die sympathische StadtLauf A.D. PEGNITZ

10. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan
(Integrierte Fassung)

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht
Ergänzendes Verfahren - Entwurf

Fassung vom 22.09.2026

GSP LANDSCHAFTSARCHITEKTUR & STADTPLANUNG

Fürther Straße 27
90429 Nürnberg
Tel: 0911/ 310 427 - 10

INHALT

I. Begründung 4
1. Planungsanlass und Verfahren 4
2. Räumliche Geltungsbereiche 4
3. Ziele der Raumordnung und Landesplanung 4
4. Bevölkerungsprognose, Bedarf an Wohnbauflächen 5
5. Bedarf an gewerblichen Bauflächen 6
6. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen 7
7. Anpassungen an den Flächennutzungsplan 7
7.1. Integration von Bauleitplanverfahren und Satzungen 7
Einbeziehungssatzung „Östlich der Nuschelberger Hauptstraße“ 8
Bebauungsplan Nr. 114 „Beerbacher Weg“ 9
Bebauungsplan Nr. 65 „Gewerbegebiet Wetzendorf – Ost“ (Tekturplan Nr. 2) 9
7.2. Sonstige Anpassungen, nachrichtliche Übernahmen und Korrekturen 10
8. Änderung des Flächennutzungsplanes, bisherige und geplante Darstellung, Bestandsbeschreibung 12
Teilfläche Nr. 10-1 Gasthof Schloss Oedenberg 13
Teilfläche Nr. 10-2 Weigenhofen, südlich Sollachweg 14
Teilfläche Nr. 10-3 Heuchling, Nördlich Schappenstraße 15
Teilfläche Nr. 10-4 Ehemaliges Postgebäude, Plärrer/Poststraße 16
Teilfläche Nr. 10-5 Gewerbegebiet Wetzendorf-Ost 17
9. Immissionssituation 18
10. Funde und Bodendenkmäler, Denkmalschutz 18
11. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz 18
12. Altablagerungen und Altstandorte 19
13. Biotopschutz / Artenschutz 19
14. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete 19
15. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht 19
II. Umweltbericht 21
1. Einleitung 21
2. Übersicht über die FNP-Änderungen 21
3. Beschreibung der angewandten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten sowie Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Informationen 22
4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung 23
5. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie Auswirkungen der FNP-Änderungen 24
Teilfläche Nr. 10-1 Gasthof Schloss Oedenberg 25

Teilfläche Nr. 10-2 Weigenhofen, südlich Sollachweg 27
Teilfläche Nr. 10-3 Heuchling, Nördlich Schappenstraße..... 29
Teilfläche Nr. 10-4 Ehemaliges Postgebäude, Poststraße..... 31
Teilfläche Nr. 10-5 Gewerbegebiet Wetzendorf-Ost..... 33
6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 35
7. Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen ...35
8. Alternative Planungsmöglichkeiten und Nullfall 35
9. Überwachung/Monitoring 36
10. Zusammenfassung 37

I. BEGRÜNDUNG

1. Planungsanlass und Verfahren

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP) der Stadt Lauf a.d. Pegnitz, der seit 2008 wirksam ist, umfasst mehrere Teilflächen, auf denen eine Erweiterung der Siedlungsfläche bzw. eine bauliche Nutzungsänderung beabsichtigt war.

Im Zuge der 10. Änderung des FNP ist auch eine Anpassung der Darstellungen an bereits abgeschlossene Bauleitplanverfahren, Einbeziehungssatzungen und genehmigte Nutzungen und eine Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen erfolgt. Zudem wurde das Koordinatensystem auf ETRS89/UTM umgestellt. Die 10. Änderung des FNP erfolgte daher als integrierte Fassung. Dementsprechend wird das gesamte Stadtgebiet dargestellt. Es handelt sich jedoch nicht um eine vollständige Fortschreibung des FNP.

Die 10. Änderung des FNP erfolgte im Regelverfahren mit Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. In der Sitzung des Stadtrates am 31.07.2025 wurde die 10. Änderung des FNP festgestellt. Das Landratsamt Nürnberger Land hatte die FNP-Änderung mit Bescheid vom 03.09.2025 (Zeichen: 6100/Ri-10.Änderung des FNP's) gemäß § 6 BauGB bereits genehmigt. Im Vergleich zur zuletzt integrierten Fassung des FNP (8. Änderung) wurden jedoch versehentlich nicht alle Fließgewässer III. Ordnung vollständig übernommen.

Zur Behebung dieses Mangels soll eine nachträgliche Heilung im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Es handelt sich hinsichtlich der Fließgewässer um die Übernahme der bisherigen Darstellungen (vor Beginn der 10. Änderung), die daher auch keine weiteren Auswirkungen auf die Darstellungen der 10. Änderung hat. Die fünf Teilflächen der 10. Änderung sind nicht betroffen, da sich innerhalb der Teilflächen Nr. 10-1 bis 10-4 sowie in deren unmittelbarer Umgebung keine Fließgewässer befinden. Lediglich in der Nähe der Teilfläche Nr. 10-5 (GE Wetzendorf) verläuft der Himmelbach, der in den Darstellungen der 10. Änderung aber bereits enthalten war und im Rahmen der Abwägung berücksichtigt wurde. Das ergänzende Verfahren dient ausschließlich der vollständigen Bestandsabbildung aller Fließgewässer auf dem Planblatt. Die Darstellung der bestehenden Fließgewässer hat keine Umweltauswirkungen. Es erfolgten keine inhaltlichen Änderungen an der Begründung und am Umweltbericht.

Zur Heilung des festgestellten Mangels ist der letzte fehlerfreie Verfahrensstand wieder aufzunehmen. Da die Darstellung der Fließgewässer bereits Bestandteil des Entwurfs hätte sein müssen, sind der Billigungsbeschluss sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit und der - von dieser ergänzenden Darstellung betroffenen - Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu wiederholen.

2. Räumliche Geltungsbereiche

Der Geltungsbereich der 10. FNP-Änderung besteht aus 5 Teil-Geltungsbereichen. Die jeweils betroffenen Flurstücke und die Flächengrößen sind in Kap. 8 aufgeführt.

3. 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 am 01.06.2023 geändert worden. Lauf a.d. Pegnitz ist im Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen als Mittelzentrum ausgewiesen.

Bezüglich der 10. Änderung des FNP treffen folgende spezifische Aussagen zu. Gemäß Grundsatz 2.2.7 sollen die Verdichtungsräume „so entwickelt und geordnet werden, dass […]

sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten […], sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben".

Weiter betreffen die Planung der Grundsatz des Flächensparens (G 3.1.1: „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.") sowie der Vorrang von Innenentwicklung vor Außenentwicklung (Z 3.2). Eine Zersiedlung der Landschaft soll gemäß Grundsatz 3.3 viermieden und neue Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten angebunden werden (Ziel 3.3). In Bezug auf die landwirtschaftliche Entwicklung sieht das LEP den Erhalt der landwirtschaftlich genutzten Gebiete vor (G 5.4.2).

Die Grundlage zur regionalplanerischen Beurteilung bildet derzeit der Regionalplan der Region Nürnberg (Region 7). Der Regionalplan ist am 01. Juli 1988 in Kraft getreten und wird laufend fortgeschrieben. Lauf a.d. Pegnitz zählt zum Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und liegt an der Entwicklungsachse Nürnberg-Lauf a.d. Pegnitz-Hersbruck-Amberg. Zum Wohnungsbau sieht der Regionalplan vor, den Wohnungsbestand vor allem in der engeren Verdichtungszone in seinem Umfang zu erhalten (Ziel 3.2.3). Dabei soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen (Ziel 3.1.2). Das Stadtgebiet von Lauf a.d. Pegnitz ist zum Teil als landschaftliches Vorbehaltsgebiet ausgewiesen.

4. Bevölkerungsprognose, Bedarf an Wohnbauflächen

Hinsichtlich der zukünftigen Wohnflächenentwicklung und vor dem Hintergrund, dass die Stadt Lauf als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt gemäß § 201 BauGB per Verordnung bestimmt ist, hat sich der Stadtrat der Stadt Lauf a.d. Pegnitz intensiv mit der Bevölkerungsentwicklung, dem Wohnungsmarkt sowie der Flächenverfügbarkeit auseinandergesetzt.

In dem „Zusammenfassenden Bericht zur Wohnflächenentwicklung der Stadt Lauf a.d. Pegnitz" (Wohnflächenbericht) vom 08.11.2023 werden die Erkenntnisse sowie die Handlungsempfehlungen beschrieben.

Demnach wird von einer positiven Bevölkerungsentwicklung bis 2039 zwischen 3% und 6% ausgegangen. Ein Zuwachs von 2,9% wird auch vom Bayerischen Landesamt für Statistik für die Stadt prognostiziert (Demographie-Spiegel, Stand August 2021). Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes, der günstigen Lage in direkter Nähe zu Nürnberg sowie der verkehrstechnisch guten Anbindung und den infrastrukturellen Einrichtungen aus den Bereichen Kultur, Bildung und Versorgung ist auch zukünftig von einem Entwicklungsdruck im Bereich der Wohnflächen sowie einer höheren Zuwachsrate an Einwohnern auszugehen. Bei einer angenommenen Bevölkerungsentwicklung von 3% bis 6% entsteht ein Wohnraumbedarf von 1.076 bis 1.473 Wohnungen bis 2039 (vgl. Wohnflächenbericht).

Für die Umrechnung in Bruttowohnbauland ist eine gewisse Annahme einer baulichen Dichte erforderlich, die jedoch aufgrund der städtischen Struktur im Hauptort und der ländlichen, lockeren Bebauung in den Ortsteilen variiert. Circa 70% des Wohnungsbestandes in der Stadt Lauf a.d. Pegnitz stellen derzeit Einfamilienhäuser dar, zukünftig soll jedoch der Fokus auf dichtere Bauweisen gelegt werden. Den Zielen des Wohnflächenberichts ist zu entnehmen, dass die Stadt künftig maßvoll bedarfs- und zielgruppenorientiert wachsen soll. Neben der Aktivierung der Potenzialflächen und der Innenentwicklung wird eine moderate Entwicklung von Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern vor allem als Wohnraum für Ortsansässige in den Ortsteilen angestrebt.

Die Bebauungsdichte einer lockeren Einfamilienhausbebauung liegt bei ca. 15 Wohneinheiten (WE) je ha Bruttowohnbauland, im Geschosswohnungsbau bei mindestens 50 WE/ha. Bei einer durchschnittlichen Bebauungsdichte von 35 Wohneinheiten (WE) je ha, ergäbe sich ein Bedarf zwischen 30 und 42 ha Bruttowohnbauland bis 2039.

Demgegenüber wurde ein bestehendes Flächenpotenzial basierend auf Auswertungen des wirksamen Flächennutzungsplanes von ca. 32 ha ermittelt. Bei einer angenommenen durchschnittlichen Bebauungsdichte von 35 WE/ha könnten auf diesen Flächen ca. 1.120 WE entwickelt werden. Es verbleibt ein Bedarf von bis zu 353 Wohneinheiten (1.473 WE – 1.120 WE) bzw. 10 ha bis 2039.

Hinsichtlich der im FNP bestehenden Flächenpotenziale ist jedoch grundsätzlich zu berücksichtigen, dass nicht unmittelbar von einer Flächenverfügbarkeit ausgegangen werden kann und die Stadt nicht immer einen direkten Zugriff auf die Flächen hat. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der 8. Änderung des FNP im Jahr 2020 bereits insgesamt 4,9 ha Wohnbauflächen zurückgenommen, da eine Entwicklung der Flächen auch langfristig nicht in Aussicht stand.

In der vorliegenden 10. Änderung werden nun insgesamt ca. 0,49 ha Wohnbauflächen und ca. 0,63 ha gemischte Bauflächen neu dargestellt. Letztere werden auf die Bauflächenpotenziale nur zu 50% angerechnet, da ein entsprechendes Mischungsverhältnis von Wohnnutzungen und das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe vorausgesetzt wird. Durch die 10. Änderung FNP ergibt sich somit ein für Wohnzwecke nutzbares Bauflächenpotenzial von ca. 0,8 ha. Der für den Prognosezeitraum 2039 ermittelte Wohnbauflächenbedarf von bis zu 10 ha wird somit noch weit unterschritten.

