waren im Planungsgebiet aus städtebaulichen Gründen auszuschließen, da entsprechende Nutzungen negative Auswirkungen im Planungsgebiet sowie das städtebauliche Umfeld (sog. Trading-Down-Effekt) zur Folge haben. Es ist zu erwarten, dass sich aus entsprechenden Nutzungen schwer lösbare Konflikte im städtebaulichen Kontext ableiten. Vergnügungsstätten führen in der Regel zu nicht unerheblichen Besucherverkehr und verändern die Grundstückswerte im Umfeld zumeist im negativen Sinne. Dementsprechend waren Vergnügungsstätten auszuschließen.

Des Weiteren sind Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten im Planungsgebiet unzulässig. Es sind sonstige Einzelhandelsnutzungen ohne räumlichen und betrieblichen Bezug zu einem im Planungsgebiet angesiedelten Gewerbebetrieb sind im Planungsgebiet ebenfalls nicht zulässig.

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.

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.

Gemäß § 17 BauNVO wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass genügend Fläche für die Freiflächengestaltung und natürlichen Belange unversiegelt bleibt. Die festgesetzte GRZ orientiert sich hierbei an der bisherigen Obergrenze des § 17 BauNVO für ein Gewerbegebiet. Dies ist aus planerischer Sicht als angemessen zu erachten. Es wird eine angemessene Bodennutzung für das geplante Gewerbegebiet ermöglicht, gleichzeitig aber auch dem wichtigen Ziel der Minimierung des Landverbrauchs und der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen Rechnung getragen. Zudem wird durch die Begrenzung der Bodenversiegelung der Lage des Planungsgebietes am westlichen Ortsrand von Oberweihersbuch Rechnung getragen.

Als weiteres Maß zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung wurden für Teilbereiche des Planungsgebietes Geschossflächenzahlen sowie maximal zulässige Vollgeschosszahlen festgesetzt. Dies betrifft beide Teilflächen.

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 Gewerbegebiet ist eine GFZ von 0,8 festgesetzt.

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“.

Zur Steuerung der Höhenentwicklung im Planungsgebiet wurden, unter Beachtung des städtebaulichen Umfeldes, insbesondere der freien Flur sowie der Beschränkungen durch die bestehende Bundesstraße B 14, für das vorliegende Planungsgebiet max. zulässige Gebäudehöhen festgesetzt. Hiermit ist eine verträgliche Höhenentwicklung des Planungsgebietes gewährleistet. Im Planungsgebiet ist eine max. Höhe von 5,00 m zulässig.

Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen sind dabei gem. § 18 BauNVO auf Bezugspunkte zu beziehen. Als Bezugspunkte werden daher Geländehöhe über Normalnull (NHN) gem. Deutschem Haupthöhennetz 12 (DHHN12), Status 100, festgesetzt, auf welche sich die geplanten Höhenentwicklungen beziehen.

Die max. zulässigen Gebäudehöhen werden bei Gebäuden mit geneigtem Dach bis zum First der Gebäude ermittelt. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante Attika bzw. bei Flachdach ohne Attika der höchste Punkt der Dacheindeckung als max. zulässige Wandhöhe. Als Flachdach gelten Gebäude mit einer Dachneigung von 0 ° bis max. 3 °. Alle anderen Dachformen gelten als geneigte Dächer. Einzelne Bau- bzw. Gebäudeteile (Lichtbänder, haustechnische Anlagen, etc.) dürfen, soweit nicht andere Regelungen oder Vorschriften entgegenstehen, ausnahmsweise die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 1,00 m überschreiten. Alle haustechnischen Anlagen sind mindestens um das Maß ihrer Höhe über der tatsächlichen Gebäudehöhe von der Fassade zurückzusetzen.

In Bayern wurde zwischenzeitlich durch die bayerische Vermessungsverwaltung ein neues Höhenbezugsystem eingeführt. Das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) beschreibt Höhenangaben in Normalhöhennull (NHN). Angaben in Kanalkatastern beruhen oftmals noch auf NN-Höhenangaben. Zwischen NN-Höhen und NHN Höhenangaben können Differenzen von bis zu 6 cm vorherrschen. Dies ist bei Umrechnungen zwischen den Höhensystemen zu beachten.

## **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 Gewerbegebiet wird mittels festgesetzter Baugrenzen ein Baufenster definiert, innerhalb dessen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Die Baugrenzen erstrecken sich in allen Bereichen mindestens 5,00 m von den Grundstücksgrenzen eingerückt. Somit wird sichergestellt, dass um die möglichen Gebäude ausreichen Umfahrungsmöglichkeiten sowie Stellplätze verbleiben.

## **7.3 Garagen, Carports, Stellplätze und deren Zu- und Ausfahrten**

Für PKW-Stellplätze bis 3,5 to Gesamtgewicht wird, soweit andere wichtige Gründe dem nicht widersprechen, die Ausführung in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Rasenpflaster, Schotterrasen 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 Gewerbegebiet, da hier aufgrund der Art der Nutzung bzw. zu erwartender Belastungen nicht von einer sinnvollen Versickerung ausgegangen werden kann.

## **7.4 Gestaltung der Baukörper**

Für die Gestaltung der baulichen Anlagen wird aus städtebaulichen Gründen und zur Sicherstellung der verträglichen Einbindung in das Umfeld eine Anpassungspflicht von Haupt-, Neben- und Zwischenbaukörpern festgesetzt. Es sind klare, einfache Baukörper ohne Dacheinschnitte und Türme zu errichten, die hinsichtlich der Dachform, der Dacheindeckung, der Putz-, Farb- und Materialwahl aufeinander abgestimmt sein sollen. Nicht zulässig sind grellbunte oder schwarze Fassadenfarben. Alle Farbgebungen sind mit dem Stadtbauamt Stein abzustimmen.

Grundsätzlich sind Gebäude mit Flachdächern auszuführen. Diese sind als extensive Gründächer zu gestalten. Damit soll eine Reduzierung des anfallenden Dachwassers erreicht werden und ein Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet werden. Es ist mindestens ein extensives Gründach mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm als „Sedumteppich“ herzustellen. Zur Bepflanzung sind die Arten gemäß Pflanzliste F (Anlage 1 zur Satzung des Bebauungsplans) zu verwenden und ggf. Leguminosen/Kräuter und Gräser einzubringen.

Vorstehende Festsetzungen zur Dachbegrünung finden keine Anwendung auf Flachdächern technischer Bauwerke wie z.B. Löschwasserbevorratungen, Lüftungsanlage, Silos etc. sowie auf Teilflächen der Dächer, welche mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie, Bauteile technischer Gebäudeausrüstung, Notentrauchungsöffnungen u.ä. belegt sind.

### **7.5 Regenerative Energiesysteme**

Die Dachflächen dürfen zur Installation von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie genutzt werden. Es sind sowohl Solarthermie als auch Photovoltaikanlagen zulässig. Bei Gebäuden mit Flachdach sind aufgeständerte Module zulässig. Die Höhe der aufgeständerten Module wird auf max. 1,75 m begrenzt. Im Übrigen sind die Module im Verlauf der Dachneigung (parallel der Dachhaut) des Daches in die Dachhaut integriert oder auf der Dachhaut montiert herzustellen.

Die entsprechenden Anlagen sind so auszuführen, dass eine Beeinträchtigung öffentlicher und privater Belange ausgeschlossen werden kann (z.B. durch Blendung des Straßenverkehrs durch reflektiertes Licht). Aufgeständerte Solar-/Photovoltaikanlagen sind wegen der Blendgefahr zur Bundesstraße B 14 nur hinter einer gleichhohen Attika / Abschirmung realisierbar.

### **7.6 Werbeanlagen**

Werbeanlagen im Planungsgebiet sind aus städtebaulichen Gründen in ihrer Dimension, Form und Farbgebung auf das jeweilige Objekt abzustimmen. Aggressive Werbung ist nicht zulässig. Von Leucht- und anderen Werbeanlagen dürfen keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Grundstücke, insbesondere der Bundesstraße B 14, ausgehen. Aus Gründen des Immissionsschutzes (Lichtemissionen) sind Leuchtworbeanlagen in Richtung Wohn- und Mischbauflächen in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr auszuschalten.

Fahnenmasten sind grundsätzlich so auszuführen und situieren, dass keine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke entsteht. Sie müssen mindestens einen Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

An Gebäuden dürfen Werbeanlagen in beliebiger Größe ausgeführt werden. Auf den Freiflächen sind werbeanlagen als Hinweisstelen mit einer maximalen Größe von 2,00 x 4,00 m zulässig.

### **7.7 Freiflächengestaltung, Einfriedungen und Umweltschutz**

Die nicht überbauten Flächen (Gärten, Vorgärten, Grünanlagen etc.) sollen, der Eigenart der umgebenden Landschaft entsprechend, vorzugsweise mit einheimischen Bepflanzungen angelegt und dauerhaft unterhalten werden. Die Versiegelung der Freiflächen ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.

