

GEMEINDE GEORGENSMÜND

LANDKREIS ROTH

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT



FASSUNG 01.10.2024

Inhalt

9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES	1
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT	1
Begründung.....	3
1. Ziel und Zweck der Planung	3
2. Begründung des Bedarfs.....	3
3. Auswirkungen der Planung.....	5
4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	5
5. Umweltprüfung	6
6. Geprüfte Alternativen	6
7. Zusammenfassung.....	6
7. Umweltbericht	7
Aufstellungsvermerk.....	17

BEGRÜNDUNG

1. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Georgensgmünd aus dem Jahr 1997 wird lt. Änderungsbeschluss des Bau- und Wirtschaftsausschusses vom einem Teilbereich geändert.

Die in der Gemeinde Georgensgmünd ansässige Firma Emil Kiesling will Ihre Produktion ausbauen. Da eine Erweiterung der Produktionsflächen auf dem derzeitigen Werksgelände nicht möglich ist bzw. nur noch in sehr geringem Umfang, soll nun die Möglichkeit geschaffen werden, auf der westlich angrenzenden Fläche, eine Erweiterungsmöglichkeit für die Firma Emil Kiesling zu schaffen.

Der Bereich der geplanten Erweiterung Richtung Westen ist bisher noch als Waldfläche gekennzeichnet. Die geplante Erweiterung würde auch die verkehrstechnische Anbindung der Firma Emil Kiesling verbessern, da der gesamte Warenverkehr von der bisherigen Zufahrt im Nordosten, welche an ein Wohngebiet angrenzt, nach Südwesten, ins Gewerbegebiet, verlegt werden würden.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst folgende Flurnummer:

- Flurnummer: 322 Gemarkung Georgensgmünd

Den ca. 1,4 ha umfassenden Bereich stellt der Flächennutzungsplan der Gemeinde Georgensgmünd bisher als Waldfläche dar.

2. BEGRÜNDUNG DES BEDARFS

Anlass der Änderung ist der konkrete Flächenbedarf zur Erweiterung des bestehenden Betriebsstandorts.

In Hinblick auf eine nachhaltige Raumentwicklung und auf das Ziel 3.2 (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sind Flächeninanspruchnahmen zu Siedlungszwecken ausreichend zu begründen. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen.

In der Gemeinde Georgensgmünd sind unbelegte gewerbliche Flächen dargestellt:

- **unmittelbar an das Plangebiet westlich angrenzende Fläche mit ca. 0.9 ha:**

Die unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Fläche mit einer Größe von ca. 0,9 ha ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Diese Fläche befindet sich in Privatbesitz und ist daher nicht verfügbar. Diesbezüglich wurden vor Beginn der Planungen bereits Gespräche mit dem Eigentümer geführt. Es besteht keine Verkaufsbereitschaft.

- **Baulücken in den bereits bestehenden Gewerbegebieten:**

Die Baulücken in den bereits bestehenden Gewerbegebieten stehen nicht zur Verfügung, da sich diese alle in privater Hand befinden und nicht zum Verkauf stehen.

- **Unbelegte gewerbliche Flächen im Bereich des interkommunalen Gewerbegebietes**

Am 27.02.2020 hat zwischen der Höheren Landesplanungsbehörde der Regierung von Mittelfranken, dem Regionsbeauftragten und der Gemeinde Georgensgmünd ein Abstimmungsgespräch stattgefunden. Die Gemeinde hat erläutert, dass die südlich der Staatsstraße dargestellten gewerblichen Bauflächen für ein interkommunales Gewerbegebiet mit der Stadt Spalt sowie der Gemeinde Röttenbach vorgesehen sind, so dass diese Flächen nur anteilig der Gemeinde Georgensgmünd zuzurechnen sind. Zudem würden die gewerblichen Bauflächen reduziert, da ein Teil für die erforderlichen Ausgleichsflächen genutzt werden soll.

Aufgrund dieses Abstimmungsgespräch wurde in der Sitzung des Gemeinderats (Ferienausschuss) am 22.04.2020 beschlossen, einen Teil der geplanten Gewerbeflächen im Bereich des geplanten interkommunalen Gewerbegebietes zurückzunehmen und den Flächennutzungsplan in diesem Bereich entsprechend zu ändern.

Sachverhalt:

Bisher beträgt die gewerbliche Fläche im Flächennutzungsplan	24,62 ha,
im Vorentwurf zum Bebauungsplan sind zur Bebauung vorgesehen	ca. 16,20 ha.
Dies entspricht einer Flächenminderung von ca. 8,42 ha.	

Zudem ist die Fläche des interkommunalen Gewerbegebietes zu gleichen Teilen auf die Gemeinden aufzuteilen, was ca. 5,4 ha pro Gemeinde entspricht.

Aufgrund dessen kommt es bei Gemeinde Georgensgmünd zu einer Flächenminderung von insgesamt ca. 18,22 ha (ca. 8,42 ha Flächenminderung interkommunales Gewerbegebiet + ca. 10,8 ha Anteil Röttenbach und Spalt – ca. 1 ha Erweiterung Bebauungsplan Nr. 52 „Am Hammerweg“).

