

# **STADT STEIN**

## **Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

**6., qualifizierte Änderung  
für den Bebauungsplan Nr. 41  
3. qualifizierte Änderung  
„KFZ-Prüfstelle“**

## **BEGRÜNDUNG** gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch

Stand der Fassung vom 06.03.2023  
Zuletzt geändert am 17.05.2024

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation .....</b>	<b>4</b>
2.1	Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans .....	4
2.2	Derzeitige Nutzungen .....	4
2.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan .....	5
2.4	Altlasten .....	5
2.5	Bodendenkmäler .....	5
2.6	Vegetation & Schutzgebiete .....	5
2.7	Landschaftsbild .....	6
2.8	Trinkwasserschutzgebiet .....	6
2.9	Emissionen .....	6
2.10	Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung) .....	6
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Inhalt und wesentliche Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>7</b>
4.1	Künftige Nutzungen .....	7
4.2	Flächenbilanz .....	8
4.3	Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen .....	8
4.4	Verkehrstechnische Erschließung .....	8
4.5	Ver- und Entsorgung .....	8
4.6	Übergeordnete Planung .....	9
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>11</b>
	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes .....	11
	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	11
	Schutzgut Boden .....	12
	Schutzgut Wasser .....	13
	Schutzgut Klima/Luft .....	14
	Schutzgut Tiere und Pflanzen – vorläufig - .....	15
	Schutzgut Mensch .....	16
	Schutzgut Landschaft / Fläche .....	18
	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	19
	Wechselwirkungen .....	20
	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	20
	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	20
	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	22
	Zusätzliche Angaben .....	22
	Maßnahmen zur Überwachung .....	22
	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	22
<b>6.</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>23</b>
<b>8.</b>	<b>Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>24</b>

## **1. Allgemeines und Anlass der Änderung des Flächennutzungsplans**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Stein bildet die grundsätzlich mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für das Gebiet von Stein ab. Die Fortschreibung des festgestellten Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung sich abzeichnender Veränderungen, insbesondere der veränderten räumlichen, wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen, der geänderten rechtlichen Grundlagen, des Landesentwicklungsprogramms (LEP) in der Fassung aus dem Jahr 2020 ist für die städtebaulich und landschaftlich, naturräumlich positive Entwicklung der Stadtgebietes von großer Bedeutung, so dass diese frühzeitig auf sich abzeichnende Veränderungen vorbereitet ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Stein aus dem Jahr 2002 wurde 2016 letztmalig aktualisiert. Zwischenzeitlich wurden weitere Teilfortschreibungen in verschiedenen Teilflächen vorgenommen.

Östlich von Oberweihersbuch sind Grünflächen festgesetzt. Im Bereich der bisherigen Grünflächen und an das bestehende Sondergebiet Gartenmarkt angrenzend sollen gewerbliche Bauflächen entstehen.

Eine KFZ-Prüfstelle soll dort an verkehrsgünstiger Lage, unweit der Bundesstraße 14, entstehen. Die Flächenverfügbarkeit ist gegeben, so dass im Rahmen der Gesamtabwägung eine dementsprechende Ansiedlung einer KFZ-Prüfstelle als geeignete städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erachtet wird.

Im Rahmen der Beratungen der Gremien der Stadt Stein wurde daher der Entwicklung mehrheitlich zugestimmt. Es sollen die Möglichkeiten zur Ansiedlung auf den verfügbaren Flächen im Umfeld der Bundesstraße B 14 am südwestlichen 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 Flächen sind jedoch als Außenbereich anzusehen, so dass die angestrebte Entwicklung bauplanungsrechtlich nur durch Überplanung der Flächen mittels Bauleitplanung möglich ist.