Unbefestigte Flächen sind als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Sie sind zu erhalten und müssen mindestens 20 Prozent des Baugrundstückes betragen.

Entlang der Gebietsgrenzen im Norden und Westen ist eine Eingrünung aus standortheimischen Gehölzen mit mindestens vier verschiedenen Gehölzarten anzulegen. Für die Heckenpflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden und sie sind in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-Stock-Setzen“ zu erhalten. Das abschnittsweise Zurückschneiden soll frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung sowie nach der jeweiligen Wüchsigkeit alle 5 bis 10 Jahre wiederholt werden. Dabei sind je nur 30 % der Pflanzung Auf-Stock gesetzt werden. Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig. Die Pflanzungen sind während der Anwuchszeit zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Stützmauern zu öffentlichen Verkehrsflächen sind zu vermeiden und im Übrigen bis zu einem Höhenunterschied von 0,50 m nur ausnahmsweise und nach vorheriger Absprache mit dem Stadtbauamt Stein zulässig, z.B. mit Winkelstützmauern, Gabionen bzw. Böschungsteinen.

Die Einfriedungssatzung der Stadt Stein ist zu beachten. Absturzsicherungen sind im Sinne einer bestmöglichen städtebaulichen Integration möglichst filigran zu gestalten, vorzugsweise sind diese mit senkrechter

Betonung auszuführen und zu begrünen. Einfriedungen sind als Stabgitterzaun mit einer Höhe von 2,50 m in anthrazit und mit Hecken bzw. Einzelbüschen oder Ranken bepflanzt auszuführen.

### **7.8 Überplanung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 41**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird eine Teilfläche des bisherigen Bebauungsplans Nr. 41 überplant. Die Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans werden für den nun überplanten Geltungsbereich mit dem Tage der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses verdrängt. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah für die überplante Fläche die Anlage einer öffentlichen Grünfläche für die ehemalige Trasse der Verbindungsstraße West mit Nebenanlagen für die Planungen vor. Dies ist mit den neuen Planungen nicht mehr realisierbar. Der Ausgleich wird extern neu geregelt und zugordnet. Verdrängung bedeutet hier, dass der neue Bebauungsplan bis zu seiner Aufhebung Gültigkeit besitzt. Bei eventueller Aufhebung des aktuellen Bebauungsplans gilt wieder der ursprüngliche Bebauungsplan.

### **7.9 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 Bauordnung die Energieeinsparung bei Planung, Umsetzung und Betrieb von Bauvorhaben. Dementsprechend 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 Festsetzungen zur Energieeinsparung sind daher entbehrlich.

Empfehlenswert ist weiterhin, wo möglich auch Wärmerückgewinnungsanlagen bei der Planung der konkreten 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 zu erwarten. 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. Entsprechende Anlagen können, je nach ausgeführter Größenordnung, zum Teil den gesamten Eigenbedarf an Strom decken. Eigenstrommodell sind hier der Einspeisung vorzuziehen. Wünschenswert ist in diesem Zusammenhang auch, Energiespeicher zur Pufferung der erzeugten Strommengen mit vorzusehen.

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

## **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 von Süden über die Straße „Am Jakobsweg“. Der Abstand dieser Einmündung zum Knotenpunkt mit der Bundesstraße beträgt ca. 70 m und ist als ausreichend zu erachten. Konflikte mit der bestehenden gewerblichen Nutzung sowie dem Friedhof sind nicht zu erwarten. Auch der Abstand zur geplanten neuen Zufahrt des Betriebshofes der Stadt Stein südwestlich der nun überplanten Fläche ist als ausreichend zu erachten. Der Knotenpunkt an der Bundesstraße B 14 ist als Kreisverkehrsplatz mit einem Durchmesser von 40,00 m aufgrund der bestehenden Verkehrsbelastung der Bundesstraße B 14 mit ca. 11.500 Kfz/24 h gem. DTV 2015 hinreichend großzügig dimensioniert.

Für die Ortsstraße von Oberweihersbuch ist durch die Planungen nicht mit mehr als unerheblichen Zusatzbelastungen zu rechnen. Die bestehende Verkehrsbelastung der Straßen „Am Jakobsweg“ sowie „Pfarrweg“ sind als gering zu erachten. Beide Straßen besitzen im Durchschnitt eine mittlere Breite von 5,50 m – 6,00 m. Die Straßen weisen somit entsprechend des planerischen Verständnisses unter Beachtung der Maßgaben der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) und der dortigen Empfehlungen für maximale Querschnittsbelastungen von Straßen hinreichend Kapazitäten zur Aufnahme von potentiell zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbelastungen aus der geplanten KFZ-Prüfstelle auf.

Die Belange der Anlieger von Oberweihersbuch bleiben in Abwägung aller Belange hinreichend gewahrt.

Am Südwestrand der überplanten Fläche ist eine neue Haltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr geplant. Es handelt sich hierbei um keine Endhaltestelle, so dass Busse hier voraussichtlich nur kurz zum Ein- und Aussteigen der Fahrgäste halten. Die Haltestelle befindet sich auf Privatflächen und wurde mit den Eigentümern auch hinsichtlich der Nutzung der privaten Verkehrsflächen abgestimmt. Die Ausfahrt aus dem Gartenmarkt kann während der Ein- und Aussteigevorgänge kurzzeitig eingeschränkt sein. Die sich ergebenden Wartezeiten sind aber noch als vertretbar zu erachten und es wird nicht mit negativen Auswirkungen auf die Verkehrsflüsse gerechnet.

Vor Beginn der Baumaßnahme wird die Straße „Am Jakobsweg“ in Augenschein genommen und der Bauzustand im Rahmen einer Beweissicherung dokumentiert. Eventuelle Schäden durch Bau und Betrieb werden durch den Betreiber beseitigt.

#### 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 notwendigen Stellplätze, sodass in Abwägung aller Belange auf eine gesonderte innere Erschließung verzichtet werden kann.

#### Ruhender Verkehr

Für die geplante Nutzungen als KFZ-Prüfstelle sind ausreichend 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 die bestehenden Ortsstraße mit Anbindung an die überörtlichen Radwege ist in Abwägung aller Belange im Bezug zum zu erwartenden Nutzungsgrad bei der geplanten Nutzung als ausreichend zu erachten. Über die Straße „Am Jakobsweg“ besteht eine Anbindung nach Westen. Über den Hofwiesenweg und die dortige Unterquerung der Bundesstraße B14 ist eine hinreichende Anbindung an die Bereiche östlich der Bundesstraße B 14 gegeben.

Die Erschließung mit dem ÖPNV ist über die bestehenden Bushaltestellen „Am Jakobsweg“ in noch annehmbarer Entfernung zum Planungsgebiet sichergestellt. Aufgrund der geplanten Nutzung der KFZ-Prüfstelle ist davon auszugehen, dass der motorisierte Individualverkehr die hauptsächlich relevante Erschließungsvariante des Planungsgebietes darstellt.

Im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung soll eine neue Haltestelle für den öffentlichen Personennahverkehr im Planungsgebiet entstehen. So kann nicht nur das Planungsgebiet sondern auch der benachbarte Gartenmarkt noch besser mit dem ÖPNV erreicht werden.

#### Baustellenverkehr- und Abwicklung der Bauphase

Die Baustellenabwicklung für die geplanten Baumaßnahmen kann nur von Süden über die bestehende Straße „Am Jakobsweg“ erfolgen. Alternative geeignete Zuwegungen sind nicht vorhanden. Die bestehende Straße 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. Übergeordnet erfolgt die Anbindung über die B14, so dass keine erheblichen Belastungen für Oberweihersbuch erwartet werden.

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. Am Südrand verläuft ein Mischwasserkanal DN400 der Stadt Stein in der Straße „Am Jakobsweg“. Der erforderliche Hausanschluss ist noch zu erstellen.

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 Stein durchzuführen. Anfallendes Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet soll voraussichtlich in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Der bestehende Kanal besitzt hierzu eine noch hinreichende Leistungsfähigkeit. Die Schmutzwasserentwässerung kann somit als gesichert angesehen werden.

Anfallendes Oberflächenwasser aus dem Planungsgebiet soll grundsätzlich gem. den Maßgaben des WHG zunächst vorrangig ortsnah versickert werden.

Grundsätzlich kann daher davon ausgegangen werden, dass eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers aus dem Planungsgebiet innerhalb diesem selbst möglich ist. Eine Ableitung bzw. Einleitung wird nach aktuellem Kenntnisstand daher nicht notwendig.

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 Technischen 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 (EWS) der Stadt Stein in der Fassung vom 16.11.2015 ist zu beachten.

