

Begründung

zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

Entwurf, Stand 14.12.2018

1. Anlass der Änderung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Weihenzell bildet die grundsätzlich mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für das Gebiet von Weihenzell ab. Die Fortschreibung des festgestellten Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung sich abzeichnender Veränderungen der Rahmenbedingungen, geänderter rechtlicher Grundlagen sowie des Landesentwicklungsprogramms 2013 ist für die städtebaulich und landschaftlich naturräumlich positive Entwicklung der Gemeindegebietes von großer Bedeutung, so dass diese frühzeitig auf sich abzeichnende Veränderungen vorbereitet ist.

Die Gemeinde Weihenzell beabsichtigt, die Siedlungsentwicklung am Südrand von Weihenzell zu überplanen. Aktuell stellt der Flächennutzungsplan im Änderungsbereich Grünlandflächen dar. Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans sollen im Änderungsbereich neue Gewerbeflächen entstehen.

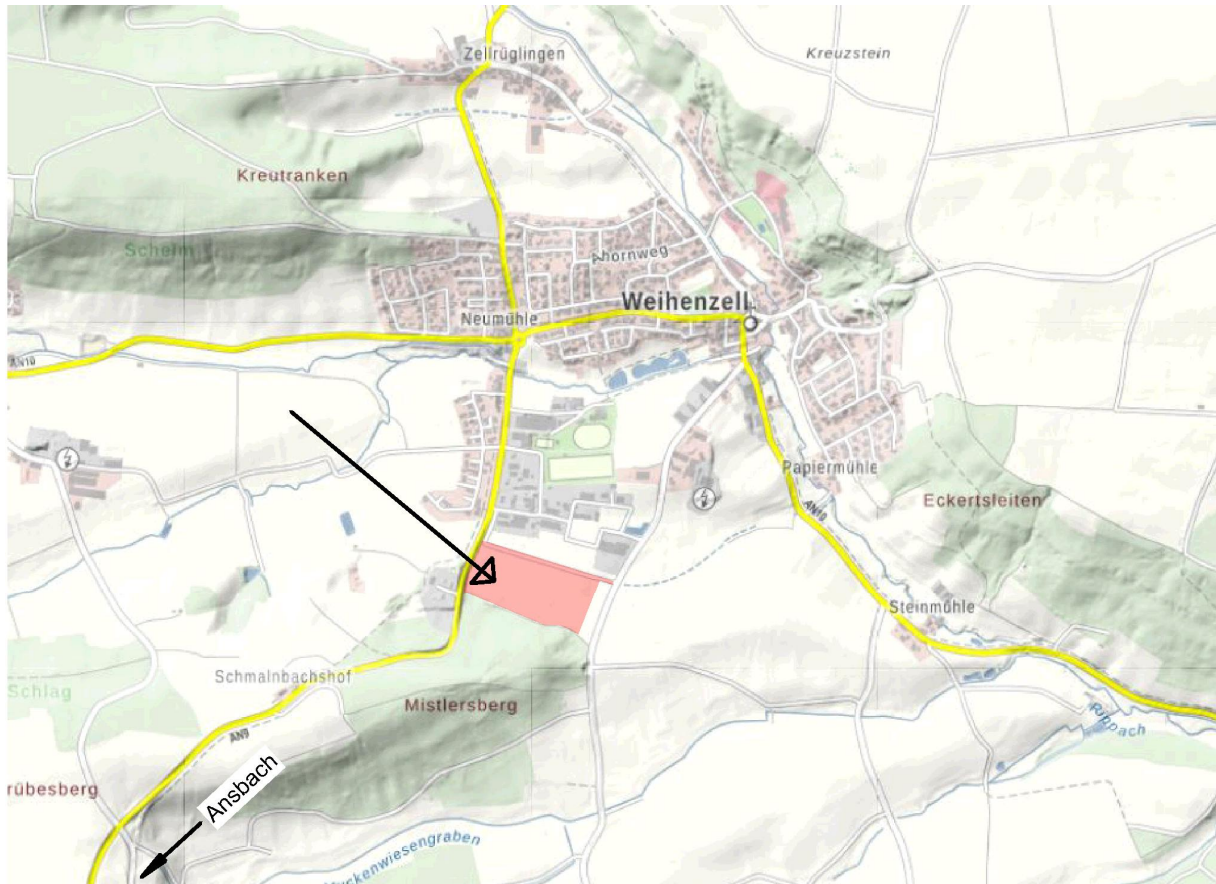
Hiermit sollen Gewerbetreibenden die Möglichkeit einer Gewerbeansiedlung gegeben werden.