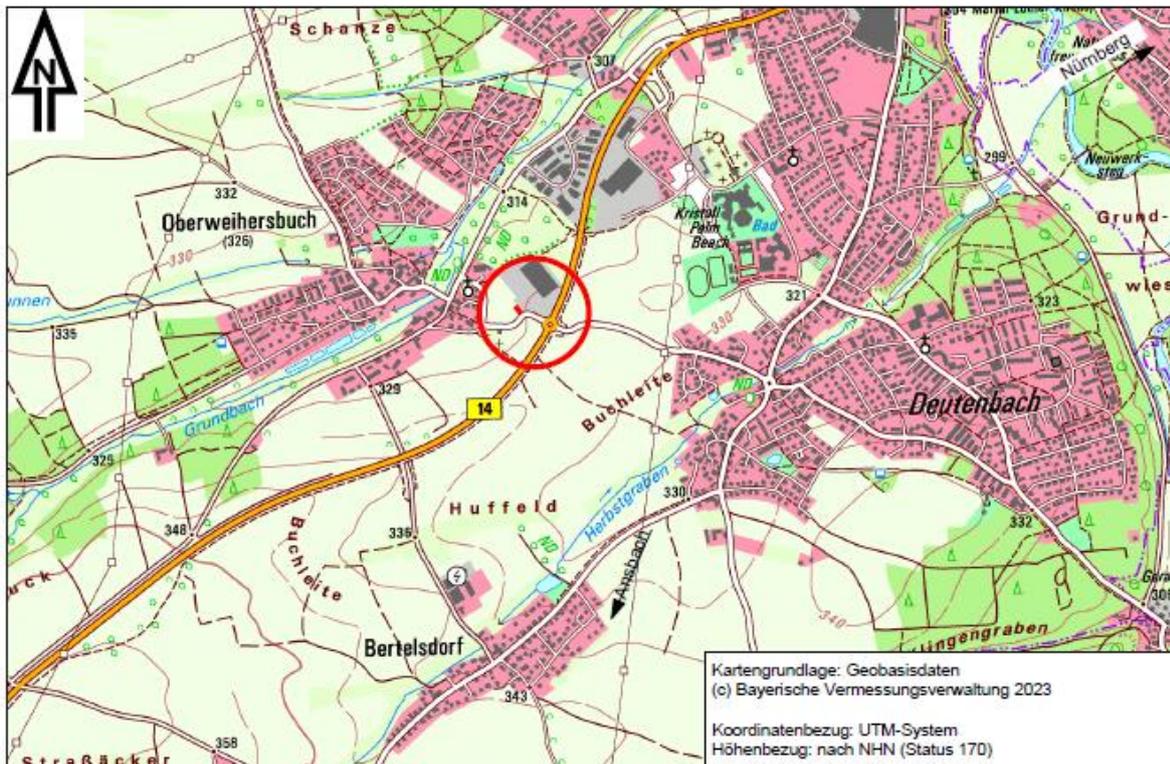
Mit der Bauleitplanung soll eine angemessene geordnete bauliche Entwicklung als gewerbliche Bauflächen ermöglicht werden und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleistet werden. Die natürlichen Lebensgrundlagen sollen dabei bestmöglich geschützt und nachhaltig entwickelt werden.

Die Änderungsflächen sind im derzeit gültigen Flächennutzungsplan als Grünflächen (mögliche Trasse der ehemals angedachten, überörtlichen Verbindungsstraße West) dargestellt. Faktisch ist dieser Bereich allerdings eine geschotterte Fläche, der als Stellflächen für die Mitarbeiter des angrenzenden Gartenmarktes genutzt wird. Ein Verlust von Grünflächen ist mit der Planung deshalb nicht verbunden. Durch die Lage der Änderungsfläche zwischen dem Sondergebiet Gartenmarkt und der Ortsverbindungsstraße nach Oberweihersbuch, sowie der im Verhältnis geringen Größe wurde in der Abwägung festgestellt, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die Flächenverfügbarkeit verbunden sind. Im Rahmen der Abwägung dieses Zielkonfliktes zwischen der geplanten und der faktischen Nutzung wurde im Ergebnis der geplanten Nutzung als gewerblichen 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 Bebauungs-

plan 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 wirksamen Flächennutzungsplans für diesen Bereich durchgeführt. Dies erfolgt in einem gesonderten Verfahren.

## 2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation



Rot dargestellt: geplanter Änderungsbereich des Flächennutzungsplans der Stadt Stein  
 © Kartendarstellung Bay. Vermessungsverwaltung 2023

### 2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Der Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Stein umfasst zum Zeitpunkt der Aufstellung dieser Änderung des Flächennutzungsplans eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 457, Gemarkung Stein, mit einer Gesamtfläche von 0,14 ha.

### 2.2 Derzeitige Nutzungen

Der Änderungsbereich befindet sich östlich von Oberweihersbuch, nördlich der Straße „Am Jakobsweg“, westlich des Sondergebietes Gartenmarkt.

Der Änderungsbereich wird umgrenzt:

- im Norden: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Westen: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- im Süden: durch Ortsverbindungsstraße „Am Jakobsweg“ nach Oberweihersbuch
- im Osten: durch das Sondergebiet Gartenmarkt

Topographisch liegt dieser Bereich in einem nahezu ebenen Gelände. Die Fläche des Änderungsbereichs wird derzeit als mit Schotter befestigter Stellplatz für die Mitarbeiter des angrenzenden Gartenmarktes genutzt. Hier weicht die faktische Nutzung von der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan als Grünfläche ab.

## **2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen (bis zum Datum der Aufstellung dieser Begründung) stellt die Fläche des Änderungsbereichs als Grünflächen dar. Im Umfeld der Änderungsfläche werden nördlich und westlich Grünflächen dargestellt. Südlich grenzen zunächst die Verkehrsflächen der Straße „Am Jakobsweg“ und daran anschließend die Flächen des Sondergebietes Betriebshof an. Östlich des Änderungsbereichs befindet sich das Sondergebiet Gartenmarkt.

