

Markt Cadolzburg



34. Änderung des
Flächennutzungsplans
mit integriertem Landschaftsplan

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht

17.10.2022



Großweidenmühlstr. 28 a-b
90419 Nürnberg
Tel. 0911-310427-10
www.grosser-seeger.de

INHALT

I. Begründung	4
1. Planungsanlass	4
2. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen, Bedarfsnachweis	4
3. Räumlicher Geltungsbereich	8
4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
5. Bisherige Darstellung, Bestandsbeschreibung	10
6. Geplante Darstellung	11
7. Immissionssituation	11
8. Funde und Bodendenkmäler, Denkmalschutz	11
9. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	11
10. Altablagerungen und Altstandorte	11
11. Naturschutzfachliche Belange / Biotopschutz / Artenschutz	12
12. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	12
II. Umweltbericht	13
1. Einleitung	13
2. Kurzdarstellung der Planung	13
3. Beschreibung der angewandten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten sowie Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Informationen	13
4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	14
5. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie Auswirkungen der FNP-Änderung	14
6. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	20
7. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie	21
8. Alternativen und Nullvariante	21
9. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	21
10. Kumulative Auswirkungen mit anderen Planungen	22
11. Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten	22
12. Prüfung artenschutzrechtlicher Belange	22
13. Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen ...	24
14. Überwachung/Monitoring	24
15. Zusammenfassung	25

I. BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass

Der Marktgemeinderat des Marktes Cadolzburg hat am 10.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ im Norden des Gemeindegebiets auf dem Areal einer ehemaligen Gärtnerei beschlossen. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP) entwickelt ist, ist der FNP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB anzupassen.

2. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen, Bedarfsnachweis

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen und Waldflächen sollen nur in notwendigem Umfang genutzt werden. Dies ist zu begründen.

Durch die 34. Änderung des FNP/LP soll eine Fläche, die derzeit als Fläche für Landwirtschaft (Ackerfläche und Grünland) bzw. als Waldfläche dargestellt ist in eine Darstellung als gewerbliche Baufläche geändert werden. Durch die Änderung des FNP werden größtenteils bisher gartenbaulich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Hierbei handelt es sich um eine privilegierte Nutzung gem. § 35 BauGB, die im Außenbereich zulässig ist. Nach der dauerhaften Nutzungsaufgabe der Gärtnerei sind die Anlagen rückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen (§ 35 Abs. 5 BauGB). Hiernach wäre eine landwirtschaftliche Nutzung, wie im FNP vorgesehen wieder aufzunehmen. Aufgrund der Lage des Plangebiets in direktem Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Schwadmühle“ sowie der guten verkehrlichen Anbindung an zwei Kreisstraßen und der bereits im Plangebiet vorhandenen Infrastruktur wird hier der Vorrang einer gewerblichen Nutzung gegeben.

Im wirksamen FNP des Marktes Cadolzburg sind darüber hinaus keine Darstellungen von gewerblichen oder gemischten Bauflächen im erforderlichen Umfang vorhanden. Zur Deckung des Bedarfs ist daher die Entwicklung weiterer Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben erforderlich. Aufgrund der bisherigen gartenbaulichen Nutzung mit mehreren Gewächshäusern erfolgt zwar eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen, jedoch keine direkte Neuinanspruchnahme der Fläche, da schon Bebauung vorhanden ist.

Bedarfsnachweis:

In Cadolzburg sind derzeit 3.496 sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am Arbeitsort gemeldet (Stand 30.06.2021).¹ Im Zeitraum zwischen 2014 und 2020 nahm die Zahl der sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer am Arbeitsort von 3.205 (Stand 30.06.2014)² um ca. 12% zu, wobei der Höchststand 2018 mit 3.690³ erreicht wurde. Aktuell ist ein leichter Rückgang festzustellen

¹ Online-Datenbank GENESIS des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2022), <https://www.statistikdaten.bayern.de/> Abruf am 05.07.2022.

² Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Statistik kommunal 2020. Markt Cadolzburg 09 573 114, S. 8.

³ Ebenda.

Dem stehen derzeit 4.871 Beschäftigte am Wohnort gegenüber.⁴ Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort verzeichnete im Zeitraum von 2014 bis 2020 eine positive Entwicklung von früher 4.347 (Stand 30.06.2014)⁵ auf den heutigen Stand und damit um ebenfalls ca. 12%.⁶ Der Überhang an Beschäftigten am Wohnort gegenüber den Beschäftigten am Arbeitsort Cadolzburg bedeutet einen Überhang an Auspendlern.

Das Pendlersaldo beträgt am 30.06.2021 für Cadolzburg entsprechend der obigen Zahlen - 1.375. Am 30.06.2014 betrug das Pendlersaldo für Cadolzburg noch - 1.143⁷ und erfuhr damit, wie die Entwicklung der Beschäftigten an Wohn- und Arbeitsort, eine Zunahme um 20%.

Um einer weiteren Zunahme des Auspendelns entgegenzuwirken, sollen Arbeitsplätze in Cadolzburg gesichert bzw. neu geschaffen werden. In der jüngeren Vergangenheit fand keine Ausweisung von Gewerbegebieten im Gemeindegebiet statt. Die letzte Ausweisung eines Gewerbegebiets fand 2006 mit der Erweiterung des Gewerbegebiets Nord (Bebauungspläne Nr. 15a und 15b) statt. Dem Markt Cadolzburg liegen fast 40 Ansiedlungsanfragen (Stand Juni 2022) von Betrieben, hauptsächlich produzierendes und verarbeitendes Gewerbe, mit einem Flächenumfang von insgesamt mehr als 20 ha vor (s. Tabelle unten).

Tabelle 1: Anfragen individueller Betriebe für Gewerbeflächen im Markt Cadolzburg mit Nennung der jeweiligen Branche

	Branche	ortsansässig	Flächenbedarf (in m²)
1	Sägewerk	ja	30.000 bis 40.000
2	Metallverarbeitung	nein	30.000
3	Elektrotechnik	ja	10.000 bis 12.000
4	Elektrotechnik	ja	4.000 bis 5.000
5	Fahrzeughandel	ja	3.000 bis 5.000
6	Maschinenbau	ja	3.000
7	Kunststoffverarbeitung	nein	8.000 bis 9.000
8	Handwerk	nein	3.000 bis 4.000
9	Merchandise und Werbeartikel	nein	1.500 bis 2.000
10	Verein	Ja	500
11	Fahrzeughandel	Ja	3.000
12	Bauunternehmen	Nein	3.000
13	Planungs-/Ingenieurbüro	nein	600
14	Planungs-/Ingenieurbüro	ja	1.000
15	Elektrotechnik	ja	2.000 bis 2.800
16	Haustierbedarf	nein	5.000
17	Wohnmobilstellplatzkonzepte	ja	5.000 bis 10.000
18	Informationstechnik	nein	k.A.

⁴ Online-Datenbank GENESIS des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2022), <https://www.statistikdaten.bayern.de/>, Abruf am 05.07.2022

⁵ Bayerisches Landesamt für Statistik (2021): Statistik kommunal 2020. Markt Cadolzburg 09 573 114, S. 8.

⁶ Ebenda.

⁷ Bayerisches Landesamt für Statistik (2015): Statistische Berichte. Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer in den Gemeinden Bayerns am 30. Juni 2014. Gebietsstand: 1. Januar 2014. Teil II der Ergebnisse der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit, S. 31.

	Branche	ortsansässig	Flächenbedarf (in m²)
19	Garten- und Landschaftsbau	nein	4.000
20	Handwerk	ja	3.000
21	Textilservice	ja	15.000
22	Kfz	ja	800
23	Fahrzeughandel	ja	k.A.
24	Handwerk	ja	1.000
25	Systembau	nein	20.000
26	Bauunternehmen	nein	3.000 bis 5.000
27	Handwerk	nein	900 bis 1.200
28	Handwerk	nein	8.000 bis 9.000
29	Transportunternehmen	ja	1.000 bis 1.500
30	Handwerk	nein	6.000
31	Haustierbedarf	nein	2.500
32	Großhandel	nein	5.000
33	Transportunternehmen	nein	10.000
34	Büro	ja	1.000 bis 1.500
35	Elektrotechnik	ja	6.000
36	Garten- und Landschaftsbau	ja	1.000 bis 1.500
37	Handwerk	nein	700 bis 1.300
	Summe		201.500 bis 230.200

Die Anfragen bewegen sich in einer Größenordnung zwischen 500 m² und 40.000 m² (4 ha) je Betrieb. Von den Anfragen sind etwa die Hälfte von Betrieben, die ihren jetzigen Standort in Cadolzburg haben. Allein ein Betrieb, der aktuell seinen Standort noch in der Ortsmitte von Cadolzburg hat, benötigt ca. 3 - 4 ha an Betriebsfläche. Dieser Betrieb ist in seiner Entwicklung aufgrund der Lage und möglichen Verkehrs- und Immissionskonflikten sehr stark eingeeengt und versucht seit 15 Jahren eine Aussiedlung auf eine geeignete Fläche. Im FNP/LP des Marktes Cadolzburg aus dem Jahr 1998 ist am bisherigen Standort dieses Betriebes sogar die Kennzeichnung „störendes Gewerbe auslagern“ enthalten. Für diesen Betrieb könnte mit der Baurechtschaffung im BP Nr. 54 erstmals eine realistische Möglichkeit gegeben werden, den Betrieb auszusiedeln und in Cadolzburg ansässig zu bleiben. Die Aussiedlung würde wiederum die Behebung städtebaulicher Missstände in der Ortsmitte von Cadolzburg ermöglichen. Für die Nachnutzung dieser Fläche wurde bereits ein Bebauungskonzept erarbeitet, das eine Wohnbauentwicklung vorsieht, die gegebenenfalls mit untergeordnetem Einzelhandel ergänzt wird (Projekt 4, Stadt + Freiraumplanung, 16.02.2022).