Die in der vorliegenden Bauleitplanung überplante Fläche ist gut geeignet, da sie direkt an das bestehende Gewerbegebiet der Gemeinde Weihenzell anschließt.

Für Entwicklung alternativer Flächen verfügt die Gemeinde Weihenzell nicht selbst über geeignete Grundstücke. Private Grundstücke sind derzeit schwer bis gar nicht zu erwerben.

Da, wie zuvor ausgeführt, der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Weihenzell für den relevanten Bereichen Grünlandflächen darstellt, erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21, die 9. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan im Bereich des zuvor genannten Bebauungsplans.

2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation



Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Das in der Gemarkung Weihenzell befindliche Planungsgebiet umfasst im Geltungsbereich folgende Flurstücke: Fl. Nr. 2122, 2124, 2125, sowie 2121 Teilfläche.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6,3741ha und liegt im Südwesten von Weihenzell.

Das Baugebiet wird begrenzt:

- Im Norden: durch das vorhandene Gewerbegebiet
- Im Osten: durch die Ortsverbindungsstraße nach Wippendorf
- Im Süden: durch Waldflächen
- Im Westen: durch die Kreisstraße AN 9

Das Planungsgebiet ist eben.

Die Grundwasserverhältnisse und Bodenverhältnisse wurden nicht geprüft.

Altlasten

Altlasten sind im Planungsgebiet nach aktuellem Kenntnisstand nicht bekannt.

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

Bodendenkmäler

Bau- und Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht bekannt. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet ist jedoch grundsätzlich nicht auszuschließen.

Alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) sind unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes an die Zweigstelle des Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911-235 85 -0 oder an die zuständige untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstraße 1, 91522 Ansbach, Tel. 098-468-4100 zu melden.

Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Denkmalschutzgesetz.

Vegetation und Schutzgebiete

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft wurden mehrfache Bestandsbegehungen 2017 und 2018 durchgeführt.

Hierbei wurden die aktuellen Nutzungen und Vegetationsbestände erfasst. Außerdem wurde 2017 eine vereinfachte artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Deren Handlungsanweisungen flossen in Planung und Umweltbericht ein.

Aufgrund der landschaftsökologischen und –gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Im Planungsbereich befindet sich kein Wasserschutzgebiet und der Planungsbereich liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Südlich befindet sich in 20-30m Abstand zum Planungsgebiet das Landschaftsschutzgebiet 00570.01.

Weder im Planungsgebiet noch in näherer Umgebung befinden sich kartierte Biotop
Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark Frankenhöhe.

Die Nutzung der Fläche ist überwiegend intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung.

Landschaftsbild

Der Planungsbereich liegt in südwestlicher Ortsrandlage von Weihenzell und schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Fläche ist zum Ort hin minimal geneigt und schließt südlich mit dem Wald ab.

Die Zusammenfassung gleichartiger, nämlich gewerblicher Nutzungen ist strukturell sinnvoll. Für das Landschafts- und Ortsbild hat das Gewerbegebiet geringe Bedeutung.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans sollen im Änderungsbereich neue Gewerbeflächen entstehen.

Hiermit sollen Gewerbetreibenden die Möglichkeit einer Gewerbeansiedlung gegeben werden.

Eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben ist für die Gemeinde Weihenzell von großer Bedeutung um eine nachhaltige und zukunftsorientierte Entwicklung der Gemeinde und die Steigerung der Anzahl von Arbeitsplätzen zu erreichen.

Seitens der Gemeinde Weihenzell wurden daher im Vorfeld der Planungen verschiedene alternative Planungsstandorte geprüft:

Die Gewerbegrundstücke östlich des Sportgeländes sind in Privatbesitz. Über diese kann die Gemeinde nicht frei verfügen. Auf dem privaten Grundstück Fl.Nr. 2088 wird eine Bebauung für eine große gewerblich genutzte Halle (Hackschnitzelanlage mit BHKW) erfolgen. Die Restfläche der im Privatbesitz stehenden Flächen verringert sich entsprechend. Des Weiteren ergibt sich dadurch ein teilweiser Lückenschluss. Auch die weiteren privaten Gewerbeflächen stehen kurz- und mittelfristig für eine bauliche Entwicklung jederzeit zur Verfügung und entsprechen somit auch den städtebaulichen Zielen.

Die Gemeinde Weihenzell verfügt aktuell über keine freie Gewerbefläche. Sämtliche gemeindliche Flächen wurden zwischenzeitlich an Gewerbetreibenden verkauft bzw. wurden Interessenten per Gemeinderatsbeschluss fest zugesagt.

Aktuell gibt es vier Anfragen von örtlichen Gewerbetreibenden und eine Anfrage von zwei auswärtigen Gewerbetreibenden für den Erwerb von Gewerbegrundstücken.

Derzeit besteht aufgrund der guten wirtschaftlichen Lage eine große Nachfrage nach Gewerbegrundstücken. Vier noch nicht bebaute Gewerbegrundstücke werden voraussichtlich im kommenden Jahr bebaut werden.

Mit der geplanten Erweiterungsfläche sollen die Nachfragen gedeckt und dadurch wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Grundstücke der geplanten Erweiterungsfläche wurden seitens der Gemeinde Weihenzell erworben.

Die Ausweisung der Erweiterung des Gewerbegebietes in der vorgesehenen Größe (rd.5,4 ha netto) ist aufgrund der sehr starken Nachfrage an Gewerbegrundstücken für die Gemeinde Weihenzell wichtig und auch angemessen. Dadurch können wichtige wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden. Durch den direkten Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet wird auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung aus städtebaulichen Gesichtspunkten geachtet.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund mangelnder Entwicklungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer sowie fehlender eigener Flächen der Gemeinde Weihenzell die nun überplante Fläche als geeignete Fläche anzusehen ist.

Der geplante Standort stellt eine hinreichend geeignete Entwicklungsfläche für die geplante Nutzung dar, welche das Anbindungsgebot an bestehende Siedlungsstrukturen erfüllt. Die Einbindung in das städtebauliche Umfeld sowie naturräumliche Strukturen westlich und südlich kann ortsverträglich umgesetzt werden.

Die ökologischen Belange können hinreichend berücksichtigt werden, die Umwandlung von bisherigen Grünlandflächen in Gewerbeflächen ist dabei in Abwägung aller Belange als vertretbar zu erachten.

Wie unter 1. bereits ausgeführt ist zur Vorbereitung der mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 vorgesehenen zukünftigen Nutzung der Fläche eine Änderung des Flächennutzungsplans im Geltungsbereich des zuvor genannten Bebauungsplans erforderlich.

Dieser erfolgt gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des zuvor genannten Bebauungsplans.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

4.1 Künftige Nutzungen

Im Rahmen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans werden die bisher als Grünland dargestellten Flächen neu als Gewerbeflächen dargestellt.

Diese Flächendarstellung dient dem Ziel, eine, der Lage am südlichen Ortsrand von Weihenzell angemessene Flächenentwicklung für Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Diese Nutzungsart ist im Rahmen der gem. BauNVO definierten zulässigen Arten der Nutzungen für Gewerbegebiete miterfasst.