Maßnahmen und Instrumente zur Erreichung der im Wohnflächenbericht formulierten Ziele wurden geprüft und zum Teil bereits umgesetzt bzw. durch den Stadtrat beschlossen. So wurde die Abstandsflächensatzung der Stadt Lauf a.d. Pegnitz aufgehoben, um eine Nachverdichtung im Innenbereich gemäß § 34 BauGB sowie dichtere Bauweisen in neuen Baugebieten zu ermöglichen. Zudem wurden die Standards in städtebaulichen Verträgen wie u.a. die Bauverpflichtung sowie der zu entwickelnde Anteil an preisgedämpften bzw. staatlich geförderten Mietwohnungen überarbeitet. Weitere Maßnahmen wie u.a. die Prüfung der bestehenden Bebauungspläne hinsichtlich vorhandener Nachverdichtungspotentiale sowie die Etablierung eines Quartiersmanagements als Koordinationsstelle in Bezug auf Leerstandimmobilien werden derzeit durch die Stadtverwaltung geprüft.

5. Bedarf an gewerblichen Bauflächen

Mit der Gesamtfortschreibung des FNP im Jahr 2007 erfolgte eine gesamtstädtische Betrachtung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen. Im Vordergrund stand eine Diversifizierung des Arbeitsplatzangebots und des Branchenspektrums. Neben kleineren Ausweisungen im Ortsteil Dehnberg und Schönberg erfolgte eine Konzentration der weiteren gewerblichen Entwicklung am Hauptort in auch verkehrsgünstig angebundenen Lagen. Hier wurden insbesondere die beiden Gewerbeflächen Lauf West II und III dargestellt. Für den Bereich Lauf West II wurde 2013 der Bebauungsplan Nr. 101 „Gewerbegebiet Lauf Süd II“ aufgestellt, dessen Plangebiet schon weitgehend bebaut ist bzw. Bauanträge vorliegen.

In der weiteren Folge seit der Gesamtfortschreibung 2007 hat sich die Stadt lediglich auf Standortsicherungen von Betrieben beschränkt und meist vorhabenbezogene Änderungen durchgeführt. In der 3. Änderung des FNP wurde die zuvor dargestellte gewerbliche Baufläche in Neunhof sogar wieder zurückgenommen. Auch in der vorliegenden Änderung soll zur besseren Ausnutzung einer bestehenden Gewerbefläche nur eine geringfügige Erweiterung eines Gewerbegebiets in Wetzendorf erfolgen und im FNP eine neue gewerbliche Baufläche um gut 0,3 ha dargestellt werden (Fläche 10-5 Gewerbegebiet Wetzendorf-Ost).

6. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

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 10. Änderung werden im Bereich der Teilflächen Nr. 10-1 bis Nr. 10-5 teilweise Flächen im Außenbereich neu in Anspruch genommen. Insgesamt werden ca. 0,49 ha Flächen für die Landwirtschaft und ca. 0,48 ha Grünflächen neu als Bauflächen dargestellt. Die übrigen Flächen sind im wirksamen FNP bereits als Verkehrsfläche (Teilfläche Nr. 10-1) und als Fläche für Gemeinbedarf (Teilfläche Nr. 10-4) dargestellt.

Im Rahmen der 8. Änderung des FNP im Jahr 2020 wurden zuletzt schon insgesamt ca. 4,9 ha Wohnbauflächen zurückgenommen, um die Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen zu reduzieren.

7. Anpassungen an den Flächennutzungsplan

Grundlage für die vorliegende integrierte Fassung des FNP ist der 2008 im Rahmen einer Gesamtfortschreibung wirksam gewordene Plan. Dieser lag damals bereits digital vor, allerdings im Gauß-Krüger-Koordinatensystem. Durch die Umstellung der Geobasisdaten in Bayern auf das UTM-Koordinatensystem war eine Transponierung dieser Zeichnungsdaten auf das andere Koordinatensystem erforderlich. Im Zuge dessen kann es zu geringfügigen Abweichungen zwischen den alten, transponierten Flächengeometrien und der neuen Flurkarte kommen. Aufgrund der Parzellenunschärfe des FNP sind diese Abweichungen auf dieser Maßstabsebene aber irrelevant.

Zuletzt wurde mit der 3. Änderung des FNP (wirksam seit 12.12.2018) eine integrierte Fassung erstellt, in der die 1., die 2. und die 4. Änderung des FNP eingebarbeitet waren. Die integrierte Fassung soll der Stadt eine aktuelle Planungsgrundlage zur Verfügung stellen und eine Gesamtschau ermöglichen, im Unterschied zu den teilflächenbezogenen Änderungen des FNP. Es erfolgt aber keine Gesamtfortschreibung.

7.1. Integration von Bauleitplanverfahren und Satzungen

Seit der Genehmigung der 3. Änderung des FNP im Jahr 2018 wurden verschiedene Änderungsverfahren (teils im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB) durchgeführt, die bereits wirksam wurden:

Tabelle 1: Änderungen des Flächennutzungsplanes seit 2018

Nr. der Änd.	Bezeichnung	neue Darstellung	wirksam seit
5. Änderung	Bereich BP Nr. 105 „Städtischer Bauhof neu“	Fläche für Gemeinbedarf (Bauhof), Grünflächen	12.12.2018
6. Änderung	Bereich BP Nr. 107 „Gewerbegebiet Dehnberg West“	Gewerbliche Baufläche	05.11.2018
7. Änderung	Parkplatz Krankenhaus	Verkehrsflächen (Parkplatz)	10.12.2020
8. Änderung	Änderung in 8 Teilbereichen	Fläche für Landwirtschaft (Herausnahme von Wohnbauflächen), Wohnbauflächen, Grünflächen	10.12.2020
9. Änderung	Sondergebiet Kunigundenberg	Sonderbauflächen, Grünflächen (Parkanlage), Verkehrsflächen	14.10.2021

Die Darstellungen dieser fünf Änderungen des FNP werden in die integrierte Fassung der 10. Änderung übernommen. Da es sich um wirksame Änderungen handelt, wird auf diese weder in Begründung noch Umweltbericht weiter eingegangen.

Daneben wurden seit der 3. Änderung des FNP folgende Bauleitpläne und Satzungen aufgestellt, die einen Anpassungsbedarf bzw. eine Berichtigung des FNP erfordern. Auf diese Flächen wird im Umweltbericht auch nicht näher eingegangen, da es sich um rechtskräftige Satzungen handelt.

Einbeziehungssatzung „Östlich der Nuschelberger Hauptstraße“

Flst. Nr. 415/7, 415/8 und 415/9, Gmkg. Günthersbühl

<table>
<tr>
<td>

FNP 2008 - Bisherige Darstellung</td>
<td>

Berichtigung der Darstellung
Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung „Östlich Nuschelberger Hauptstraße“ ist mit schwarzer Strichlinie umrandet.</td>
</tr>
</table>

Im Jahr 2021 trat die Einbeziehungssatzung „Östlich der Nuschelberger Straße“ in Kraft. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden auch die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Nuschelberg“ angepasst.

Die bisherige Darstellung des FNP von Flächen für die Landwirtschaft wird in gemischte Bauflächen umgewandelt. Ein Teil der Baufläche ist bereits bebaut. Die nachrichtliche Übernahme der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes wird aktualisiert (vgl. Kap. 15).

Bebauungsplan Nr. 114 „Beerbacher Weg“

Flst. Nr. 481, 482, 483, Gmkg. Neunhof



FNP 2008 - Bisherige Darstellung

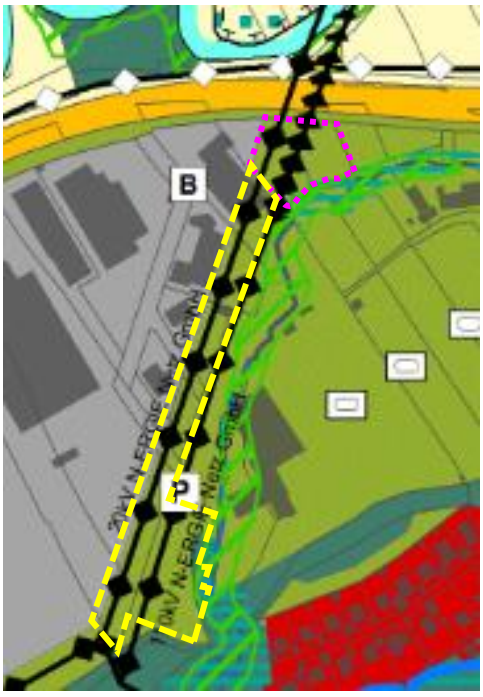


Berichtigung der Darstellung

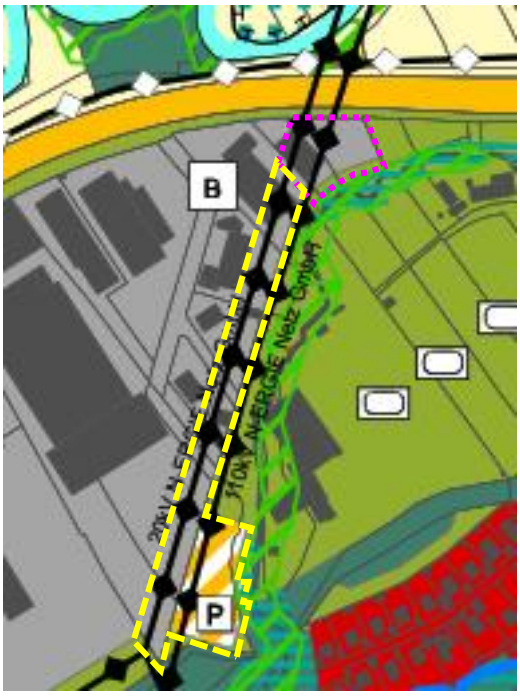
Der Geltungsbereich des BP Nr. 114 „Beerbacher Weg“ ist mit schwarzer Strichlinie umrandet.

Der Bebauungsplan „Beerbacher Weg“ im Regelverfahren einschließlich Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die förmliche Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB ist abgeschlossen. Der Bebauungsplan ist mittlerweile seit 2024 rechtskräftig. Ziel war die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Westen von Neunhof. Im FNP sind hier bereits überwiegend Wohnbauflächen dargestellt. Ein Parallelverfahren zur Änderung der Darstellungen des FNP war vor dem Hintergrund der Parzellenunschärfe nicht erforderlich. Im Rahmen der 10. FNP-Änderung werden die bisherigen Darstellungen berichtigt und an die Festsetzungen des BP angepasst.

Bebauungsplan Nr. 65 „Gewerbegebiet Wetzendorf – Ost“ (Tekturplan Nr. 2)



FNP 2008 - Bisherige Darstellung



Berichtigung der Darstellung

(gelb umrandet: Bereich der Berichtigung, rosa umrandet: Teilfläche Nr. 10-5)

Die gewerbliche Baufläche und die Verkehrsfläche „Ruhender Verkehr“ südlich der Teilfläche 10-5 (vgl. Kap. 8) werden an den Bebauungsplan Nr. 65 „Gewerbegebiet Wetzendorf – Ost“ (Tekturplan Nr. 2) angepasst.

7.2. Sonstige Anpassungen, nachrichtliche Übernahmen und Korrekturen

Unter den sonstigen Anpassungen zählen Anpassungen der Darstellungen an bereits genehmigte Nutzungen, Korrekturen von nachrichtlichen Übernahmen oder ähnliches.

Aufhebung WSG Schönberg und WSG Simonshofen

Im FNP sind Wasserschutzgebiete gemäß Art. 35 BayWG nachrichtlich zu übernehmen.

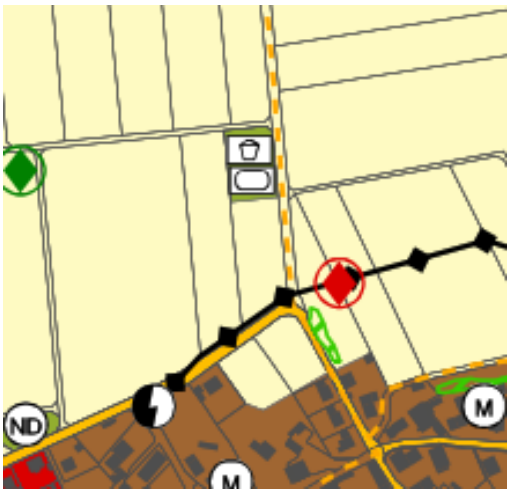
Mit Bekanntmachung vom 30.06.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Nürnberger Land wurden die Verordnungen zu den Trinkwasserschutzgebieten im Einzugsgebiet des Wasserwerks Schönberg in den ehemaligen Gemeinden Schönberg und Weigenhofen sowie des Wasserwerks Simonshofen in der ehemaligen Gemeinde Simonshofen aufgehoben. Im Rahmen der 10. Änderung des FNP wird die nachrichtliche Übernahme der Trinkwasserschutzgebiete aktualisiert und die Abgrenzungen der genannten WSG nicht mehr dargestellt.