Mit einer Auswahl dieser Betriebe wurden und werden von der Gemeinde weitergehende Gespräche, teilweise bereits über mehrere Jahre hinweg, bezüglich einer Ansiedlung oder Umsiedlung geführt. Drei der ortsansässigen Unternehmen meldeten gegenüber der Gemeinde anstehende Erweiterungen an, die auf den bestehenden Betriebsstandorten nicht möglich sind. Es ist von Seiten der Marktgemeinde vorgesehen darauf hinzuwirken, dass die hierdurch möglicherweise freiwerdenden Flächen den angrenzenden Betrieben für deren Erweiterungen angeboten bzw. umgenutzt werden.

Neben dem Sägewerk zeigten sich 15 weitere Betriebe über mehrere Gesprächsrunden ansiedlungswillig (s. Tab. unten). Darüber hinaus wurden die Unternehmen bereits über die vorgesehenen Maßnahmen zur nachhaltigen Entwicklung des Gebiets informiert.

Tabelle 2: Ansiedlungswillige Unternehmen mit fortgeschrittenem Verhandlungsstand nach Branche

	Branche	ortsansässig	Flächenbedarf (in m²)
1	Sägewerk	ja	30.000 bis 40.000
2	Metallverarbeitung	nein	30.000
3	Elektrotechnik	ja	10.000 bis 12.000
4	Fahrzeughandel	ja	3.000 bis 5.000
5	Maschinenbau	ja	3.000
6	Kunststoffverarbeitung	nein	8.000 bis 9.000
7	Handwerk	nein	3.000 bis 4.000
8	Bauunternehmen	Nein	3.000
9	Planungs-/Ingenieurbüro	ja	1.000
10	Elektrotechnik	ja	2.000 bis 2.800
11	Garten- und Landschaftsbau	nein	4.000
12	Textilservice	ja	15.000
13	Handwerk	ja	1.000
14	Bauunternehmen	nein	3.000 bis 5.000
15	Handwerk	nein	8.000 bis 9.000
16	Elektrotechnik	ja	6.000
	Summe		130.000 bis 149.800

Insgesamt haben die oben in Tabelle 2 aufgeführten, begründet ansiedlungswilligen Unternehmen einen Flächenbedarf zwischen 13 ha und ca. 15 ha. Die Nettobaufläche im Plangebiet des BP beträgt ca. 11,4 ha, so dass allein durch den Sägewerksbetrieb etwa ein Drittel genutzt werden wird. Aus diesen Gründen wird die Annahme getroffen, dass ein Anteil von etwa 80% der ansiedlungswilligen Unternehmen in Cadolzburg tatsächlich hier angesiedelt werden kann. Damit ergibt sich ein Bedarf von ca. 12 ha Nettogewerbeflächen im Gemeindegebiet. Diese Fläche entspräche zwischen 50% und 60% aller vorliegenden Gewerbeanfragen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Cadolzburg ist lediglich nördlich der Roßendorfer Straße eine Fläche mit ca. 1,3 ha als gewerbliche Baufläche dargestellt, die noch nicht entwickelt ist.

Im Gemeindegebiet sind Gewerbeflächen nur noch in kleinerem Umfang vorhanden. Es handelt sich dabei um Flächen im Bereich des Gewerbegebiets Cadolzburg Nord (BP Nr. 15 mit ca. 1,5 ha und BP Nr. 15a „Erweiterung Gewerbegebiet Cadolzburg Nord“ mit ca. 0,25 ha) sowie um Flächen im östlich angrenzenden Gewerbegebiet Schwadermühle mit ca. 2,4 ha. Insgesamt handelt es sich damit um gewerbliche Baulücken mit einer Fläche von 4,15 ha, wobei jedoch viele dieser Flächen auf Nachfrage durch den Markt von den angrenzenden Betrieben für mögliche Erweiterungen vorgehalten werden. Diese Flächen werden daher nicht veräußert und sind dem Bodenmarkt nicht zugänglich. Zur Vermeidung von Leerständen unterstützt die Gemeinde Cadolzburg die Eigentümer bei der Vermittlung. Darüber hinaus stellt die Marktgemeinde aktuell ein Flächenmanagement auf, um alle Möglichkeiten der Nachverdichtung auszunutzen. Als erster Baustein wurde 2021 eine Leerstandserfassung von Läden durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass lediglich 2 Leerstände vorhanden waren. Den

Eigentümern wurde daraufhin Unterstützung bei der Vermarktung angeboten. Dieses Vorgehen soll künftig auf andere Betriebsarten und Flächen erweitert werden.

Durch diese Maßnahmen wird von einer Aktivierbarkeit von 20% der Flächen ausgegangen. Die vorhandenen, aktivierbaren Innenentwicklungspotentiale belaufen sich damit auf ca. 0,8 ha.

Auch in Mischgebieten (§ 6 BauNVO) und Dorfgebieten (§ 5 BauNVO) sind sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Bei den im Gemeindegebiet noch nicht vollständig bebauten Mischgebieten handelt es sich zum einen um eine Fläche im Bereich des Bebauungsplans Nr. 9 „Am Kesselberg“, die jedoch direkt an allgemeine Wohngebiete grenzt, was eine zu starke Einschränkung der Gewerbebetriebe nach sich ziehen würde. Im Bereich der Bebauungspläne Nr. 25 „Zautendorf-Nord“ sowie Nr. 40 „Zur Wied“ sind noch Teilbereiche von Dorfgebieten unbebaut. Eine verstärkte Ansiedlung von Gewerbebetrieben würde jedoch eine Verkehrszunahme bedeuten, die jeweils durch beinahe den gesamten Ortsteil abfließen müsste und daher nicht erwünscht ist. Im Bereich des Bebauungsplans Nr. 32 „Zur Hornau“ sind noch Mischgebietsflächen in etwas größerem Umfang vorhanden. Da jedoch eine Freileitung die Fläche quert, ist die Bebaubarkeit stark eingeschränkt. Diese Innenentwicklungspotentiale sind demnach für die anzusiedelnden Betriebe, bei denen es sich hauptsächlich um produzierendes oder verarbeitendes Gewerbe handelt, nicht geeignet.

Damit steht ein Bedarf von 12 ha Baufläche einem aktivierbaren Innentwicklungspotential von nur ca. 0,8 ha gegenüber. Dies bedeutet einen erforderlichen Bedarf für eine Neuausweisung von ca. 11,2 ha gewerblicher Bauflächen im Gemeindegebiet. Die Nettobaufläche im Plangebiet beträgt ca. 11,4 ha und liegt damit im Bereich des errechneten Bedarfs und ist somit gerechtfertigt.

Durch flächensparende Bauformen, z.B. durch das Übereinanderlegen von verschiedenen Nutzungen innerhalb der Betriebsgebäude soll eine effiziente Flächennutzung erreicht werden, die dem Bedarf gerecht wird. Darüber hinaus sind privatrechtliche Regelungen zwischen Markt und Bauherren zu einer Bauverpflichtung innerhalb einer bestimmten Frist vorgesehen um weitere Baulücken zu vermeiden.

Durch die Lage des Plangebiets an zwei Kreisstraßen und die damit einhergehende direkte Anbindung an das überörtliche Straßennetz handelt es sich um eine sinnvolle Lage für einen Gewerbestandort, der anderen noch freien Flächen im Gemeindegebiet vorzuziehen ist.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der 34. Änderung des FNP/LP liegt im Norden von Cadolzburg südlich der Roßendorfer Straße (FÜ 16) und westlich der Seckendorfer Straße (FÜ 2). Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ und ist ca. 13,5 ha groß. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nrn. 751/1, 752, 754, 755 und 758/6 in der Gemarkung Roßendorf. Der exakte Zuschnitt des Änderungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen.