Weitergehende neue Darstellungen auf Ebene des Flächennutzungsplans sind nicht erforderlich. Die Belange der Kreisstraße AN 9, der landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld und des naturräumlichen Umfelds sind durch die vorgesehene neue Darstellung nicht beeinträchtigt.

Mit der geplanten Änderung wird, unter Abwägung aller Belange eine angemessene Gebietsentwicklung im Änderungsbereich sichergestellt. Es werden die erforderlichen Rahmenbedingungen für die geordnete Entwicklung der Flächen geschaffen und die benötigte Entwicklungsfähigkeit Weihenzells auch als Arbeitsort gewährleistet.

Die Gemeinde Weihenzell verfügt nur noch über eine freie Gewerbefläche. Die weiteren kleineren Gewerbeflächen im Osten des bestehenden Gewerbegebietes stehen in Privateigentum. Mit der geplanten neuen Gewerbefläche sollen die künftigen Nachfragen nach Gewerbegrundstücken gedeckt werden. Die Erschließung der neu geplanten Gewerbeflächen erfolgt nach Bedarf.

4.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereiches:	63.741m²	100%
Bisherige Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan:		
Landwirtschaftliche Fläche, Wege	63.741m ²	100%
Vorgesehene Darstellung des Änderungsbereichs im Flächennutzungsplan:		
Gewerbeflächen:	63.741m ²	100%

4.3. Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen

Mit der vorgesehenen Darstellung als Gewerbefläche erfolgt auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans kein Eingriff im Sinne des Naturschutzes.

Eine Eingriffsregelung ist daher auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich. Vielmehr werden mit der vorgesehenen neuen Darstellung die mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 21 vorgesehenen Nutzung und der damit einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Die Eingriffsregelung und konkrete Ermittlung sowie Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 21 geregelt.

4.4. Verkehrstechnische Erschließung

Das Gewerbegebiet ist an das öffentliche Straßennetz (AN 9 und Ortsverbindungsstraße Weihenzell-Wippendorf) über die bestehende Erschließungsstraße des bestehenden Gewerbegebietes im Norden angeschlossen.

Eine ÖPNV-Anbindung besteht nördlich im Zentrum von Weihenzell und Neumühle. Die Anbindung an das Radwegenetz ist über den die Kreisstraße AN 9 begleitenden Radweg gegeben.

Die verkehrstechnische Erschließung des Planungsgebietes ist somit gewährleistet. Die weiteren Details der Erschließung werden auf Ebene des Bebauungsplans, bzw. durch die konkreten Bauvorhaben geregelt.

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

4.5 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung des Änderungsbereichs ist neu herzustellen. Gleiches gilt für eine Trinkwasserversorgung aus dem öffentlichen Trinkwassernetz. Eine Gasversorgung ist nicht möglich und nicht erforderlich.

Die Entwässerung der durch die Änderung des Flächennutzungsplans betroffenen Fläche hat grundsätzlich gem. den Maßgaben des Wasserhaushaltsgesetzes im Trennsystem, d.h. Trennung von Schmutz- und Niederschlagswasser, zu erfolgen. Niederschlagswasser soll daher grundsätzlich zunächst im Bereich der Flächen, in denen es anfällt, örtlich versickert werden, bevor es einer Ableitung zugeführt wird.

Die anfallenden Schmutzwässer werden über neu zu erstellende Kanalleitungen zusammengefasst und von dort in das bestehende Kanalsystem von Weihenzell übergeleitet. Die Ortskläranlage besitzt zur Aufnahme dieser zusätzlichen Abwässer noch hinreichende Kapazität.

Für die im Trennsystem vorgesehene Entwässerung der Oberflächenwässer ist soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, zur kontrollierten und regulierten Einleitung die Errichtung von Rückhaltevolumen im Bereich des Planungsgebiets erforderlich.

