

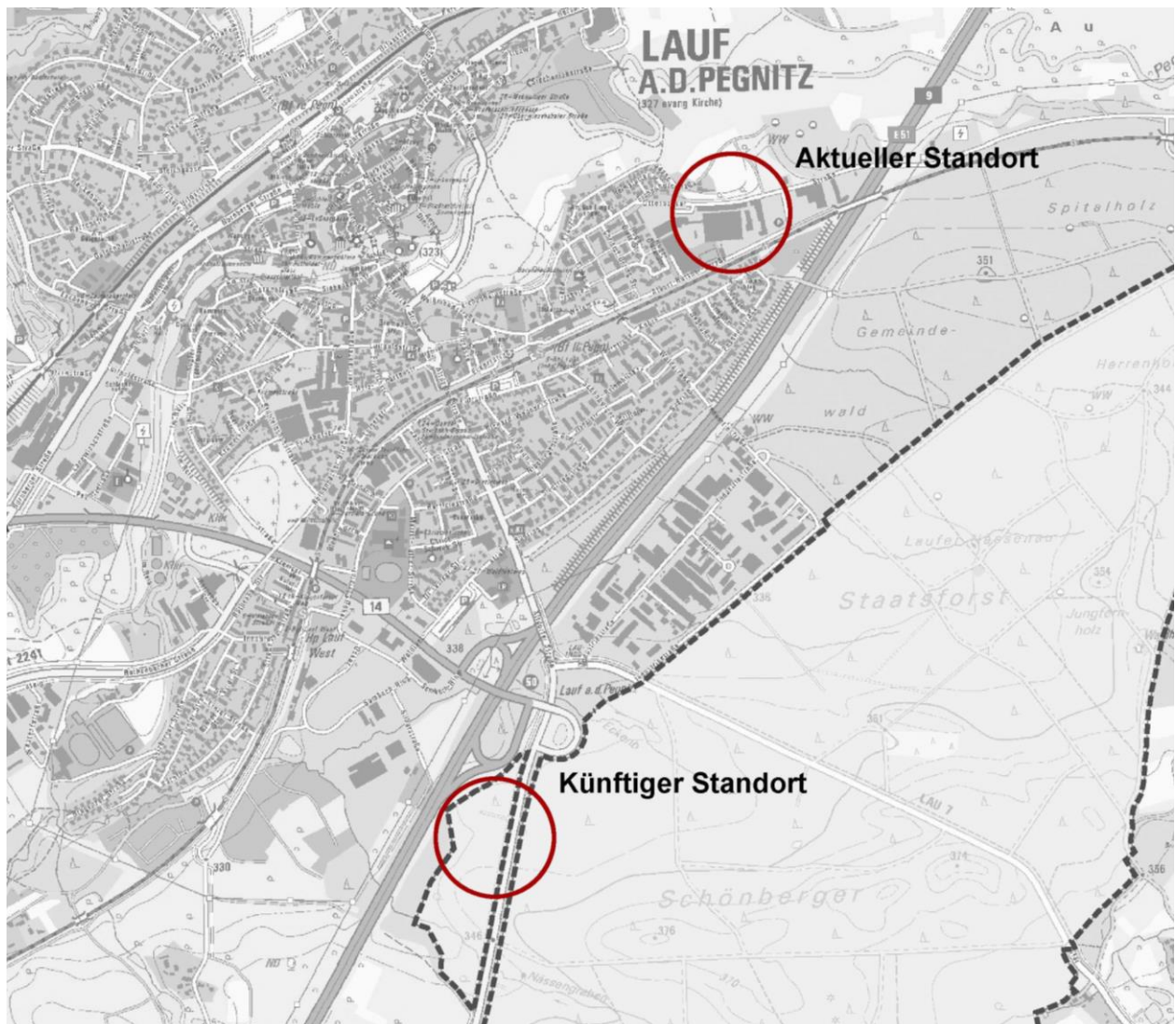
Stadt Lauf an der Pegnitz



Standortverlagerung ABL Abschätzung der Eingriffserheblichkeit und städtebauliche Bewertung

Erläuterungsbericht

21.06.2021

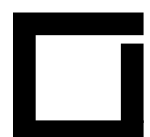


Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Jörg Koffler, M. Sc. Stadtplaner

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
1. ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	3
1.1 Anlass und Aufgabe	3
1.2 Lage des geplanten Betriebsstandorts	3
2. BESTAND UND BEWERTUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES	5
2.1 Mensch	5
2.2 Pflanzen, Tiere, Biodiversität	7
2.3 Boden	9
2.4 Wasser	9
2.5 Klima	11
2.6 Landschaft	12
2.7 Kultur- und Sachgüter	12
3. SCHUTZGEBIETE UND RESTRIKTIONEN	12
3.1 Bannwald	12
3.2 Regionalplan	14
4. ABSCHÄTZUNG DER EINGRIFFSERHEBLICHKEIT UND DER AUSGLEICHBARKEIT	15
5. INFRASTRUKTURELLE ANFORDERUNGEN	17
6. STÄDTEBAULICHE BEWERTUNG DER GESAMTMAßNAHME	17
7. ZUSAMMENFASSUNG	19

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Stadt Lauf ist als Mittelzentrum zentraler Ort und Impulsgeber im Landkreis Nürnberger Land und im östlichen Teil des großen Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen. Sie verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung (2 Bahnlinien, 2 Autobahnanschlüsse) und bietet zahlreiche Arbeitsplätze mit Einpendlern bis weit in den ländlichen Raum östlich des Verdichtungsraums hinaus.

Die Region Nürnberg und der Verdichtungsraum soll seine polyzentrale Struktur beibehalten und stärken, hierfür ist auch weiterhin ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen außerhalb der großen Städte erforderlich.

Die Fa. ABL, gelegen im Osten des Stadtgebiets von Lauf a.d. Pegnitz, nördlich der Albert-Büttner-Straße, beabsichtigt eine Erweiterung ihres Betriebes. Die hierfür erforderliche Flächengröße beläuft sich auf ca. 8 -10 ha. Der Flächenbedarf ist in der Vorhabenbeschreibung der Fa. ABL detailliert dargelegt.

Die Stadt Lauf verfügt derzeit kaum mehr über freie gewerbliche Bauflächen. Grundstücke im letzten größeren ausgewiesenen Gewerbegebiet an der Anschlussstelle Autobahnausfahrt Lauf-Süd sind praktisch vollständig verkauft. Insbesondere gewerbliche Bauflächen ohne wesentliche Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsschutzes sind praktisch nicht vorhanden. Die Sicherung eines zukunftsfähigen Produktionsstandortes der Fa. ABL möglichst in verkehrsgünstiger Lage ist ein wichtiges Ziel zur Stärkung der Arbeitsplatzzentralität der Stadt Lauf.

Gleichzeitig bietet der derzeitige, dann freiwerdende Produktionsstandort der Firma ABL die Chance, in erheblichem Umfang dringend benötigten Wohnraum in der Nähe zur S-Bahn-Haltestelle zu schaffen.

Da der potenzielle neue Standort der Firma ABL als Bannwald geschützt ist, wurde neben einer Alternativenprüfung auch die gegenständliche erste Abschätzung der Eingriffserheblichkeit und eine städtebauliche/landschaftsplanerische Bewertung der bestehenden Überlegungen zur Betriebsverlagerung erstellt.

1.2 Lage des geplanten Betriebsstandorts

Als Standorte für einen neuen Betriebsstandort kommen nur Flächen mit sehr guter Verkehrsanbindung und ausreichenden Abständen zu Wohngebieten in weitgehend ebener Lage in Frage. Die Stadt Lauf hat deshalb eine Alternativenprüfung erarbeiten lassen. Hierbei wurde der gegenständliche Standort als beste Alternative erarbeitet.

Die Fläche liegt südlich der Autobahnausfahrt Lauf Süd zwischen der Staatsstraße 2240 und der Autobahn A 9. In dieser Fläche befindet sich ein kleinerer Teil innerhalb des Stadtgebietes von Lauf, der größte, östliche Teil ist außermärkisch im gemeindefreien Gebiet und teils im Besitz des Freistaats Bayern. Die Fläche ist vollständig bewaldet (Bannwald) und umfasst ca. 11 ha.

Vor der Einleitung des Bauleitplanverfahrens soll die Eingriffserheblichkeit abgeschätzt werden, da es sich um einen Bannwald nach Art. 11 BayWaldG handelt. Die Abgrenzung des Bannwalds ist großflächig erfolgt und wesentlich durch die Besitzverhältnisse (öffentliche Waldflächen) bestimmt, weniger durch individuelle Qualitäten. Deshalb ist

bzgl. der Eingriffserheblichkeit die spezifische, individuelle Bewertung des betreffenden Standorts wichtig.