Spiel- und Bolzplatz Beerbach

Flst. Nr. 179 (TF), Gmkg. Beerbach



FNP 2008 - Bisherige Darstellung

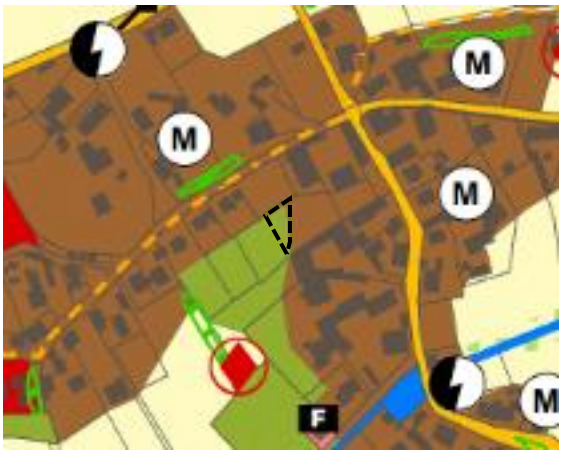


Berichtigung der Darstellung

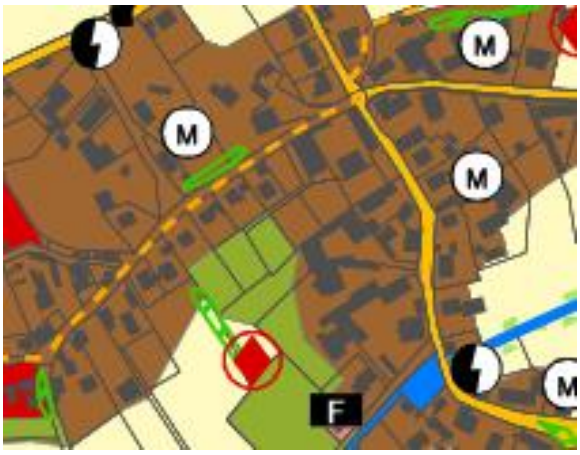
Nördlich des Ortsteils Beerbach beseht ein genehmigter Spiel- und Bolzplatz. Im bisherigen FNP waren bereits die Symbole für die Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie „Sportplatz, Bolzplatz“ enthalten, jedoch nur überlagernd auf Flächen für die Landwirtschaft. Die bisherige Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft soll in eine Grünfläche mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ sowie „Sportplatz, Bolzplatz“ gemäß der aktuellen und genehmigten Nutzung berichtigt werden.

Ortsrandabgrenzung Beerbach, Südlich des Heuwegs

Flst. Nr. 33/6, 33/8 (TF), Gmkg. Beerbach



FNP 2008 - Bisherige Darstellung

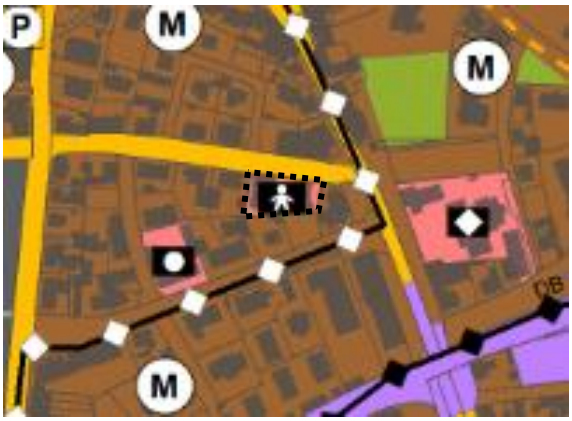


Berichtigung der Darstellung

Im Rahmen der 10. Änderung soll im Ortsteil Beerbach, südlich des Heuweges und westlich der Beerbacher Straße, die bisherige Ortsrandabgrenzung korrigiert werden. Die Fläche kann dem Innenbereich gemäß § 34 BauGB zugeordnet werden. Die bisherige Darstellung als Grünfläche soll in gemischte Bauflächen berichtigt werden.

Umnutzung Gemeindehaus, Luitpoldstraße

Flst. Nr. 586/17, Gmkg. Lauf a.d. Pegnitz



FNP 2008 - Bisherige Darstellung



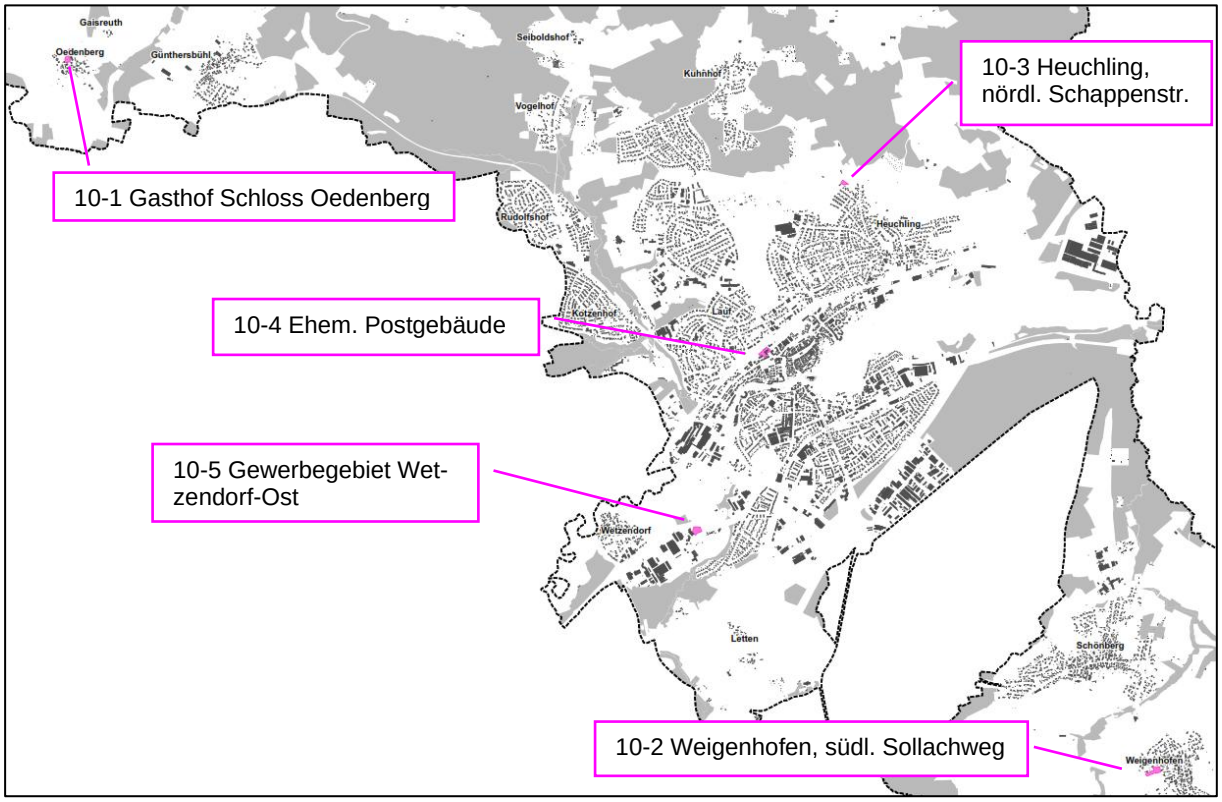
Berichtigung der Darstellung

Für das ehemalige Gemeindehaus mit Kindergarten in der Luitpoldstraße wurde im Jahr 2022 eine Nutzungsänderung zu Wohnnutzungen genehmigt. Im FNP ist die Fläche bisher als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Kindergarten dargestellt. Im Rahmen der 10. Änderung des FNP soll die bisherige Darstellung berichtigt und zukünftig gemischte Bauflächen dargestellt werden. Die Symboldarstellung „Kindergarten“ entfällt.

8. Änderung des Flächennutzungsplanes, bisherige und geplante Darstellung, Bestandsbeschreibung

Neue Änderungen der bisherigen Darstellungen des FNP erfolgen auf den im Folgenden beschriebenen 5 Teilflächen.

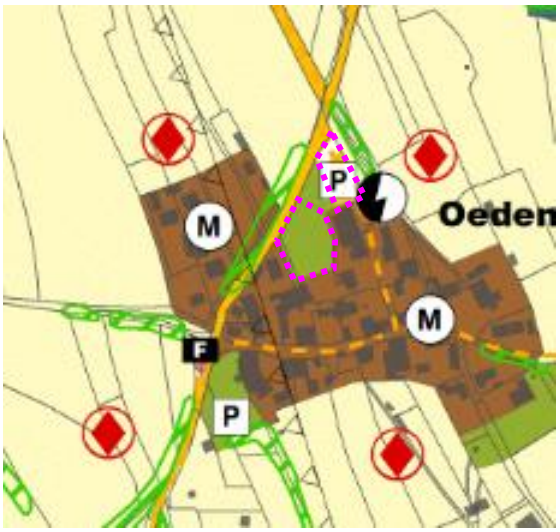
Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft, die durch die Änderung der Darstellungen innerhalb dieser Teilflächen ausgelöst werden, werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.



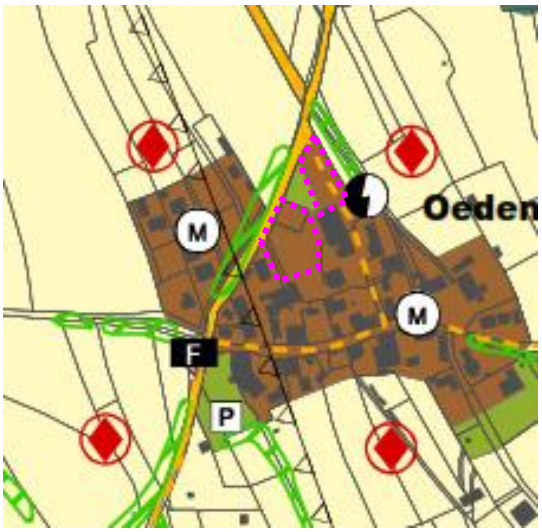
Nr.	Bezeichnung	Bisherige Darstellung	Geplante Darstellung	Größe
10-1	Gasthof Schloss Oedenberg	Grünfläche, Verkehrsfläche (Parkplatz)	Gemischte Baufläche	0,27 ha
10-2	Weigenhofen, südlich Sollachweg	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	0,38 ha
10-3	Heuchling, nördlich Schappenstr.	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	0,11 ha
10-4	Ehemaliges Postgebäude, Poststraße	Fläche für Gemeinbedarf (Post), Schienenverkehrsflächen	Gemischte Baufläche	0,36 ha
10-5	Gewerbegebiet Wetzendorf-Ost	Grünfläche	Gewerbliche Baufläche	0,31 ha

Abbildung 1 und Tabelle 2: Übersicht der Teilflächen der 10. Änderung

Teilfläche Nr. 10-1 Gasthof Schloss Oedenberg



FNP 2008 - Bisherige Darstellung



10. Änderung - Geplante Darstellung

Grundstücke	Flst. Nr. 3, 3/13 und 22 (TF), Gmkg. Oedenberg
Flächengröße	ca. 0,27 ha
Darstellung im Regionalplan	Keine gesonderte Darstellung von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten
Bisherige Darstellung im FNP	Grünfläche (ca. 0,17 ha), Verkehrsfläche (ca. 0,1 ha) mit Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr“ überlagert mit Hauptwanderweg
Geplante Darstellung	Gemischte Bauflächen, z.T. überlagert mit Hauptwanderweg
Derzeitige Nutzung	Wohnbebauung, Grünanlage bzw. Garten mit Gehölz- und Baumbestand (u.a. Obstbäume, Biergarten und Spielplatz), Grünflächen entlang von Verkehrsflächen, privater Parkplatz (Gasthof)
Naturschutzrechtliche Belange	Es sind keine Schutzgebiete, -objekte oder geschützte Lebensräume nach Naturschutzrecht vorhanden. Aktuelle Nachweise geschützter, seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt.
Städtebauliche Belange	- Flächen bereits teilweise durch die bestehende Gasthofnutzung in Anspruch genommen (Parkplatz, Biergarten, Spielplatz), teils schon bestehende Bebauung (in Flurkarte noch nicht nachgeführt!) - Gewisse Immissionsbelastung durch Gasthof - Erschließung über Behringsdorfer Straße möglich - Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe
Landschaftsplanerische Bewertung	landschaftsplanerisch vertretbar (vgl. Umweltbericht)
Denkmalschutz	Angrenzend befindet sich ein baudenkmalgeschütztes, ehemaliges Herrenhaus. In dessen Umfeld ist das Bodendenkmal D-5-6433-0222 „Herrensitz des Mittelalters und der frühen Neuzeit“ ausgewiesen, das auch zum Teil innerhalb des Änderungsbereiches liegt. Bodeneingriffe aller Art innerhalb der Teilfläche bedürfen vorab einer Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Teilfläche Nr. 10-2 Weigenhofen, südlich Sollachweg