Die Dimensionierung des Rückhaltevolumens erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung und wird mit den Fachbehörden abgestimmt. Von dort besteht eine Ableitung in die nächste Vorflut.

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

Aus planerischer Sicht ist somit die Entwässerung des Änderungsbereichs auf Ebene des Flächennutzungsplans hinreichend sichergestellt.

4.6 Übergeordnete Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des LEP 2013 anzupassen.

Seit 1. September 2013 ist das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in neuer Fassung in Kraft getreten. Die Fortschreibung des Regionalplans der Region Westmittelfranken unter Bezugnahme auf das erneuerte LEP ist noch nicht erfolgt.

Einzelne für Weihenzell relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalentwicklungsplans noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 2013 3.1)“. Dabei sollen als Ziel des LEP (Z) „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“ (vgl. LEP 2013 3.2).

Dies wurde im Rahmen der Prüfung von Standortalternativen geprüft und dabei festgestellt, dass alternative Entwicklungsflächen, insbesondere Innenentwicklungsflächen, nicht vorhanden sind.

Unter Abschnitt 3.3 des LEP wird das Ziel (Z) formuliert, dass „neue Siedlungsstrukturen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen“ sind.

Dies ist durch die direkte Anbindung an das bestehende Gewerbegebiet gegeben.

Den Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Gemeinde Weihenzell hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit der Änderung des Flächennutzungsplans Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

5. Umweltbericht

5.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie oben dargestellt, sollen bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellte Flächen am Südrand von Weihenzell zukünftig als Gewerbeflächen dargestellt werden. Entwicklungsziel für die Flächen ist die Ansiedlung von Gewerbebetrieben.

5.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

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

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

Die Flächen des Planungsgebietes sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünland dargestellt. Der Regionalplan der Region Westmittelfranken vom 01.12.1987, einschließlich aller verbindlich erklärten Änderungen, weist Weihenzell dem Stadt- Umland Bereich von Ansbach zu. Weihenzell wird weiterhin dem allgemeinen ländlichen Raum zugewiesen. Auf der Planfläche selbst wurden keine regionalplanerischen Ziele festgelegt.

5.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft wurden mehrfache Bestandsbegehungen 2017 und 2018 durchgeführt.

Hierbei wurden die aktuellen Nutzungen und Vegetationsbestände erfasst. Außerdem wurde 2017 eine vereinfachte artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Deren Handlungsanweisungen flossen in Planung und Umweltbericht ein.

Aufgrund der landschaftsökologischen und –gestalterischen Funktionen wird die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Im Planungsbereich befindet sich kein Wasserschutzgebiet und der Planungsbereich liegt nicht in einem Landschafts- oder Naturschutzgebiet. Südlich befindet sich in 20-30m Abstand zum Planungsgebiet das Landschaftsschutzgebiet 00570.01. Weder im Planungsgebiet noch in näherer Umgebung befinden sich kartierte Biotop. Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark Frankenhöhe.

Die Nutzung der Fläche ist überwiegend intensive Grünlandnutzung.

Im Sinne des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ist die von der geplanten Baugebietsausweisung betroffene Fläche in die Kategorie I einzustufen.

Das Baugebiet wird begrenzt:

Im Norden: durch das bestehende Gewerbegebiet mit abschließender Eingrünung.
Im Osten: durch die Ortsverbindungsstraße nach Wippendorf
Im Süden: in 20-30 m Entfernung Laub- und Nadelmischwald
Im Westen: durch die Kreisstraße AN 9

Im betroffenen Umfeld des Planungsbereiches wurden als seltene oder bedrohte Tier- und Pflanzenarten randlich Vorkommen der Feldlerche und des Grünspechtes aufgefunden. Die Erhebung ergab die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchgeführte vereinfachte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP). Sie wurde vom Ulrich Meßlinger, Dipl. Biologe, Flachslanden erstellt.