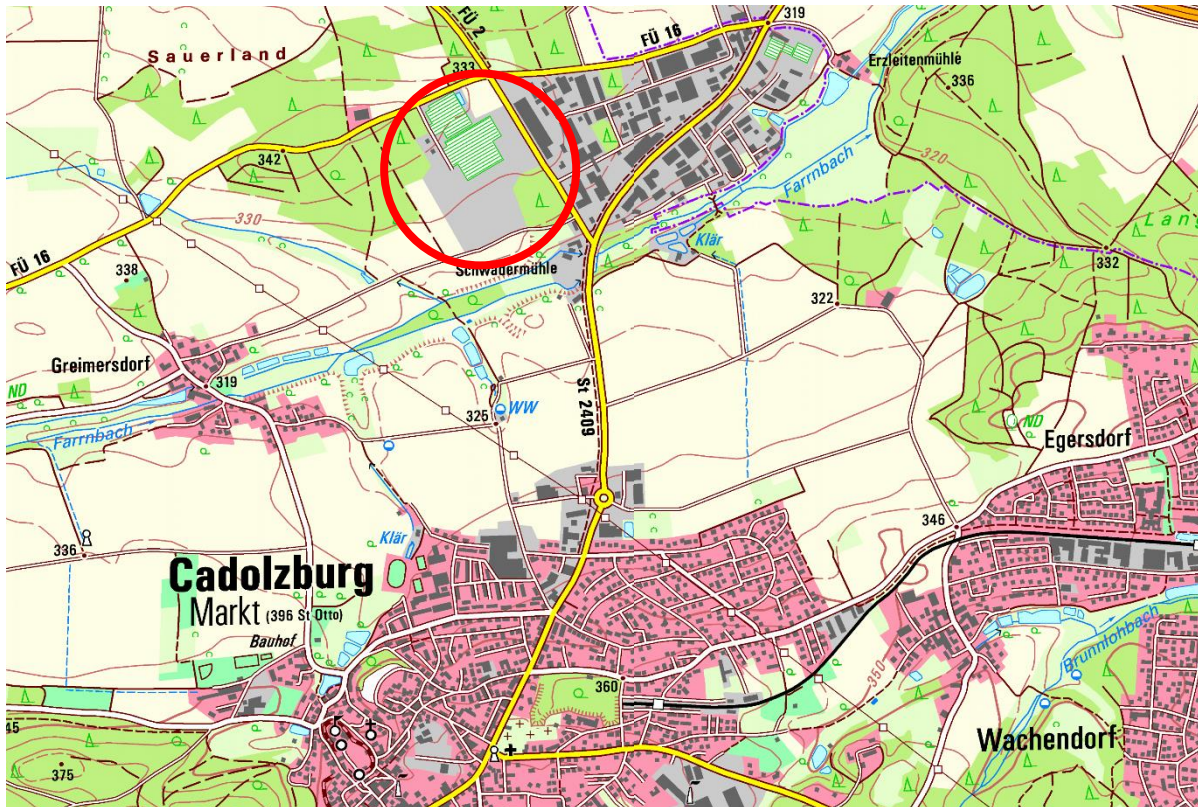


Abbildung 1: Übersichtslageplan des Änderungsbereichs der 34. Änderung des FNP/LP im Bereich des geplanten BP Nr. 54 „Schwadmühle West“ in Cadolzburg (Kartengrundlage: DTK25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten und zuletzt zum 01.01.2020 geändert worden. Derzeit erfolgt eine Teilfortschreibung des LEP. Cadolzburg wird dem Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen zugeordnet. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1). Gemäß Ziel 3.2 sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3).

Gemäß Grundsatz 5.1 (LEP) sollen die Standortvoraussetzungen, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe erhalten und verbessert werden.

Der Regionalplan für die Region Nürnberg (7) weist Cadolzburg als Grundzentrum (Z 2.2.1) aus. Gemäß (G 5.1.1.2) soll die Ansiedlung von Betrieben in der Region Nürnberg bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen erfolgen.

Im Stadt- und Umlandbereich Nürnberg/Fürth/Erlangen soll der Erhaltung und Weiterentwicklung der noch vorhandenen polyzentralen Siedlungsstruktur besondere Bedeutung beigemessen werden (2.3.2.1). Gemäß der Begründung hierzu soll der zunehmenden Trennung der Funktionsbereiche Wohnen und Arbeiten und damit einhergehender Zunahme von Pendelverkehren dahingehend begegnet werden, dass die Siedlungsentwicklung auch den Bedürfnissen der Wirtschaft nach attraktiven Standorten Rechnung trägt.

Südlich des Änderungsbereiches verläuft der regionale Grünzug RG 7 Farnbachtal, dem die Funktionen Verbesserung des Bioklimas (K) sowie Gliederung der Siedlungsräume (S) zugewiesen sind (Z 7.1.3.2). Der regionale Grünzug reicht im Südwesten in einem Teilbereich in das Plangebiet hinein. Der regionale Grünzug ist demnach randlich von der Planung betroffen. Allerdings sind die Darstellungen des Regionalplans lediglich gebietsscharf und nicht flächen- oder gar parzellenscharf. Der Kommune steht im Rahmen der kommunalen Planungshoheit ein gewisser Konkretisierungsspielraum zu, allerdings nur soweit dies mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist (vgl. § 1 Abs. 4 BauGB).

In der verbindlichen Bauleitplanung ist dieser Umstand in der Planung zu berücksichtigen, so dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes in der südwestlichen Ecke keine, den landesplanerischen Zielen entgegenstehenden Nutzungen festgesetzt werden.

5. Bisherige Darstellung, Bestandsbeschreibung

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Cadolzburg wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft („Ackerfläche“) dargestellt. Im Nordwesten sowie Südosten sind Flächen für Wald dargestellt. In der Waldfläche im Nordwesten ist außerdem eine Umspannstation symbolisch dargestellt, mit der vermutlich die die am Rand der Gärtnerei vorhandene Station gemeint war. Im Osten des Plangebiets ist ein schmaler Streifen als Fläche für Landwirtschaft („Grünland“) in Kombination mit Gehölzen („Hecke“) dargestellt. Im Süden des Plangebiets ist ein offener Wasserrückhalteraum in naturnaher, landschaftlicher Gestaltung vorgesehen.

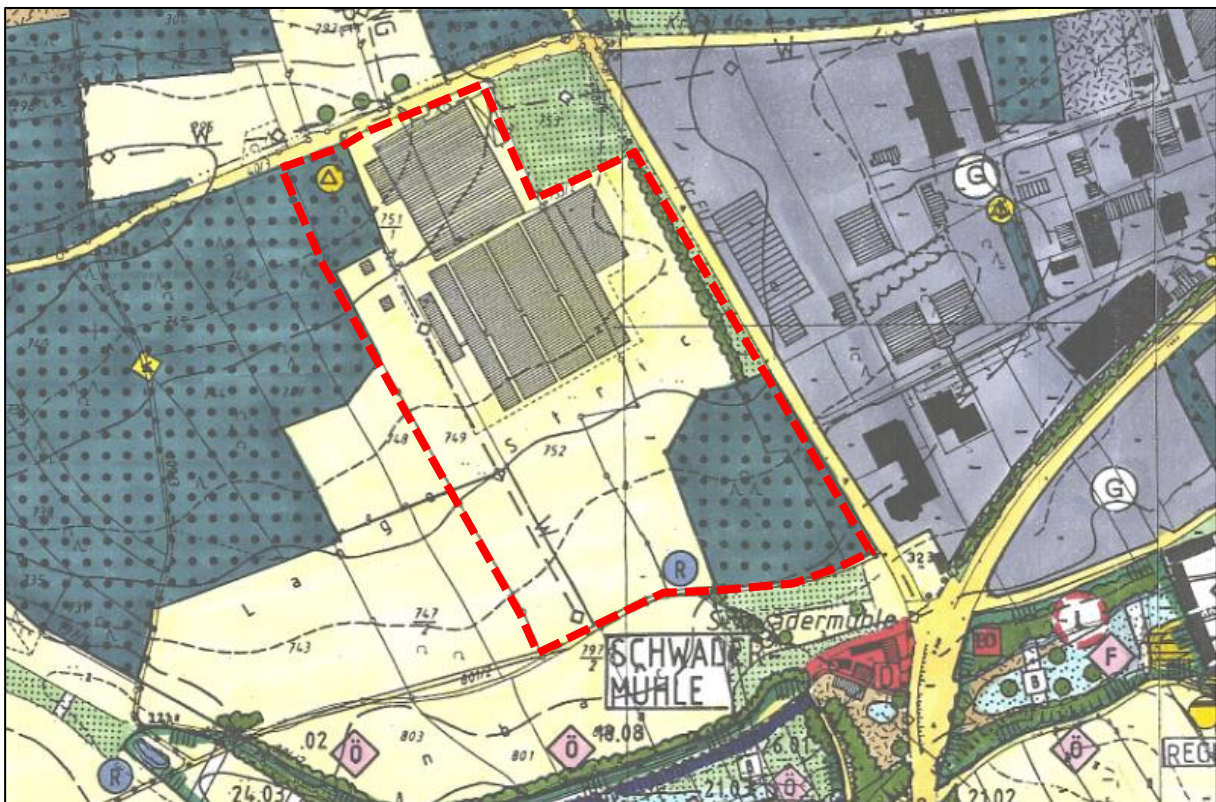


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Cadolzburg mit Stand der 33. Änderung (Änderungsbereich ist mit rot gestrichelter Linie umrandet)

Nördlich des Plangebiets grenzen die Darstellungen einer Verkehrsfläche und darüber hinaus von Ackerflächen, teilweise überlagert mit Einzelbäumen und Wald an. Im Nordosten grenzt eine als Grünland dargestellte Fläche an. Im Osten grenzen eine Verkehrsfläche und darüber hinaus gewerbliche Bauflächen an. Südlich des Plangebiets sind Ackerflächen sowie als Grünland genutzte Flächen dargestellt. Im Westen grenzen Acker- und Waldflächen an das Plangebiet an.

Bis auf die Waldflächen war das Plangebiet bisher durch einen Gartenbaubetrieb genutzt. Der Rückbau der baulichen Anlagen des Betriebes wurde schon begonnen.