FNP 2008 - Bisherige Darstellung



10. Änderung - Geplante Darstellung

Grundstücke	Flst. Nr. 140 (TF), 141 (TF), 142 (TF), 142/1 (TF), 142/2, 143 (TF), 144/5 (TF), Gmkg. Weigenhofen
Flächengröße	ca. 0,38 ha
Darstellung im Regionalplan	Keine gesonderte Darstellung von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten
Bisherige Darstellung im FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Geplante Darstellung	Wohnbauflächen
Derzeitige Nutzung	Mäßig intensiv genutztes Grünland, intensiv genutztes Ackerland, Obstbaum- und Gehölzbestand, Gartenfläche
Naturschutzrechtliche Belange	Es sind keine Schutzgebiete, -objekte oder geschützte Lebensräume nach Naturschutzrecht vorhanden. Vorkommen geschützter, seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt.
Städtebauliche Belange	- Erschließung über derzeit private Grundstücke im Anschluss an den Sollachweg erforderlich - Bushaltestelle in ca. 400 m Entfernung
Landschaftsplanerische Bewertung	landschaftsplanerisch vertretbar (vgl. Umweltbericht)
Denkmalschutz	Die Teilfläche befindet sich im Bereich des Bodendenkmals D-5-6533-0034. Es handelt sich hier um eine Siedlung der Urnenfelder- und Latènezeit. Bodeneingriffe aller Art innerhalb der Teilfläche bedürfen vorab einer Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Teilfläche Nr. 10-3 Heuchling, Nördlich Schappenstraße



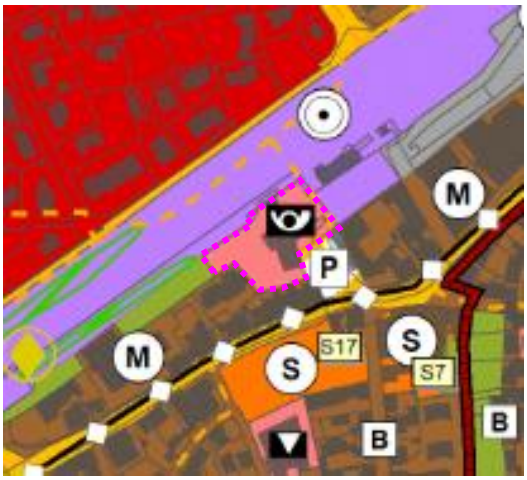
FNP 2008 - Bisherige Darstellung



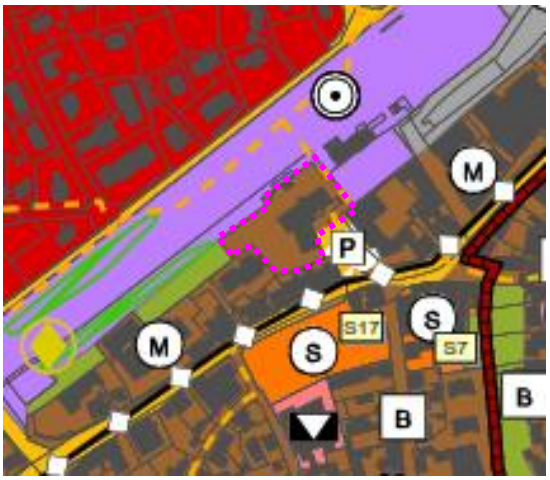
10. Änderung - Geplante Darstellung

Grundstücke	Flst. Nr. 375 (TF), 423 (TF), 425 (TF), Gmkg. Heuchling
Flächengröße	ca. 0,11 ha
Darstellung im Regionalplan	Lage am Rande des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes LB 4 „Waldgebiete und Höhenzüge im Mittelfränkischen Becken“
Bisherige Darstellung im FNP	Fläche für die Landwirtschaft
Geplante Darstellung	Wohnbauflächen
Derzeitige Nutzung	Mäßig intensiv genutztes Grünland, mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, intensiv genutztes Ackerland, Garten, Lagerfläche
Naturschutzrechtliche Belange	Es sind keine Schutzgebiete, -objekte oder geschützte Lebensräume nach Naturschutzrecht vorhanden. Vorkommen geschützter, seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt.
Städtebauliche Belange	- Erweiterung der Erschließung im Anschluss an Schappenstraße erforderlich, eingeschränkte Erreichbarkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge zu bedenken - Bushaltestelle in ca. 500 m Entfernung
Landschaftsplanerische Bewertung	landschaftsplanerisch (noch) vertretbar (vgl. Umweltbericht)
Denkmalschutz	Innerhalb der Teilfläche bzw. dessen Umfeld befinden sich keine Baudenkmale und sind keine Bodendenkmale oder archäologischen Funde bekannt.

Teilfläche Nr. 10-4 Ehemaliges Postgebäude, Plärrer/Poststraße



FNP 2008 - Bisherige Darstellung



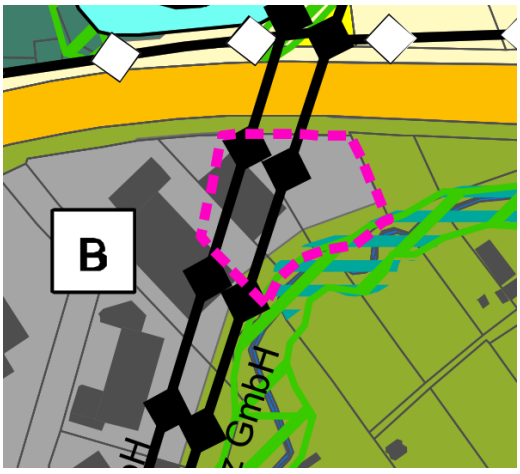
10. Änderung - Geplante Darstellung

Grundstücke	Flst. Nr. 348 (TF), 375, 1391/26, und 1391/61, Gmkg. Lauf a.d. Pegnitz
Flächengröße	ca. 0,36 ha
Darstellung im Regionalplan	Keine gesonderte Darstellung von Vorrangs- oder Vorbehaltsgebieten
Bisherige Darstellung im FNP	Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Post“ und Schienenverkehrsfläche
Geplante Darstellung	Gemischte Bauflächen
Derzeitige Nutzung	Bürogebäude einschl. Parkplatzflächen
Naturschutzrechtliche Belange	Es sind keine Schutzgebiete, -objekte oder geschützte Lebensräume nach Naturschutzrecht vorhanden. Vorkommen geschützter, seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt.
Städtebauliche Belange	- Freistellung der o.g. Flurstücke von Bahnbetriebszwecken erfolgte mit Bescheid vom 02.10.2023 - Geeignet für Maßnahmen der Innenentwicklung, Genehmigungsbescheid auf Grundlage des § 34 BauGB liegt vor - Bahnhof in unmittelbarer Nähe - Immissionsbelastung durch Schienenverkehr
Landschaftsplanerische Bewertung	landschaftsplanerisch vorteilhaft (vgl. Umweltbericht)
Denkmalschutz	Kleine Teilfläche liegt innerhalb des Bodendenkmals „Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Vororte von Lauf a.d. Pegnitz“ (D-5-6433-0202).

Teilfläche Nr. 10-5 Gewerbegebiet Wetzendorf-Ost



FNP 2008 - Bisherige Darstellung



10. Änderung - Geplante Darstellung

Grundstücke	Flst. Nr. 109, 110 (TF) und 111 (TF) Gmkg. Wetzendorf
Flächengröße	ca. 0,31 ha
Darstellung im Regionalplan	Keine gesonderte Darstellung von Vorrangs- oder Vorbehaltsgebieten
Bisherige Darstellung im FNP	Grünflächen, überlagert mit oberirdischen Leitungen (nachrichtlich Übernahme)
Geplante Darstellung	Gewerbliche Bauflächen (ca. 0,25 ha), überlagert mit oberirdischen Leitungen (nachrichtliche Übernahme), Grünflächen (ca. 0,06 ha) entlang Himmelbach Hinweis: Die gewerbliche Baufläche und die Verkehrsfläche „Ruhender Verkehr“ südlich der Teilfläche 10-5 werden an die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 65 „Gewerbegebiet Wetzendorf – Ost“ (Tekturplan Nr. 2) angepasst.
Derzeitige Nutzung	Flst. Nr. 110 bebaut mit Rehazentrum, Grünlandbrache, teilweise Gehölzbestand entlang Himmelbach
Naturschutzrechtliche Belange	Kartiertes Biotop Nr. 6433-0127-009 „Hecken und Feldgehölze an den Terrassenkanten zur Pegnitzaue“: Gehölze geschützt gemäß Art. 16 BayNatSchG, benachbart teils naturnahe Gewässerabschnitte geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG. Vorkommen geschützter, seltener oder gefährdeter Tier- und Pflanzenarten sind nicht bekannt.
Städtebauliche Belange	- Erweiterung Bauflächen im Anschluss an bestehende Gewerbeflächen - Erschließung über Privatgrundstücke - Auf Vorhaben- bzw. Bebauungsplanebene sind u.a. zu berücksichtigen: o Vorschriften gemäß Art. 23 BayStrWG (Anbauverbotszone 20 m entlang der Staatsstraße St 2241) sowie Art. 24 BayStrWG (Baubeschränkungsbereich von 40 m) o Bau- und Bewuchsbeschränkungen im Bereich der 110 kV- und 20 kV-Leitungen der N-ERGIE Netz GmbH o Verordnung des Wasserschutzgebietes Nürnberg-Erlenstegen, hier weitere Schutzzone B o Teilfläche befindet sich außerhalb von festgesetzten bzw. vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten, Teile der Teilfläche befinden sich jedoch innerhalb des 60 m-Bereiches des Himmelbachs, einem Gewässer III. Ordnung. Eine Genehmigungspflicht für Anlagen

	an Gewässern im Sinne des Art. 20 BayWG. besteht durch die Bezirksverordnung der Regierung von Mittelfranken vom 18.07.2017 nicht. o Hinweis auf wassersensible Bereiche entlang des Himmelbaches o Maßnahmen zur Vorsorge und Schutz vor Starkregenereignissen und Überflutungen in Folge eines verschärften Abflusses im Bereich des Himmelbaches o Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) findet innerhalb der Teilfläche keine Anwendung
Landschaftsplanerische Bewertung	landschaftsplanerisch vertretbar (vgl. Umweltbericht)
Denkmalschutz	Innerhalb der Teilfläche bzw. dessen Umfeld befinden sich keine Baudenkmale und sind keine Bodendenkmale oder archäologischen Funde bekannt.

9. Immissionssituation

Für die einzelnen Teilflächen sind keine unlösbaren immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu erwarten, da die geplanten Darstellungen mit den umliegenden Nutzungen grundsätzlich verträglich sind. Eine nähere Prüfung kann daher im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Grundlage der einschlägigen Richtlinien erfolgen. In Kap. 8 wurden aber schon entsprechende Hinweise bei den Teilflächen gegeben.

Zeitweise Beeinträchtigungen durch eine Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen im Umfeld der Änderungsbereiche sind hinzunehmen.

10. Funde und Bodendenkmäler, Denkmalschutz

Die Teilflächen befinden sich teilweise innerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe von Bodendenkmälern (vgl. Kap. 8).

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Nürnberger Land zu beantragen.

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 Nürnberger Land, Waldluststraße 1, 91207 Lauf a.d. Pegnitz zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

11. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Mit Ausnahme der Teilfläche Nr. 10-5 (hier weitere Schutzzone B des Trinkwasserschutzgebietes Nürnberg-Erlenstegen) liegen alle Teilflächen der 10. Änderung des FNP außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Alle Teilflächen liegen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Im Rahmen der 10. Änderung des FNP wird die nachrichtliche Übernahme der Trinkwasserschutzgebiete aktualisiert und die ehemaligen Trinkwasserschutzgebiete im Einzugsgebiet des Wasserwerks Schönberg sowie des Wasserwerks Simonshofen aus der Darstellung herausgenommen, da die jeweiligen Verordnungen zu den Trinkwasserschutzgebieten mit Bekanntmachung vom 30.06.2021 im Amtsblatt für den Landkreis Nürnberger Land aufgehoben wurden (vgl. Kap. 7.2).