### **8.3 Versorgung**

Das Planungsgebiet wird an das Strom-, Gas- und Wassernetz der Stadtwerke Stein angeschlossen, entsprechende Leitungen sind in der Straße „Am Jakobsweg“ südlich des Planungsgebietes in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

Für das Planungsgebiet sind neue Hausanschlüsse für die Strom-, Wasser- und ggf. Gasversorgung 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.

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung des Planungsgebietes erfolgt über den Anschluss an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Stein. Die Details hierzu werden in der Erschließungsplanung geregelt.

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. Alternativ kann ggf. eine Telekommunikation auch mittels Mobilfunknetz aufgebaut werden. Die Details hierzu werden in der Erschließungsplanung geregelt.

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 Versorgungsstrassen wird in der Erschließungsplanung mit allen Versorgern abgestimmt und koordiniert. Die Versorger (z.B. Stadtwerke Stein, 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 Fürth 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 Straße „Am Jakobsweg“ 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. Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Im Umfeld des Planungsgebietes wurden die Flächen nördlich des Planungsgebietes (Bereich des erstellten Gartenmarktes) im damaligen Verfahren als Bodendenkmalvermutungsflächen eingestuft. Der Verdacht hat sich im Rahmen der für diesen Bereich erstellten Sondagen nicht bestätigt. Für das vorliegende Planungsgebiet bestehen nach aktuellem Kenntnisstand keine Hinweise auf ein Bodendenkmal.

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 Denkmalschutzbehörde im Landkreis Fürth, Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel: 0911/9773-1506 oder das Bayrische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

### **Auszug aus dem bay. Denkmalschutzgesetz, BayDschG, zuletzt geändert am 23.06.2023**

*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 zu dem 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**

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.

Der Grundstückseigentümer hat sich 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 m<sup>2</sup> Grundfläche ist ein Überflutungsnachweis gem. DIN1986-100 zu führen.

Das Risiko von Gefährdungen von Gebäuden ist im Rahmen der Freiflächengestaltung bspw. durch Geländeführung mit Muldenausbildung und kontrollierter Wasserführung entgegen zu wirken. 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 (Dammbalken, 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 entsprechenden Gefährdungspotential gesondert zu schützen, oder diese Flächen über Reinigungsanlagen gesondert zu entwässern.

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. Die Gefährdungen für das Umfeld des Planungsgebietes können durch Maßnahmen in der Freiflächengestaltung hinreichend minimiert werden. Eine Notwendigkeit zur Festsetzung besondere Schutzmaßnahmen wird daher nicht gesehen.

## **11. Vorbeugender Brandschutz**

### Gewährleistung des Brandschutzes durch die gemeindliche Feuerwehr

Es handelt sich beim vorliegenden Bebauungsplan um ein Gewerbegebiet zur Errichtung einer KFZ-Prüfstelle, für dessen Aufgaben und Herausforderungen an den abwehrenden Brandschutz und Technischen Hilfsdienst die Freiwillige Feuerwehr Stein 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 5 m vor. Somit kann in jedem Fall davon ausgegangen werden, dass der zweite Rettungsweg über die Steckleiter der Feuerwehr realisiert werden kann. Die Feuerwehr Stein ist mit einem Drehleiterfahrzeug ausgestattet, so dass auch eine Bergung von Personen oberhalb eines zweiten Vollgeschosses ermöglicht.

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 Entfernung zur Feuerwache Stein beträgt ca. 1,2 km. Näher anliegend ist zudem das Feuerwehrgerätehaus in Oberweihersbuch mit der dortigen freiwilligen Feuerwehr.

#### Löschwasserversorgung

Für die Löschwasserversorgung gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist entsprechend der geplanten Nutzungen ein notwendiger Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/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.

In der Ortsstraße „Am Jakobsweg“ ist eine Wasserleitung vorhanden. Nach bisherigem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass eine ausreichende Bereitstellung von Löschwasser aus dieser Wasserleitung möglich ist. Gegebenenfalls ist auf Höhe des vorliegenden Planungsgebietes ein zusätzlicher Hydrant herzustellen.

Aufgrund der individuell zu betrachtenden brandschutztechnischen Risiken der einzelnen konkreten Planungsvorhaben kann ggf. die Bereitstellung zusätzlicher Löschwasserbevorratung und/oder Rückhaltung im Planungsgebiet erforderlich werden.

Erforderliche Volumen und Ausbildung des zugehörigen Leitungsnetzes sind mit dem Kreisbrandrat sowie der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Die Vorschriften zur Ausbildung der Löschwasserversorgung im Zusammenhang mit dem örtlichen Trinkwassernetz sind zu beachten.

#### Erschließung für Feuerwehreinsätze

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 Bauherren im Rahmen der konkreten Planungen und des vorhabenbezogenen Brandschutzkonzepte in Abstimmung mit den zuständigen Fachstellen dauerhaft befahrbare und freizuhaltenen 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 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 Bundesstraße B 14 führen. Das Risiko hierfür wird aber als sehr gering eingeschätzt, weshalb hierzu keine besonderen Maßnahmen erforderlich sind.

#### Wesentliche brandschutztechnische Risiken im Planungsbereich

Im Planungsgebiet ist die Ansiedlung einer KFZ-Prüfstelle mit den daraus resultierenden Gefahren zulässig. Die Brandschutzrisiken sind daher gesondert in vorhabenbezogenen Brandschutzkonzepten zu erfassen, bewerten und Vorgaben für die bauliche Umsetzung sowie weiterer Maßnahmen und Abläufe festzulegen. Die örtliche Feuerwehr 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. Im Bereich der geplanten Nutzungen können besondere Risiken aus der Eigenart der Betriebe (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. Im Bereich der geplanten Nutzungen ist zudem mit einem erhöhten Personenaufkommen zu rechnen. Hierfür sind entsprechende Sammelstellen einzurichten. Durch umherlaufende Personen können Rettungseinsätze erschwert werden.

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. Zur Erfassung und Bewertung der Auswirkungen und der abgewogenen Konfliktbewältigung werden an dieser Stelle die unterschiedlichen Quellen einzeln behandelt.

### **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 Gewerbegebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 65 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 50 dB(A)

Friedhof im städtebaulichen Umfeld:

- tags und nachts 55 dB(A)

Dorfgebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags 60 dB(A)
- nachts 45 dB(A)

Allgemeines Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags 55 dB(A)
- nachts 40 dB(A)

Da auf die relevanten Immissionsorte im Regelfall ggf. mehrere entsprechende Anlagen einwirken können, wird angeraten, entsprechend der 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.

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 28.08.2013, 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 zu prüfenden

Fahrzeuge sowie der Fahrten der Mitarbeiter und Besucher zum und vom Betriebsgelände. Weiterhin ergeben sich während der Betriebszeiten des öffentlichen Nahverkehrs weitere Verkehrslärmimmissionen aus der neu geplanten Bushaltestelle im Planungsgebiet. Auf das Planungsgebiet wirken ebenfalls Verkehrslärmimmissionen ein. Dies sind insbesondere Belastungen aus der Bundesstraße B14 sowie der Straße „Am Jakobsweg“.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen den aktuellen Kenntnis- und Abwägungsstand dar. Neben der Verkehrsbelastung der Bundesstraße 14 werden zusätzliche Verkehrsbewegungen aus dem in Planung befindlichen Betriebshof der Stadt Stein erwartet. Als Beurteilungsgrundlage der im Planungsgebiet zu erwartenden Lärmimmissionsbelastungen werden hierbei vorrangig die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sowie in der Abwägung auch die Maßgaben der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) herangezogen.

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

Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zur B14 und zur Straße „Am Jakobsweg“ kann zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht abschließend davon ausgegangen werden, dass die für ein Gewerbegebiet maßgeblichen Immissionsrichtwerte der DIN 18005 hinreichend sicher eingehalten werden. Es ist deshalb ein Nachtbetrieb (Zeitraum 22.00 bis 6.00 Uhr) nicht zulässig. Somit ist für eine Bewertung ein Immissionsrichtwert Tag von 65 dB(A) für ein Gewerbegebiet maßgeblich. Aufgrund der geplanten Nutzungen wird aktuell nicht davon ausgegangen, dass schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Büros, Sozialräume etc.) zur Ausführung kommen, deren Schutzansprüche nicht durch entsprechende lärmabgewandte Orientierung hinreichend sicher gelöst werden können. Die sich aus der Planung ergebenden Lärmschutzkonflikte im Sinne des Verkehrslärms können aller Voraussicht nach durch entsprechende architektonische Maßnahmen angemessen bewältigt werden können und gehen einher mit den § 1 Abs. 5 BauGB bestimmten Leitlinien der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen.

Nach dem aktuellen Bearbeitungsstand wird nicht davon ausgegangen, dass sich aus den Planungen erhebliche Veränderungen der Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm für das städtebauliche Umfeld ergeben bzw. zusätzliche Maßnahmen in Form von aktivem oder passivem Schallschutz erfordern.