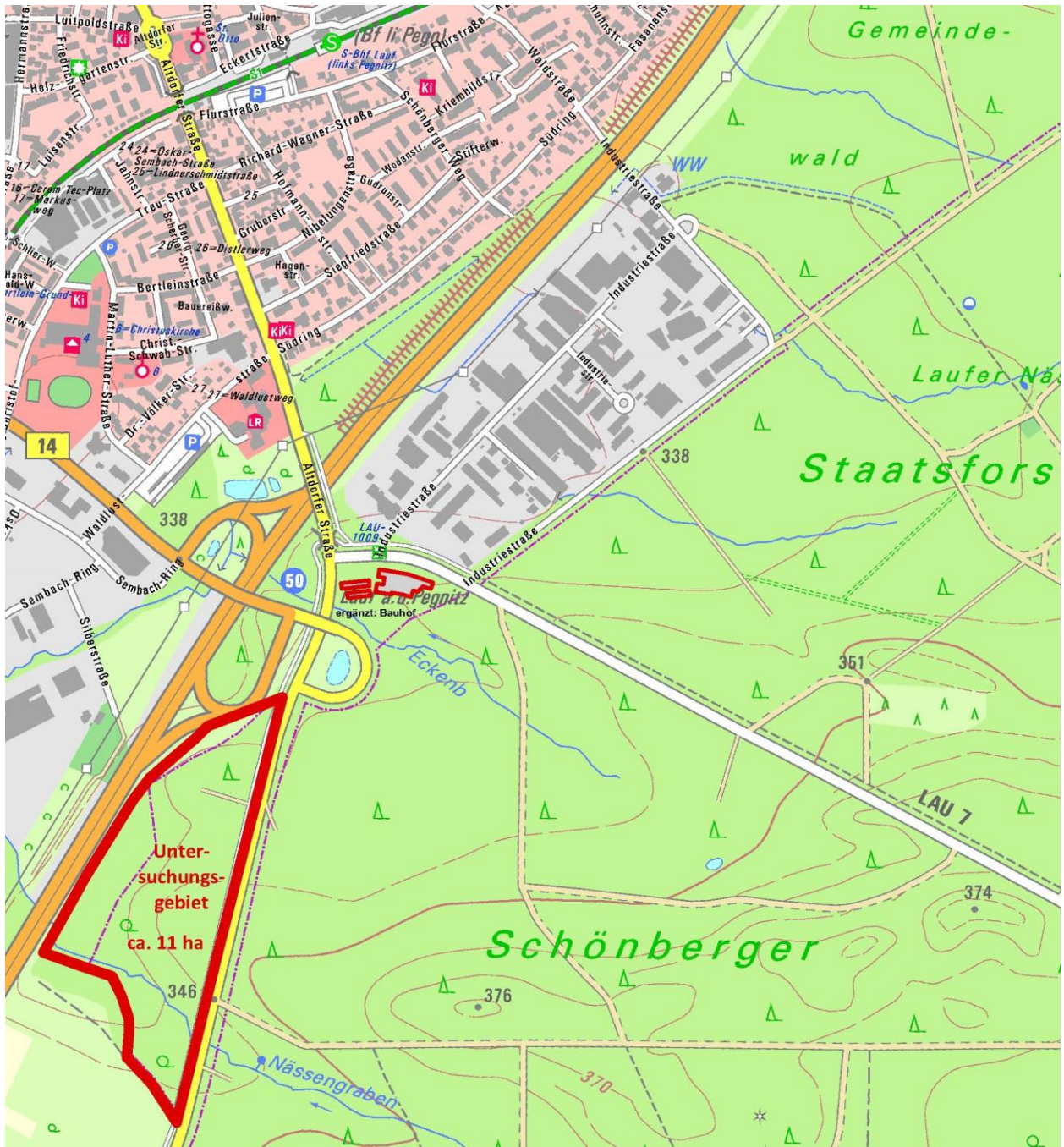


Abb. 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

2. Bestand und Bewertung des Untersuchungsgebietes

Die Bestandsbeschreibung und Bewertung des Untersuchungsgebietes erfolgt gemäß den besonders zu beachtenden Schutzgütern Mensch, Pflanzen, Tiere und Biodiversität, Boden, Wasser, Klima, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter. Damit werden die wesentlichen auch in der Bauleitplanung zu beachtenden umweltschützenden Belange untersucht. Aus dieser Betrachtung können grundsätzliche Aspekte bezüglich der Machbarkeit, potenzielle Konflikte und erforderliche Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs frühzeitig abgeleitet werden.

2.1 Mensch

Bei der Bewertung des Schutzgutes Mensch sind die Wohnfunktion (Auswirkungen durch Emissionen) die Erholungsfunktion zu beachten.

Wohnen / Immissionsschutz

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich keinerlei Wohnnutzungen.

Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich innerhalb von allgemeinen Wohngebieten nordwestlich der Autobahn A 9. Die Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebäude beträgt über 550 m zu Wohngebieten bzw. knapp 500 m zu Wohngebäuden in Mischgebieten. Weiterhin befinden sich knapp 380 m südlich des Untersuchungsgebiets der Waldgasthof und das Hotel „Am Letten“.

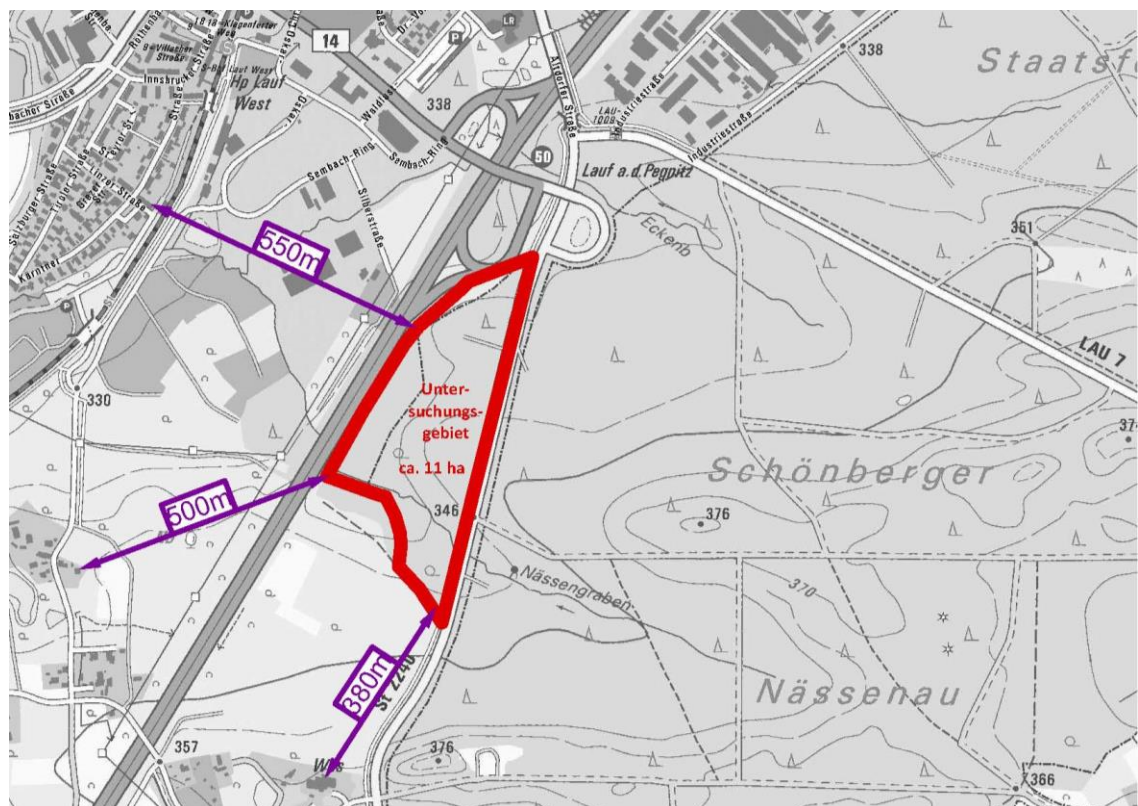


Abb. 2: Abstand zu Wohngebäuden bzw. Hotelgebäude

Bei der Bewertung möglicher Immissionskonflikte ist zu beachten, dass durch das bestehende Industriegebiet an der A 9 bzw. die Gewerbegebiete Lauf Süd bereits Vorbelastungen bestehen. Das heißt, die durch die geplanten neuen Gebiete hinzukommende Immissionsbelastung darf in Summe mit den bestehenden Immissionen aus den vorhandenen Industrie- bzw. Gewerbegebieten die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 an der nächstgelegenen Wohnbebauung nicht überschreiten.