6. Geplante Darstellung

Der Änderungsbereich soll entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ als gewerbliche Baufläche dargestellt werden. Ein Teilbereich im Südosten verbleibt als Fläche für Wald.

7. Immissionssituation

Auf den Änderungsbereich wirken Verkehrs- und Anlagengeräusche ein. Außerdem sind vom Plangebiet selbst nach dessen Realisierung Emissionen zu erwarten. Hierzu erfolgte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende schallschutztechnische Untersuchung und es wurden die erforderlichen Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan getroffen. Zum Schutz umliegender Immissionsorte erfolgte eine Emissionskontingentierung nach DIN 45691.

8. Funde und Bodendenkmäler, Denkmalschutz

Im Änderungsbereich befinden sich keine Bau- und Kunstdenkmale, des Weiteren sind auch keine Bodendenkmale oder archäologischen Funde bekannt. Südlich des Plangebiets befindet sich die Schwadmühle, die als Baudenkmal (Nr. D-5-73-114-69) geschützt ist. Zwischen dem Änderungsbereich und der Cadolzburg besteht eine Sichtbeziehung. Aufgrund der vorgesehenen umfangreichen Eingrünungsmaßnahmen wird die Ausweisung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle als vertretbar angesehen, zumal bis jetzt die nördliche Hälfte mit Gewächshäusern bestanden war.

Sollten Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese nach Art. 8 BayDSchG umgehend dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Abteilung Bodendenkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Fürth zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

9. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Der Änderungsbereich befindet sich außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Farrnbach und außerhalb von Wasserschutzgebieten. Im Änderungsbereich befinden sich aber zwei Brunnen, die zur Beregnung der gartenbaulich genutzten Flächen genutzt wurden.

10. Altablagerungen und Altstandorte

Im Änderungsbereich sind keine Altlasten, Altflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt. (ABUDIS, Bayerisches Landesamt für Umwelt <http://abudisui.g.lfu.bayern.de>, Abfrage am 07.05.2021). Es wurde aber eine orientierende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchung wurden Belastungen u.a. un-

terhalb der Bodenplatte des Kesselhauses festgestellt. In diesem Bereich wird bei Entsiegelung ein Bodenaushub und -entsorgung empfohlen (R&H Umwelt GmbH, Nürnberg, 29.10.2021). Der Abriss der bisherigen baulichen Anlagen des Gärtnereibetriebes wurde gutachterlich begleitet und die entstandenen Abfall- und Wertstofffraktionen entsprechend separiert und getrennt entsorgt oder einer anderen Verwendung zugeführt.

Seitens des Wasserwirtschaftsamtes hat sich hier im Rahmen der Orientierenden Untersuchung zunächst ein Altlastenverdacht bestätigt. Aufgrund des vorgesehenen, vollständigen Ausbaus der belasteten Bodenpartien ergibt sich aber kein Kennzeichnungserfordernis gem. § 5 Abs. 3 S. 1 Nr. 3 BauGB.

11. Naturschutzfachliche Belange / Biotopschutz / Artenschutz

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Hierzu wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt und die Ergebnisse wurden in die Planung auf Ebene des Bebauungsplans eingearbeitet.

Da vorläufige Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) nicht in allen Fällen rechtzeitig umgesetzt werden können, wurde eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Höheren Naturschutzbehörde beantragt und die Erteilung von dieser bereits in Aussicht gestellt.

Geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG wurden im Änderungsbereich nicht festgestellt.

12. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebiets sind auch keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume bekannt, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind auch keine Auswirkungen auf außerhalb liegende Gebiete des Netzes NATURA 2000 – insbesondere auf das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 6531-301 „Fürther und Zirndorfer Stadtwald“ – zu erwarten. Nähere Ausführungen hierzu enthält der Umweltbericht.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

In § 2 Abs. 4 BauGB ist festgelegt, wie die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu ermöglichen, wird grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren, die im Regelverfahren aufgestellt werden, eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaft und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei sind sowohl negative als auch positive Auswirkungen zu ermitteln und zu prüfen.

Die vorliegende Fassung des Umweltberichtes basiert auf der genehmigungsfähigen Planfassung der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan.

2. Kurzdarstellung der Planung

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan umfasst eine Änderung der bisherigen Darstellungen nördlich von Cadolzburg. Der Änderungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 54 „Schwadmühle West“ in einer Größe von ca. 13,5 ha.

Bei der Planung handelt es sich um den Entfall von Fläche für die Landwirtschaft und Flächen für Wald zugunsten einer Darstellung als gewerbliche Baufläche.

3. Beschreibung der angewandten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten sowie Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Informationen

Die Umweltprüfung bezieht sich räumlich auf den Änderungsbereich sowie dessen unmittelbares Umfeld, soweit dies gutachterlich für erforderlich gehalten wurde. Inhaltlich erfolgte eine Betrachtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Belange, namentlich die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, biologische Vielfalt, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen ihnen. Weitere nach Anlage 1 des BauGB zu prüfende Punkte (wie zum Beispiel Umgang mit Abfällen) können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht in der Tiefe betrachtet werden, wie später auf Bebauungsplanebene. Auf die Beurteilung der Erheblichkeit haben diese Punkte aber i.d.R. keinen Einfluss.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung sowie die Beurteilung der Auswirkungen erfolgte anhand von Auswertungen der aktuell verfügbaren Datengrundlagen. Es fand außerdem eine aktuelle Begehung des Änderungsbereiches in 2021 statt.

Für die meisten abiotischen Schutzgüter lagen ausreichende Grundlagen vor, die eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung ermöglichten. Zu Boden und Grundwasser wurden auf Bebauungsplanebene Fachgutachten erstellt. Auch zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) liegt auf dieser Ebene ein Gutachten vor.

Hinsichtlich umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter lagen ausreichende Informationen (z.B. aktuelle Liste der Kultur- und Bodendenkmäler im Gemeindegebiet) vor, die eine abschließende Bewertung erlaubten.

Kenntnislücken bestehen zur derzeitigen Luftbelastung im Plangebiet. Genaue Messungen liegen hierfür nicht vor. Da aber keine relevanten Emissionsquellen in der Umgebung bekannt

sind und eine gute Durchlüftung des Gebietes besteht, sind diese Daten für die ordnungsgemäße Erstellung dieses Umweltberichtes entbehrlich.

Gemäß der Änderung der Anforderungen an die Umweltprüfung nach Anlage 1 des BauGB in 2017 sind nicht nur anlagebedingte Auswirkungen zu untersuchen, sondern auch bau- und betriebsbedingte. Da im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt wird, können diese Auswirkungen realistisch abgeschätzt werden, teils aber erst auf Bebauungsplanebene. Die jeweiligen Auswirkungen werden bei den entsprechenden Schutzgütern behandelt.

Etwaige Unwägbarkeiten oder methodische Schwierigkeiten werden bei den einzelnen Schutzgütern ausgeführt. Diese hatten aber auf die sachgerechte Erstellung dieses Umweltberichts keine relevanten Auswirkungen.

4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Bau- und Naturschutzrechts, der Immissionsschutz-Gesetzgebung oder dem Wasserrecht waren bei der vorliegenden Planung insbesondere die bisherigen Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Cadolzburg sowie dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Fürth zu berücksichtigen.

Im REGIONALPLAN der Region Nürnberg ist der südwestliche Bereich der Änderungsfläche als „Regionaler Grünzug“ dargestellt. Diesem Grünzug sind die Funktionen Verbesserung des Bioklimas (K) sowie Gliederung der Siedlungsräume (S) zugewiesen (Z 7.1.3.2).

Für das Plangebiet sind im ABSP des Landkreises Fürth keine spezifischen Ziele enthalten. Südlich des Plangebiets liegt eine Verbundachse zur Optimierung der Funktion als Feuchtverbundachse im Farrnbachtal sowie zur Förderung naturnaher Strukturen am Farrnbach. Das Plangebiet hat für diese Ziele bzw. diesen Landschaftsausschnitt keine funktionale Bedeutung.

5. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie Auswirkungen der FNP-Änderung

Fläche

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 13,5 ha. Die Fläche des Änderungsbereiches wird bisher überwiegend von gewerblich, gartenbaulich und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie Wohnbebauung und Wegen eingenommen. Schon mit Gebäuden und Gewächshäusern sowie Erschließungswegen bebaut sind derzeit knapp 5 ha des Plangebiets. Waldflächen nehmen ca. 25.800 m² ein, der Rest setzt sich aus Anbauflächen und Randstrukturen zusammen.

Durch die Darstellung von gewerblichen Bauflächen erfolgt eine Inanspruchnahme von Fläche. Durch den ehemaligen Gartenbaubetrieb waren ca. 4,8 ha bebaut und genutzt (ohne Anbaufläche im engeren Sinn). Durch die FNP-Änderung erfolgt somit eine neue Netto-Inanspruchnahme von ca. 7,3 ha Fläche.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden aufgrund der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme als erheblich nachteilig bewertet.