## **2.4 Altlasten**

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

## **2.5 Bodendenkmäler**

Die Internetanwendung BayernAtlas des bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und Heimat ([www.bayernatlas.de](http://www.bayernatlas.de), zuletzt eingesehen am 01.02.2023) 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 befindet sich in 110 m Entfernung, nördlich des Änderungsgebietes. Es handelt sich hierbei um Siedlungsstrukturen aus der Bronzezeit. Das Benehmen wurde hergestellt.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes an die 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 Denkmalschutzgesetz, DSchG. 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 zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

## **2.6 Vegetation & Schutzgebiete**

Die Vegetation im Änderungsbereich ist durch die bestehende Nutzung als befestigter Stellplatz geprägt. Die weiteren Bereiche sind durch die Nutzung als Grünfläche geprägt. Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb von Landschaftsschutzgebieten, Naturparks oder FFH-Schutzgebieten.

Gemäß Fachinformationssystem Natur des Landesamtes für Umwelt des Landes Bayern (FINWEB) sind im Planungsgebiet keine gesetzlich geschützten Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt. In der bayerischen Biotopkartierung sind im Planungsgebiet keine schützenswerten Biotope bekannt oder erfasst. Die potentiell natürliche Vegetation in dem Änderungsbereich wird der Ordnung M2a „Flattergras - 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.

## **2.7 Landschaftsbild**

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich ist durch die bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen bestimmt. Das städtebauliche Umfeld wird erheblich durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen in Form eines Gartenmarktes vorgeprägt. Als weitere Vorbelastung ist die unmittelbar angrenzende Bundesstraße B 14 zu erachten.

## **2.8 Trinkwasserschutzgebiet**

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Die nächsten Trinkwasserschutzgebiete befinden sich ca. 1,6 km nördlich bzw. ca. 1,4 km östlich.

## **2.9 Emissionen**

Südlich des Änderungsgebiets verläuft die Straße „Am Jakobsweg“ nach Oberweihersbuch. Östlich verläuft die Bundesstraße B 14 von dieser sind Immissionsbelastungen im Planungsgebiet zu erwarten. Aus den bestehenden gewerblichen Nutzungen im städtebaulichen Umfeld und den westlich gelegenen landwirtschaftlichen Nutzungen entstehen Emissionen aus Lärm, Staub sowie ggf. auch Gerüche.

## **2.10 Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung)**

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 dem Ortsteil 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 vorhandenen Bundesstraße B 14 als deutlich vorbelastet erachtet werden. Für die geplante Nutzung als KFZ-Prüfstelle ist eine gute Verkehrsanbindung wichtig, daher ist der Standort nahe der B 14 als sehr geeignet zu erachten.

Zusätzliche erhebliche negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild am Planungsstandort sind aufgrund der bestehenden Vorbelastung weder lokal noch in der Fernwirkung zu erwarten.

In der Gesamtbewertung ist somit der für die Überplanung vorgesehene Standort mit verhältnismäßig geringer Flächengröße als sehr gut geeignet anzusehen. Dementsprechend wurde abschließend nochmals geprüft, ob ggf. alternative, besser geeignete Außenbereichsflächen im Stadtgebiet vorhanden sind. Dies war nach der entsprechenden Überprüfung nicht gegeben. Die bestehenden Vorbelastungen am Präferenzstandort überwiegen alle möglichen Vorteile alternativer Außenbereichsflächen, so dass in der Gesamtbetrachtung festzustellen ist, dass keine besser geeigneten Entwicklungsstandorte 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.

### 3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans soll die geordnete Entwicklung einer KFZ-Prüfstelle gewährleistet werden. Hierzu sind auf Ebene des Flächennutzungsplans, als vorbereitende Bauleitplanung, die planerischen Voraussetzungen für eine geordnete Entwicklung zu schaffen. Unter Beachtung der unter 2.10 dargestellten Standortalternativenprüfung sowie den vertretbaren Auswirkungen auf das Landschaftsbild ist diese Änderung in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten.