Bewertung

Bei den genannten Abständen ist der Schallimmissionsschutz problemlos zu regeln. Dies schließt auch den Anlieferverkehr ein, der ohne Durchfahrt von Wohngebieten möglich ist. Auch hat der betroffene Wald keine spezielle Schutzfunktion für Wohngebiete.

Naherholung

Bei dem Gebiet handelt es sich um eine siedlungsnah Waldfläche, die grundsätzlich für die Naherholung und die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen eine hohe Bedeutung besitzt. Diese Bedeutung ist relevant, da insbesondere die Stadtteile links der Pegnitz eine verhältnismäßig geringe Ausstattung mit Grünflächen haben und erheblich durch Verkehrsinfrastruktur und gewerbliche Flächen vorbelastet sind (vgl. Integriertes Stadtentwicklungskonzept, 2011).

Entsprechend ist der Wald östlich der A 9 im Waldaktionsplan teils als Erholungswald ausgewiesen. Im möglichen Plangebiet sind jedoch weder ausgewiesene Wanderwege noch andere Freizeitwege vorhanden. Es gibt im Gebiet keine begehbaren Wege, die Lärmbelastung durch Autobahn und Staatstraße ist sehr hoch. Die Lärmbelastung liegt teils an der Grenze der Gesundheitsbelastung, eine Erholung unter diesen Umständen ist praktisch unmöglich.

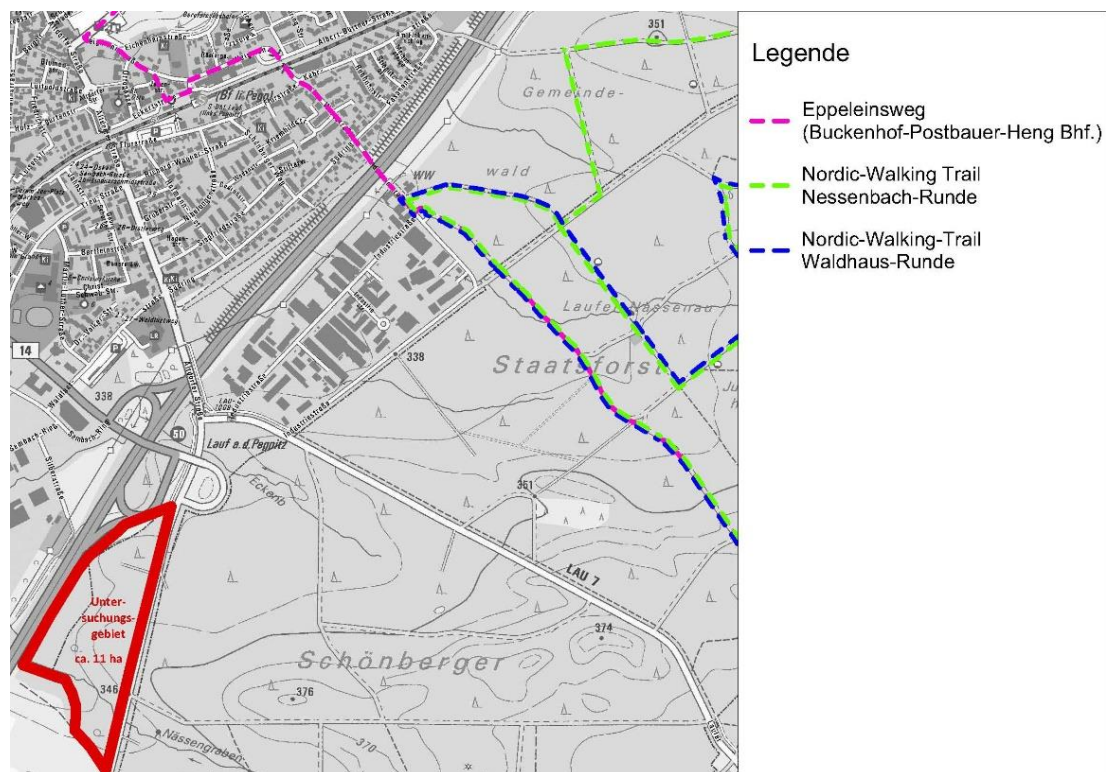


Abb. 3: Naherholung

Bewertung

Die Fläche ist faktisch für die siedlungsnaher Naherholung am Standort von geringer Bedeutung.

2.2 Pflanzen, Tiere, Biodiversität

Zur Ersteinschätzung des Gebiets hinsichtlich der Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biodiversität wurde eine eigene spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro für ökologische Studien aus Bayreuth erstellt. Im Rahmen dieser Studie wurden die vorhandenen Biotoptypen ermittelt und auf ihren Schutzstatus geprüft sowie den Biotoptypen der Bayer. Kompensationsverordnung zugeordnet. Weiterhin wurden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten abgeschätzt und Voraussetzungen für eine Ausnahme von evtl. artenschutzrechtlichen Verboten geprüft.

Im Untersuchungsgebiet sind überwiegend Nadelholzforste vorhanden. Diese sind relativ strukturreich und von der Kiefer geprägt. Beigemischt sind zahlreiche Laubbäume, auch im Unterwuchs. Im südlichen Teil befinden sich aber auch großflächige naturnahe Laubwaldbestände, zum einen Eichen-Hainbuchenwälder wechsellückiger Standorte am südlichen und nördlichen Ende der Teilfläche, zum anderen Eichenwälder trockener Standorte, die als wärmeliebende Eichenwälder nach § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind. Weiterhin befindet sich innerhalb dieser Teilfläche ein Bachlauf (Nässengraben), der gelegentlich trockenfällt und als deutlich verändertes Fließgewässer anzusprechen ist.

Hinsichtlich der Tierwelt sind aufgrund des vorhandenen Vegetationsbestandes mit Ausnahme relativ häufiger höhlenbrütender Vogelarten oder baumhöhlenbewohnender Fledermausarten keine seltenen Arten nachgewiesen.

Erwähnenswert ist ein Greifvogelhorst (vermutlich Mäusebussard) sowie die zahlreichen alten Eichen insbesondere im südlichen Teilbereich (Potenzial für Eremitenkäfer).

Die Wertigkeit des Gebiets wird erheblich durch die isolierte Lage zwischen vielbefahrenen Verkehrswegen gemindert. Die Randeinflüsse verhindern die Ansiedlung störungsempfindlicher Tierarten. Die Funktion für den Biotopverbund ist gering.

Bewertung

Das Gebiet weist im südlichen Teil besonders schützenswerte Lebensräume auf. Hier sollten jegliche Eingriffe unterbleiben. Der überwiegend nördliche Teil ist durch Nadelholzforste ohne besondere Lebensräume oder Artenvorkommen geprägt. Dieser Teil ist sowohl hinsichtlich des Artenschutzes wie auch bzgl. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gut ausgleichbar. Dies gilt insbesondere aufgrund der isolierten Lage des Gebiets mit sehr hohen randlichen Störeinflüssen.