Boden

Der geologische Untergrund im Plangebiet besteht aus Blasensandstein (kmBL) und gehört damit zum Sandsteinkeuper. Er besteht aus einer Sandstein-Tonstein-Wechselfolge mit Dolomitsteinlagen. Das vorhandene Gestein besteht aus fein- bis grobkörnigen Sandsteinen, ist

selten Geröll führend und enthält Ton-/Schluffstein sowie vereinzelt Dolomitsteinbänken. Aus dem anstehenden Untergrund haben sich Pseudogleye und Braunerde-Pseudogleye, selten Podsol-Pseudogleye entwickelt. Durch die langjährige gartenbauliche Nutzung und die frühere ackerbauliche Nutzung liegen hier heute vermutlich eher Hortisole vor.

Für die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden ist im Änderungsbereich aufgrund der gegebenen Böden auf lokaler Ebene von einem leicht unterdurchschnittlichen Potenzial auszugehen.

Die Versickerungseigenschaften der Böden im Plangebiet sind mit Wasserdurchlässigkeitsbeiwerten k_f zwischen 9×10^{-7} m/s und 2×10^{-7} m/s als schlecht zu beurteilen (Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/Geotechnischer Bericht, Pyrbaum, 25.01.2022).

Teile des Bodenkörpers sind durch die vorhandene Bebauung, die Verkehrsflächen und auch teilweise auf den Anbauflächen verändert worden. Während südlich der Gewächshäuser die Anbauflächen noch über eine Oberbodenzone verfügen, wurde im Osten des Geltungsbereiches der Oberboden abgetragen und durch eine Schotterschicht ersetzt. Darüber wurde Geotextil gespannt und darauf die Pflanzen (meist in Töpfen) kultiviert.

Es werden Eingriffe in den Bodenkörper durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen vorbereitet, die später zu Überbauung und Versiegelung und damit einer Veränderung oder Zerstörung der Bodenkörper führen kann. Durch die Planung gehen aber keine Böden mit einem überdurchschnittlich hohen natürlichen Ertragspotenzial verloren.

Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen sind im Gebiet bekannt und wurden gutachterlich untersucht (R&H Umwelt GmbH, Nürnberg, 29.10.2021). Es wurde auf Rückstände aus folgenden Nutzungen beprobt: Dieseltank inkl. Zapfsäule, Heizöltank, Kesselhaus, Wegbefestigung aus Schlacke, Pflanzenschutzmittel im Außen- und Innenbereich. Im Umgriff des Kesselhaus hat sich der Altlastenverdacht im Rahmen der Orientierenden Untersuchung bestätigt, da hier insbesondere erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) nachgewiesen wurden, die in höherer Tiefe aber abnahmen. Seitens des Gutachters wurde vorgeschlagen, hier nach Rückbau des Kesselhauses und des Heizöltanks das mit MKW belastete Erdreich auszuheben und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Der Aushub soll dabei von einem Sachverständigen nach § 18 BBodSchG überwacht werden und der Sanierungserfolg mittels beweissichernder Bodenproben aus der Sohle und den Wandungen der Aushubgrube nachgewiesen bzw. dokumentiert werden.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund der betroffenen Flächengröße als erheblich nachteilig zu bewerten. Durch den Ausbau der belasteten Bodenpartien erfolgt hier die Beseitigung eines potenziellen Schadensherdes.

Wasser

Oberflächengewässer kommen mit Ausnahme der zwei künstlich angelegten Wasserbecken im Plangebiet nicht vor. Die Becken dienen bislang als Gieß- und Löschwasserreserve. Ca. 130 m südlich des Plangebietes verläuft aber der Farnbach (bzw. dazu parallel verlaufende Mühlgraben), welcher ab der Schwadmühle ein Gewässer II. Ordnung ist. Der Farnbach mündet in die Regnitz.

Bei den durchgeführten Bodenuntersuchungen (Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH: Baugrunduntersuchung und Baugrundgutachten/Geotechnischer Bericht, Pyrbaum, 25.01.2022, Bohrungen vom 16.07.2021) wurden aber vereinzelt Bohrungen bis in Tiefen von 3,80 m unter Geländeoberkante (GOK) abgeteuft. Bei drei Bohrungen wurde Grundwasser (Stauwasser) in Tiefen von 0,45 m bis 0,80 m unter GOK erbohrt. Bei benachbarten Bohrpunkten wurde dagegen bis zur Endteufe gar kein Grundwasser angetroffen.

Im Geltungsbereich wurden auch zwei Brunnen für die Gewinnung von Wasser für die Bewässerung der Anbauflächen der Gärtnerei errichtet. Die Endteufe der Brunnen beträgt 47 m bzw.

50 m unter GOK. Damit erschließen sie nicht mehr das oberste Grundwasserstockwerk, sondern bereits das tiefere im Keupersandstein liegende Grundwasserstockwerk. Der Ruhewasserspiegel des westlichen der beiden Brunnen wurde 2017 bei ca. 14 m unter GOK und beim östlichen Brunnen bei ca. 11 m unter GOK ermittelt.

Im Plangebiet befinden sich keine Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiete.

Durch die hinzukommende, mögliche Bebauung und Versiegelung bei der späteren Umsetzung der Planung wird die Grundwasserneubildung vermindert. Auf Ebene des Bebauungsplanes bestehen aber Möglichkeiten, die Auswirkungen hier zu minimieren. Allerdings ist aufgrund teils hoch anstehenden Grundwassers und schlechter Versickerungseigenschaften im Plangebiet eine Versickerung von Niederschlagswasser nicht möglich. Dieses wird daher gedrosselt über eine Kanalleitung in eine Vorflut abgeleitet werden müssen.

Keller- und Fundamentbauten sowie Tiefgaragen könnten grundsätzlich Einfluss auf die Grundwasser-Fließbewegungen und den Grundwasserspiegel im engeren Umfeld haben. Ein Einbinden von Baukörpern in den Grundwasserkörper ist aktuell nicht in allen Bereichen auszuschließen, da der Grundwasserflurabstand bei einigen Bohrungen nur bei 0,45 m bis 0,80 m unter GOK lag (Geotechnik Prof. Dr. Gründer GmbH, Bohrungen vom 16.07.2021). Dies ist auf Bebauungsplanebene näher zu prüfen.

Grundsätzlich könnte der Grundwasserkörper bei einer gewerblichen Nutzung durch Gefahrstoffe beeinträchtigt werden, was aber bei sachgemäßer Handhabung (und Kontrolle durch die Gewerbeaufsichtsämter) nicht auftritt.

Negative Auswirkungen auf Oberflächengewässer können ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen der FNP-Änderung auf das Schutzgut Wasser sind auch hier aufgrund der betroffenen Flächengröße als erheblich nachteilig zu bewerten.

Klima/Luft

Das Klima in Cadolzburg kann als leicht kontinental bezeichnet werden. Es ist gekennzeichnet durch mildes bis warmes Klima und entspricht den vorherrschenden Verhältnissen im Mittelfränkischen Becken. So liegt die mittlere Tagesmitteltemperatur im Untersuchungsgebiet bei 8,0 – 9,0 °C. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge im Zeitraum 1989 bis 2011 beträgt zwischen 650 und 750 mm/Jahr. Die Vegetationsperiode (entspricht einem Tagesmittel der Lufttemperatur von mindestens + 5 °C) hat um Cadolzburg eine Dauer von etwa 220 – 240 Tagen (BayFORKLIM 1996).

Das Plangebiet ist auf den landwirtschaftlich bzw. gartenbaulich genutzten Flächen prinzipiell als potentiell Kaltluftentstehungsgebiet einzuordnen. Durch die Bebauung der ehemaligen Gärtnerei mit Gewächshäusern und die teilweise Belegung der Anbaufläche mit schwarzem Geotextil ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese Funktion in der Vergangenheit in vollem Umfang angemessen erfüllt wurde.

Die waldbestandenen Bereiche – auch in der Umgebung – fungieren als Frischluftentstehungsgebiete, während das Gewerbegebiet im Osten einen potentiell überwärmten Bereich darstellt. Kalt- und Frischluft strömt von Norden nach Süden der Aue des Farnbaches zu, der als lokal bedeutsame Luftleitbahn fungiert.

Eine thermische Belastung des Plangebiets besteht derzeit aber nicht. Durch die zukünftige Darstellung als gewerbliche Baufläche verliert der Änderungsbereich seine Funktion als Fläche für die Kalt- und Frischluftentstehung und ist künftig dem potentiell überwärmten Siedlungsraum zuzuordnen. Eine Beeinträchtigung der südlich gelegenen Luftleitbahn (und damit des Regionalen Grünzuges) erfolgt aber nicht.

Die Auswirkungen der FNP-Änderung auf das Schutzgut Klima/Luft werden trotz der Vorbelastungen schon als erheblich nachteilig bewertet.

Pflanzen

Im Änderungsbereich gibt es keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG. Es gibt es auch keine kartierten Biotope der Flachlandbiotopkartierung. Im Änderungsbereich konnten auch keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten festgestellt werden.

Der Großteil der Fläche im Änderungsbereich war bebaut oder wurde als gärtnerische Anbaufläche genutzt. Der Anbau wurde 2021 eingestellt. Der Anbau erfolgte teilweise auf Geotextil, so dass früher der Anteil an Ackerwildkräutern sehr gering war. Es ist vorwiegend von vergleichsweise artenarmen Gesellschaften von Acker-Wildkräutern – auch in den Säumen – geprägt. Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze bestehen Gehölzstrukturen.