12. Altablagerungen und Altstandorte

Im Geltungsbereich der Teilflächen sind keine Altlasten, Altflächen oder schädlichen Bodenveränderungen bekannt. In der integrierten Fassung des FNP wurden die bisherigen Darstellungen übernommen.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, ist die Baumaßnahme zu stoppen und unverzüglich das Landratsamt Nürnberger Land und das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg zu verständigen. Zur Bewertung der Auffälligkeiten und der Überwachung von weiteren Erdbewegungen ist dann ein fachkundiger Sachverständiger einzuschalten.

13. Biotopschutz / Artenschutz

Innerhalb der Teilflächen der 10. Änderung des FNP sind keine aktuellen Nachweise geschützter Lebensräume nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG bekannt. Teils grenzen aber geschützte Lebensräume an Teilflächen an, wie z.B. die gewässernahen Abschnitte des Himmelbaches bei Teilfläche Nr. 10-5.

In der integrierten Fassung des FNP wurden die bisherigen Darstellungen geschützter Lebensräume übernommen, d.h. diese beziehen sich noch auf den Rechtsstand des Art. 13d BayNatSchG a.F. und umfassen nicht die mit § 30 Abs. 2 S. 1 Nr. 7 BNatSchG neu hinzugekommenen geschützten Lebensräume (u.a. magere Flachland-Mähwiesen, Streuobstwiesen, Steinriegel und Trockenmauern).

Auswirkungen auf geschützte Pflanzen- und Tierarten können abschließend erst im Rahmen spezieller artenschutzrechtlicher Prüfungen (saP) auf Bebauungsplan- bzw. Vorhabenebene ermittelt werden. Derzeit sind aber auf keiner der Teilflächen Lebensraumsituationen vorhanden, die eine Umgehung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG durch die Ergreifung von Vermeidungs- und ggf. auch vorlaufenden Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) unwahrscheinlich machen würden.

14. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb der Teilflächen der 10. Änderung des FNP sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen, bekannt. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Im Westen bzw. Südwesten der Stadt Lauf a.d. Pegnitz befindet sich das Vogelschutz-Gebiet 6533-471.01 „Nürnberger Reichswald“. Durch die Planung werden mögliche funktionale Beziehungen innerhalb dieses Gebietes oder zu anderen Gebieten nicht beeinflusst. Die geringste Entfernung zu diesem Gebiet hat die Teilfläche Nr. 10-1 Gasthof Oedenberg mit ca. 400 m Luftlinie.

Somit können Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung ausgeschlossen werden.

15. Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Die nachrichtliche Übernahme der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets „Nuschelberg“ (LSG-00190.01) wird im Rahmen der 10. Änderung aktualisiert. Mit Bekanntmachung vom

29.11.2019 im Amtsblatt des Landkreises Nürnberger Land trat die 3. Verordnung zur Änderung des LSG „Nuschelberg“ im Bereich der Einbeziehungssatzung „Östlich der Nuschelberger Hauptstraße“ in Kraft.

Die Abgrenzungen der anderen Landschaftsschutzgebiete im FNP wurden in der integrierten Fassung entsprechend des früheren Standes übernommen.

II. UMWELTBERICHT

1. Einleitung

Die Stadt Lauf a.d. Pegnitz hat die Aufstellung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan (FNP) beschlossen.

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 regulären Bauleitplanverfahren, die im Regelverfahren aufgestellt werden, eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft, die biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei sind sowohl negative als auch positive Auswirkungen zu ermitteln und zu prüfen.

2. Übersicht über die FNP-Änderungen

Die 10. Änderung des FNP/LP soll als integrierte Fassung erfolgen. Gegenstand des Umweltberichts sind dabei aber nur die im Flächennutzungsplan geänderten Darstellungen (siehe Kap. 8) soweit es sich nicht um rein nachrichtliche Übernahmen handelt. So werden hier insbesondere nur die neu dargestellten Bauflächen und sonstigen Planungen bewertet. Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan umfasst Änderungen der bisherigen Darstellungen der folgenden Teilflächen:

Tabelle 3: Geplante Änderungen

Nr.	Bezeichnung	Geplante Darstellung	Größe
10-1	Gasthof Schloss Oedenberg	Gemischte Bauflächen	0,27 ha
10-2	Weigenhofen, südlich Sollachweg	Wohnbauflächen	0,38 ha
10-3	Heuchling, nördlich Schappenstr.	Wohnbauflächen	0,11 ha
10-4	Ehemaliges Postgebäude, Plärrer/Poststraße	Gemischte Bauflächen	0,36 ha
10-5	Gewerbegebiet Wetzendorf-Ost	Gewerbliche Baufläche	0,31 ha
Summe:			**1,43 ha**

Mit der vorliegenden Planung erfolgen somit auf 1,43 ha Änderungen, wobei Neuaufnahmen von Bauflächen nur in einem Umfang von 0,97 ha auf überwiegend landwirtschaftlich, teils aber bereits gärtnerisch genutzten Flächen erfolgen.

Im ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB erfolgt abweichend zum bisherigen Verfahren lediglich noch die vollständige Übernahme der Fließgewässer III. Ordnung gemäß des FNP-Standes vor der 10. FNP-Änderung in die zeichnerischen Darstellungen, die dort nicht vollständig auf dem Planblatt dargestellt wurden. Nähere Ausführungen zu den einzelnen Flächen können der Begründung zur 10. FNP-Änderung entnommen werden.

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

Die Umweltprüfung bezieht sich räumlich auf den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sowie auf das unmittelbare 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 der Schutzgüter Mensch und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Flächennutzungsplanänderung wird nicht anhand der Schutzgüter zusammengefasst, sondern gliedert sich nach den einzelnen Änderungsbereichen und ihren Auswirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter. Diese können fallweise deutlich unterschiedlich ausfallen.

Grundsätzlich sind nur solche Auswirkungen zu betrachten, die sich aus den neu in den Flächennutzungsplan aufgenommenen Darstellungen ergeben. Für Flächen, die bereits bisher dargestellt waren, ergeben sich durch die Übernahme in die aktuelle Planung keine Veränderungen.

Die Methodik zur Beurteilung der Bauflächen ist bereits im Landschaftsplan im Hinblick auf die in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter erstellt und angewandt worden. Diese wird hier erneut angewandt, um auch eine Vergleichbarkeit zu ermöglichen. Allerdings erfolgte eine Modifizierung dergestalt, dass das Schutzgut Fläche eigens bewertet wird und sich damit auch Änderungen für den Schlüssel für die abschließende landschaftsplanerische Bewertung ergeben.

Methodik der landschaftsplanerischen Bewertung

In der Gesamtbewertung der in Erwägung gezogenen Eingriffe aus landschaftsplanerischer Sicht, wird die jeweilige Planung als „vorteilhaft/unbedenklich“, „vertretbar“, „bedenklich“ „sehr bedenklich“ oder „nicht vertretbar“ einstuft.

Eine Planung wird als **„landschaftsplanerisch vorteilhaft/unbedenklich“** angesehen, wenn durch die Planung ausschließlich geringe Konflikte zu erwarten sind und im Gegenzug unter Umständen sogar eine Verbesserung der aktuellen Situation (z.B. durch Maßnahmen der Grünordnung, Verbesserung des Ortsbildes) zu erwarten sind. Dabei wird es sich meist um Flächen handeln, auf denen Vorbelastungen vorhanden sind oder sehr intensive Nutzungen ausgeübt werden oder wurden.

Eine Planung wird als „**landschaftsplanerisch vertretbar**“ eingestuft, wenn auf der durch die Planung in Anspruch genommenen Fläche nur vergleichsweise geringe Konflikte zu erwarten sind und die Lage der Fläche mit übergeordneten Entwicklungszielen des Biotopverbundes vereinbar ist.

Eine Planung wird als **„landschaftsplanerisch bedenklich“** eingestuft, wenn auf der durch die Planung in Anspruch genommenen Fläche überwiegend nur mittlere Konflikte zu erwarten sind. Die Vereinbarkeit von Vorhaben mit Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf solchen Flächen ist nur gewährleistet, wenn die Eingriffsschwere bei den wesentlichsten Konflikten durch eine Anpassung der Planung minimiert werden kann.

Eine Planung wird als **„landschaftsplanerisch sehr bedenklich“** eingestuft, wenn auf der durch die Planung in Anspruch genommenen Fläche eine oder mehrere Schutzgüter wesentlich in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt werden. Solche Flächen sollten nach Möglichkeit nicht für eine Bebauung herangezogen werden bzw. nur dann, wenn durch besondere Vorkehrungen die zu erwartenden Eingriffe vermieden oder erheblich minimiert und in räumlichem und funktionalem Zusammenhang zum Eingriff angemessen ausgeglichen werden können.

Eine Planung wird als **„landschaftsplanerisch nicht vertretbar“** eingestuft, wenn durch die Planung eine Fläche in Anspruch genommen wird, auf der es zu erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen mehrerer Schutzgüter kommt, welche eine besondere Bedeutung für Natur und Landschaft besitzen. Ein angemessener Ausgleich oder Ersatz für die in Anspruch genommenen Flächen ist nicht in ausreichendem Maße realisierbar. Die geplante Nutzung sollte fallen gelassen werden bzw. für sie sind Alternativstandorte zu suchen.

Um diese Einstufung möglichst nachvollziehbar zu gestalten, geht die Höhe der Konfliktpotenziale je Schutzgut mit folgender Punktzahl in die Bewertung ein:

sehr geringes Konfliktpotenzial	1 Punkt
geringes Konfliktpotenzial	2 Punkte
mittleres Konfliktpotenzial	3 Punkte
hohes Konfliktpotenzial	4 Punkte
sehr hohes Konfliktpotenzial	5 Punkte

Bei „sehr geringem“ oder „geringem Konfliktpotenzial“ kann davon ausgegangen werden, dass es nicht zu erheblich nachteiligen Auswirkungen der Planung kommt. Bei „hohem“ oder „sehr hohem Konfliktpotenzial“ werden die Änderungen dagegen regelmäßig erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter nach sich ziehen. Bei einem „mittleren Konfliktpotenzial“ ist die Erheblichkeit abhängig, wie viele verschiedene Teilfunktionen des Schutzgutes beeinträchtigt werden.

Aus der quantitativen Ermittlung der Eingriffsschwere ergeben sich je Fläche mit absehbaren Eingriffen bei den untersuchten 11 Schutzgütern (incl. Wechselwirkungen) minimal 11 Punkte und maximal 55 Punkte.

Die landschaftsplanerische Bewertung ergibt sich dann nach folgenden Stufen:

landschaftsplanerisch vorteilhaft/unbedenklich:	11 – 15	Punkte
landschaftsplanerisch vertretbar:	16 – 26	Punkte
landschaftsplanerisch bedenklich:	27 – 37	Punkte
landschaftsplanerisch sehr bedenklich:	37 – 47	Punkte
landschaftsplanerisch nicht vertretbar:	>48	Punkte

Weitere nach Anlage 1 des BauGB zu prüfende Punkte (z.B. 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 aktuell verfügbarer Datengrundlagen. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB wurden insbesondere die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsplanes herangezogen, der parallel zum Flächennutzungsplan in den Jahren 2002 bis 2007 erarbeitet und in diesen integriert wurde. Entsprechend der zu erwartenden Eingriffe bzw. Veränderungen im Vergleich zum wirksamen FNP wurden die verbleibenden Auswirkungen eingestuft. Abweichungen von dieser Methodik wurden verbal-argumentativ erläutert.

Zu den oben genannten Schutzgütern lagen umfangreiche Informationen für das gesamte Stadtgebiet aus der Landschaftsplanung vor. Die Bestandsaufnahmen hierzu reichen zwar schon einige Jahre zurück, sie stellen aber eine flächendeckende Ermittlung zu den Schutzgütern dar. Durch entsprechend aktuelle (einschlägige Geodatenbank-Anwendungen und Informationssysteme der Fachbehörden) konnte diese Datengrundlage aktualisiert werden.

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter kann auf die Angaben der Denkmalschutzbehörden zurückgegriffen werden. Beim Schutzgut Mensch sind die Teilaspekte Gesundheit, Erholung und Lärm zu beachten. Detaillierte Untersuchungen zum Immissionsschutz können auf Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erfolgen, so dass hier auf die nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen verwiesen wird.

Gegenstand des Umweltberichts sind insbesondere die im Flächennutzungsplan neu dargestellten Bauflächen und sonstigen Planungen.

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 ins-

besondere die bisherigen Vorgaben aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Lauf a.d. Pegnitz zu den einzelnen Flächen sowie dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Nürnberger Land aus dem Jahr 2008 zu berücksichtigen. Diese Ziele werden bei den jeweiligen Datenblättern angeführt und entsprechend gewürdigt.