#### **Lärmimmissionsschutz aus Betriebslärm (gewerblich)**

Innerhalb des Planungsgebietes sind mit der geplanten KFZ-Prüfstelle gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Als maßgebliche Normung für die Bewertung möglicher Immissionsbelastungen aus Gewerbelärm ist die Technische Anleitung Lärm (TA Lärm) zu berücksichtigen.

Bei der Betrachtung der Immissionsbelastungen waren hierbei auch Immissionsvorbelastungen gewerblicher Art zu berücksichtigen. Dies betraf den bereits errichteten Gartenmarkt nördlich des Planungsgebietes. Für diesen besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit Immissionsschutzgutachten. Die im dortigen Immissionsschutzgutachten erfolgten Festsetzungen und zu Grunde gelegten Rahmenbedingungen wurden ebenfalls berücksichtigt. Emissionen aus dem Planungsgebiet können hierbei sowohl auf das Planungsgebiet selbst wirken, als auch auf das städtebauliche Umfeld. Zudem sind als Vorbelastung auch die geplanten Nutzungen des Betriebshofes der Stadt Stein zu berücksichtigen.

Innerhalb des Planungsgebietes kann aufgrund der Art der geplanten Nutzungen mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden, dass die zu erwartenden Immissionsbelastungen aus den bestehenden gewerblichen Nutzungen im Umfeld unkritisch sind. Ein Nachtbetrieb ist nicht zulässig, so dass auch hie-

raus keine kritische Betrachtungssituation im Planungsgebiet selbst entsteht. Auch die auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionsbelastungen aus dem Gartenmarkt sind in Abwägung aller Belange als unkritisch zu erachten.

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 Oberweihersbuch, dem Friedhof sowie den bauplanungsrechtlich gesicherten Wohnbaustrukturen westlich des Planungsgebietes 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 Gewerbegebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags (6.00 -22.00): 65 dB(A)
- nachts (22.00-06.00): 50 dB(A)

Friedhof im städtebaulichen Umfeld:

- tags und nachts k.A., Annahme analog DIN 18005 55 dB(A)

Dorfgebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags 60 dB(A)
- nachts 45 dB(A)

Wohngebiet im städtebaulichen Umfeld:

- tags 55 dB(A)
- nachts 40 dB(A)

Als Lärmemissionen aus den geplanten Nutzungen im Planungsgebiet wurden hierbei sowohl die betriebstechnischen Einrichtungen auf dem Gelände sowie im Gebäude, die haustechnischen Einrichtungen der Nutzungen, die Fahrbewegungen auf dem Betriebsgelände berücksichtigt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der westlich des Plangebietes planungsrechtlich zulässigen Wohnnutzungen (welche aber bisher nicht umgesetzt sind) wurde ein Nachtbetrieb ausgeschlossen. In den Festsetzungen wurde ein regelmäßiger Betrieb der KFZ-Prüfstelle im Nachtzeitraum zur Dokumentation dieses Tatbestandes aktiv ausgeschlossen.

Hinsichtlich der Immissionsauswirkungen im Betrachtungszeitraum Tag wurden die bereits erstellten Immissionsschutzgutachten für den Gartenmarkt sowie den geplante Betriebshof der Stadt Stein eingesehen und für die Abwägung der Immissionsbelange des Umfeldes herangezogen. Insbesondere das Schallschutzgutachten zum Betriebshof Stein zeigt, dass aus den dortigen umfangreichen Nutzungen für die am nächsten gelegenen, planungsrechtlich gesicherten, aber noch nicht umgesetzten Wohnnutzungen keine Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Die Abstände der nun geplanten Prüfhallennutzung zu den relevanten Immissionsorten ist als ähnlich groß anzusetzen. Die Nutzungsintensität jedoch deutlich geringer. Es wird somit mit hinreichender Sicherheit auch ohne weitergehende rechnerische Untersuchung davon ausgegangen, dass eine entsprechende Nutzung im Betrachtungszeitraum tag verträglich entwickelt werden kann.

Für die Betrachtung der Immissionsbelastungen im Bereich der bisher noch nicht realisierten Wohnbebauungen westlich des Planungsgebietes wurden die im dortigen Bebauungsplan Nr. 41 festgesetzten Maßgaben insbesondere zur Lage, Höhe und Maß der baulichen Nutzungen im Maximum betrachtet. Dies erfolgte im Sinne einer Worst-Case Betrachtung. Ebenfalls beachtet wurde die im Bebauungsplan Nr. 41 getroffene Festsetzung, dass im Bereich der Wohnstrukturen aufgrund der bestehenden Belastungen aus

der B14 Aufenthaltsräume (Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer) sowie Außenwohnbereiche (Terrassen) auf die jeweils lärmabgewandten Seiten zu orientieren sind.

Es kann mit den bereits getroffenen Festsetzungen davon ausgegangen werden, dass an den Immissionsorten in Oberweihersbuch sowie am Friedhof der Immissionsrichtwert für den Zeitraum Nacht (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) eingehalten wird.

Ebenfalls geprüft wurde nochmals der Verzicht auf die Planungen. Es zeigte sich in der Abwägung aber, dass dies keine geeignete Alternative darstellt. Somit musste der Verzicht auf die Planungen in Abwägung aller Belange verworfen werden.

Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass Immissionsbelastungen aus dem geplanten gewerblichen Lärm verträglich sind.

### **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 die Straße „Am Jakobsweg“ 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.

### **Staub- und Geruchsbelastungen**

Aus den Nutzungen im Planungsgebiet können ggf. auch Belastungen aus Staub für das Umfeld entstehen. Diese können ggf. durch entsprechende Staubminderungsmaßnahmen (Berieselung, Vorhänge, etc.) minimiert werden. Unverhältnismäßige Belastungen für das Umfeld sind nicht zu erwarten.

### 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.

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 Fürth 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 nicht mit Gebäuden überbauten Flächen der überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Sie werden durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern entsprechend der nachfolgenden Ziele begrünt. Die Freiflächen um die zu errichtenden Gebäude sind, soweit keine Versiegelung erfolgt, naturnah und versickerungsoffen zu begrünen. Zum Erhalt des Gras-/ Krautbestandes ist eine jährliche Pflegemahd durchzuführen. 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.

Die Pflanzungen müssen spätestens am 15. April des Folgejahres auf das Jahr nach der baurechtlichen Abnahme der Bebauung vorgenommen werden. Für die festgesetzten Bepflanzungen besteht ein Nachpflanzgebot zu Lasten des Grundstückseigentümers. Der jeweils vorgeschriebene Mindestabstand zur Grenze für Bäume und Hecken ist einzuhalten.

##### *Eingrünungsmaßnahmen*

Entlang der westlichen und nördlichen Gebietsgrenze ist eine standortheimische Hecken- und Gehölzstruktur mit mind. vier verschiedenen Gehölzarten laut vorgegebener Pflanzliste anzulegen, dies dient zur Abschirmung des Gebietes.

Für die Heckenpflanzungen ist autochthones Pflanzmaterial zu verwenden und sie sind in ihrem Charakter durch abschnittsweises „Auf-Stock-Setzen“ zu erhalten (frühestens ab dem 10. Jahr nach Pflanzung; je nach Wüchsigkeit alle 5-10 Jahre höchstens 30 %). Der Einsatz von Düngemitteln, Herbiziden und Pestiziden auf dieser Fläche ist unzulässig. Die herzustellenden Heckenstrukturen sind zur freien Natur hin nicht einzufrieden. Die Pflanzungen sind während der Anwachszeit zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

##### *Dachbegrünung*

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Hiermit soll ein weiterer Beitrag zur Minimierung der nicht vermeidbaren Auswirkungen der Planungen geleistet werden. Neben den ökologischen Vorteilen kann hiermit auch

eine Verbesserung des Raumklimas (Kühlungsfunktion des Gründaches) sowie ein Beitrag zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses geleistet werden.

#### *Artenschutzrechtliche Maßnahmen*

Es sind gemäß der artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe Kapitel 16) Vorkehrungen zur Vermeidung und zum Ausgleich 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.

#### *Sicherung des Oberbodens*

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.

#### *Baubeginn*

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Hinblick auf streng geschützte Vogelarten nach § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes und zur Vermeidung von Individuenverlusten bei brütenden Vögeln, Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln darf der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht (Baufeldfreimachung) nur außerhalb der europäischen Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Ein vorzeitiger Baubeginn kann u.U. erfolgen, soweit vor Baubeginn eine örtliche Begehung der Baufläche mit einem Sachverständigen stattgefunden hat und eine Bestätigung vorliegt, dass keine das Tötungs- oder Beeinträchtungsverbot betreffenden Sachverhalte vorliegen oder sonstige schädliche Auswirkungen durch die Baumaßnahmen zu erwarten sind. Die Entscheidung hierüber hat durch die zuständige Fachbehörde zu erfolgen und ist gesondert durch den Vorhabensträger abzustimmen.