Der Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung am 22.04.2020 wird der FNP Änderung beigelegt.

3. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

STÄDTEBAU

Nach § 1 BauGB sind Bauleitpläne (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinde Georgensgmünd liegt in der Region Nürnberg in einem ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen. Der Geltungsbereich liegt im Naturraum 113.3 südliche mittelfränkische Platten in einem Bereich mit intensiver Landnutzung. Im Norden grenzt das Baugebiet an ein FFH-Gebiet und an ein Landschaftsschutzgebiet.

Die Gemeinde Georgensgmünd ändert und erweitert gegenwärtig den Bebauungsplan Nr. 40 „Obere Lerch III“, dessen 1,67 ha Bauparzellen nach ersten verbindlichen Vormerkungen der Nachfrage nach Bauparzellen gerade so gerecht wird.

Dadurch ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt absehbar, dass eine weitere Erweiterung des Gewerbegebietes mittelfristig erfolgen wird.

Der Geltungsbereich befindet sich im Hauptort Georgensgmünd in westlicher Ortsrandlage.

ERSCHLIEßUNG

Das Baugebiet wird verkehrstechnisch von der Straße „Obere Lerch“ aus erschlossen.

Zur Wasser- und Abwasserentsorgung wird das neue Baugebiet an bestehende Leitungen im Bereich der benachbarten Baugebiete bzw. an bestehende Leitungen im Werksgelände angeschlossen.

4. SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (SAP)

Durch das geplante Vorhaben wird in Habitats von möglicherweise artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten eingegriffen. Daher ist eine artenschutzrechtliche Begutachtung zu möglichen Betroffenheiten von europarechtlich geschützten Arten (FFH-Arten) oder Arten der Vogelschutzrichtlinie (VSR) erforderlich.

Zur Klärung der Betroffenheit saP-relevanter Arten wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung des beauftragten Biologenbüros ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth werden in die Planung eingearbeitet.

5. UMWELTPRÜFUNG

Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes ist erfolgt (siehe Kap. 7)

6. GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Alternative Flächen, welche im aktuellen Flächennutzungsplan bereits als mögliche Erweiterungsflächen für den konkreten Erweiterungswunsch des bestehenden Betriebsstandorts dargestellt sind (Fläche im Westen des Betriebsstandorts, ca. 0,9 ha), sind für die Gemeinde gegenwärtig nicht verfügbar, da keine Verkaufsbereitschaft besteht.

Die beabsichtigte Erweiterung des Baugebietes Nr. 52 „Am Hammerweg“ fügt sich in bestehende Baugebiete ein und trägt so zu einer sinnvollen Ortsabrundung von Georgensgmünd bei. Im Osten grenzt es an ein Wohngebiet bzw. Mischgebiet (Bebauungsplan Nr. 5 „Hammerweg“), im Süden an ein Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 29 „Obere Lerch“) und im Westen an ein Sondergebiet an und wirkt einer Zersiedlung von Georgensgmünd entgegen. Vergleichbare Alternativen sind nicht verfügbar.

Eine entsprechende Flächenreduzierung im Bereich des interkommunalen Gewerbegebiets wurde im Gemeinderat bereits beschlossen.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Mit der 9. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Georgensgmünd sollen die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Bebauungsplanes "Am Hammerweg" geschaffen werden. Durch die Verfügbarkeit der Firma Emil Kiesling als Grundstückseigentümer ist die zeitnahe und bedarfsgerechte Realisierung gewährleistet. Die bisher als Waldfläche dargestellten Bereiche sollen mit der 9. Flächennutzungsplanänderung als ein Gewerbegebiet dargestellt werden.

Die Umweltauswirkungen auf dem gewählten Standort, der direkt an den Ortsrand von Georgensgmünd anschließt und von bestehenden Erschließungsstraßen aus erschlossen werden kann, sind vertretbar, nachdem es sich bei den Waldflächen um keine hochwertigen Flächen handelt. Die Nachverdichtung am Ortsrand führt zu einer relativ flächensparenden Erschließung von neuen Bauflächen. Durch die neue Erschließung des Werksgeländes ist auch von einer Reduzierung des Lkw-Verkehrs auszugehen, dies würde auch zu einer Reduzierung der Lärm- und Verkehrsbelastung für das angrenzende Wohngebiet führen.

7. UMWELTBERICHT

Im Rahmen der Bauleitplanung ist nach geltendem Baurecht auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Der Umweltbericht enthält Angaben zu den Schutzgütern und zu den umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Basierend auf der Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft sowie andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zur Vermeidung bzw. zur Minimierung gemacht.

7.1 KURZDARSTELLUNG DES PLANUNGSINHALTES UND DER PLANUNGSZIELE

Die Änderungsplanung umfasst eine Teilfläche des Flurstückes Fl.Nr. 322, Gemarkung Georgensgmünd mit einer Flächengröße von 1,0821 ha, davon sind 1,0071 ha bewaldet und 0,0750 ha werden von einem geschotterten Wirtschaftsweg (Hammerweg) eingenommen. Die Gemeinde Georgensgmünd plant die Flächen als Gewerbeflächen auszuweisen.