Sowohl im Südosten als auch im Nordwesten befinden sich Waldflächen. Der südöstlich gelegene Wald setzte sich früher unter anderem aus Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und etwas Esche (*Fraxinus excelsior*) zusammen. Im Jahr 2021 wurden aber abgängige Kiefern entnommen, so dass sich der Wald aktuell als fast reiner Eichenwald präsentiert. Da die Kiefer vorher die dominierende Baumart war, ist der Bestand stark aufgelichtet. Im nordwestlich gelegenen Wald befinden sich ebenfalls primär Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) und Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Durch die FNP-Änderung wird eine Bebauung und Versiegelung des Plangebietes vorbereitet, wodurch bei späteren Eingriffen die Lebensraum- und Artausstattung vollständig verändert wird. Nur ein Teil des Waldes wird in der FNP-Änderung auch wieder als Fläche für Wald dargestellt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen durch die FNP-Änderung werden insbesondere aufgrund der Eingriffe in Wald als erheblich nachteilig bewertet.

Tiere

Im Rahmen der Erstellung des Gutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Bebauungsplan erfolgten im Frühjahr/Sommer 2021 Erfassungen der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und der Zauneidechse (BIOLOGISCHES BÜRO DR. BRUNNER, 07.09.2022). Ferner wurde die Artenschutzkartierung (ASK) (Stand: 01.02.2022) ausgewertet und ergänzende Beobachtungen aus dem Frühjahr/Sommer 2022 mit betrachtet.

Es konnten insgesamt 28 Vogelarten innerhalb des Änderungsbereiches dokumentiert werden, davon aber 7 Arten nur als Nahrungsgäste, im Überflug oder noch im Durchzug. Insbesondere in den Wald- und Gartenbereichen treten zumeist häufige Vertreter der ökologischen Gilde der Baum- und Heckenbrüter auf, darunter Arten wie Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*), Amsel (*Turdus merula*), Buchfink (*Fringilla coelebs*) oder Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*). Auch die im Schutz von Gehölzen brütende Goldammer (*Emberiza citrinella*) wurde nachgewiesen.

An Spechtarten konnte 2021 nur der Buntspecht (*Dendrocopos major*) festgestellt werden. In der ASK liegen aber auch ältere Nachweise des Grünspechts (*Picus viridis*) und des Schwarzspechts (*Dryocopus martius*) aus 2009 in der Waldfläche im Nordwesten vor. Unter den nachgewiesenen Baumbrütern befinden sich verschiedene Höhlenbrüter wie Kleiber (*Sitta europaea*), Star (*Sturnus vulgaris*) oder Meisenarten (*Parus div. spec.*), die als Nachnutzer von Spechthöhlen bekannt sind. An Gebäudebrütern konnten Bachstelze (*Motacilla alba*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) und Haussperling (*Passer domesticus*) festgestellt werden.

Bemerkenswert sind die Nachweise bodenbrütender Vogelarten des Offenlandes und zwar von Kiebitz (*Vanellus vanellus*) und Flussregenpfeifer (*Charadrius dubius*), beides bedrohte

Vogelarten. Während für den Kiebitz der Nachweis einer sicheren Brut gelang, besteht für den Flussregenpfeifer nur ein Brutverdacht. Auch 2022 brütete der Kiebitz im Plangebiet.

Mehrere Baumhöhlen konnten in den alten Eichen am Westrand der Waldfläche im Südosten erfasst werden. Es handelt sich hier um Specht- und Fäulnishöhlen, die von verschiedenen Vogelarten auch genutzt werden. Greifvogel- und Eulenhörste konnten im Geltungsbereich dagegen nicht gefunden werden.

Fledermausvorkommen wurden im Sommer 2021 mittels einer sog. Horchbox untersucht (BIOLOGISCHES BÜRO DR. BRUNNER, 07.09.2022). Dabei konnten acht verschiedene Fledermausarten nachgewiesen werden. Dominant war die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) von der über 90% der aufgezeichneten Rufe stammten. Weitere Arten waren die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), der Kleinabendsegler (*Nyctalus leisleri*), das Große Mausohr (*Myotis myotis*), der Große Abendsegler (*Nyctalus noctula*) und mit wenigen Rufen auch Nordfledermaus (*Eptesicus nilssonii*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) und das Braune Langohr (*Plecotus auritus*). Mit den Waldrandstrukturen, den Heckeneinfriedungen und der Nähe zur Farnbachau bestehen sehr gute Bedingungen als Jagdhabitat. Quartiere von Fledermäusen wurden nicht explizit festgestellt. Unterirdische Winterquartiere sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

An weiteren Säugetieren wurde lediglich der Feldhase (*Lepus europaeus*) nachgewiesen.

Für Amphibien hat das Plangebiet keine besondere Bedeutung. Die Wasserspeicherbecken haben keine größere Bedeutung für Amphibien als Laichgewässer, da sie als Gieß- und Löschwasserreserve dienen und dadurch auch stark wechselnde Wasserstände hatten. Zudem sind die Ufer künstlich gestaltet (Foliendichtung) und es fehlen Wasserpflanzen für das Ablachen.

Aus der Artengruppe der Reptilien gelangen Nachweise der Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Sie konnte mit adulten Weibchen und Männchen im nordwestlichen Waldrandbereich der Waldfläche im Südosten des Änderungsbereiches im Sommer 2021 erfasst werden. Im Frühjahr 2022 wurde dieses Vorkommen bestätigt und zusätzlich gelangen am östlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes weitere Nachweise (eigene Beobachtung). Die Anbauflächen der ehemaligen Gärtnerei stellen dagegen bisher kein geeignetes Habitat für die Art dar. Für die Zauneidechse sind FCS-Maßnahmen im Änderungsbereich vorgesehen.

Auf und um die Anbauflächen kommen auch verschiedene Arten der Wirbellosen vor. Interessant sind hier v.a. ruderale Saumbereiche. Seltene oder schützenswerte Arten wurden allerdings nicht festgestellt.

Wald, Offenland und Gartenflächen gehen als Lebensraum für verschiedene Tierarten bei der Umwandlung in gewerbliche Bauflächen verloren. Das vorkommende Spektrum an Tier- und Pflanzenarten verschiebt sich hin zu Arten des Siedlungsbereiches. Auf Ebene des Bebauungsplanes können im Hinblick auf die Gehölzbestände aber relevante Strukturen (z.B. Altbäume im Südosten) erhalten werden.

Für die bodenbrütenden Vogelarten wurden externe Ausgleichsflächen gefunden, da für diese im Änderungsbereich keine Lebensräume mehr bestehen bleiben. Diese befinden sich in gut 3 km Luftlinie in südwestlicher Richtung vom Eingriffsbereich entfernt und damit noch im räumlichen Zusammenhang. Für die erforderlichen Maßnahmen zum artenschutzrechtlichen Ausgleich wird auf Kap. 11 des Umweltberichtes sowie das Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zum Bebauungsplan (BIOLOGISCHES BÜRO DR. BRUNNER, 07.09.2022) verwiesen.

Die Planung kann auch Auswirkungen auf andere Artengruppen haben, wobei auch hier die Beeinträchtigungen durch mögliche Maßnahmen auf Bebauungsplanebene (z.B. Pflanzmaßnahmen, Gehölzerhalt und die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen) gemindert werden können.

Die Auswirkungen der FNP-Änderung sind zunächst erheblich nachteilig auf die vor kommenden lokalen Bestände. Durch geeignete FCS-/CEF-Maßnahmen können die Auswirkungen aber begrenzt werden.

Biologische Vielfalt

Das Plangebiet selbst weist für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen eine geringe bis hohe Bedeutung auf, da es unterschiedlich strukturiert ist. Im Zentrum steht aber die Bebauung (Gewächshäuser) und die arten- und strukturarme Anbaufläche.

Im Hinblick auf die Fauna ist eine höhere Artenvielfalt gegeben. Vor allem die bodenbrütenden Vogelarten sind hier wertgebend, was sich auch auf die Bewertung des Schutzgutes Biologische Vielfalt auswirkt.

Durch die FNP-Änderung werden daneben auch Eingriffe in Waldbestände vorbereitet.

Entsprechend der Bewertungen der maßgeblichen Schutzgüter sind die Auswirkungen der FNP-Änderung auch für das Schutzgut biologische Vielfalt erheblich nachteilig.

Mensch und seine Gesundheit

Zu beachtende Aspekte bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden die Erholungseignung des Raumes, der Lärmschutz, die Luftreinhaltung und der Schutz vor elektromagnetischen Feldern. Das eigentliche Plangebiet spielt für die landschaftsgebundene Erholung keine Rolle. Die bisher gartenbaulich genutzten Flächen weisen keine erholungswirksamen Strukturen auf und sind durch die angrenzenden Gewerbeflächen geprägt. Die vorhandene Umzäunung verhindert einen Zugang zu einem Großteil des Änderungsbereiches.

Lärmimmissionen treten im Gebiet hauptsächlich durch Verkehrslärm von der Roßendorfer Straße (FÜ 16) und der Seckendorfer Straße (FÜ 2) auf. Weitere Vorbelastungen bestehen durch Gewerbelärm des „GE Schwadermühle“ im Osten. Gewerbelärm der früheren Gärtnerei ist mit der Aufgabe im Jahr 2021 entfallen.