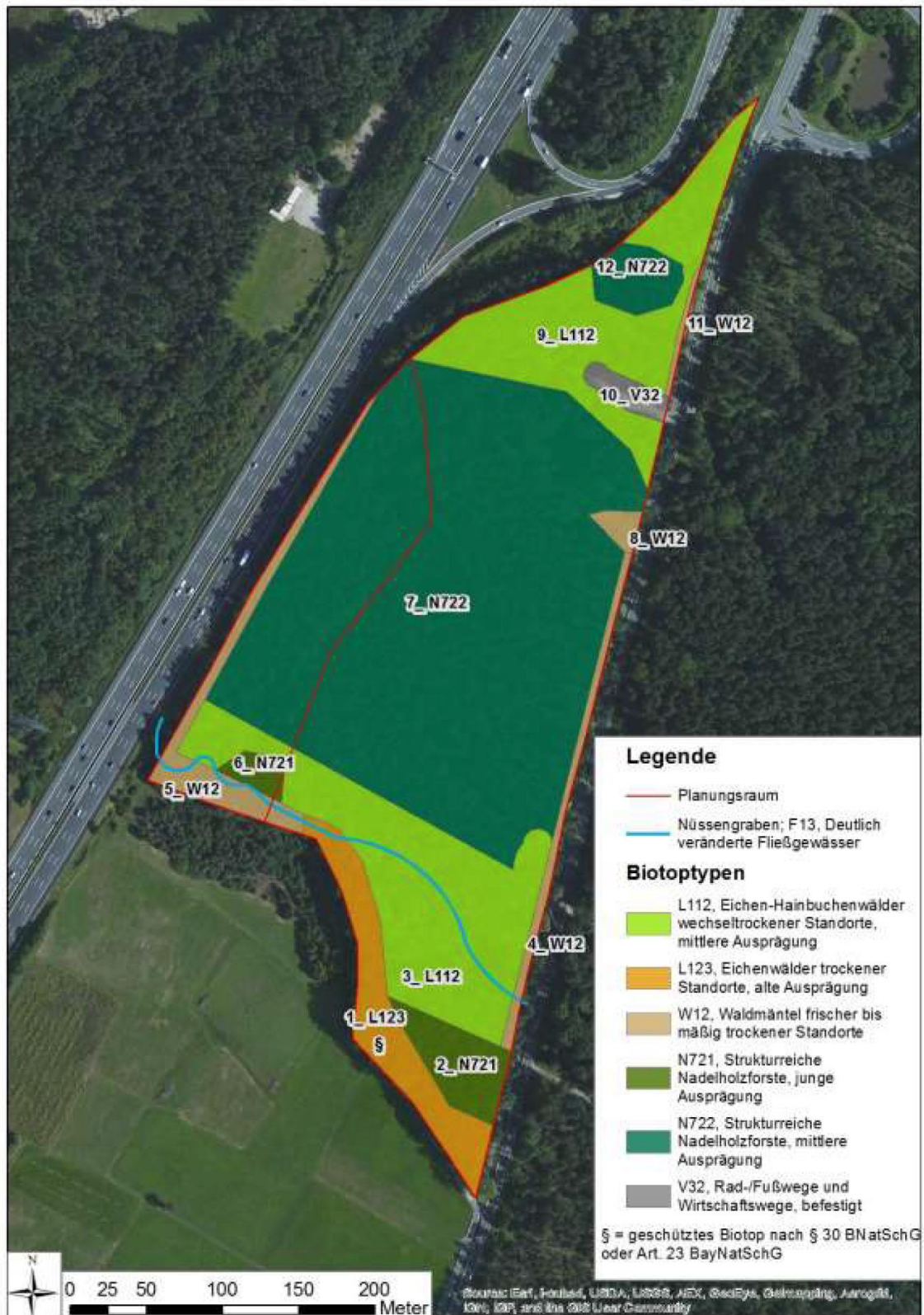


Abb. 4: Vegetation im Untersuchungsgebiet

2.3 Boden

Das Untersuchungsgebiet liegt bezüglich des geologischen Untergrundes im Bereich des Feuerletten, der für die Bodenbildung ausschlaggebend ist.

Der Feuerletten neigt zur Bildung von Staunässe, so dass sich staunässebeeinflusste Tonböden entwickelt haben.

Laut einer vorläufigen Arbeitskarte des Bayerischen Geologischen Landesamtes (Konzeptbodenkarte von Bayern) befinden sich im Untersuchungsgebiet v.a. Podsole und Braunerdepodsole sowie auch Auenablagerungen des Nässengrabens mit Gleyböden.

Die Böden sind aufgrund der Waldbestockung relativ naturnah erhalten. Eine Belastung stellen die Immissionen aus der westlich angrenzenden Autobahn und der Staatsstraße dar (Luftschadstoffe, Abriebstoffe, Straßensalz).

Bewertung

Das Gebiet wird von naturnahen Waldböden geprägt, die aufgrund von Randeinflüssen teilbelastet sind. Besonders seltene Böden liegen nicht vor. Ein hohes Biotopotential hat der Bereich um den Nässengraben.

2.4 Wasser

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Oberflächengewässer und zum anderen das Grundwasser zu betrachten sowie der Beitrag des Waldes zum Wasserhaushalt.

Oberflächengewässer

Im Untersuchungsgebiet kommen nach erster Einschätzung keine dauerhaft wasserführenden Oberflächengewässer vor. In der topographischen Karte ist der Nässengraben eingetragen, dieser ist aber nicht dauerhaft wasserführend und deshalb eher als Graben anzusprechen, wie auch der Name verrät.

Aufgrund des Gefälles fließt das Oberflächenwasser von Ost nach West ab, d.h. in Richtung der Autobahn. Der Bach ist deshalb bereits jetzt durch Unterbrechungen gekennzeichnet und weist keinen durchgängigen Verlauf auf. Die vorhandene Waldbestockung dämpft Abflussspitzen.

Grundwasser

Der Untersuchungsraum wird durch ein wasserwirtschaftlich bedeutendes Grundwasserstockwerk geprägt. Es handelt sich dabei um die Schicht des Burgsandsteins, der etwa 20 m unterhalb der Oberfläche ansteht und der eine wichtige grundwasserführende Schicht darstellt. Das Grundwasser des Burgsandsteins wird nördlich des Untersuchungsgebiets durch mehrere Brunnen zur Trinkwasserversorgung genutzt. Östlich des Untersuchungsgebiets besteht ein Wasserschutzgebiet um geplante weitere Brunnen mit einer engeren und einer weiteren Schutzzone. Im Wasserschutzgebiet „Spitalwald“ nördlich der Kreisstraße LAU 7 sind bereits zahlreiche Brunnen im Betrieb. Im Wasserschutzgebiet „Nässenau“ sind derzeit noch keine Trinkwasserbrunnen im Betrieb.

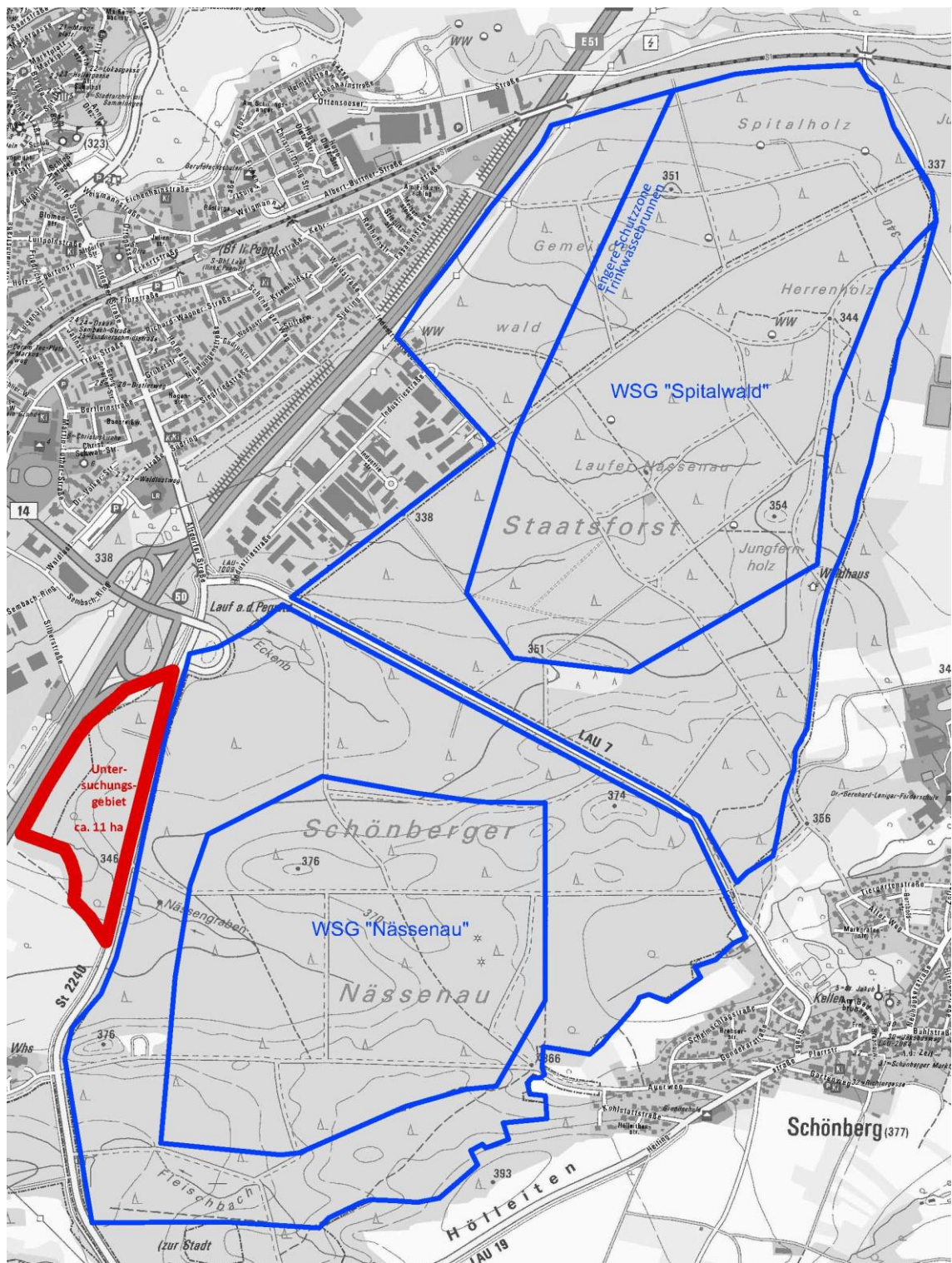


Abb. 5: Trinkwasserschutzzgebiete im Untersuchungsraum, Quelle: LfU Bayern

Die grundwasserführende Schicht ist durch eine etwa 20 m starke Schicht des wasserundurchlässigen Feuerletts geschützt. Die Grundwasserfließrichtung verläuft Richtung Nordwest, d.h. das Untersuchungsgebiet liegt nicht im Einstrombereich der Trinkwassergewinnung sondern „Unterstrom“.