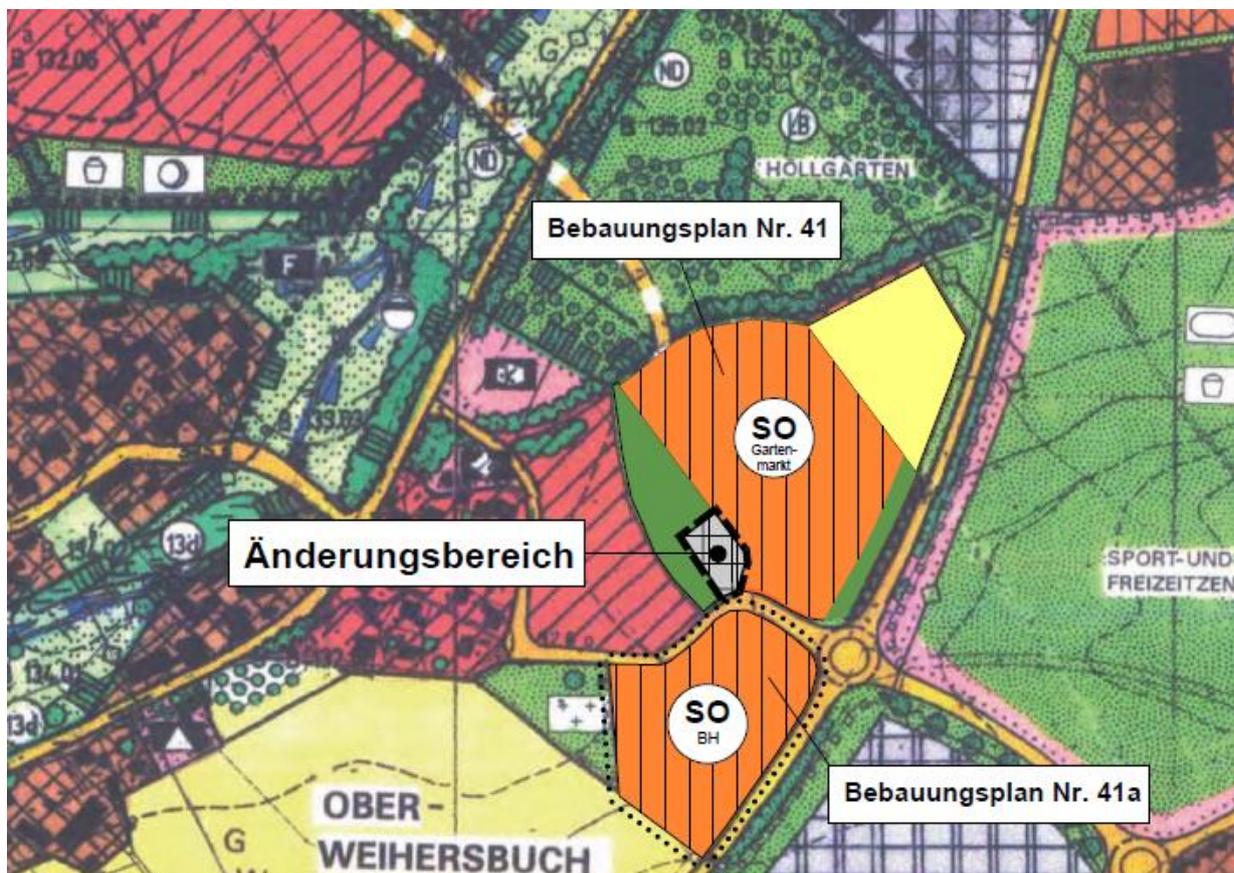
Hiermit kann die geordnete Entwicklung gewerblichen Bauflächen im Stadtgebiet sichergestellt werden und gleichzeitig eine diesbezügliche Entwicklung an sensiblerer Stelle vermieden werden. Wie unter 1. bereits ausgeführt, wird für den Änderungsbereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „KFZ-Prüfstelle“ durchgeführt.

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

#### 4.1 Künftige Nutzungen

Im Rahmen der 6., qualifizierten Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für den Bereich der 3., qualifizierten Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 werden folgende Änderungen vorgenommen:

Die Flächen östlich von Oberweihersbuch, welche bisher als Grünflächen im Flächennutzungsplan dargestellten Bereiche sind, werden nun als gewerbliche Bauflächen i.S.d. § 8 BauNVO dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Stein für den Teilbereich der gewerblichen Bauflächen mit Darstellung der zukünftig geplanten Flächendarstellungen

Diese Änderung dient der geordneten Entwicklung von Gebieten im Stadtgebiet und ist für das im Rahmen des Bebauungsplans geplante Bauvorhaben Voraussetzung. Hiermit wird eine angemessene Entwicklungsfläche für die KFZ-Prüfstelle verfügbar gemacht. Die Auswirkungen auf die Siedlungsstrukturen, das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna können mit der vorliegenden Planung geringgehalten werden.

#### **4.2 Flächenbilanz**

**Gesamtfläche des Änderungsbereichs** ca. **0,14 ha** **100,00 %**

*Bisherige Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan*

Grünfläche ca. 0,14 ha 100,0 %

*Vorgesehene Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan*

Gewerbliche Baufläche ca. 0,14 ha 100,00 %

#### **4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen**

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

Vielmehr werden mit den vorgesehenen neuen Darstellungen die im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 41 für die Gewerbeflächen beabsichtigen Entwicklungen und der damit einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Eingriffsregelung und konkrete Ermittlung sowie Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geregelt.