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

Für einen allgemeinen Überblick über die Schutzgüter im Stadtgebiet wird auf deren Beschreibung und Bewertung im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007 verwiesen. Die wesentlichen Aspekte zu den einzelnen Flächen werden aber bei den einzelnen Flächen ebenfalls genannt.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planungen ist zu beachten, dass durch den Flächennutzungsplan selbst noch kein Baurecht geschaffen wird. So enthält dieser für eine Privatperson keine unmittelbaren Bindungswirkungen. Der Plan dient als gesamtstädtisches Entwicklungskonzept der Vorbereitung einer künftigen verbindlichen Bauleitplanung. Erst mit der baulichen Umsetzung sind direkte Umweltauswirkungen gegeben.

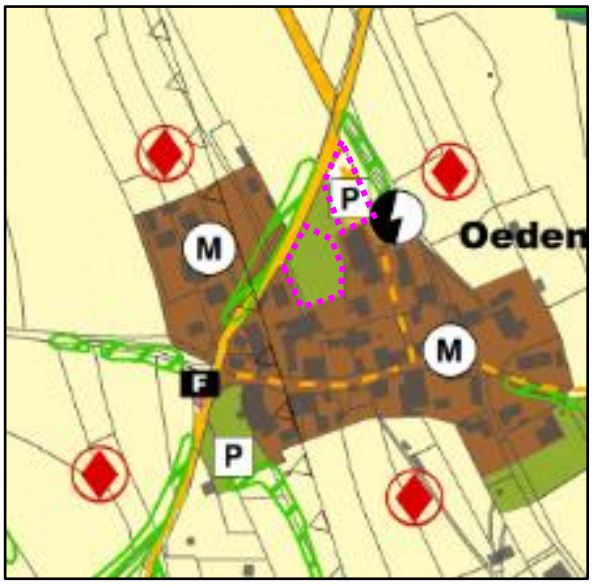
Unter den Wirkfaktoren versteht man die sich aus einer Planung ergebenden Auswirkungen auf die belebte und unbelebte Umwelt, getrennt nach der Art der Auswirkung, dem Andauern und dem Zeitpunkt der Beeinträchtigung. Die übliche Differenzierung zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren ergibt auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplanung) allerdings nicht immer Sinn, da die genaue Ausgestaltung der Planungen und damit auch die Höhe der Auswirkungen erst in einer weiteren Planungsstufe detailliert geregelt werden.

Als wesentliche Wirkfaktoren, die sich aus den Flächennutzungsplanänderungen bzw. den damit beabsichtigten Änderungen der Bodennutzung ergeben, sind anzuführen:

- Flächeninanspruchnahme und Versiegelung durch neue Bauflächen, dadurch auch negative Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf
- Zerstörung, Zerschneidung und Beeinträchtigung von Lebensräumen und sowie der dort vorkommenden Arten
- Erzeugung von Verkehr durch neue Bauflächen
- Lärmemissionen ausgehend von neuen Bauflächen (z.B. durch Ziel-/Quellverkehr oder bei gewerblichen Nutzungen)

Im Folgenden werden für jede einzelne Änderung die negativen wie positiven Auswirkungen beschrieben, die durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes und der hieraus zu entwickelnden Planungen zu erwarten sind.

Teilfläche Nr. 10-1 Gasthof Schloss Oedenberg



FNP 2008 - Bisherige Darstellung



Bestandssituation (Orthophoto 2023, LDBV Bayern)

Flächengröße	Ca. 0,27 ha
Bisherige Darstellung	Grünfläche (ca. 0,17 ha) und Verkehrsfläche (ca. 0,1 ha) mit Zweckbestimmung „Ruhender Verkehr“, überlagert mit Hauptwanderweg
Geplante Darstellung	Gemischte Bauflächen, z.T. überlagert mit Hauptwanderweg
Nutzungs-/ Biotoptypen	Grünanlage/ Garten mit Gehölz- und Baumbestand (u.a. Obstbäume, Biergarten und Spielplatz), Grünflächen entlang von Verkehrsflächen, Parkplatz, Wohnbebauung (in Flurkarte noch nicht nachgeführt!)
Schutzstatus BayNatSchG	-
Ziele im ABSP	Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Wälder und Gehölzstrukturen • Erhalt und Entwicklung von Gehölzstrukturen in der Feldflur

Auswirkungen auf die Schutzgüter / Konfliktpotenziale

Fläche	Die Fläche wird im bisherigen FNP als Grünfläche und Verkehrsfläche dargestellt und wird auch so genutzt. Auf Flst. Nr. 3/13 neu errichtetes Wohngebäude. → sehr geringes Konfliktpotenzial
Boden	Braunerde und podsolige Braunerde aus lehmig-sandiger Verwitterung des Lias, zum Teil mit schluffig bis lehmig-sandiger Deckschicht. Ein weiterer Verlust oder die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung ist zu befürchten, aber Böden schon stark anthropogen überprägt. → geringes Konfliktpotenzial
Wasser	Verminderung der Grundwasserneubildung durch weitere Versiegelung ist zu befürchten, aber teilweise schon Flächenversiegelungen vorhanden. Es sind keine oberirdischen Fließ- oder Stillgewässer betroffen. → geringes Konfliktpotenzial
Klima/Luft	Im Umfeld bereits überbautes oder versiegeltes Gebiet. Kleinräumig Fläche für Frisch- und Kaltluftproduktion in nicht überwärmtem Bereich betroffen. Keine Luftleitbahn betroffen. → geringes Konfliktpotenzial
Tiere	Aktuelle Nachweise regional gefährdeter Tierarten sind nicht bekannt. Gehölzbestand von allgemeiner Bedeutung für gehölzbrütende Vogelarten und Fledermäuse. Fläche besitzt ein Entwicklungspotenzial von Habitatbäumen. Zerstörung von Lebensräumen im Siedlungsbereich durch weitere Überbauung ist zu befürchten. → mittleres Konfliktpotenzial
Pflanzen	Zerstörung von Lebensräumen mit geringer Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften ist zu befürchten. Keine Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten bekannt, allerdings Bäume in mittlerer bis alter Ausprägung vorhanden. Diese stellen wertvolle Biotopverbundelemente (Trittsteine) dar. Nordöstlich angrenzend liegt das kartierte Biotop Nr.

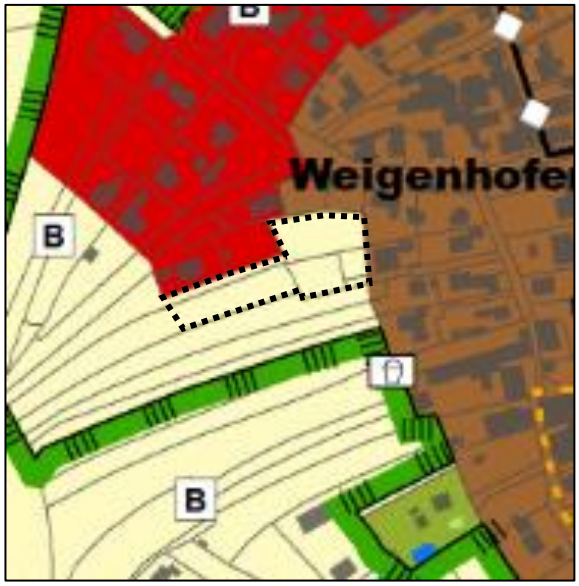
	6433-0087-010 „Hecken und Feldgehölze Hecken und Feldgehölze in der Flur um Oedenberg, Simmelberg und Gaisreuth“. → mittleres Konfliktpotenzial
Biologische Vielfalt	Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind derzeit nicht ganz auszuschließen. → mittleres Konfliktpotenzial
Landschaft	Fläche mit geringer Bewertung des Landschaftsbildes, die bereits durch die umgebende Bebauung überprägt ist, aber ortsbildprägendes Baudenkmal. Der Gehölz- und Baumbestand trägt zur Eingrünung der Fläche bei. → geringes Konfliktpotenzial
Mensch und seine Gesundheit	Fläche besitzt durch die Nutzung als Gastwirtschaft Schloss Oedenberg eine touristische Bedeutung, hat aber ansonsten keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen sind möglich. Hinweis: Am Nordrand verläuft ein örtlich bedeutsamer Fernradweg. Am Ostrand verläuft ein Wanderweg. → mittleres Konfliktpotenzial
Kultur- und Sachgüter	Auf der Fläche liegen Teile des Bodendenkmals D-5-6433-0222, das aber schon weitgehend überbaut ist. Angrenzend befindet sich das Baudenkmal D-5-74-138-258. Sachgüter sind in Form des Spielplatzes und anderem Freiraummobiliar vorhanden. → mittleres Konfliktpotenzial
Wechselwirkungen	Besondere Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. → sehr geringes Konfliktpotenzial
Sonstige Hinweise	Bodeneingriffe aller Art in das Bodendenkmal bedürfen im Rahmen späterer Planungen vorab einer Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bzw. auf Vorhabenebene ist zu prüfen, ob es durch Erweiterungen des baulichen Bestandes nicht eventuell zu formalrechtlichen Auswirkungen auf den Schutzstatus der weiter östlich im Außenbereich gelegenen Streuobstwiesen nach Art. 23 BayNatSchG kommt.

Kompensationsmöglichkeiten

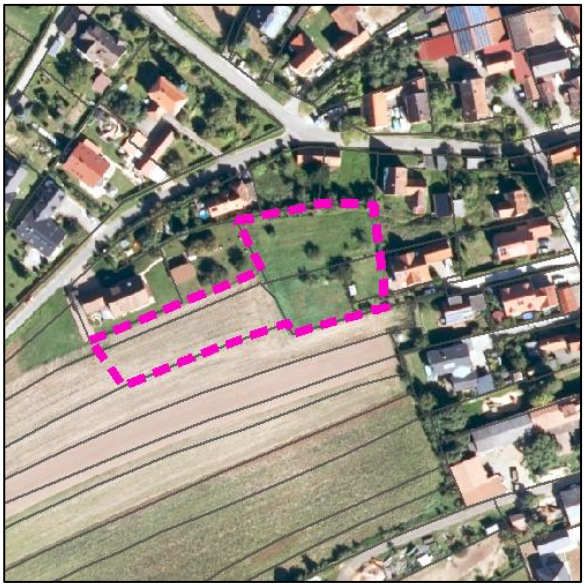
Minimierungsmaßnahmen	Erhaltung des alten Gehölzbestandes

Landschaftsplanerische Bewertung	**landschaftsplanerisch vertretbar (25 Punkte)**

Teilfläche Nr. 10-2 Weigenhofen, südlich Sollachweg



FNP 2008 - Bisherige Darstellung



Bestandssituation (Orthophoto 2023, LDBV Bayern)

Flächengröße	ca. 0,38 ha
Bisherige Darstellung	Fläche für Landwirtschaft
Geplante Darstellung	Wohnbaufläche
Nutzungs-/ Biotoptypen	Mäßig intensiv genutztes Grünland, intensiv genutztes Ackerland, Obstbaum- und Gehölzbestand, Garten
Schutzstatus BayNatSchG	–
Ziele im ABSP	Weitere Gebiete für die Wiederherstellung eines für Trockenstandorte typischen Arten- und Lebensraumspektrums • Erhaltung und Vernetzung von Agrotopen (Ranken, Raine, Lesesteinhaufen/-wälle etc.) in landwirtschaftlich intensiv genutzten Flurlagen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter / Konfliktpotenziale

Fläche	Die Fläche wird im bisherigen FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und wird auch überwiegend als solche genutzt. Eine Flächeninanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche ist zu erwarten. → mittleres Konfliktpotenzial
Boden	Braunerde, aus Flugsand aus vorwiegend äolischen Deckschichten - bisher unbebaut. Ein Verlust oder die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bebauung und Versiegelung ist zu befürchten. Böden mit nur geringem bis mittleren Ertragspotenzial gehen für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. → mittleres Konfliktpotenzial
Wasser	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung ist zu befürchten. Es sind keine oberirdischen Fließ- oder Stillgewässer betroffen. → geringes Konfliktpotenzial
Klima/Luft	Im Umfeld bereits überbautes oder versiegeltes Gebiet. Fläche für Kaltluftproduktion in nicht überwärmten Bereich betroffen. Keine Luftleitbahn betroffen. → geringes Konfliktpotenzial
Tiere	Keine Vorkommen gefährdeter Tierarten bekannt. Gehölzbestand von allgemeiner Bedeutung für gehölzbrütende Vogelarten und Fledermäuse. Zerstörung von Lebensräumen am Siedlungsrand durch weitere Überbauung ist zu befürchten. → geringes Konfliktpotenzial