Wasserhaushalt

Der Wald besitzt im Allgemeinen eine Funktion für den Wasserhaushalt hinsichtlich der Wasserhaltekapazität. Er dient als Wasserspeicher für Niederschlagswasser und der Abgabe von Feuchtigkeit durch Verdunstung aufgrund der Blattoberflächen. Nadelgehölzbestände besitzen hierbei eine geringere Bedeutung.

Bewertung

Im Hinblick auf das Grundwasser und den Trinkwasserschutz bestehen keine erheblichen Risiken, aufgrund der Grundwasserfließrichtung Ost-West. Dennoch sollten im Rahmen einer möglichen Bebauung Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden und über eine Rückhaltung und des unverschmutzten Oberflächenwassers die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und Wasserabfluss minimiert werden.

Der Bereich um den Nässengraben sollte von einer Bebauung ausgenommen und als naturnaher Auwald entwickelt werden (Potential zur Aufwertung als Ausgleichsfläche).

2.5 Klima und Luftreinhaltung

Das Untersuchungsgebiet liegt am Rand des mittelfränkischen Beckens, das durch ein warmtrockenes Klima gekennzeichnet ist. Aufgrund der Tal- und Beckenlage treten hochsommerliche Wärmebelastungen mit Schwüle verstärkt auf, ebenso wie winterliche Inversionswetterlagen mit geringem Luftaustausch und Anreicherung von Schadstoffen in Bodennähe.

Die topographisch vorgegebene klimatische Situation wird durch die dichte Bebauung sowohl im Kernbereich des Mittelfränkischen Becken mit den Großstädten Nürnberg/Fürth/Erlangen und die ebenfalls dichte Besiedelung im unteren Pegnitztal zwischen Lauf und Nürnberg verstärkt. Alle dicht bebauten Bereiche innerhalb des Verdichtungsraumes sind als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen.

Alle Waldgebiete im Verdichtungsraum sind als klimatische Ausgleichsräume einzustufen. Die Wälder erzeugen Frischluft, tragen zur Staubbindung und Luftfilterung bei und mindern Temperaturschwankungen. Insbesondere tragen sie zur Abkühlung in hochsommerlichen Belastungsperioden bei.

Das Gebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Lauf als „potenziell hochaktives Frischluftentstehungsgebiet“ dargestellt. Auch in der Waldfunktionskarte des Landkreises Nürnberger Land sind die Wälder im Untersuchungsgebiet als regionaler Klimaschutzwald und als regionaler Immissionsschutzwald dargestellt.

Zusätzlich besitzt Wald im Allgemeinen die Funktion der Luftreinhaltung durch die Anreicherung mit Sauerstoff. Besonders in belasteten Regionen stellt dies einen wichtigen Faktor dar.

Bewertung

Der Wald hat wie alle Waldbestände im Verdichtungsraum hohe Funktionen für den Klimahaushalt und Luftaustausch. Eine besondere örtliche Bedeutung oder Schutzfunktion für Wohngebiete oder zur Erholung besteht aufgrund der Lage nicht.

Die allgemeine Funktion von Waldflächen im Verdichtungsraum ist deshalb durch flächengleiche Erstaufforstung im Verdichtungsraum ausgleichbar, insbesondere wenn klimaresistente Bestände begründet werden. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund der relativ kleinen Teilfläche in einem extrem walddreichen Umfeld.

2.6 Landschaft

Das Untersuchungsgebiet liegt am Rand des Pegnitztales im Übergang zum Albvorland mit seinem flachwelligen Relief. Besondere Reliefelemente bildet der Nässengraben eine markante Talsenke im Süden des Untersuchungsgebietes.

Landschaftsbildprägend ist die durchgehende Bewaldung, der Erlebniswert ist aufgrund der vorherrschenden Nadelholzbestände eingeschränkt. Besonders landschaftsbildprägende Elemente sind der markante Waldmantel aus alten Eichen im Süden des Gebietes und die Talmulde des Nässengrabens.

Eine besondere Fernwirksamkeit oder Einsehbarkeit besteht durch die direkte Blickbeziehung zum Waldgasthof Letten. Im Landschaftsplan der Stadt Lauf sind die Waldflächen des Spitalwaldes als Gebiete mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild gekennzeichnet.

Vorbelastungen sind das bestehende Industriegebiet nördlich angrenzend sowie die Bundesautobahn A 9 und die Staatsstraße im Osten.

Bewertung

Aufgrund der Lage und Vorbelastung besteht nur eine allgemeine Bedeutung für das Landschaftsbild. Ausgenommen hiervon ist der südliche Teil des Gebiets mit dem Nässengraben und dem alten Eichenbestand, letzterer v.a. aufgrund der Blickbeziehungen vom Gasthof Letten. Die Erhaltung dieser Teilflächen wäre deshalb anzustreben, da auch eine geplante neu zu pflanzende Eingrünung des Gewerbegebiets erst über Jahre wirksam werden kann.

2.7 Kultur- und Sachgüter

Besonders schützenswerte Kultur- und Sachgüter sind mit Ausnahme der bereits erwähnten Trinkwasserbrunnen nördlich des Untersuchungsgebietes nicht vorhanden.

3. Schutzgebiete und Restriktionen

3.1 Bannwald

Das Untersuchungsgebiet ist als Bannwald gemäß Art. 11 Abs. 1 gemäß Bayerischem Waldgesetz ausgewiesen.

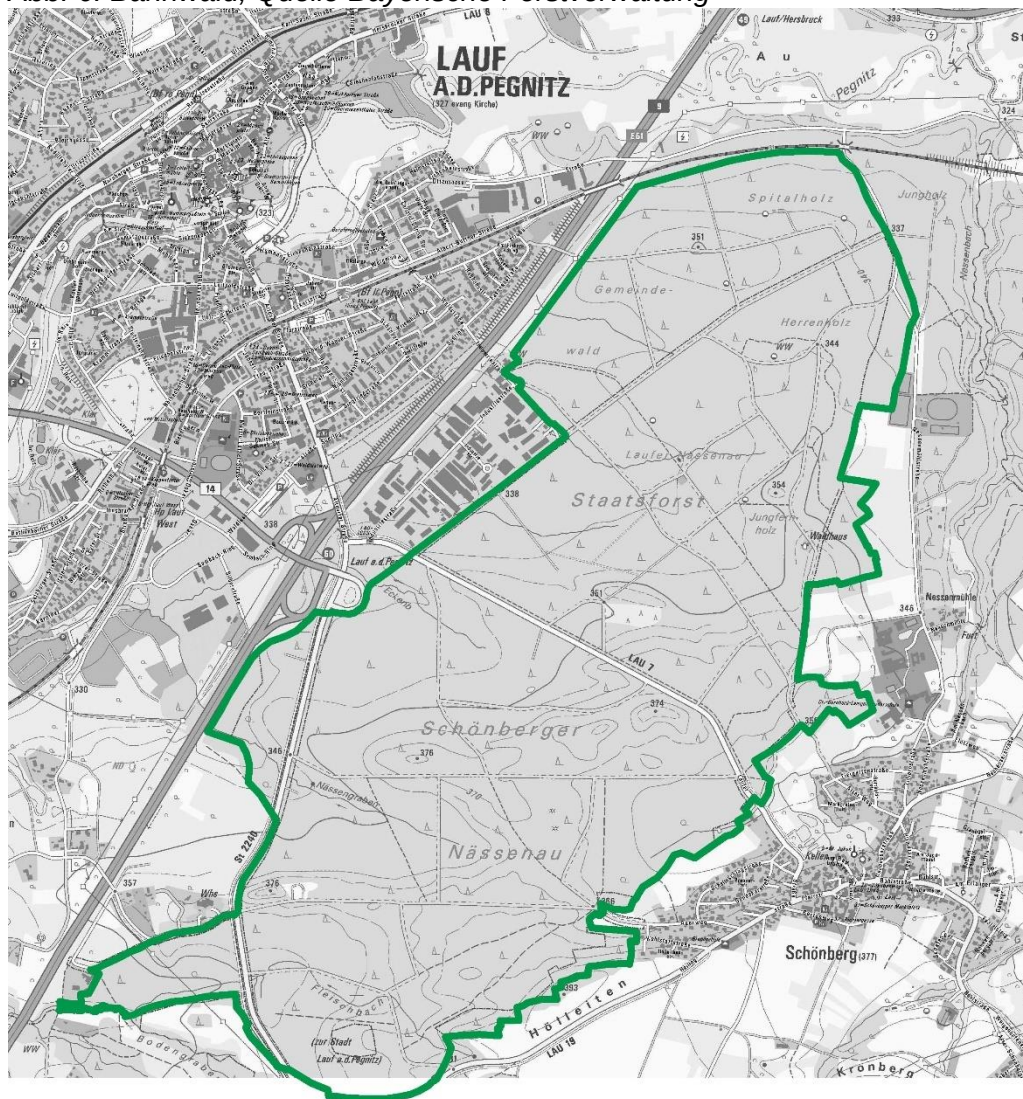
Bannwald ist gemäß Art. 11 BayWaldG:

„Wald, der aufgrund seiner Lage und seiner flächenmäßigen Ausdehnung vor allem in Verdichtungsräumen und waldarmen Bereichen unersetzlich ist und deshalb in seiner Flächensubstanz erhalten werden muss und welchem eine außergewöhnliche Bedeutung für das Klima, den Wasserhaushalt oder für die Luftreinigung zukommt“.

Zum Bannwald existiert eine Bannwald-Verordnung vom 01.12.2003. Die Rechtsverordnung wurde von der Kreisverwaltungsbehörde, hier dem Landratsamt Nürnberger Land erlassen. Diese Behörde ist auch gemäß Art. 38 Abs. 4 für räumliche oder sachliche Änderungen im Geltungsbereich der Rechtsverordnung zuständig. Eine Änderung der Grenzen des Bannwaldes bzw. die Aufhebung des Schutzstatus als Bannwald erfordert ein Änderungsverfahren der Rechtsverordnung.

Da gemäß Bannwaldverordnung der Bannwald in seiner Flächensubstanz erhalten werden muss ist Voraussetzung für eine Änderung der Rechtsverordnung mit Aufhebung des Bannwaldstatus für die geplanten Baugebiete die Neuausweisung und Begründung einer flächenmäßig gleichgroßen neuen Bannwaldfläche.

Abb. 6: Bannwald, Quelle Bayerische Forstverwaltung



Bewertung

Mit der Ausweisung als Bannwald ist wie dargelegt eine allgemeine klimatische Wohlfahrtswirkung des Waldes verbunden. Der Bannwald im Reichswald insgesamt hat eine Fläche von 25.000 ha. Insgesamt sind im Großraum ca. 47.000 ha Wald als Bannwald ausgewiesen. Der Raum östlich Nürnberg ist eines der walddreichsten Gebiete im Umfeld einer deutschen Großstadt.

Da das wesentliche Ziel des Bannwaldes die Erhaltung der Flächensubstanz ist, ist ein Ausgleich durch flächengleiche Ersatzaufforstung gut möglich, insbesondere wenn der betroffene Wald wie im vorliegenden Fall keine spezielle Schutzfunktion besitzt.

Eine entsprechende Ersatzaufforstung kann, sofern sie aus standortheimischen, klimaresistenten Baumarten erfolgt, die Funktionen des bestehenden Waldes gut ersetzen. Sofern sie in naturnaher Lage, ohne die randlichen Störeinflüsse wie im Untersuchungsgebiet erfolgt, kann sich die Ersatzaufforstung zu einem klimatisch und ökologisch wertvolleren Lebensraum entwickeln als der vorliegende Nadelholzbestand.

3.2 Regionalplan

Das Untersuchungsgebiet ist im Regionalplan der Region Nürnberg als landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt.

In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu.

Die Darstellung als landschaftliches Vorbehaltsgebiet wäre bei einer Ausweisung eines Gewerbegebietes in die Abwägung einzustellen. Zudem müssten die Belange des Naturschutzes bei der konkreten Planung besonders berücksichtigt werden.

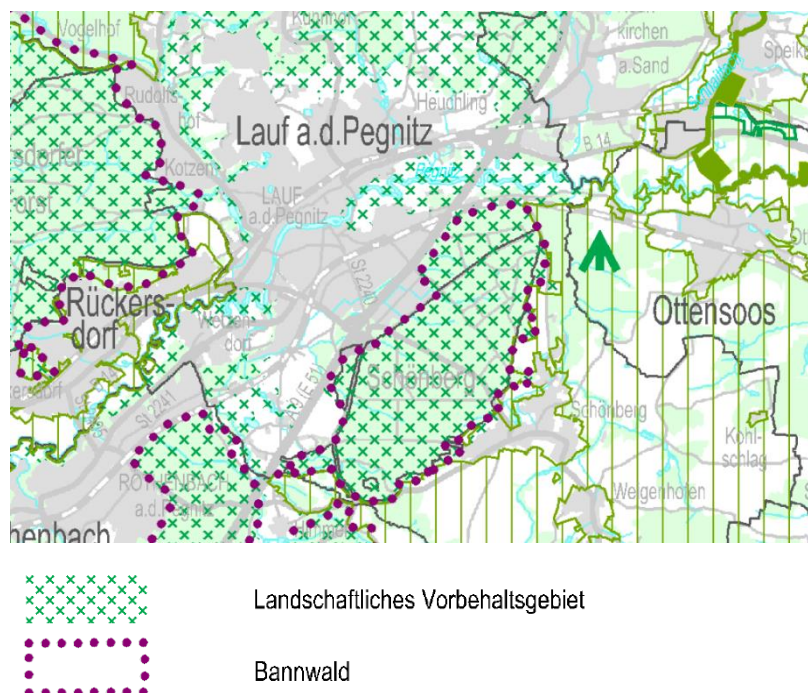


Abb. 7: Ausschnitt Regionalplan

Der Regionalplan der Region Nürnberg bestimmt zudem, dass der Wald im Verdichtungsraum in seiner Flächensubstanz erhalten werden soll.

Diese Bestimmung geht flächenmäßig über den Schutz des durch Verordnung festgesetzten Bannwaldes hinaus und betrifft ebenfalls alle im Vorfeld untersuchten Waldflächen (vgl. Alternativenprüfung).

In der Praxis bedeutet die Regelung des Regionalplanes, dass für den Verlust von Waldflächen im Verdichtungsraum etwa in gleicher Größe neue Waldflächen innerhalb des Verdichtungsraumes begründet werden müssen. Damit kann die Flächensubstanz des Waldes innerhalb des Verdichtungsraumes gewahrt werden, bzw. im konkreten Fall muß die Aufforstung an den Bannwald angrenzend ermöglicht werden.

Bewertung

Wie beim Bannwald.

Exkurs: Entwicklung der Waldfläche im Landkreis Nürnberger Land

Im Hinblick auf den möglichen Waldverlust ist die Frage interessant, wie sich die Waldfläche im Landkreis in den letzten Jahrzehnten entwickelt hat. Die tatsächlichen Zahlen zeigen einen Anstieg der Waldfläche (Quelle: Bay. Landesamt für Statistik Fürth 2021, Art der tatsächlichen Nutzung)

- Waldfläche im Landkreis Nürnberger Land 1988: 39.590,75 ha
- Waldfläche im Landkreis Nürnberger Land 2019: 40.418,77 ha

Die Waldfläche im Nürnberger Land ist in den letzten 30 Jahren um über 800 ha gewachsen.

4. Abschätzung der Eingriffserheblichkeit und der Ausgleichbarkeit

Wie aus den vorgehenden Analysen bereits deutlich wurde, ist das Untersuchungsgebiet hinsichtlich seiner Wertigkeit nicht einheitlich. Während der nördliche Teil mit dem nadelholzdominierten Waldbestand neben den allgemeinen Waldfunktionen keine besondere Wertigkeit und Schutzwürdigkeit besitzt, hat der südliche Teil mit dem Nässen-graben und dem älteren Eichenbestand und wärmeliebenden Waldrand eine hohe Bedeutung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten und Biotope und Landschaftsbild. Dieser Teilbereich steht auch in direktem Austausch zur südlich angrenzenden Wiesenlandschaft (teils bereits aufgeforstet) und hinsichtlich des Landschaftsbildes in besonderer Blickbeziehung zum Landgasthof Letten.