### **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.

Im Folgenden wird die Bearbeitung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Anlehnung an die Bayerische Kompensationsverordnung des Bayer. Umweltministeriums durchgeführt. Die Stadt Stein hat für die Bauleitplanung ein Ökokonto eingerichtet, das eine Bilanzierung des Kompensationsbedarfs in Wertpunkten vorsieht.

#### **14.2.1 Ermittlung des Eingriffes**

Die getroffenen Festsetzungen für die Gewerbefläche wurden unter Beachtung der Maßgaben des Leitfadens hinsichtlich der Auswirkungen auf Naturhaushalt bewertet.

Die Stadt Stein plant auf der Fläche mit der Flurnummer 457 der Gemarkung die Errichtung einer KFZ-Prüfstelle. Insgesamt werden ca. 1.400 m<sup>2</sup> bisher weitestgehend als landwirtschaftlich genutzte Flächen von Stein überplant. Ziel der Planungen ist die Errichtung eines Gebäudes, Stellflächen sowie eine Bushaltestelle.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs und erforderlichen Kompensationsumfangs wurde unter oben genannten Rahmenbedingungen wie folgt ermittelt; Der Ausgangszustand der überplanten Flächen ist im Wesentlichen den BNT Type A11 zuzuordnen. Die Flächen A11 umfassen die bisher intensiv genutzten Ackerflächen, die nun für die Überplanung des vorgesehen werden, es wird ein relativ hoher Versiegelungsgrad erreicht. Faktisch wurden die Flächen bereits geschottert und als Stellplätze für die Mitarbeiter

des benachbarten Gartenmarktes verwendet. Um hier eine gerechte Einwertung vornehmen zu können wird für die Ermittlung der Wertpunkte der Ausgangszustand A11 angesetzt.

Mit der geplanten zulässigen GRZ von 0,8 wird eine relativ hoher Versiegelungsgrad zugelassen, so dass auch eine Beeinträchtigungsgrad von 0,8 anzusetzen ist.

Der Ausgangszustand der überplanten Fläche ist als intensiv genutzte Ackerfläche (A11) einzustufen. Entsprechend der im Leitfaden beschriebenen Vereinfachungen sind in der Einwertung 3 Wertpunkten je m<sup>2</sup> Fläche anzusetzen.

Als relevante Eingriffsfläche ist die festgesetzte Gewerbegebietsfläche mit einer Größe von 1.435 m<sup>2</sup> anzusetzen. Somit ergibt sich folgender Wertpunkteausgleichsbedarf:

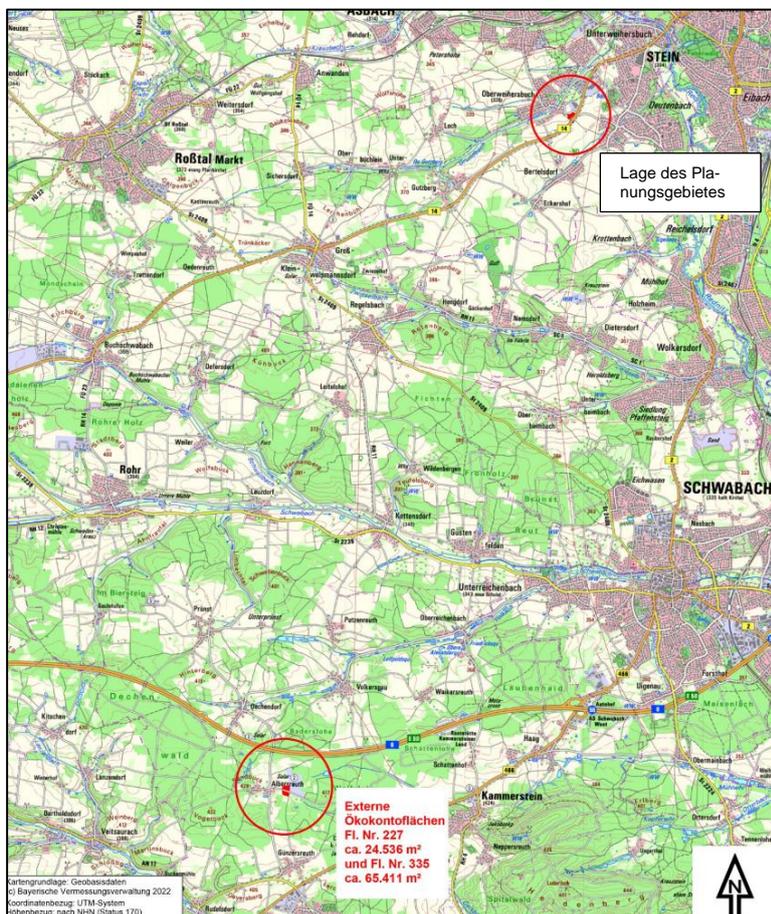
$$1.435 \text{ m}^2 \times 3 \text{ Wertpunkte} \times 0,8 = 3.444 \text{ Wertpunkte}$$

Von der Anwendung von Planminderungsfaktoren wurde aufgrund der Höhe der zu erwartenden Versiegelung abgesehen.

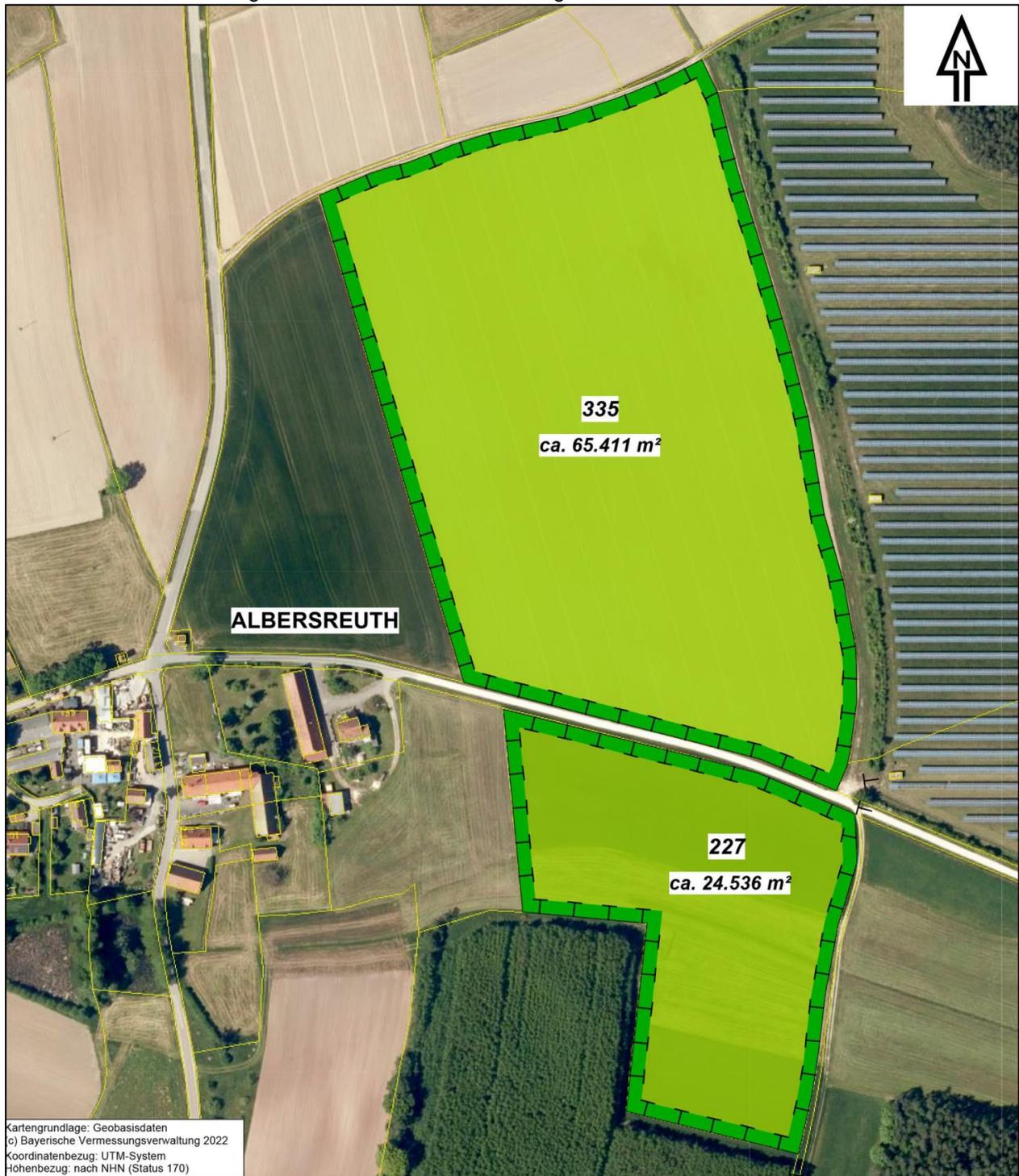
### 14.2.2 Ausgleich

Die Stadt Stein bemisst ihren Ausgleichsbedarf in Wertpunkten unter Beachtung der Biotopwertliste. Sie verfügt über ein Ökokonto, das für die geplante Maßnahme nun mit 3.444 Wertpunkten zu belasten ist.