Pflanzen	Zerstörung von Lebensräumen mit überwiegend geringer Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften ist zu befürchten. Fläche besitzt kein besonderes Entwicklungspotenzial. Keine Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten bekannt, allerdings Obstbäume in mittlerer bis alter Ausprägung vorhanden, aber stark geschädigt. → geringes Konfliktpotenzial
Biologische Vielfalt	Nennenswerte Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. → geringes Konfliktpotenzial
Landschaft	Fläche mit geringer Bewertung des Landschaftsbildes, die bereits durch die umgebende Bebauung überprägt ist. → geringes Konfliktpotenzial
Mensch und seine Gesundheit	Fläche besitzt keine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Wohnbauflächen sind nicht zu erwarten. → geringes Konfliktpotenzial
Kultur- und Sachgüter	Kulturdenkmäler auf der Fläche sind keine bekannt. Auf der Fläche befindet sich aber das Bodendenkmal (D-5-6533-0034). Sachgüter sind in Form eines Schuppens vorhanden. → mittleres Konfliktpotenzial
Wechselwirkungen	Besondere Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. → sehr geringes Konfliktpotenzial
Sonstige Hinweise	Bodeneingriffe aller Art in das Bodendenkmal bedürfen im Rahmen späterer Planungen vorab einer Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Kompensationsmöglichkeiten

Minimierungsmaßnahmen	-

Landschaftsplanerische Bewertung	**landschaftsplanerisch vertretbar (24 Punkte)**

Teilfläche Nr. 10-3 Heuchling, Nördlich Schappenstraße



FNP 2008 - Bisherige Darstellung



Bestandssituation (Orthophoto 2023, LDBV Bayern)

Flächengröße	ca. 0,11 ha
Bisherige Darstellung	Fläche für die Landwirtschaft
Geplante Darstellung	Wohnbauflächen
Nutzungs-/ Biotoptypen	Mäßig intensiv genutztes Grünland, mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, intensiv genutztes Ackerland, Garten, Lagerfläche
Schutzstatus BayNatSchG	–
Ziele im ABSP	–

Auswirkungen auf die Schutzgüter / Konfliktpotenziale

Fläche	Die Fläche wird im bisherigen FNP als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt und wird teilweise auch als solche genutzt. Eine Flächeninanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten, kleinen Fläche ist zu befürchten. → geringes Konfliktpotenzial
Boden	Braunerde, aus Flugsand aus vorwiegend äolischen Deckschichten - bisher unbebaut. Ein Verlust oder die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Bebauung und Versiegelung ist zu befürchten. Böden mit nur geringem bis mittleren Ertragspotenzial gehen für die landwirtschaftliche Nutzung verloren. → geringes Konfliktpotenzial
Wasser	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung ist zu befürchten. Es sind keine oberirdischen Fließ- oder Stillgewässer betroffen. → geringes Konfliktpotenzial
Klima/Luft	Im Umfeld bereits überbautes oder versiegeltes Gebiet. Fläche für Kaltluftproduktion angrenzend zum potentiell überwärmten Siedlungsbereich im randlichen Bereich einer Luftleitbahn betroffen. → mittleres Konfliktpotenzial
Tiere	Keine Vorkommen gefährdeter Tierarten bekannt. Zerstörung von Lebensräumen durch Überbauung ist zu befürchten. → geringes Konfliktpotenzial
Pflanzen	Zerstörung von Lebensräumen mit mittlerer Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften ist zu befürchten. Fläche besitzt ein Entwicklungspotenzial zu einem artenreichen Extensivgrünland. Keine Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten bekannt. → mittleres Konfliktpotenzial

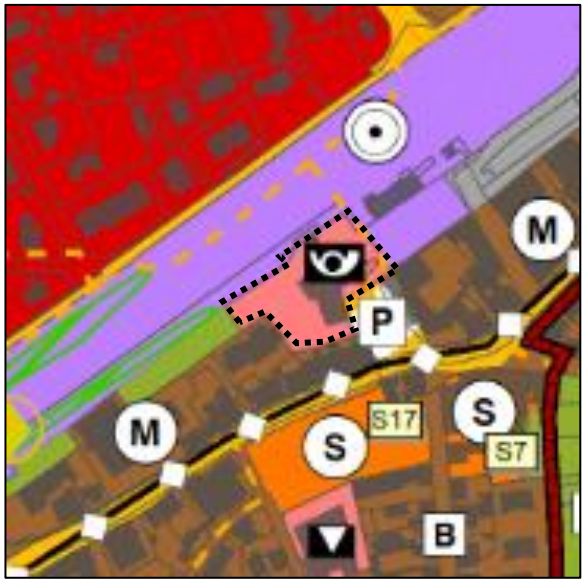
Biologische Vielfalt	Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind derzeit nicht ganz auszuschließen. → mittleres Konfliktpotenzial
Landschaft	Fläche mit mittlerer Bewertung des Landschaftsbildes, das bedingt durch den angrenzenden Siedlungsbereich überprägt ist. → mittleres Konfliktpotenzial
Mensch und seine Gesundheit	Fläche besitzt aufgrund ihrer Lage zwischen dem Siedlungsbereich und den nordöstlichen Waldflächen eine gewisse Bedeutung für die Feierabenderholung. → mittleres Konfliktpotenzial
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Bodendenkmäler auf der Fläche sind keine bekannt. Sachgüter sind in Form von Lagerflächen, Gartenschuppen und Spielgeräte vorhanden. → geringes Konfliktpotenzial
Wechselwirkungen	Besondere Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. → sehr geringes Konfliktpotenzial
Sonstige Hinweise	–

Kompensationsmöglichkeiten

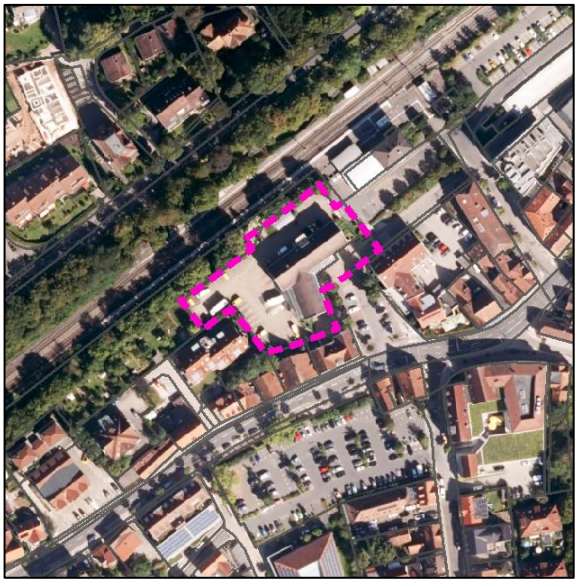
Minimierungsmaßnahmen	-

Landschaftsplanerische Bewertung	**landschaftsplanerisch vertretbar (26 Punkte)**

Teilfläche Nr. 10-4 Ehemaliges Postgebäude, Poststraße



FNP 2008 - Bisherige Darstellung



Bestandssituation (Orthophoto 2023, LDBV Bayern)

Flächengröße	ca. 0,36 ha
Bisherige Darstellung	Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Post“
Geplante Darstellung	Gemischte Bauflächen
Nutzungs-/ Biotoptypen	Bürogebäude mit Parkplatz (Leerstand)
Schutzstatus BayNatSchG	–
Ziele im ABSP	Angrenzende Gehölze und Hecken entlang der Bahnlinie als sonstige lokal bedeutsame Biotopfläche eingestuft.

Auswirkungen auf die Schutzgüter / Konfliktpotenziale

Fläche	Die Fläche wird im bisherigen FNP als Fläche für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Post“ dargestellt und wurde schon baulich genutzt. → sehr geringes Konfliktpotenzial
Boden	Braunerde bis flache Braunerde über Pelosol, schwach bis stark podsolig, z.T. sehr schwach bis schwach pseudovergleyt – Bereits mit Gebäude incl. Parkplatz überbaut und versiegelt. Die Bodenfunktionen sind im Bestand bereits beeinträchtigt oder sogar zerstört. → sehr geringes Konfliktpotenzial
Wasser	Der Wasserkreislauf ist durch die Bebauung bzw. Versiegelung bereits gestört. Es sind keine oberirdischen Fließ- oder Stillgewässer betroffen. → sehr geringes Konfliktpotenzial
Klima/Luft	Lage in einem potentiell überwärmten Siedlungsbereich. Nutzungsänderung ist ohne Auswirkungen auf die klimatischen Funktionen, da bereits bebaut. → sehr geringes Konfliktpotenzial
Tiere	Keine Vorkommen gefährdeter Tierarten bekannt. Keine naturnahen Lebensräume mehr vorhanden. Das Gebäude und der angrenzende Gehölzbestand von Bedeutung für Vogelarten. → geringes Konfliktpotenzial
Pflanzen	Fläche weitgehend überbaut und versiegelt. Keine Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten bekannt. → sehr geringes Konfliktpotenzial
Biologische Vielfalt	Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. → sehr geringes Konfliktpotenzial

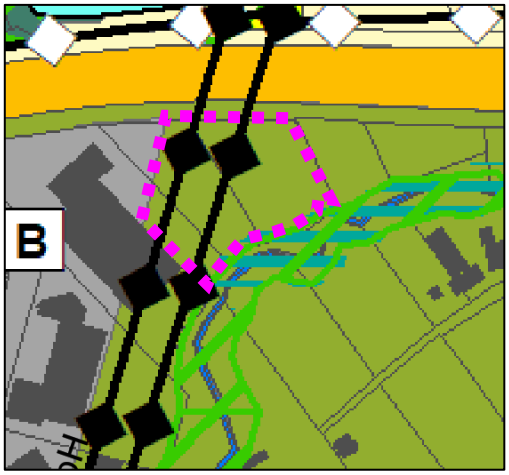
Landschaft	Fläche mit geringer Bewertung des Landschaftsbildes, die durch die angrenzenden Nutzungen (Siedlungsbereich, Bahn) überprägt ist. Nutzungsänderung ist ohne Auswirkungen auf das Landschaftsbild. → sehr geringes Konfliktpotenzial
Mensch und seine Gesundheit	Fläche besitzt keine Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Lärmimmissionen und Erschütterungen von der Bahn zu erwarten, spätere Konflikte abhängig von den geplanten Nutzungen im Änderungsbereich. → mittleres Konfliktpotenzial
Kultur- und Sachgüter	Auf der Fläche liegen Teile des Bodendenkmals D-5-6433-0202, das durch die Bebauung vermutlich aber schon geschädigt ist. Angrenzend befindet sich das Baudenkmal D-5-74-138-117 (ehemaliges Bauernhaus). Sachgüter bestehen in Form der vorhandenen Bebauung mit Parkplatz. → geringes Konfliktpotenzial
Wechselwirkungen	Auswirkungen auf Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. → sehr geringes Konfliktpotenzial
Sonstige Hinweise	Bodeneingriffe aller Art in das Bodendenkmal bedürfen im Rahmen späterer Planungen vorab eine Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG.