Entsprechend ist auch die Eingriffserheblichkeit und die Abschätzung der Ausgleichbarkeit möglicher Eingriffe zu bewerten. Neben der relativ naturfernen Bestockung des Waldgebietes mit überwiegend Kiefer und Fichte ist es vor allem die extrem stark durch Randeinflüsse beeinflusste Lage und Isolierung der Fläche, welche die grundsätzlich gute Ausgleichbarkeit des Eingriffs begründet. Mit der Autobahn A 9 im Westen, der Anschlussstelle Lauf-Süd im Norden und der Staatsstraße nach Diepersdorf im Osten ist die nördliche Teilfläche massiven Randeinflüssen (Verlärmung, Stoffeinträge) ausgesetzt und auch als Teilhabitat und für den Biotopverbund insgesamt von geringer Bedeutung. Dies dokumentieren auch die tierökologischen Untersuchungen, die lediglich relativ häufige Arten nachgewiesen haben.

Die Bedeutung dieser Teilfläche liegt wesentlich in der allgemeinen klimatischen Funktion des Waldes als Frischluftentstehungsgebiet und thermisches Regulationselement. Diese Funktion ist aber nicht von besonderer örtlicher Bedeutung, sondern allgemeiner Natur. Deshalb lässt sich auch die klimatische Wohlfahrtsfunktion des Waldes grundsätzlich gut ausgleichen.

Für den Ausgleich dieser Funktion ist eine Ersatzaufforstung im Verdichtungsraum bzw. am Bannwald angrenzend erforderlich. Diese sollte möglichst aus standortheimischen und klimaresistenten Laubgehölzen bestehen. Unter dieser Maßgabe kann die verlorengelassene Waldfunktion gut ausgeglichen werden. Denn es ist auch bezüglich des bestehenden Bestandes davon auszugehen, dass die dort vorherrschende, nicht klimastabile Bestockung in den nächsten Jahren erhebliche Schädigungen aufweisen wird und auch hier ein Umbau in jüngere Bestände erforderlich wird. Die Lebenserwartung der derzeitigen Bestockung im Untersuchungsgebiet ist überschaubar, ein Bestandsumbau ist erforderlich.

Im Gegensatz zum nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes sind mögliche Eingriffe im südlichen Teil nur schwer, auch mittelfristig kaum ausgleichbar. Hier wären nur Ersatzmaßnahmen möglich. Dies betrifft zum einen den schmalen Talraum des Nässengrabens, verlorengelassene Oberflächengewässer sind kaum ausgleichbar. Hier wären nur Ersatzmaßnahmen durch andere, den Wasserhaushalt verbessernde Maßnahmen denkbar. Auch das erlebbare Talrelief lässt sich nicht ausgleichen.

Bezüglich des Eichenbestandes ist eine Ausgleichbarkeit ebenfalls nur langfristig gegeben. Dieser Bestand ist relativ stabil und auch klimaresistent. Die Lebenserwartung von Eichen kann durchaus noch mehrere Jahrzehnte betragen, so dass hier ohne Eingriffe sehr alte und hochwertige Lebensräume für zahlreiche Tierarten entstehen können.

Sowohl für den eichenbestockten Waldrand im Süden wie auch für den Lebensraum des Nässengrabens müssten Ausgleichsflächen mit einem deutlich höheren Faktor als 1:1 bereitgestellt werden.

Aufgrund der vorgeschilderten Eingriffserheblichkeit und Ausgleichbarkeit möglicher Eingriffe wird die komplette Erhaltung des südlichen Teilbereiches vom Nordrand der Talmulde des Nässengrabens bis zum Eichenwaldrand im Süden vorgeschlagen. Dieser Waldrand ist nach § 30 BNatSchG geschützt. Eine ausschließliche Erhaltung dieser Waldrandfläche, ggf. mit Verlegung des Nässengrabens nach Süden, um den Bachlauf zu ersetzen, macht aus naturschutzfachlicher Sicht aber wenig Sinn, da das Aufreißen des Waldbestandes hinter dem Waldrand die Stabilität des Bestandes und auch die ökologische Funktion und Vernetzung des Waldrandes mit dem hinterliegenden Waldgebiet erheblich beeinträchtigen würde. Deshalb ist aus planerischer Sicht möglichst der gesamte Bestand südlich des Nässengrabens zu erhalten. Dies hat auch den Vorteil, dass die Blickbeziehung auf das Waldgebiet vom Letten aus weitgehend unbeeinträchtigt erhalten werden könnte. Bzgl. die Blickbeziehung vom Letten wären im Rahmen des Bauleitplanverfahrens maximale Gebäudehöhen der Bebauung zu definieren.

Zusammengefasst lässt sich sagen, dass für den nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes eine verhältnismäßig geringe Eingriffserheblichkeit und gute Ausgleichbarkeit gegeben ist, während der südliche Teil des Untersuchungsgebietes möglichst vollständig erhalten werden sollte. Dieser Bereich bietet zudem erhebliche Aufwertungsmöglichkeiten durch eine künftige standortangepasste Bewirtschaftung bzw. einen weitgehenden Nutzungsverzicht der hier vorhandenen Altbestände.

5. Infrastrukturelle Anforderungen

Die Ausweisung einer ca. 10 ha großen Gewerbegebietsfläche löst erhebliche Anforderungen an die infrastrukturelle Anbindung aus. Dies sind zum einen die Verkehrsanbindung, zum anderen der Anschluss an die notwendigen Versorgungsleitungen ebenso wie die Abwasserentsorgung.

Hinsichtlich der Verkehrsanbindung bestehen mit der direkten Nachbarschaft zur Anschlussstelle Lauf an die A 9 und die direkte Anfahrbarkeit ohne vorherige Ortsdurchfahrt optimale Voraussetzungen. Der Verkehrsknotenpunkt an der Altdorfer Straße bzw. der Straße nach Schönberg ist grundsätzlich leistungsfähig und kann das zu erwartende Verkehrsaufkommen aufnehmen.

Die Anschlussmöglichkeiten an die erforderlichen Versorgungseinrichtungen wie Strom, Wasser, Internet etc. sind in den angrenzenden Straßenräumen vorhanden. Eine Anbindung der neuen Bauflächen ist gut möglich. Gegebenenfalls sind neue Transformatorenstationen o.ä. erforderlich.

Hinsichtlich der Abwasserentsorgung sind die Kapazitäten der Kläranlage Lauf grundsätzlich ausreichend, allerdings ist die Fläche im Generalentwässerungsplan nicht enthalten.

Aufgrund der Größe der geplanten Baufläche ist mit einem erheblichen Anfall von Oberflächenwasser bei Starkregen zu rechnen. Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist grundsätzlich im Trennsystem abzuführen und gegebenenfalls zu drosseln. Mit dem Nässengraben ist ein Gewässer zur Einleitung des Oberflächenwassers vorhanden. Erforderliche Rückhaltemöglichkeiten sind auf den Betriebsgrundstücken oder auf eigenen Flächen vorzusehen (Rückhaltebecken, Stauraumkanäle etc.). Rückhalteflächen wären auch außerhalb des Geltungsbereiches denkbar.

Aus Sicht der infrastrukturellen Anforderungen ist die geplante Bebauung gut machbar.

6. Städtebauliche Bewertung der Gesamtmaßnahme

Mit der Neuerrichtung eines Produktionsstandorts der Firma ABL an der Autobahnananschlussstelle Lauf-Süd wird das derzeitige Betriebsgelände frei. Die Stadt Lauf hat in den Vorgesprächen mit der Firma ABL als Voraussetzung für eine Standortverlagerung die Umnutzung des derzeitigen Betriebsgeländes für eine künftige Wohnnutzung festgelegt. Hierfür wird eine erste Machbarkeitsstudie erstellt, in der vor allem die Aspekte etwaiger Altlasten und Lärmimmissionsschutz sowie Erschließung betrachtet werden. Weiterhin sollen auch erste städtebauliche Entwürfe für eine mögliche Bebauung auf dem derzeitigen Betriebsgelände erstellt werden.

Das freiwerdende Betriebsgelände hat einen Flächenumfang von ca. 4 ha, direkt angrenzend befindet sich ebenfalls im Besitz der Firma ABL der Sportpark Lauf mit Tennisplätzen und einer Tennishalle. Mittelfristig könnte auch diese Fläche für künftige Wohnnutzungen zur Verfügung gestellt werden. Der Bedarf der Stadt Lauf an Wohnflächen ist enorm, der Grundstücksmarkt ist seit Jahren extrem angespannt, vor allem für kleinere Wohneinheiten und Mietwohnungen sowie auch für geförderten Wohnraum (Sozialwohnungen) besteht ein erheblicher Mangel.