5.3.1 SCHUTZGUT ARTEN und LEBENSÄRÄUME

Beschreibung:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Flächennutzungen:

- Intensiv genutzte Wiese mit entsprechend intensiver Düngung und häufiger Mahd
- Auf geringer östlicher Teilfläche ist die Grünlandnutzung bei leichter Vernässung extensiv, der Bestand dem entsprechend artenreicher.
- Wassergebunden befestigter Feldweg im nördlichen Geltungsbereich.
-

Bei den genannten Flächen handelt es sich vorwiegend um naturferne und anthropogen stark beeinflusste Biotoptypen. Weitere ökologisch wertvolle Strukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Gem. den Feststellungen der saP stellt der Eingriff für den Grünspecht keine Beeinträchtigung dar, jedoch gehen direkt im Baugebiet 1 Brutrevier, angrenzend durch die indirekten Auswirkungen 2 Brutreviere der Feldlerche verloren. Durch CEF- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Verlust an anderer Stelle neu aufgebaut werden.

Eine Anweisung der Höheren Naturschutzbehörde legt die Mindest-Flächenangaben für die Feldlerchenreviere auf Ackerflächen fest.

Die saP benennt Maßnahmen für Lerchenfenster in Grünlandflächen.

Ansonsten ist bei der derzeit intensiven Flächennutzung kein erheblicher Verlust zu erwarten. Durch die Bebauung ist allerdings auch keine naturnahe Gestaltung möglich. Die Flächen gehen also als potentieller Lebensraum dauerhaft verloren. Durch Versiegelung und Bebauung geht Bodenleben verloren, sowie der Bodenkörper als Lebensraum.

Ergebnis:

Somit sind die Eingriffe mit **mittlerer** Erheblichkeit zu bewerten.

5.3.2. SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung:

Der Planungsbereich liegt in leicht nach Norden und Osten geneigter Lage.

Oberflächengewässer sind im Planungsbereich nicht vorhanden. Der südliche, etwas höher gelegene Wald entwässert Niederschläge in die landwirtschaftliche Fläche.

Auswirkungen:

Die Umwidmung der vorhandenen Fläche für die Landwirtschaft in ein Gewerbegebiet führt zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrads und einer wahrscheinlichen Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung. Die Entwässerung vom Wald in die Fläche ist nicht mehr möglich. Das Ableiten über einen Graben ist erforderlich, der (als Vermeidungsmaßnahme) mit Schwellen kaskadenartig zum Rückhaltefläche geleitet wird.

Ergebnis:

Aufgrund der zu erwartenden Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers und der Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Bodenversiegelung ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser trotz der naturnahen Regenrückhaltungsflächen (Minderungsmaßnahme) mit **mittlerer** Erheblichkeit zu bewerten.

5.3.3. SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung:

Der Untergrund besteht aus leichtem bis mittelschweren, lösbaaren leicht tonigen Boden und Keuper. Der Untergrund verzögert die Versickerung von Niederschlägen vor Ort. Bodenkontaminationen durch Altlasten, Spreng- und Kampfmiteleinlagerungen im Gelände sind derzeit nicht bekannt.

Auswirkungen:

Baubedingt werden größere Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden (GRZ = 0,80), Straßen und Zufahrten werden ca. 90% der Flächen dauerhaft versiegelt. Somit wird Bodenfläche der landwirtschaftlichen Nutzung geringer Bedeutung entzogen und Bodenleben verhindert. Es entstehen durch die gewerbliche Nutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren.

Ergebnis:

Die geplante Bebauung stellt auch trotz der geringen Bedeutung des Bestandes einen Eingriff **mittlerer** Erheblichkeit in das Schutzgut Boden dar.