Kompensationsmöglichkeiten

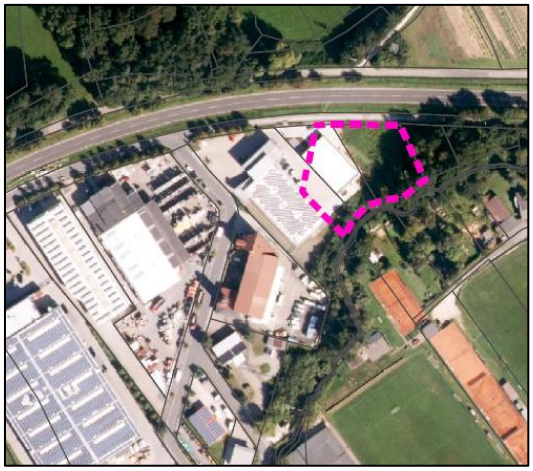
Minimierungs-maßnahmen	nicht erforderlich

Landschafts-planerische Bewertung	**landschaftsplanerisch vorteilhaft (15 Punkte)**

Teilfläche Nr. 10-5 Gewerbegebiet Wetzendorf-Ost



FNP 2008 - Bisherige Darstellung



Bestandssituation (Orthophoto 2023, LDBV Bayern)

Flächengröße	ca. 0,31 ha
Bisherige Darstellung	Grünflächen, überlagert mit oberirdischen Leitungen (nachrichtliche Übernahme)
Geplante Darstellung	Gewerbliche Bauflächen (ca. 0,25 ha), überlagert mit oberirdischen Leitungen (nachrichtliche Übernahme), Grünflächen (ca. 0,06 ha) entlang Himmelbach
Nutzungs-/ Biotoptypen	Bestandsgebäude, Grünlandbrache, angrenzend Gehölz- und Baumbestand (u.a. Alteichen), angrenzend Fließgewässer
Schutzstatus BayNatSchG	Benachbart kartiertes Biotop Nr. 6433-0127-009 „Hecken und Feldgehölze an den Terrassenkanten zur Pegnitzaue“: Gehölze unterliegen Art. 16 BayNatSchG, benachbarte teils naturnahe Gewässerabschnitte geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG.
Ziele im ABSP	–

Auswirkungen auf die Schutzgüter / Konfliktpotenziale

Fläche	Die Fläche wird im bisherigen FNP als „Grünfläche“ dargestellt und wird zur Hälfte bereits baulich genutzt. → geringes Konfliktpotenzial
Boden	Im Norden Braunerde und podsolige Braunerde aus sandigen bis lehmigen, vereinzelt kiesigen Terrassenablagerungen, örtlich mit sandiger Deckschicht. Im Südosten entlang des Gewässers Bodenkomplex der Gleye aus carbonatfreien sandigen, untergeordenet kiesig- bzw. grusig-sandigen Talsedimenten. Ein weiterer Verlust teils wassergeprägter Böden und die Beeinträchtigung der Bodenfunktionen durch Versiegelung ist zu befürchten, aber Böden schon stark anthropogen überprägt und Teilfläche sogar schon bebaut und versiegelt. → geringes Konfliktpotenzial
Wasser	Verminderung der Grundwasserneubildung durch Versiegelung ist zu befürchten, aber Teilfläche schon bebaut und versiegelt. Benachbart befindet sich Fließgewässer III. Ordnung (Himmelbach). Liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Trinkwasserschutzgebietes „Nürnberg“ (Gebietskennzahl 2210653200231). Aufgrund der Gewässernähe zum Himmelbach ist teils mit einem geringen Grundwasserflurabstand in Ufernähe zu rechnen. → mittleres Konfliktpotenzial
Klima/Luft	Im Umfeld ebenfalls bereits überbautes oder versiegeltes Gebiet vorhanden. Kleinräumige Fläche für Kaltluftproduktion an einer lokalen Luftleitbahn betroffen. → mittleres Konfliktpotenzial
Tiere	Keine Vorkommen gefährdeter Tierarten in Teilfläche bekannt, aber benachbart Biberrevier. Zerstörung von Lebensräumen durch Überbauung ist zu befürchten. → geringes Konfliktpotenzial
Pflanzen	Zerstörung von Lebensräumen mit geringer Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften ist zu befürchten. Keine Vorkommen gefährdeter Pflanzenarten bekannt. Gesetzlich geschützte Hecken bzw. Gehölzbestände direkt im Anschluss vorhanden. → mittleres Konfliktpotenzial

Biologische Vielfalt	Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. → geringes Konfliktpotenzial
Landschaft	Fläche mit geringer Bedeutung des Landschaftsbildes, die bereits durch die umgebende Bebauung und vorhandene Freileitungen überprägt ist. → geringes Konfliktpotenzial
Mensch und seine Gesundheit	Fläche besitzt keine besondere Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung. Nutzungskonflikte mit den angrenzenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. → geringes Konfliktpotenzial
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Bodendenkmäler auf der Fläche sind keine bekannt. Sachgüter sind in Form von Bestandsgebäuden vorhanden. → geringes Konfliktpotenzial
Wechselwirkungen	Besondere Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten. → sehr geringes Konfliktpotenzial
Sonstige Hinweise	–

Kompensationsmöglichkeiten

Minimierungsmaßnahmen	Erhaltung von Gehölz- und Baumbestand, Freihaltung des Gewässerrandstreifens

Landschaftsplanerische Bewertung	**Landschaftsplanerisch vertretbar (24 Punkte)**

6. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Verpflichtung, Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermeiden oder zu verringern, ist in § 14 BNatSchG i.V.m. § 18 BNatSchG und den einschlägigen Vorschriften des Baurechts geregelt.

Konkrete Maßnahmen zur Verringerung von nachteiligen Auswirkungen kann der Flächennutzungsplan i.d.R. nicht festsetzen, er kann aber bei der Auswahl künftiger Bauflächen oder neuer Darstellungen das Gebot der Vermeidung von Eingriffen berücksichtigen. Eine komplette Vermeidung von Eingriffen ist im Hinblick auf die mit der Planung verfolgten Ziele nicht möglich.

Eine konkrete Ersatz- oder Ausgleichspflicht ergibt sich erst bei Genehmigung bzw. Durchführung der Eingriffe (i.d.R. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung). Aus dem Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan ergeben sich somit selbst noch keine Pflichten zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen. Vorschläge zur Minimierung der mit der Realisierung von Bauflächen verbundenen Eingriffe sind in Kapitel 5 bereits mit aufgeführt.

Im Ökokonto der Stadt Lauf a.d. Pegnitz stehen in beschränktem Umfang noch mögliche Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauf a.d. Pegnitz werden „Räume für potenzielle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der Eingriffsregelung“ dargestellt, in denen potenzielle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen stattfinden können. Diese sind so ausreichend dimensioniert, dass für die hier durchgeführten FNP-Änderungen keine zusätzlichen, potenziellen Ausgleichsflächen dargestellt werden müssen. In Einzelfällen, insbesondere aber auch im direkten Umfeld der Eingriffe, können darüber hinaus aber auch weitere Flächen aufgewertet werden, soweit dies naturschutzfachlich sinnvoll ist.

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

Ein besonderes Unfallrisiko für die vorgesehenen Nutzungen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen) besteht nicht bzw. kann auf Ebene des Flächennutzungsplanes noch nicht erkannt werden. Unfallrisiken, die von benachbarten Nutzungen (z.B. Gewerbebetrieben) herrühren, sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung abzuprüfen. Hierzu zählen z.B. Belange der Störfallvorsorge.

Besondere Georisiken sind für die Teilflächen der FNP-Änderung nicht bekannt. Auenbereiche zählen grundsätzlich zu den überschwemmungsgefährdeten Flächen. Gerade im Hinblick auf künftige Klimaänderungen mit einer Mehrung von Starkregenereignissen, können zukünftig auch Gebiete außerhalb der bisher bekannten Überflutungsflächen davon betroffen sein. Hierbei ist auch wild abfließendes Oberflächenwasser in Hanglagen zu berücksichtigen.

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

8. Alternative Planungsmöglichkeiten und Nullfall

Eine echte Alternativenprüfung wurde nicht durchgeführt, da es sich vorwiegend um Anpassungen und nachrichtliche Übernahmen handelt. Bei den Änderungsbereichen handelt es sich um Vorhaben im Anschluss an vorhandene Siedlungseinheiten. Bereits bei der 8. Änderung

des Flächennutzungsplanes entfielen ca. 6,8 ha Wohnbauflächen zugunsten von Flächen für Landwirtschaft und es wurde damit eine alternative Flächendarstellung gewählt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden alle Flächen weiter so genutzt wie bisher. Schon im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen wären aber ggf. in der Zukunft entsprechend ihrer Darstellung umgenutzt worden.

9. 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.

Für zahlreiche Umweltauswirkungen bestehen in Deutschland bereits engmaschige, fachgesetzliche Überwachungs- und Kontrollverfahren. Diese können im Rahmen des Monitorings von der Gemeinde für die Überwachung genutzt werden. Die Gemeinden werden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplanes von den Behörden unterrichtet, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Die Pflicht zur Durchführung dieser Überwachung (Monitoring) ergibt sich aber nicht aus der Rechtskraft des Bauleitplanes, 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.

Ein Flächennutzungsplan entfaltet als vorbereitender Bauleitplan in der Regel keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt, da erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthalten und Baurecht schaffen. Erst die Umsetzung des Bebauungsplanes kann dann zu Auswirkungen auf die Umwelt führen, welche eine Überwachungspflicht auslösen.

Der Flächennutzungsplan soll regelmäßig überprüft und ggf. geändert, ergänzt oder neu aufgestellt werden. Dies betrifft zwar primär städtebauliche Belange, jedoch können und sollten dabei speziell auch eingetretene Veränderungen des Umweltzustandes im Plangebiet in die Prüfung mit einfließen. Gerade die Änderung bestimmter Rahmenbedingungen (z.B. demografische Entwicklung, aber auch eintretende Folgen des Klimawandels) können eine Anpassung der Ziele und Darstellungen des Flächennutzungsplanes erforderlich machen.

Da durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Lauf a.d. Pegnitz keine direkt verbindlichen Aussagen zur Steuerung bestimmter Vorhaben im Außenbereich (z.B. Windenergie) getroffen werden, erübrigen sich Maßnahmenvorschläge für die Überwachung von Umweltauswirkungen.

10. Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen durch die 10. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Lauf a.d. Pegnitz. Die 10. Änderung umfasst insgesamt 5 verschiedene Änderungsbereiche, wovon in zwei Bereichen neue Wohnbauflächen, in zwei neue gemischte Bauflächen und in einem gewerbliche Bauflächen dargestellt werden.

Für die geplanten Bauflächen wurde die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter ermittelt und nach einer im Landschaftsplan erarbeiteten Skala bewertet. Ferner ergingen verschiedene Planungshinweise zur Minimierung der Eingriffe. Die Ergebnisse dieser landschaftsplanerischen Bewertung sind in der nachfolgenden Übersicht dargestellt. I.d.R. muss ab hohen Konfliktpotenzialen von erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut ausgegangen werden.

Tabelle 4: Übersicht über die Beurteilung der Teilflächen im Rahmen der 10. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Lauf a.d. Pegnitz

Flächenbezeichnung	Größe in [ha]	Konflikte mit Schutzgütern[1]										Summe Konfliktpunkte	**Gesamtbewertung des Eingriffs[2]**
		Fläche	Boden	Wasser	Klima/Luft	Tiere	Pflanzen	Biologische Vielfalt	Landschaftsbild	Mensch	Kultur- und Sachgüter	Wechselwirkungen	
10-1 Gasthof Schloss Oedenberg	0,27	·	▫	▫	▫	□	□	□	▫	□	□	·	25	+
10-2 Weigenhofen, südl. Sollachweg	0,38	□	□	▫	▫	▫	▫	▫	▫	▫	□	·	24	+
10-3 Heuchling, Nördlich Schappenstraße	0,11	▫	▫	▫	□	▫	□	□	□	□	▫	·	26	+
10-4 Ehemaliges Postgebäude, Poststraße	0,36	·	·	·	·	▫	·	·	·	□	▫	·	15	++
10-6 Gewerbegebiet Wetzendorf-Ost	0,31	▫	▫	□	□	▫	□	▫	▫	▫	▫	·	24	+

Die geplanten Bauflächen werden aufgrund ihrer Auswirkungen auf die Schutzgüter bis landschaftsplanerisch „vertretbar“ eingestuft. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist diese Beurteilung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planungen ist zu beachten, dass durch den Flächennutzungsplan selbst noch kein Baurecht geschaffen – allerdings vorbereitet – wird. Erst mit der baulichen Umsetzung sind direkte Umweltauswirkungen gegeben. Wesentliche Auswirkungen bei Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung bestehen durch Überbauung und Versiegelung auf das Schutzgut „Fläche“ und „Boden“. Davon ist i.d.R. auch das Schutzgut „Wasser“

[1] · = sehr geringes Konfliktpotenzial, ▫ = geringes Konfliktpotenzial, □ = mittleres Konfliktpotenzial, ◘ = hohes Konfliktpotenzial, ■ = sehr hohes Konfliktpotenzial

[2] ++ = landschaftsplanerisch vorteilhaft/unbedenklich, + = landschaftsplanerisch vertretbar, ○ = landschaftsplanerisch bedenklich, ⊙ = landschaftsplanerisch sehr bedenklich, ● = landschaftsplanerisch nicht vertretbar

direkt betroffen. Es sind mit der Planung keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden. Eine erneute, detailliertere Überprüfung hat aber auf Ebene der nachgeordneten Bebauungsplanverfahren stattzufinden.

Es sind keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG oder Schutzgebiete/-objekte nach dem Naturschutzrecht betroffen.

Konkrete Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich der zu erwartenden Auswirkungen sind in den nachgeordneten Bebauungsplanverfahren noch zu prüfen.

Es konnten auch keine Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete festgestellt werden. Da vom Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan keine unmittelbaren Auswirkungen ausgehen, sind auch keine Überwachungsmaßnahmen möglich. Er soll jedoch regelmäßig geprüft und gegebenenfalls an aktuelle Entwicklungen angepasst werden.