Die Stadt Stein hat zur Erfüllung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen eine vertragliche Vereinbarung mit einem gewerblichen Ökoflächenanbieter geschlossen. Durch diese Vereinbarung steht der Stadt Stein auf zwei Flurstücken (Fl. Nrn. 227 und 335, Gemarkung Kammerstein) für Ausgleichsfläche ein Ökokonto mit insgesamt ca. 89.488 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Flächen sind wie folgt in Relation zur vorliegenden Planung verortet:



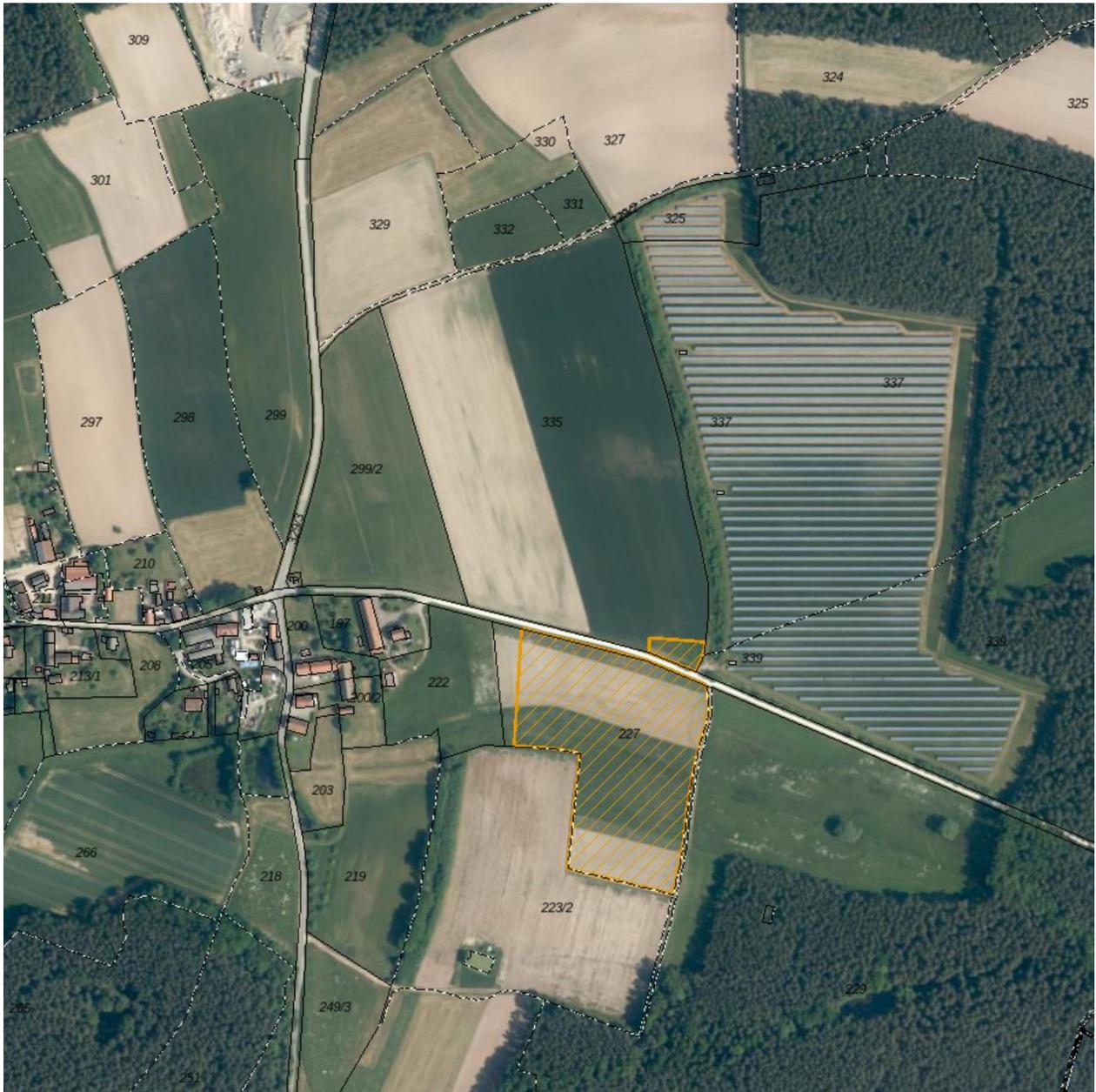
Im Detail stellt sich die Lage der beiden Flurstücke wie folgt dar:



Die auf den beiden Grundstücken angelegte Ökoausgleichsfläche ist mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Roth abgestimmt und von dortiger Seite genehmigt (29.07.2020). Die fachliche Umsetzung obliegt dem Betreiber (Anbieter) des Ökokontos.

Entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen zwischen der Stadt Stein und dem gewerblichen Betreiber des Ökokontos übermittelt die Stadt Stein die notwendigen Abbuchungen für die vorliegende Planung dem Betreiber, welcher anschließend die notwendigen Maßnahmen zu vollziehen hat.

Das Umsetzungsmodell der Ökoausgleichsfläche sieht hier eine sukzessive, eingriffsbezogene Umsetzung der Ökoausgleichsfläche vor. Der Blick in die im Bayernatlas für die beiden Flurstücke bereits gemeldeten Ökoflächen zeigt folgende Situation:



Entsprechend der erkennbaren im südlichen Teil bereits erfolgten Entwicklung wird daher die Umsetzung des benannten Wertpunktausgleiches auf Fl. Nr. 335, Gemarkung Kammerstein vorgenommen.

Das Aufwertungskonzept für die Ausgleichsfläche wird mit B - Feldgehölze, Hecken, Gebüsche, Gehölzkultur beschrieben. Konservativ angenommen ist mit einer Aufwertung von mind. 6 Wertpunkt / m<sup>2</sup> Ausgleichsfläche auszugehen.

Um die erforderliche flächenbezogene Abbuchung sicherstellen zu können wurde daher der erforderliche Wertpunktebedarf durch 6 Wertpunkte/m<sup>2</sup> geteilt. Hieraus ergibt sich aufgerundet ein flächenbezogener Abbuchungsbedarf von mind. 600 m<sup>2</sup>. Dieser wurde im Planblatt in gesonderte Zeichnung maßstäblich auf der Ausgleichsfläche verortet. Die Umsetzung der Maßnahmenflächen erfolgt durch den Betreiber der Ausgleichsfläche. Dieser meldet entsprechend der vertraglichen Vereinbarungen die Abbuchung entsprechend an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt. Der Betreiber übermittelt der Stadt Stein eine entsprechende Dokumentation der Umsetzung und Meldung. Die Stadt Stein wird zudem unregelmäßig eine Kontrolle der Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen i. S. d. § 4c BauGB vornehmen. Somit kann der sich ergebende Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen erachtet werden.

## 15. Umweltbericht

### 15.1 Einleitung

#### 15.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, plant die Stadt Stein die Errichtung einer KFZ-Prüfstelle am Ortsrand von Oberweihersbuch, einem Ortsteil von Stein, zu ermöglichen. Hierzu soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Der geplante Eingriff in die Natur für das Gewerbegebiet beträgt ca. 0,14 ha. Die Flächen werden bisher als Stellplätze für die Mitarbeiter des benachbarten Gartenmarktes genutzt. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans wird der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Stein mit der 6. qualifizierten Änderung für diesen Bereich überzogen.

#### 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 öffentliche Grünfläche dargestellt. Der Regionalplan der Region Nürnberg weist Stein die Funktion als Siedlungsschwerpunkt im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zu. Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) ist Stein als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Im zentralen Orte System des LEP ist Stein die zentralörtliche Funktion eines gemeinsamen Mittelzentrums mit Oberasbach und Zirndorf zugewiesen.

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im Herbst 2022 und im Frühjahr 2023 örtliche Bestanderhebungen durchgeführt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird derzeit überwiegend als Stellplatz für die Mitarbeiter des angrenzenden Gartenmarktes genutzt.

Im Süden grenzt die Straße „Am Jakobsweg“ zwischen der Bundesstraße B 14 und dem Ortsteil Oberweihersbuch an. Im Osten grenzt das Sondergebiet Gartenmarkt unmittelbar an das Planungsgebiet an. Im weiteren Umfeld befinden sich überwiegend landwirtschaftliche Nutzungen.