#### **4.4 Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrstechnische Anbindung des Änderungsbereichs ist über die Straße „Am Jakobsweg“ im Süden des Änderungsbereichs gegeben.

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

Zusätzliche verkehrstechnische Erschließungen auf Ebene des Flächennutzungsplans sind in Abwägung aller Belange nicht erforderlich.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung für den Änderungsbereich erfolgt nach Süden an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation und Breitbandversorgung).

Das Änderungsgebiet wird abwassertechnisch an den Schmutzwasserkanal im Süden angeschlossen.

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll die Entwässerung zunächst gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes im Trennsystem, d.h. Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser, erfolgen. Niederschlagswasser soll daher grundsätzlich zunächst im Bereich der Flächen, in denen es anfällt, örtlich versickert werden, bevor es einer Ableitung zugeführt wird.

Soweit möglich sollen die Oberflächenwasser örtlich versickert werden. Gegebenenfalls sind der Einleitung des Oberflächenwassers Rückhaltmaßnahmen mit Drosselung und ggf. auch Reinigungseinrichtungen vorzuschalten. Soweit eine Versickerung oder Ableitung in eine Vorflut nicht möglich ist, kann eine Einleitung in den bestehenden Mischwasserkanal erfolgen.

Gegebenenfalls vorhandene oder geplante Drainagen der anschließenden Grünflächen sind bei der Planung und Ausführung der konkreten Entwässerungsanlage mit zu berücksichtigen.

Aus planerischer Sicht ist die Entwässerung des Änderungsbereichs auf Ebene des Flächennutzungsplans hinreichend sichergestellt. Weitergehend erfolgt die Erschließungsplanung auf Ebene des Bebauungsplans und der konkreten Erschließungsplanung.

#### **4.6 Übergeordnete Planung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramms (LEP) anzupassen (Stand 1. Januar 2020). 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. LEP 3.3).“

Entsprechend der Erläuterungen in der Begründung zum Ziel 3.3 ist im LEP ausgeführt, dass produzierende Gewerbebetriebe, die schädliche Umwelteinflüsse (hier Staub- und Lärmimmissionen) verursachen, nicht an Siedlungsflächen angebunden sein müssen. Die KFZ-Prüfstelle ist hier als Gewerbe mit schädlichen Umwelteinflüssen, mit Lärmimmissionen aus dem zu erwartenden Verkehrsströmen, gleichzusetzen.

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. Gemäß 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 Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet. Der gewählte Standort ist hierbei, insbesondere unter Beachtung der Vorbelastungen durch die Bundesstraße B 14 und die umgebenden Nutzungen, als geeignet zu erachten

## **5. Umweltbericht**

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

Wie oben dargestellt, soll der Flächennutzungsplan der Stadt Stein in einem Teilbereich geändert werden.

Eine bisher als Grünfläche dargestellte Fläche soll zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Mit der geplanten gewerblichen Baufläche soll ein Beitrag der bestehenden Gewerbestrukturen in Stein geleistet werden.

### **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung**

Wesentliche gesetzlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes sind in den §§ 1 und 1a BauGB enthalten. Demnach sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz sowie die städtebauliche Gestaltung und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Weitere wichtige gesetzliche Vorgaben für die Planung sind die Naturschutz-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaats Bayern. Zudem sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).

Die Flächen des Änderungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als 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.

Auf den Planflächen selbst wurden keine regionalplanerischen Ziele festgelegt. Nördlich grenzen an die Planungsflächen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten grenzt das Sondergebiet Gartenmarkt und im Süden die Straße „Am Jakobsweg“ an. Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Änderungsgebiet an.

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

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden im Frühjahr 2022 sowie ersten Halbjahr 2023 örtliche Bestandshebungen durchgeführt. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden derzeit überwiegend als Stellplätze für den angrenzenden Gartenmarkt genutzt.

Im Süden grenzt die Ortsverbindungsstraße „Am Jakobsweg“ zwischen den Ortsteilen Deutenbach und Oberweihersbuch an. Im Osten grenzt das Sondergebiet Gartenmarkt und im Westen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im weiteren Umfeld befinden sich die Siedlungsstrukturen von Oberweihersbuch.

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

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

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

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

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

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

### **Schutzgut Boden**

#### **Beschreibung**

Gemäß geologischer Karte ist das Ausgangsgestein im Änderungsgebiet 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.

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

Sowohl der Ackerschätzungsrahmen als auch der Grünlandschätzungsrahmen wird 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.