Durch die FNP-Änderung und die spätere Umsetzung des daraus entwickelten Bebauungsplanes verändert sich die Immissionssituation für die Umgebung. Nutzungskonflikte hinsichtlich Lärmimmissionen können aufgrund der Gegebenheiten ausgeschlossen werden, was gutachterlich geprüft wurde (Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co KG: Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung zur Bauleitplanung, Nürnberg, 04.07.2022). Auf Ebene des Bebauungsplanes wurde zudem eine Emissionskontingentierung festgesetzt, um nachteilige Lärmimmissionen auf schützenswerte Nutzungen abzuwenden.

Weitere durch die Planung mögliche Immissionen wie Staub, Gerüche, Erschütterungen, Wärme und Strahlung sind momentan nicht erkennbar und müssten auf Vorhabenebene geprüft werden.

Die Auswirkungen der FNP-Änderung auf das Schutzgut Mensch sind als nicht erheblich nachteilig zu bewerten.

Landschaftsbild

Die Landschaft rund um den Geltungsbereich ist von intensiv genutzter Land- und Forstwirtschaft geprägt. Ferner hat das bestehende Gewerbegebiet im Osten einen deutlichen Einfluss auf das Landschaftsbild. Neben dieser großflächigen Bebauung mit großen Kubaturen haben auch die Gewächshausbauten im Geltungsbereich das Landschaftsbild geprägt. Das Relief ist wenig bewegt. Das Untersuchungsgebiet wird ebenfalls geprägt durch die Straßen im Norden und Osten. Eine landschaftliche Verzahnung und Einbindung ist über die Waldflächen und die randlichen Gehölzstrukturen gegeben.

Durch die zukünftig mögliche Bebauung wird das Plangebiet weiter anthropogen überprägt. Die derzeit überwiegend gartenbaulich genutzten Flächen entwickeln sich zu einem Gewerbegebiet mit entsprechenden Gewerbebauten und Verkehrsflächen. Da naturnahe und strukturreiche Elemente vor der Planung kaum vorhanden waren und eine Vorprägung durch die Gewächshausbauten und das Gewerbegebiet im Osten bestanden, sind Auswirkungen auf das Landschaftsbild begrenzt.

Die Auswirkungen der FNP-Änderung auf das Schutzgut Landschaft sind aufgrund der Vorbelastungen als nicht erheblich nachteilig zu bewerten.

Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- und Bodendenkmäler bekannt. Sachgüter sind im Plangebiet in Form der Gärtnerei mit ihren diversen Nebengebäuden (z.B. Gewächs- und Maschinenhäuser) und technischen Anlagen vorhanden. Es gibt im Plangebiet auch zwei Betriebsbrunnen. Daneben gibt es als Sachgüter noch die beiden Wohngebäude mit Gartenanlagen und im Nordwesten befindet sich an der bisherigen Zufahrt eine Transformatorenstation.

Nachteilige Auswirkungen auf Bau- und Bodendenkmäler können ausgeschlossen werden. Die Erhaltung der vorhandenen Sachgüter war nicht im Sinne der Planung bzw. des neuen Grundstückseigentümers. Die beiden Wasserbrunnen sollen erhalten werden und sind auf Bauungsplanebene in die Planung integriert worden.

Die Auswirkungen der FNP-Änderung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind als nicht erheblich nachteilig zu bewerten.

Wechselwirkungen

Zwischen den einzelnen Schutzgütern können grundsätzlich verschiedene Wechselwirkungen bestehen. Hinsichtlich der Schutzgüter Boden/Wasser bestehen im Plangebiet allgemeine Wechselwirkungen. Insbesondere hohe Grundwasserstände führen zu einer anderen Ausbildung der Bodentypen.

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigen i.d.R. bereits das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Relevante Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern (wie z.B. Auswirkungen einer Grundwasserabsenkung auf davon abhängige Landökosysteme) treten durch die 34. FNP-Änderung nicht auf.

Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Wechselwirkungen zu erwarten.

6. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser

In der 34. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die damit vorgesehene Nutzung können betriebsbedingt sowohl hausmüllähnliche aber auch gewerbliche Abfälle (Verpackungsmüll, aber auch Reststoffe aus der gewerblichen Produktion) anfallen. Im Vergleich zum bisher schon bestehenden Gartenbaubetrieb ist aufgrund der Zunahme an Betrieben und Beschäftigten mit einer Zunahme bestimmter Müllfraktionen zu rechnen.

Die bestehenden Gebäude waren mit Baumaterialien errichtet, die beim Abbruch teilweise als gefährlicher Abfall einzustufen waren. Diese wurden im Zuge der Abrissarbeiten saniert und entsprechend deklariert. Insbesondere wurde auch ein Schadensherd mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) ausgebaut. Aufgrund der ordnungsgemäßen Entsorgung belasteter Teile ging hier keine Gefahr für Boden oder Wasser aus.

Für das spätere Gewerbegebiet ist vorgesehen, die anfallenden Abwässer wie auch bisher schon für die Gärtnerei dem bestehenden Kanalsystem zuzuführen und einer Reinigung zuzuleiten. Niederschlagswässer werden künftig über ein Trennsystem einem im Bebauungsplan vorgesehenen Regenrückhaltebecken im Süden zugeführt und dann gedrosselt über eine Kanalleitung in die Vorflut abgeleitet.

Nähere Angaben zu Umfang der Abfälle und Abwässer können auf Ebene der Flächennutzungsplanung aber noch nicht getroffen werden.

7. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien können auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht explizit getroffen werden. Es sind ohnehin die einschlägigen Vorgaben im Hochbau einzuhalten (z.B. über das GEG).

Auf Bebauungsplanebene ist die Möglichkeit bestimmter Festsetzungen zu prüfen.

8. Alternativen und Nullvariante

Eine Deckung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen im Gemeindegebiet im Zuge der Innenentwicklung war nicht möglich (vgl. Kap. 2 in der Begründung zur FNP-Änderung). Der nun gewählte Standort westlich des bestehenden Gewerbegebietes Schwadmühle hat im Vergleich zu anderen Flächen den Vorteil, dass hier bereits eine Bebauung und Überprägung durch den Gartenbaubetrieb bestand.

Auch wenn bei vielen Schutzgütern nach wie vor eine Erheblichkeit der Auswirkungen der Planung gegeben ist, so fällt diese dennoch aus diesen Gründen geringer aus. Zudem können im Änderungsbereich zukünftig die vorhandenen Erschließungsansätze des bestehenden Straßennetzes genutzt werden.

Bei der Nullvariante, also beim vollständigen Verzicht auf die Umsetzung der Planung, würden die Gartenbauflächen brachfallen, da ein Fortbestand der Gärtnerei nicht beabsichtigt war. Die Gebäude wären wahrscheinlich ebenfalls zurückgebaut und das gesamte Areal wieder landwirtschaftlich genutzt worden. Inwieweit es auch zu einem Rückbau der Wohnhäuser gekommen wäre, kann nicht gesagt werden. Die nun in Anspruch genommenen Waldflächen wären außerdem erhalten geblieben.

Dafür wären aber auch die städtebaulichen Missstände in der Ortslage von Cadolzburg, die dort aufgrund der Gemengelage zwischen einem Gewerbebetrieb und umgebender Wohnbebauung bestehen, nicht aufgelöst worden. Durch die mögliche Verlagerung können positive Effekte für das Schutzgut Mensch in der Ortslage von Cadolzburg entstehen.

9. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind in Bezug auf die geplante Änderung der FNP-Darstellungen nicht in dem Maße möglich.

Gleichwohl wurde auf Ebene des Bebauungsplanes die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung abgearbeitet und geprüft, ob Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen notwendig sind und der europäische und nationale Artenschutz betroffen ist und dementsprechend Maßnahmen ergriffen werden müssen. Das Ausgleichskonzept wurde mit der Unteren Naturbehörde des Landkreises Fürth abgestimmt.

10. Kumulative Auswirkungen mit anderen Planungen

Die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes führt nicht zu kumulativen Auswirkungen, da weitere Planungen im räumlichen Umfeld des Geltungsbereiches mit entsprechenden Wirkungen aktuell nicht bekannt sind.

11. Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume bekannt, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Knapp 1 km östlich befindet sich das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 6531-301 „Fürther und Zirndorfer Stadtwald“. Es handelt sich hier um ein großflächiges, kieferndominiertes Waldgebiet mit hohem Anteil an Zweischichtbeständen (Kiefer mit Laubholzunterbau) vorwiegend auf Burgsandstein. Erwähnenswert sind insbesondere Vorkommen der Fledermausarten Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*) und Großes Mausohr (*Myotis myotis*). Beide Arten sind Erhaltungsziel dieses Gebietes neben dem Lebensraumtyp 91E0* Auenwälder nach Anhang I der FFH-Richtlinie. Gemäß des Managementplanes des Schutzgebietes von 2010 gilt der gesamte Waldbestand als Jagdhabitat für diese Arten.