5.3.4. SCHUTZGUT KLIMA / LUFT

Beschreibung:

Der Planungsbereich stellt ein Kaltluftentstehungsgebiet dar. Ein Abfließen der Kaltluft, das zur Frischluftzufuhr in besiedelten Bereichen beitragen würde, ist jedoch aufgrund der Höhenlage nicht zu erwarten. Geruchsemissionen aus der Biogasanlage ca. 500-600m nordöstlich sind zwar nicht zu vermeiden, im Rahmen des hier erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist jedoch sicherzustellen, dass diese innerhalb des gesetzlichen Rahmens liegen. Wohngebiete befinden sich ohnehin nicht in der nahen Umgebung der geplanten Sonderbaufläche.

Auswirkungen:

Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten. Im Rahmen des hier erforderlichen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens ist jedoch sicherzustellen, dass diese innerhalb des gesetzlichen Rahmens liegen. Wohngebiete befinden sich nicht in der unmittelbaren Umgebung des Planungsbereiches. Durch die Versiegelung ist kleinklimatischen mit höheren Temperaturen geringerer Luftfeuchte zu rechnen.

Ergebnis:

Es sind keine erheblichen Eingriffe zu erwarten. Es ist somit mit **geringer** Erheblichkeit zu bewerten.

5.3.5. SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD und MENSCH (Erholung, Lärmimmissionen)

Beschreibung:

Der Planungsbereich liegt in südwestlicher Ortsrandlage von Weihenzell und schließt direkt an das bestehende Gewerbegebiet an. Die Fläche ist zum Ort hin geneigt und schließt südlich mit dem Wald ab. Die Zusammenfassung gleichartiger, nämlich gewerblicher Nutzungen ist strukturell sinnvoll. Für das Landschafts- und Ortsbild hat das Gewerbegebiet geringe Bedeutung.

Auswirkungen:

Aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens und der Geräuschemissionen der Anlagen und Betriebe sind zusätzliche Lärmemissionen zu erwarten. Durch die topografische Situierung stellt ihre Bebauung keine Beeinträchtigung des ungestörten weiten Wiesentals im Süden dar. Auch die Einreihung der Baufläche zwischen der nördlichen Eingrünung der vorigen Gewerbeflächen und dem südlichen Wald passt in die Gegebenheiten.

Ergebnis:

Somit sind die Eingriffe mit **geringer** Erheblichkeit zu bewerten.

5.3.6. SCHUTZGUT KULTUR- und SACHGÜTER

Beschreibung:

Im Planungsbereich liegen keine bekannten Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen:

Es sind keine Auswirkungen erkennbar.

Ergebnis:

Es sind somit keine Eingriffe mit Erheblichkeit vorhanden.

5.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es würden daher keine Versiegelungen und keinerlei sonstige Eingriffe in die oben beschriebenen Schutzgüter stattfinden.

5.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen erforderlich. Für den geplanten konkreten Bebauungsplan Nr. 21 werden nachfolgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen empfohlen.

5.5.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Vorrangig bei der Planung ist die Vermeidung von Eingriffen durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen vor Ort.

SCHUTZGUT ARTEN und LEBENSRÄUME

- Entwicklung von neuen unterschiedlichen Lebensräumen für Fauna und Flora am südlichen Rand des Gewerbegebietes als öffentliche Grünfläche
- Entfernen von Oberboden/ Vegetationsdecke außerhalb der Vogelbrutzeit in der Zeit September bis Februar
- Umgang mit Boden wie unter Schutzgut Boden beschrieben

SCHUTZGUT WASSER

- naturnahe Wasserrückhaltung der Gewerbe- und Straßenentwässerung
- naturnahe Wasserrückhaltung der südlichen Waldfläche
- Stellplätze als wasserdurchlässige Beläge ausbauen

SCHUTZGUT BODEN

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden im Sinne der Bodenschutzklausel
- naturnahe Wasserrückhaltung
- ordnungsgemäße Oberbodenlagerung und -verwendung

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD und MENSCH

- Höhenbegrenzung der Gebäude zum umgebenden Gelände
- Situierung des Gewerbegebietes in topografisch günstiger Lage ohne wesentliche Fernwirkung
- Eingrünungsmaßnahmen gemäß Schutzgut Tiere und Pflanzen

5.5.2. Ausgleich

Die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend dem Leitfaden zur Eingriffsregelung des StMLU bilanziert und durch Ausgleichsmaßnahmen auf internen und externen Ausgleichsflächen kompensiert.