#### **Auswirkungen**

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

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der späteren Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind zunächst noch keine Eingriffe in den Boden verbunden. Jedoch erfolgt bei Umsetzung der Planung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans im Geltungsbereich aufgrund der geplanten Bebauung teilweise eine dauerhafte Bodenversiegelung. Aufgrund der im geplanten Gewerbegebiet entstehenden Nutzungen ist von einem hohen Versiegelungsgrad auszugehen. 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. Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen.

Mit der geplanten Nutzung wird zwar eine landwirtschaftlich vermeintlich ertragreiche Fläche aus der Nutzung genommen, die Vorbelastungen durch die B14 und der tatsächlichen Nutzung als geschotterter Parkplatz sind jedoch bereits als erheblich zu erachten.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

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

#### **Ergebnis**

**Mit den Planungen wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis ab. Dies kann sinnvoll erst auf Ebene des konkreten Bebauungsplans unter Berücksichtigung der geplanten Versiegelung und dort festgesetzter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgen.**

**Gefährdungen des Wirkungspfades Boden – Mensch sind nach aktuellem Kenntnisstand für den Änderungsbereich nicht zu erwarten.**

**Unter Beachtung des im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 41 „KFZ-Prüfstelle“ und den dortigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, den dortigen Ausgleichsmaßnahmen sowie den zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.**

#### **Schutzgut Wasser**

##### **Beschreibung**

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans sind keine offenen Gewässer vorzufinden.

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. Es wurde bisher kein Bodengutachten für die weitere Planung erstellt. Es wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung im Planungsgebiet möglich ist.

##### **Auswirkungen**

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

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge.

#### *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 der Stellplatznutzung in Richtung Grundwasser wird mit der vorliegenden Planung reduziert.

Für das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen sind, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, ggf. Rückhaltemaßnahmen und eine geregelte Ableitung notwendig.

Aus den zu erwartenden Nutzungen selbst fallen Abwasser 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 durch urbane Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den weitergehenden Planungen entsprechend zur Gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Aus den abgestellten Fahrzeugen der Nutzer sowie durch eingesetzte Betriebsmittel besteht ein minimales Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dies ist jedoch als gering einzustufen. Aus den Lagergütern und eingesetzten Maschinen kann ggf. eine Gefährdung für das Schutzgut Wasser entstehen. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen 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 auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### **Schutzgut 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 und der Talbereich des Grundbaches tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zur Entstehung von Kaltluft bei. Im Planungsgebiet und dem Umfeld bestehen erhebliche Vorbelastungen durch die B14.

#### **Auswirkungen**

##### *Baubedingte Auswirkungen*

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen während der späteren Baumaßnahmen können vorübergehend erhöhte Emissionen von Luftschadstoffen entstehen, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

##### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die Versiegelung von bereits geschotterten Flächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen nur geringfügig 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 Stellplätze haben die überplanten Flächen bereits jetzt kaum einen positiven Beitrag geleistet.

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 angrenzenden 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 die gewerblichen Nutzungen entstehen u.U. Luftschadstoffbelastungen welche durch die entsprechend einzuhaltenden gesetzlichen Grenzwerte entsprechend des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind, 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 insbesondere aufgrund der Vorbelastung nicht zu erwarten.

Durch mögliche Lagernutzungen im Planungsgebiet können Staubbelastungen entstehen. Diese können durch Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beregnung) minimiert werden. Mögliche Geruchsbelastungen aus gewerblichen Nutzungen werden durch die gesetzlichen Maßgaben zur Luftreinhaltung, beachtenswerten Immissionsrichtwerten für Geruchsbelastungen und den daraus ggf. resultierenden notwendigen technischen oder baulichen Maßnahmen hinreichend sicher reduziert. Die Auswirkungen sind als gering einzustufen.

#### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können im Rahmen der weitergehenden Konkretisierung durch Maßnahmen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Der Planungsbereich wird landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie ein Gartenmarkt an. Die bestehende Bundesstraße B 14 wirkt sich negativ auf die Attraktivität des Planungsgebietes aus. Die geschotterte Planungsfläche ist ein wenig attraktiver Lebensraum für die heimische Tierwelt. Eine erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung im Umfeld hat das Vorhandensein von Heckenbrütern in den entsprechenden Baum- und Heckenstrukturen nachgewiesen. Da im Änderungsgebiet selbst keine Bäume und Hecken vorzufinden sind, kann davon ausgegangen werden, dass hier auch keine artenschutzrechtlichen relevanten Tier- und Pflanzenarten anzutreffen sind.

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.

### **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.

#### *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.

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

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Durch die wenig attraktive Lage im Nahbereich der B14 ist jedoch kaum mit Auswirkungen zu rechnen.

Im Bereich der geplanten Grünflächen und durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter.

### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere/Pflanzen können unter Beachtung von Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Kompensations- sowie ggf. notwendiger FCS und CEF-Maßnahmen auf Ebene eines konkreteren Bebauungsplans im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### **Schutzgut Mensch**

#### **Beschreibung**

Der Änderungsbereich schließt an keine Wohn- oder Dorfgebiete an. Das nächste Siedlungsgebiet (Ortsteil Oberweihersbuch) befindet sich in ca. 100 m Entfernung Luftlinie westlich des Änderungsbereiches.

Die Flächen im Änderungsgebiet werden derzeit als Stellplätze der Mitarbeiter des angrenzenden Gartenmarktes genutzt. Sie besitzen keine Erholungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Ortsteile. Die freie Flur nördlich des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen. Durch die ans Planungsgebiet angrenzenden gewerblichen Nutzungen entstehen u.U. temporäre Lärmbelastungen.

Die Fläche liegt nördlich der Straße „Am Jakobsweg“ nach Oberweihersbuch, die bereits für die verkehrsmäßige Erschließung des Sondergebietes und anderen Gewerbebetriebe 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 den Änderungsbereich tangierende Bundesstraße B 14 beeinträchtigt das Umfeld zudem.

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

Relevante Erholungsfunktionen im maßgeblichen städtebaulichen Umfeld sind nicht vorhanden.

### **Auswirkungen**

Grundsätzlich sind mit den Planungen insbesondere zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmemissionen zu erwarten. Diese werden aber durch die gesetzlichen Maßgaben entsprechend ortsverträglich reguliert.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die bestehende Straße „Am Jakobsweg“ nach Oberweihersbuch. 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 Änderungsgebiet 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 den geplanten Nutzungen entstehen Lärmemissionen für das Umfeld, insbesondere Oberweihersbuch. Die Auswirkungen hieraus sind durch geeignete Maßnahmen entsprechend den geltenden Vorschriften auf das zulässige Maß zu begrenzen.

Aus den Verkehrsbewegungen auf der angrenzenden Bundesstraße entstehen Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und es entstehen ggf. zu schützenden Bereiche.

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.

In der Gesamtabwägung wird die zu erwartende Belastung aber als vertretbar und hinnehmbar erachtet, da die weiteren Immissionsbelastungen aus Verkehrslärm die Lärmbelastung aus dem zu erwartenden Zu- und Abfahrtsverkehr überschreiten. In der Gesamtbetrachtung ist nicht mit einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte und damit von erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

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

### **Ergebnis**

**Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung von ggf. im Rahmen von Bebauungsplan festzusetzenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

### **Schutzgut 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 bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung 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 Biotope im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG im Planungsgebiet bekannt. In der bayerischen Biotopkartierung sind im Planungsgebiet keine schützenswerten Biotope bekannt oder erfasst.

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

#### **Auswirkungen**

Generell hat jedoch die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall kann es durch die geplante neue Nutzung zu einer deutlichen nachteiligen Überformung der bestehenden prägenden Strukturen im Planungsgebiet selbst kommen.

Die grundsätzlichen Auswirkungen aus der geplanten Erweiterung sind als verträglich zu erachten, da im Umfeld bereits Vorbelastungen durch die Bundesstraße B 14 und den zugehörigen Kreisverkehrsplatz sowie den westlich gelegenen Gartenmarkt vorhanden sind. Durch die kompakte Gesamtstruktur werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Für das großräumige Umfeld sind jedoch nur geringe Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten.

Durch die Auswahl einer in Abwägung aller Belange als wenig empfindlichen Fläche für das Landschaftsbild wurde im Vorfeld bereits auf eine Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild hingewirkt. Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch vorhandene Gewerbebetriebe und den in Planung befindlichen Betriebshof der Stadt Stein. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles 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 und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung als Stellplatz für die Mitarbeiter des Gartenmarktes zu Gunsten gewerblicher Nutzungen verschoben.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer Veränderung des Landschaftsbildes. Die bestehende Situation mit „freiem Feld“ wird zugunsten eines Gewerbegebietes im Änderungsgebiet aufgegeben. Die neuen Gebietsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Auch im weiteren Umfeld existiert mit dem Gartenmarkt ein ebenfalls landschaftsprägendes Gebäude. Es sollte auf eine bestmögliche verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden. Durch die geplanten Nutzungen ist mit Veränderungen des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie durch die Errichtung der baulichen Anlagen selbst, ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der ausgewiesenen Flächenbereiche für geplanten Nutzungen und eine kompakte Anordnung der baulichen Anlagen minimiert werden. In Abhängigkeit der Höhenentwicklung der Gebäude können Fernwirkungen entstehen. Gebäudehöhen sollten, soweit möglich, minimiert werden, um Fernwirkungen zu begrenzen.