Durch die Entfernung zum Plangebiet sind durch die Planung aber keine negativen Auswirkungen auf die Erhaltungsziele dieses Gebiets zu erwarten. Im Plangebiet befinden sich zwar Waldflächen, die in Anspruch genommen werden, diese entsprechen aber nicht dem LRT 91E0*. An Fledermäusen wurde zwar das Große Mausohr nachgewiesen, es handelt sich hier aber um Jagdhabitats von untergeordneter Bedeutung. Wochenstuben der Art sind weder im näheren noch weiteren Umfeld bekannt, sondern erst in den angrenzenden Landkreisen Ansbach und Neustadt a.d. Aisch/Bad Windsheim. Die nächstgelegene Kolonie in Bürglein (Lkr. AN) hat eine Entfernung von etwa 12 km zum Plangebiet.

Europäische Vogelschutzgebiete befinden sich erst in größerer Entfernung, weswegen auch hier die Planung keinen Einfluss hat.

Somit kann eine Beeinträchtigung von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung ausgeschlossen werden.

12. Prüfung artenschutzrechtlicher Belange

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG sind in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplans insoweit bereits zu berücksichtigen, als dass es bei der verbindlichen Bauleitplanung bzw. nachgeordneten Genehmigungsverfahren nicht zu dauerhaften Vollzugshindernissen kommt, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen.

Da die 34. Änderung des Flächennutzungsplanes zu Flächenversiegelung und Bebauung führt, gehen dort auch Habitats von Tierarten verloren. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 wurde daher geprüft, ob durch die Umsetzung der Planung eventuell Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte (BIOLOGISCHES BÜRO DR. BRUNNER, 07.09.2022).

Für einen Großteil der planungsrelevanten Arten fehlen im Geltungsbereich spezielle Lebensräume, so dass diese von vornherein ausgeschlossen werden können. So fehlen z.B. geeignete Laichgewässer für Amphibien. Auch für Schmetterlingsarten (wie Ameisenbläulinge oder

Nachtkerzenschwärmer) fehlen Lebensräume mit Wuchsorten der essentiellen Raupen-Futterpflanzen.

Planungsrelevant sind aber die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und die Zauneidechse (*Lacerta agilis*). Für die häufigeren Arten der gehölzbrütenden Vogelarten, die offene Nester anlegen, bleibt die ökologische Funktion der von den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin gewahrt, so dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht gegeben. Eine Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auf Ebene der lokalen Population ist ebenfalls nicht erkennbar.

Maßnahmen werden für höhlenbrütende Vogelarten, Fledermäuse und die festgestellten bodenbrütenden Vogelarten (Kiebitz, Flussregenpfeifer) erforderlich. Unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind Verbots- oder Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auch für diese nicht einschlägig.

Es sind folgende Vermeidungsmaßnahmen notwendig:

- V1** Erhaltung der Heckenstrukturen im Süden des Gebiets
- V2** Erhaltung von Alteichen am westlichen Waldrand
- V3** Verzicht auf eine Nachtbaustelle
- V4** Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit (also nicht vom 01. März bis zum 30. September)
- V5** Absammeln und Umsiedeln der Zauneidechsen ab Februar 2023
- V6** Erhaltung der Gehölzstrukturen mit den besonnten Rändern zum Schutz der Zauneidechsen
- V7** Reptilienschutzzaun

Sowie folgende CEF-Maßnahmen:

- M1** Ersatzlebensräume für Flussregenpfeifer & Kiebitz
- M4** Ersatzhöhlen für Fledermäuse und Nisthilfen für Vögel (2 Fledermaushöhlenkästen und 2 mardersichere Nisthilfen für höhlenbrütende Vogelarten pro gefällteter Alt-Eiche)

Da eine Umsetzung der Maßnahmen für die Zauneidechse erst mit einem zeitlichen Verzug nach den ersten Eingriffen erfolgen kann, sind auch folgende FCS-Maßnahmen erforderlich:

- M2** Anlage von Zauneidechsen Habitaten am Waldrand, sowie Aufwertung der Zauneidechsen-Habitate und Vernetzung der Lebensräume mit der freien Landschaft
- M3** Anlage eines Reptilienmeilers

Die Maßnahmen wurden auf Bebauungsplanebene räumlich konkretisiert und die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen und -flächen festgesetzt. Diese liegen alle im räumlichen Zusammenhang, so dass durch vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) die ökologische Funktionalität grundsätzlich gewahrt geblieben wäre. Durch den zeitlichen Verzug bei Maßnahmen M2 und M3 werden damit aber Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG einschlägig. Daher wurde hier eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG bei der Höheren Naturschutzbehörde beantragt und die Erteilung von dieser bereits in Aussicht gestellt. Es bestehen daher aktuell weder für den Bebauungsplan noch die FNP-Änderung Vollzugshindernisse.

13. Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen

Nach derzeitigem Kenntnisstand hat die Planung erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft und Pflanzen. Zum Schutzgut Pflanzen können diese langfristig aber ausgeglichen werden.

Nach § 4 Abs. 3 BauGB wird die Gemeinde nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bauleitplans durch die Behörden unterrichtet, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ein besonderes Unfallrisiko bei den im Änderungsbereich zukünftig zulässigen gewerblichen Nutzungen über das übliche Maß in Gewerbegebieten hinaus besteht voraussichtlich nicht. Es besteht auch kein Unfallrisiko „auf“ das Plangebiet. Das Plangebiet liegt derzeit nicht im potentiellen Einwirkungsbereich eines Betriebes nach der Störfall-Verordnung (Abstandsgebot nach Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie). Belange der Störfallvorsorge sind für die Planung somit aktuell nicht relevant.

Auch ein besonderes Risiko bei Katastrophen wird nicht gesehen. So liegt das Plangebiet nicht innerhalb eines Überschwemmungsgebietes oder überflutungsgefährdeter Flächen. In Teilen kann aber das Grundwasser relativ hoch anstehen (< 0,5 m unter Geländeoberkante). Andere Georisiken (z.B. Erdfall, Erdbeben) sind nicht gegeben.

14. Überwachung/Monitoring

Nach § 4c BauGB haben Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Dies dient insbesondere dazu, unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dazu sind im Umweltbericht geeignete Überwachungsmaßnahmen anzugeben.

Die Pflicht zur Durchführung dieser Überwachung (Monitoring) ergibt sich aber nicht aus der Wirksamkeit des FNP, sondern erst aus der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt. Ein Monitoring wird grundsätzlich erst dann einsetzen können, wenn Inhalte eines Planes zumindest teilweise umgesetzt wurden, da ansonsten auch keine Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden können.

Im vorliegenden Fall ergeben sich durch die 34. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Cadolzburg aber keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen bis auf eine erforderliche Erfolgskontrolle bezüglich der CEF-Maßnahmen für die bodenbrütenden Vogelarten (vgl. auch Ausführungen im Umweltbericht zum Bebauungsplan).

15. Zusammenfassung

Der Änderungsbereich der 34. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan liegt im Nordosten des Gemeindegebietes von Cadolzburg. Dabei soll die bisherige Darstellung einer Fläche für Landwirtschaft sowie Flächen für Wald zugunsten einer Darstellung als gewerbliche Baufläche entfallen. Insgesamt umfasst die Änderung eine Fläche von ca. 13,5 ha. Die Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 54 „Schwadmühle West“.

Die Bedeutung der Änderungsbereiche für die einzelnen Schutzgüter wurde anhand der Bestandssituation bzw. der bisherigen FNP-Darstellung überprüft und die Auswirkungen der Plandarstellungen bewertet, die nachfolgend hier wiedergegeben ist:

Schutzgut	Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut	Auswirkungen der Planung
Fläche	hoch	erheblich nachteilig
Boden	mittel	erheblich nachteilig
Wasser	mittel	erheblich nachteilig
Klima/Luft	gering	erheblich nachteilig
Pflanzen	gering bis hoch	erheblich nachteilig
Tiere	mittel bis hoch	erheblich nachteilig
Biologische Vielfalt	mittel	erheblich nachteilig
Mensch	mittel	nicht erheblich nachteilig
Landschaft	mittel	nicht erheblich nachteilig
Kultur- und Sachgüter	mittel	nicht erheblich nachteilig
Wechselwirkungen	gering	nicht erheblich nachteilig

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Planung treten aufgrund des Flächenbedarfs und der damit verbundenen Versiegelung für die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser auf, obwohl bereits über 5,1 ha des Plangebietes aktuell schon bebaut und versiegelt sind.

Durch die zunehmende Bebauung in Nachbarschaft zu einem bereits bestehenden Gewerbegebiet erhöht sich die Fläche eines potenziell überwärmten Bereiches im Vergleich zum Ist-Zustand weiter. Trotz der Vorbelastungen und auf Bebauungsplanebene möglicher Minimierungsmaßnahmen wird hier die Erheblichkeitsschwelle aber bereits überschritten, da auch 2,1 ha Waldflächen verloren gehen.

Mit der Planung sind auch im Bereich des Immissionsschutzes keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden, da im Hinblick auf schutzwürdige Nutzungen eine Emissionskontingentierung im Hinblick auf den Gewerbelärm in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt wird.

Es sind im Plangebiet keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG oder Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht betroffen.

Negative Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete konnten keine erkannt werden, ebenso sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig, wenn auf Vorhabenebene alle Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen rechtzeitig umgesetzt werden können. Da dies für die Zauneidechse nicht der Fall ist, wurde hier eine artenschutzrechtliche Ausnahme und die Umsetzung von FCS-Maßnahmen notwendig.

Kumulative Auswirkungen durch die Planung sind nicht zu besorgen.