Angrenzend an den derzeitigen Betriebsstandort befinden sich bereits jetzt allgemeine Wohngebiete, im Westen mit einer teils 4- bis 5-geschossigen Bebauung aber auch mit einer verdichteten Einzelhausbebauung. Die mögliche Bebaubarkeit des derzeitigen

Betriebsgeländes für Wohnnutzungen ist aus städtebaulicher Sicht in einer überwiegenden Geschossbauweise möglich. Eine Geschossbauweise ist insbesondere zur Bahnlinie, ggf. aber auch nach Osten zum Betriebsgelände der Firma BayWa sinnvoll, um im Sinne einer Lärmschutzbebauung den hinterliegenden Teil des Grundstückes abzuschirmen. Ob eine verdichtete Einfamilienhausbebauung oder auch Mehrfamilienhausbebauung in Teilen des Gebietes angestrebt wird, ist die künftige Entscheidung des Stadtrats. Grundsätzlich wäre eine vollständige Bebauung des Areals mit Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäusern aus städtebaulicher Sicht machbar.

Für die Wohnnutzung am derzeitigen Betriebsstandort spricht insbesondere die Nähe zur S-Bahn-Haltestelle. Die Ausweisung von Wohnbaugebieten in Nähe zu leistungsfähigen ÖPNV-Haltestellen kann den künftigen Individualverkehr erheblich reduzieren und damit zu einer nachhaltigen Stadt- und Mobilitätsentwicklung beitragen.

Zusammengefasst lässt sich die Eignung des derzeitigen Betriebsgeländes für Wohnnutzungen vorbehaltlich etwaiger Altlastensanierungen und Lärmschutzmaßnahmen als hervorragend einstufen. Auch die zu erwartende Entlastung des Lkw-Verkehrs und Zulieferverkehrs zum derzeitigen Gewerbegebiet über teils schmal ausgebaute Straßen ist hinsichtlich der Stadtentwicklung positiv einzuschätzen.

Mit einer Entwicklung des derzeitigen Betriebsstandorts als Wohnbaufläche ließen sich in erheblichem Umfang Wohneinheiten für zahlreiche Bürger bieten ohne Neuversiegelung von Flächen und in zukunftsfähiger Nähe zu einem ÖPNV-Haltestelle. Im Gegenteil würden am Standort durch Entsiegelung die Funktionen der Fläche für den Naturhaushalt erheblich verbessert, was auch in Benachbarung zur nördlich angrenzenden sehr naturnahen Talterrasse der Pegnitz positiv einzuschätzen ist. Die mit der Umwidmung als Wohngebiet einhergehende Entsiegelung sowie die Schaffung von Grünflächen und Baumpflanzungen würden sich positiv auf das Siedlungsklima auswirken, was gerade für den Stadtteil Lauf links von besonderer Bedeutung ist.

Einen weiteren Aspekt stellt der Zugang zur freien Landschaft der Pegnitzau dar, welcher der Freiraumversorgung der künftigen Bewohnenden eine hohe Qualität verleiht.

Umgekehrt ist die Verlagerung des Gewerbegebietes mit seinem erheblichen Zulieferverkehr an die leistungsfähige Anschlussstelle Lauf-Süd städtebaulich positiv zu bewerten. Die künftigen Anlieferungen können ohne Ortsdurchfahrten und Durchfahrten von Wohngebieten erfolgen, die Beeinträchtigung der Wohnbevölkerung entfällt vollständig. Die bereits bestehende Entwicklung der Flächen um die Anschlussstelle Lauf-Süd als Gewerbeschwerpunkt der Stadt Lauf wird konsequent fortgesetzt. Eine gewerbliche Nutzung im Bereich der Autobahnanschlussstelle ist raumplanerisch sowie aus Sicht der Stadtentwicklung eine sinnvolle Entwicklung.

Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass im Landkreis Nürnberger Land im Rahmen einer Gewerbeflächenstudie aus dem Jahr 2018 (Regionales Gewerbeflächenkonzept) praktisch keine großflächigen verkehrsgünstig gelegenen Standorte für Gewerbegebiete identifiziert werden konnten. In der Stadt Lauf konnte keine einzige gut geeignete Gewerbegebietsfläche gefunden werden. Dies dokumentiert auch die Alternativenprüfung zur vorliegenden Planung.

Die gegenständliche Fläche wurde zwar damals bereits im Gewerbeflächenkonzept identifiziert, auf Wunsch der Stadt Lauf aber nicht in das Konzept aufgenommen. Hintergrund war vermutlich die Tatsache, dass keine Spekulationen über mögliche Gewerbeflächenstandorte an dieser einzigen, für die Stadt Lauf als gut bewerteten Fläche ausgelöst werden sollten. Insbesondere auch um zu verhindern, dass Begehrlichkeiten für Autohöfe, Einzelhandel oder Ähnliches für diese Fläche geweckt würden. Diese

Fläche sollte als Reservefläche ausschließlich für hochwertiges produzierendes Gewerbe aus der Stadt Lauf zurückgehalten werden. Dieser Umstand ist nun eingetreten, so dass die Aktivierung dieses vermutlich letzten größeren Gewerbeflächenpotenzials der Stadt Lauf sinnvoll erscheint.

7. Zusammenfassung

Aus den vorigen Ausführungen wird deutlich, dass die Betriebsverlagerung der Firma ABL an den Standort südlich der Anschlussstelle Lauf-Süd städtebaulich erhebliche positive Auswirkungen hat. Durch die Maßnahme kann die Firma ABL einen zukunftsfähigen Standort mit modernsten und energieeffizienten Betriebsanlagen entwickeln, die bestehenden Arbeitsplätze sichern und in großem Umfang neue Arbeitsplätze schaffen. Das bestehende und vor allem das künftig erwartete erheblich gesteigerte Verkehrsaufkommen kann ohne Durchfahrung von Wohngebieten auf kurzem Weg über die Anschlussstelle Lauf-Süd abgewickelt werden. Der künftige Betriebsstandort ist von der Lage her in jeder Hinsicht deutlich besser zu bewerten als der derzeitige.

Gleichzeitig kann der dringend benötigte Wohnbauflächenbedarf der Stadt Lauf auf dem bisherigen Betriebsgelände ohne Neubeanspruchung land- oder forstwirtschaftlich genutzter Flächen in erheblichem Umfang gedeckt werden. Aufgrund der Nähe zur S-Bahn-Haltestelle Lauf und zur Altstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten ist dieser Wohnstandort auch im Hinblick auf die Vermeidung von Individualverkehr hervorragend geeignet. Durch Entsiegelungsmaßnahmen an diesem Standort werden sich auch positive Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Siedlungsklima ergeben.

Die am neuen Betriebsstandort verlorengehende Waldfläche kann unter der Voraussetzung der Erhaltung des südlichen Teils durch eine Ersatzaufforstung an den Bannwald angrenzend gut kompensiert werden. Bei entsprechender Standortwahl und Baumartenwahl kann der neu zu begründende Waldbestand sowohl hinsichtlich der Klimastabilität und der CO₂-Bindung wie auch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere (ungestörte Lage vorausgesetzt) in einigen Jahren erheblich wertvoller sein als der bestehende Bestand.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass alle drei betroffenen Flächennutzungen (Gewerbe, Wohnen, Wald) nach der Betriebsverlagerung der Firma ABL an deutlich günstigeren und sowohl städtebaulich wie auch landschaftlich besser zu bewertenden Standorten untergebracht werden können. Die Umsetzung des Vorhabens kann deshalb aus planerischer Sicht nur empfohlen werden.

Folgende Aspekte wären für die weitere Planung wichtig:

- Begrenzung der künftigen Gewerbeflächen unter Erhalt der wertvollen Bestände im Süden des Untersuchungsgebietes gemäß nachfolgendem Abgrenzungsvorschlag,
- Vertragliche Verpflichtung zur zeitnahen Bebauung des Geländes (Gewerbe) durch die Firma ABL (Vermeidung von langfristiger Nichtnutzung gewerblicher Flächen wie im Gewerbegebiet Süd), sowie der zeitnahen Realisierung von Wohnbebauung durch einen geeigneten Wohnbauträger.

- Vertragliche Verpflichtung zur Entwicklung des bisherigen Betriebsstandorts als Wohnbaufläche gemäß den Vorgaben der Stadt Lauf, möglichst unter Teilschaffung von Flächen für sozialgeförderte Wohnungen.



Abb. 8: Abgrenzungsvorschlag einer möglichen Baufläche für die Fa. ABL

Wo nicht anders angegeben: Kartendarstellungen: Titel, S. 4,5,6,10,13,20 TEAM4, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung.
Kartendarstellungen: S.8, TEAM4, Source: Esri, Maxar, GeoEye, Earthstar Geographics, CNES/Airbus DS, USDA, USGS, AeroGRID, IGN, and the GIS User Community.