#### *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, das Anpflanzen von Gehölz- und Heckenstrukturen 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.**

#### **Schutzgut 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.

Nordwestlich des Änderungsbereiches liegt in ca. 160 m Entfernung die als Denkmal 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 und Abs. 2 BayDschG).

##### *Baubedingte Auswirkungen:*

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

##### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

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

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*

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

**Ergebnis**

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

**Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern Boden, 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.

**Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklungsprognose des Änderungsbereichs bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten.

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

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen erforderlich.

Zur Erhaltung einer hohen Aufenthaltsqualität 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, werden folgende Maßnahmen für die weitergehenden Planungen auf Ebene von Bebauungsplänen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen:

*Schutzgut Boden*

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten kann durch eine Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster, minimiert werden. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den festgesetzten Grünflächen sowie die Festsetzung von privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden. Wo möglich und zulässig sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden. Gebäude sollten, wo möglich, mit Gründächern errichtet werden.

*Schutzgut Wasserhaushalt*

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte 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 sollen Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen. Oberflächenwasser, sollte wo möglich und zulässig, in Zisternen gesammelt und für innerbetriebliche Zwecke genutzt werden.

#### *Schutzgüter Klima/Luft*

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

#### *Schutzgüter Pflanzen/Tiere*

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

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen der Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete 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. Es sollten möglichst niedrige Leuchten mit asymmetrischem Reflektor ausgeführt werden. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt insbesondere ein Baubeginn außerhalb der Vogelbrutzeit. Es wird empfohlen eine Begrünung von Flachdächern und Dachflächen der Gebäude durchzuführen. Für die Grünflächen wird eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze festgesetzt.

#### *Schutzgut Mensch*

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

#### *Schutzgut Landschaft / Fläche*

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirkungsvolle Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen vorzunehmen.

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 ist. Die Höhenentwicklung sollte zur Minimierung der Fernwirkung begrenzt werden.

#### *Schutzgut Kultur- und Sachgüter*

Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler liegen für den Änderungsbereich nicht vor.

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

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans dient der geordneten Weiterentwicklung von Gewerbeflächen im Stadtgebiet von Stein.

Es wurden alternative Entwicklungsflächen überprüft und dabei festgestellt, dass für die geplanten Nutzungen aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange der am besten geeigneten Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben. Dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

#### **Zusätzliche Angaben**

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z.B. geologische Karte, Biotopkartierung) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen im Herbst 2022 und 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.

#### **Maßnahmen zur Überwachung**

Die fachlich richtige Umsetzung der Maßnahmen wird gem. § 4 c BauGB durch die Kommune sichergestellt. Zur fachlich korrekten Umsetzung der Maßnahmen zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität von Lebensstätten gesetzlich geschützter Arten gem. § 44 BNatSchG sind auf Ebene des Bebauungsplans Überwachungen festzusetzen. Die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verhindern durch die sich ergebenden Einschränkungen bei der Bauausführung bereits indirekte Auswirkungen. Die Ausgleichsfläche wird an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

#### **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Östlich von Oberweihersbuch soll auf einer Fläche von ca. 0,14 ha eine gewerbliche Baufläche für die „KFZ-Prüfstelle“ entstehen. Der Planbereich grenzt im Umfeld im Süden an die Straße „Am Jakobsweg“ nach Oberweihersbuch an, im Westen und Norden befindet sich eine Grünfläche. Im Osten grenzt das Sondergebiet Gartenmarkt an.

Für den Planungsbereich wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse 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 gewerblichen Baufläche wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Für die Flächeninanspruchnahme sind auf Ebene des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Ausgleichsmaßnahmen zu definieren. Konkrete Maßnahmen auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich.

Außerdem werden die Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung, Kompensation und Verminderung erheblicher Auswirkungen dargestellt (Kap. 5). Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter (Kap. 5):

<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

## **6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung**

Für das Änderungsgebiet wurde aufgrund der geringen Gebietsgröße und der aktuellen Nutzung als befestigte Stellfläche für die Mitarbeiter des angrenzenden Gartenmarktes auf eine örtliche Begutachtung verzichtet. Das Änderungsgebiet 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 Friedhofes wurde eine Klappergrasmücke und am Rand der B 14 eine Goldammer vorgefunden. Da das Änderungsgebiet 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.

## **7. Hinweise**

Als Hinweise sind die wirksamen Darstellungen zur Art der Nutzung im Umfeld des Änderungsbereichs, bestehende Hauptversorgungsleitungen sowie vorhandene Bodendenkmäler und Landschaftsschutzgebiete im zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

## **8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans**

Bestandteile der 6., qualifizierten Änderung des Flächennutzungsplans für den Bebauungsplan Nr. 41, 3. qualifizierte Änderung „KFZ-Prüfstelle“ in der Fassung vom 17.05.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

- die zeichnerische Darstellung
- Begründung

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**