5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Seitens der Gemeinde Weihenzell wurden daher im Vorfeld der Planungen verschiedene alternative Planungsstandorte geprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund mangelnder Entwicklungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer sowie fehlender eigener Flächen der Gemeinde Weihenzell die nun überplante Fläche als geeignete Fläche anzusehen ist.

5.7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Gemeinde Weihenzell wird daher in jährlichen Abständen Umsetzung und Erfolg der Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen überwachen.

Die Ausgleichsflächen werden an das Landesamt für Umwelt gemeldet.

5.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 9. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan sieht die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets vor.

Durch Eingrünung werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen.

Es sind wertvolle Lebensräume von der Planung betroffen, die als CEF-Maßnahme ausgeglichen wird. Der allgemeine Lebensraumverlust wird mittels strukturanreichernder Maßnahmen auf weiteren gemeindeeigenen Flächen ausgeglichen

Die vorgesehenen Maßnahmen sind textlich und planerisch im parallellaufenden Verfahren des Bebauungsplan Nr. 21 mit integrierter Grünordnung dargestellt. Sie gleichen den Eingriff in die Schutzgüter aus.

Das Monitoring sieht eine Überprüfung der Festsetzungen der Grünordnung innerhalb des Gewerbegebietes und auf den Ausgleichsflächen vor.

Die nachstehende Tabelle fasst die Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
BODEN	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
WASSER	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
KLIMA / LUFT	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
TIERE und PFLANZEN	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
MENSCH (Erholung)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
MENSCH (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering
LANDSCHAFT	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
KLUTUR- und SACHGÜTER	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

6. Hinweise

Als Hinweise sind die bestehenden Nutzungsdarstellungen im zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt. Die zeichnerischen Darstellungen im Umfeld der geplanten Änderung stellen den festgestellten Stand des Flächennutzungsplans der Gemeinde Weihenzell dar und wurden für die Darstellung eingescannt.

Geringe Maßungenaugigkeiten aufgrund des Einscannens können vorhanden sein.

7. Planungsbeteiligte

Planungshoheit: Gemeinde Weihenzell
Herr Bürgermeister Gerhard Kraft
Ansbacher Straße 15
91629 Weihenzell
Tel. 09802 / 9501 – 0

Bauleitplanung Flächennutzungsplan: SCHEUENSTUHL
Ingenieurbüro BAU
Dipl. Ing. FH Heinz Scheuenstuhl
Äußere Ansbacher Str. 16
91629 Weihenzell
Tel. 09802 / 95 89 670

Bauleitplanung
mit Umweltbericht: Landschaftsarchitektin
Dipl. Ing. FH Susanne Wolf
Dombachstraße 183
91522 Ansbach
Tel. 0981 / 46089977

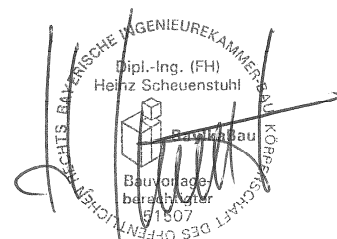
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung:
Diplom-Biologe
Ulrich Meßlinger
Am Weiherholz 43
91604 Flachslanden
Tel. 09829 / 94120

Aufgestellt: Weihenzell, 14.12.2018

Gemeinde Weihenzell

Kraft, 1. Bürgermeister

Entwurfsverfasser: Ingenieurbüro BAU, Scheuenstuhl



Dipl. Ing. FH Heinz Scheuenstuhl