Das Planungsgebiet ist nahezu eben.

Das Landschaftsbild wird durch die bestehende Bundesstraße B 14, den nahegelegenen Gartenmarkt sowie die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen bestimmt.

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

- Flächenumwandlung, Aufgabe der Stellplatznutzung mit hohem Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Bereich des Gewerbegebiets- sowie der entsprechenden Erschließungsflächen
- Optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Weiter Versiegelung von bisher befestigten, aber wasserdurchlässigen 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 Planungsgebiet dem Obertrias des mittleren Keupers zuzuordnen. Lt. Bodeninformationssystem Bayern ist als Bodentyp vorherrschend mit Braunerde, gering verbreitet Pseudogley – Braunerde aus (grusführendem) Lehm (Deckschicht) aus (Grus-) Sand bis Sandlehm (Sandstein), selten über Sandstein, zu rechnen.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung von Oberflächenwasser im Planungsgebiet, ggf. unter Einbeziehung eines Bodenaustausches möglich ist.

Die Bodenschätzungskarte weist die Flächen im Planungsgebiet als sandige Lehme überwiegend der Güte L4V Verwitterungsböden aus. Sowohl der Ackerschätzungs- als auch der Grünlandschätzungsrahmen wird mit 60 angegeben. Die Ertragsfähigkeit des Ackerflächenanteils ist somit im mittelfränkischen Vergleich als leicht überdurchschnittlich einzustufen. Die Grabbarkeit des Bodens wird mit weitgehend grabbar beschrieben. Zum Teil kann partiell Felsgestein auftreten.

#### **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*

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.

##### *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 0,8 im Gewerbegebiet, der geplanten nutzungsbedingt notwendigen Verkehrs- und Bewegungsflächen muss von einem 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*

Weitere betriebsbedingte Gefährdungen können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Produktionsprozess sowie Fahrzeugbewegungen selbst 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 und im unmittelbaren Umfeld sind keine offenen Gewässer vorzufinden. Es wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung im Planungsgebiet möglich ist.

Hydrogeologisch ist das Planungsgebiet dem Keuper-Bergland (Schilfsandstein bis Lehrbergschichten) zuzuordnen. Die Klassifikation erfolgt als Kluft- (Poren-) Grundwasserleiter mit geringer bis mäßiger Durchlässigkeit, in Teilbereichen aber auch (stark) variabler Durchlässigkeit. Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet ist als gering einzuschätzen.

##### **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.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Gewerbegebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert. Der Eintrag von Schadstoffen aus abgestellten Fahrzeugen in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen Nutzung reduziert.

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 Abwässer aus den Sozialräumen an. Weiterhin fallen u.U. Abwässer aus der Fahrzeughalle an. Diese werden zurückgehalten und entsprechend der 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. Aus den versiegelten Bereichen besteht grundsätzlich ein erhöhtes Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dies muss bei den Planungen der Verkehrsanlagen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse kann das Vorkommen von Schichtenwasser nicht ausgeschlossen werden. Hieraus können ggf. Gefährdungen von unterirdischen Bauteilen der geplanten Bauwerke entstehen. Dies ist bei der Planung und Bauausführung zu beachten.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Aus den abgestellten Fahrzeugen des Nutzers sowie durch eingesetzte Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dieses, als gering einzustufendes, Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben 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 mittleren jährlichen Niederschlagshöhen liegen bei 250-300 mm im Winterhalbjahr und 350 – 400 mm im Sommerhalbjahr. Die Jahresmitteltemperatur beträgt ca. 8,5°C. Durch die Geländeneigung des Umfeldes zum Talraum können Luftmassen von Westen Richtung Osten in die Siedlungsstrukturen von Oberweihersbuch und Stein einfließen. Die bestehenden Acker-/Grünlandflächen im Umfeld und der Talbereich des Grundbaches tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zur Entstehung von Kaltluft bei.

##### **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 weitere Versiegelung der Stellplatzflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Durch die Lage oberhalb der Siedlungsstrukturen kann nach wie vor die Kaltluft entlang des Grundbaches in Richtung der Siedlungsbereiche strömen. Durch die bisherige Nutzung als Stellplatz für die Mitarbeiter des benachbarten Gartenmarktes haben die überplanten Flächen bereits jetzt kaum einen positiven Beitrag geleistet.

Die durch die geplante Bebauung entstehenden Beschränkungen in der Durchgängigkeit können durch die Begrenzungen in Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen hinreichend beschränkt werden.

Durch die geplanten Anlagen entstehen keine wesentlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts. Mögliche Staubbelastungen können durch Staubminderungsmaßnahmen reduziert werden.

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 entgegen treten. Das Planungsgebiet wurde in der Vergangenheit im Wesentlichen als Stellplatz für die Mitarbeiter des Gartenmarktes genutzt. Der positive Aspekt auf das Klima ist in der Bestandssituation ebenfalls bereits als gering einzustufen. Bzgl. der Klimaauswirkungen sind auch die erheblichen Vorbelastungen durch die umgebenden Verkehrsachsen, insbesondere der Bundesstraße B14, zu bewerten. Die anlagenbedingten Auswirkungen werden vor diesem Hintergrund als gering eingestuft.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Die durch den gewerblichen Betrieb entstehenden Luftschadstoffbelastungen sind durch die entsprechend einzuhaltenen gesetzlichen Grenzwerte entsprechend des Bundesimmissionsschutzgesetzes 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.

#### **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 überwiegend als geschotterter Stellplatz für die Mitarbeiter des Gartenmarktes genutzt. Im Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die bestehende Bundesstraße B 14 wirkt sich negativ auf die Attraktivität des Planungsgebietes aus. Auf der Planungsfläche selbst existieren keine Gehölz- oder Heckenstrukturen.

Von der Planung sind keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Auch sonstige Schutzgebiete nach Naturschutzrecht bestehen im Geltungsbereich nicht. Die Nähe zur Straße „Am Jakobsweg“, die Bundesstraße B 14 sowie insbesondere die umgebenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzungen beeinflussen die Attraktivität als Lebensraum aber negativ. Hinweise auf besonders geschützte Pflanzenarten liegen aktuell nicht vor.

Das Planungsgebiet bietet grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass der Geltungsbereich als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere ist.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für den Betriebshof der Stadt Stein, der südlich der Straße „Am Jakobsweg“ liegt, aus dem Jahr 2019 wurden dort keine Feldbrüter vorgefunden. Im Heckenbereich entlang des angrenzenden Friedhofes wurde eine Klappergrasmücke und am Rand der B 14 eine Goldammer vorgefunden. Weitere artenschutzrechtliche relevante Tier- und Pflanzenarten konnten damals im Planungsgebiet nicht festgestellt werden.

Da das Planungsgebiet keine entsprechende Vegetation aufweist und zudem überwiegend befestigt ist, kann davon ausgegangen werden, dass hier keine relevanten Tierarten gefunden werden.

#### **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 B14 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 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.

#### *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. Durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter.

### **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 werden derzeit als Stellplätze für die Mitarbeiter des angrenzenden Gartenmarktes genutzt. Sie besitzen keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Ortsteile. Durch die ans Planungsgebiet angrenzenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen entstehen u.U. temporäre Lärm, Staub- und Geruchsbelastungen.

Die Fläche liegt nördlich der Straße „Am Jakobsweg“ zwischen der Bundesstraße B 14 und Oberweihersbuch, die bereits für die verkehrsmäßige Erschließung eines Gartenmarktes und als Ortsverbindungsstraße nach Oberweihersbuch genutzt wird. Hierdurch entstehen Lärmbelastungen für das Planungsgebiet. Eine Eignung als Erholungsflächen für die lokale Bevölkerung ist im Geltungsbereich sowie dem Umfeld nicht gegeben. Die nahegelegene Bundesstraße B 14 beeinträchtigt das Umfeld zudem negativ.

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

## Auswirkungen

Grundsätzlich sind mit den Planungen insbesondere zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmemissionen zu erwarten. Diese werden aber durch die gesetzlichen Maßgaben sowie die noch zu bestimmenden Maßgaben des Immissionsschutzgutachtens im Rahmen der Bauleitplanung entsprechend ortsverträglich reguliert.

### *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 Straße „Am Jakobsweg“ erfolgen. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen 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 Bundesstraße B 14 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*

Aus den zulässigen Nutzungen 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. Es wird von geringen Auswirkungen ausgegangen. Zu beachten ist hierbei auch, dass die betreffenden Wohnbebauungen bisher nicht errichtet wurden.

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

Die Planungsfläche ist der Naturraum-Haupteinheit des Fränkischen Keuper-Lias-Land zugeordnet. Sie liegt im Bereich der Untereinheit des Mittelfränkischen Beckens. Die potentiell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung M2a „Fluttergras - Buchenwald“ zugeordnet. Auf Grund der bisherigen Nutzung des Änderungsbereichs, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würde, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen. Die Vegetation in dem Änderungsbereich und

dem unmittelbaren Umfeld ist durch die Nutzung als Stellplatz geprägt. Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks, FFH- oder Hochwasserschutzgebieten.

Gemäß des Fachinformationssystems Natur des Landesamtes für Umwelt des Lands Bayern (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt. In der bayerischen Biotopkartierung sind im Planungsgebiet keine schützenswerten Biotop bekannt oder erfasst.

Das Landschaftsbild des Umfeldes des Planungsgebietes wird durch die bestehende Bundesstraße B 14 negativ geprägt.

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. Die Fläche wird als Stellplatz für die Mitarbeiter des angrenzenden Gartenmarktes genutzt,

### **Auswirkungen**

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall kann es durch die geplante neue Nutzung zu einer nachteiligen Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen. Mit den vorliegenden Planungen kann auf einen Eingriff in deutlich sensiblere Landschaftsbereiche an anderer Stelle verzichtet werden. Somit werden in der Gesamtbetrachtung die geringstmöglichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild sichergestellt. Für das großräumige Umfeld sind 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. Der mit den Planungen einhergehende Verlust an unversiegelten Flächen ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles (Zielkonflikt zwischen geplanter Nutzung und Verzicht auf Versiegelung von Flächen) 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 als Stellplatz für die Beschäftigten des Gartenmarktes 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“ der bisher als Stellplatz genutzten Flächen wird zugunsten eines Gewerbegebietes im Geltungsbereich aufgegeben. Die neuen Strukturen 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.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für das Gewerbegebiet und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen 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 Schutzgut Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.**

### **15.2.7 Kultur- und Sachgüter**

#### **Beschreibung**

Baudenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Bodendenkmäler sind nach aktuellem Kenntnisstand im Planungsgebiet ebenfalls nicht bekannt. Das Vorkommen von archäologischen Spuren im Planungsgebiet kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Südwestlich des Änderungsbereiches liegt in ca. 170 m Entfernung die als Baudenkmal kartierte Pfarrkirche St. Jakobus. Im Norden befindet sich in ca. 110 m Entfernung ein Bodendenkmal, eine Siedlung aus der Bronzezeit, das Benehmen wurde in beiden Fällen hergestellt.

#### **Auswirkungen**

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

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

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

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

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

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen:*

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

#### **Ergebnis**

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

### **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. Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten.

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 als Stellplatz für die Beschäftigten des Gartenmarktes. Aufgrund der bisherigen Nutzung 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. Künstliche Auffüllungen im Bereich geplanter Versickerungsanlagen sind zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

#### Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert. Gründächer haben durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse.

Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. 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 eine Eingrünung des Gebietes sicher.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn außerhalb der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogel-

brutzeit (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.

### **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. Bei der Farbgestaltung der baulichen Anlagen ist auf eine verträgliche Gestaltung im Übergang zur Natur zu achten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für das Planungsgebiet nicht vor.

## **15.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen 6. qualifiziert Änderung des Flächennutzungsplans wurden alternative Entwicklungsflächen im Stadtgebiet überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits durch entsprechende und ähnliche Nutzungen vorgeprägt.

Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange der am besten geeigneten Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen den geeignetsten Standort 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 Frühjahr 2023 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 Stein 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

Östlich von Oberweihersbuch soll auf einer Fläche von ca. 0,14 ha ein Gewerbegebiet für eine „KFZ-Prüfstelle“ entstehen. Der Planbereich grenzt im Umfeld im Süden an die Straße „Am Jakobsweg“ zwischen einem Gartenmarkt und Oberweihersbuch an. Im Westen und Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen 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.

Wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung der Begründung nicht festgestellt. Durch die Ausweisung der Gewerbegebietsflächen 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. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

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):

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	mittlere 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. Artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Planungsgebiet wurde aufgrund der geringen Gebietsgröße und der aktuellen Nutzung als befestigte Stellfläche für die Beschäftigten des angrenzenden Gartenmarktes auf eine örtliche Begutachtung verzichtet. Das Planungsgebiet ist ca. 1.400 m<sup>2</sup> groß, davon ist derzeit eine Hälfte der Fläche geschottert, die andere Hälfte als Grünfläche ausgestaltet ohne jegliche weitere Bepflanzung.

Für den Bereich in unmittelbarer Nachbarschaft, südlich der Straße „Am Jakobsweg“, wurde im Jahr 2019 eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erstellt. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden im Gebiet keine Feldbrüter vorgefunden. Lediglich in den Heckenbereichen entlang des Fried-

hofes wurde eine Klappergrasmücke und am Rand der B 14 eine Goldammer vorgefunden. Da das Planungsgebiet keine entsprechende Vegetation aufweist kann davon ausgegangen werden, dass hier keine relevanten Tierarten gefunden werden.

Es sind keine vorgezogenen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) erforderlich. Um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern wird auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans folgende Vorkehrungen zur Vermeidung (V) festgesetzt. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

**V1:** Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sind vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 3000 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft. Des Weiteren ist eine nächtliche Objekt- und Wegbeleuchtung am Ostrand des Gewerbegebietes auf das notwendige Minimum zu beschränken, um Beeinträchtigungen von Licht meidenden Fledermausarten sowie von Brutvögeln zu minimieren.

## **17. Überregionale Planung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) anzupassen (Stand 1. März 2018). Mit der Teilfortschreibung des LEP erfolgten vorrangig Änderungen bzgl. des Zentralen Orte System. Der Regionalplan der Region Nürnberg ist diesbezüglich noch nicht vollständig an das fortgeschriebene LEP angepasst. Einzelne für Stein relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Stein ist im LEP als Teil des gemeinsamen Mittelzentrums mit Oberasbach und Zirndorf bestimmt. Das Stadtgebiet von Stein ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

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

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

Entsprechend der Erläuterungen in der Begründung zum Ziel 3.3 ist im LEP ausgeführt, dass Betriebe, die schädliche Umwelteinflüsse (hier Staub- und Lärmimmissionen) verursachen, nicht an Siedlungsflächen angebunden sein müssen. Zudem wurde im Rahmen der alternativen Planungsstandorte vorab festgestellt, dass keine besser geeigneten, angebundenen Standorte im Gebiet der Stadt Stein vorhanden sind.

Unter dem Grundsatz (G) 5.2 wird für die Entwicklung der Wirtschaft in Bayern ausgeführt, dass die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, erhalten und verbessert werden sollen.

### 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).

Stein wird dabei gem. RP 7 (Z) 2.2.1.3 als Siedlungsschwerpunkt bestimmt. Gem. 2.2.2.3 (Z) sollen Siedlungsschwerpunkte zu einer Ordnung der Siedlungsentwicklung beitragen. Die Arbeitsplatzzentralität soll gesichert werden.

Hinsichtlich der Entwicklung der Wirtschaftsstrukturen wird im Abschnitt 5.1.1.1 des Regionalplans ausgeführt, dass „durch die Verbesserung der regionalen Wirtschafts- und Sozialstruktur [...] möglichst gleichwertige gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region Nürnberg zu schaffen [sind, J.B.]. Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Region Nürnberg soll unter Beachtung sich verändernder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden.“

Im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen soll die Sicherung der Arbeitsplätze durch eine qualitative Verbesserung bestehender Arbeitsplätze und durch Schaffung von neuen, insbesondere qualifizierten Arbeitsplätzen im Vordergrund stehen. Die Leistungsfähigkeit der Wirtschaft im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen [...] soll als eine wesentliche Voraussetzung für eine weitere positive Entwicklung der Region Nürnberg, vor allem auch des angrenzenden ländlichen Raumes und hier hauptsächlich der Gebiete, deren Struktur zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen nachhaltig gestärkt werden soll, erhalten und kontinuierlich weiterentwickelt werden.“

Unter 7.1.2.1 wird 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.*

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Stein hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Bundesstraße B 14, die bestehenden Bebauungen, bekannte Bodendenkmäler und biotopkartierte Flächen im Umfeld sowie die Höhenschichtlinien der vorhandenen Höhenlage im Planblatt enthalten.

## **19. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Bestandteile des Bebauungsplans sind der Planteil mit zeichnerischen Festsetzungen sowie die Satzung mit textlichen Festsetzungen, Hinweisen und der Anlage 1 Vorschlagsliste Bepflanzung in der Fassung vom 17.05.2024.

Die Dokumente bilden bzgl. ihrer Rechtskraft eine Einheit.

Bestandteile der Bebauungsplanbegründung sind:

- der Umweltbericht, erstellt durch das Ingenieurbüro Christofori & Partner, Heilsbronn vom 17.05.2024

Aufgestellt: Heilsbronn, den 06.03.2023  
Zuletzt geändert am 17.05.2024

Stein, den .....

---

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

---

**Stadt Stein**  
**Kurt Krömer**  
**Erster Bürgermeister**