Die vorliegende Änderungsplanung trägt einem konkreten Erweiterungswunsch eines bestehenden Gewerbebetriebes im Gewerbegebiet „Am Hammerweg“ Rechnung.

Die geplante Erweiterungsfläche zeichnet sich durch die verkehrsgünstige Lage mit Anschluß an das überregionale Verkehrsnetz und die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen aus. Weiterhin liegen die Flächen in ausreichenden Entfernungen zu Wohnbauflächen und sind als immissionsschutztechnisch unproblematisch einzustufen.

Zur Einbindung der gewerblichen Bauflächen in das Orts- und Landschaftsbild wird der nördlich gelegene bewaldete Terrassenhang erhalten.

7.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND FACHZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Die zu beachtenden Fachziele ergeben sich aus den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, dem Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), dem Immissionsschutzgesetz, dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG), der Bundesartenschutzverordnung, aus den übergeordneten Planungen, wie dem Landesentwicklungsprogramm, dem Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (Region 7) sowie weiteren Fachplanungen, wie der amtlichen Biotopkartierung und dem Landschaftsplan der Gemeinde Georgensgmünd.

7.2.1 REGIONALPLAN INDUSTRIEREGION MITTELFRANKEN (7)

Die Gemeinde Georgensgmünd liegt laut Regionalplan der Industrieregion Mittelfranken als Unterzentrum an den Entwicklungsachsen Nürnberg – Roth – Weißenburg (Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung) und Georgensgmünd – Spalt – Gunzenhausen (Entwicklungsachse regionaler Bedeutung), sowie in einem allgemein ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Das Planungsgebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Einheit 113 „Mittelfränkisches Becken“, Untereinheit 113.3 „Südliche Mittelfränkische Platten“.

7.2.2 WALDFUNKTION

Die Gemeinde Georgensgmünd liegt im allgemein ländlichen Raum, durch die vorliegende Änderungsplanung sind keine Bannwaldflächen betroffen. Die bestockte Hangkante wird erhalten.

7.2.3 SCHUTZGEBIETS- UND SONSTIGE VERORDNUNGEN

An der nördlichen bewaldeten Terrassenkante zum Talraum der Fränkischen Rezat verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg“ (LSG West).

Die Grenze des LSG wird aufgrund der Übernahme aus den analogen TOP-Karten (M 1:25.00) in die digitalen Kartensysteme noch unterschiedlich dargestellt, wie z.B. im Bayern-Viewer. Die Gemeinde Georgensgmünd hat sich mit dem Landratsamt Roth bei der Aufstellung des B-Plans Nr. 52 „Am Hammerweg“ auf die Oberkante der bewaldeten Terrassenkante als Grenzverlauf des LSG West geeinigt. Die Hangkante ist bei der Vermessung des Geländes aufzunehmen.

In die bewaldete Terrassenkante und somit in das Landschaftsschutzgebiet wird nicht eingegriffen. Die bestockte Terrassenkante wird zur Einbindung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild erhalten.

7.2.4 NATURA 2000 - GEBIETE

Die Änderungsplanung nimmt keine Flächen eines Natura 2000 – Gebietes in Anspruch. An der nördlichen bewaldeten Terrassenkante schließt der Talraum der Fränkischen Rezat an, der innerhalb des FFH-Gebiets Nr. 6832-371 „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“ befindet. Direkte oder indirekte erhebliche Beeinträchtigungen des FFH- Gebietes sind nicht zu erwarten.

Das Büro ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth hat die FFH-Verträglichkeitsabschätzung durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass das geplante Vorhaben mit dem Schutzzweck bzw. Erhaltungszielen verträglich ist.

7.2.5 ARTEN- UND BIOTOPSCHUTZPROGRAMM (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm formuliert für den Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes keine speziellen Ziele und Maßnahmen.

7.2.6 AMTLICHE BIOTOPKARTIERUNG

Die amtliche Biotopkartierung (LfU) weist innerhalb des Geltungsbereichs keine kartierten Biotope auf.

7.2.7 ARTENSCHUTZ

Durch das geplante Vorhaben wird in Habitats von möglicherweise artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten eingegriffen. Daher ist eine artenschutzrechtliche Begutachtung zu möglichen Betroffenheiten von europarechtlich geschützten Arten (FFH-Arten) oder Arten der Vogelschutzrichtlinie (VSR) erforderlich.

Zur Klärung der Betroffenheit saP-relevanter Arten wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung des beauftragten Biologenbüros ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz, Roth werden in die Planung eingearbeitet.

7.3 BESTANDSANALYSE UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN SOWIE PROGNOSE BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

7.3.1 BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den Änderungsbereich unter Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Nutzungen.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal argumentativ auf der Basis der für das Gebiet bekannten Daten. Bezüglich der Eingriffs-/Ausgleichsthematik orientiert sich die vorgenommene Bewertung des Bestandes, sowie der Neuplanung an dem vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen herausgegebenem Leitfaden zum „Bauen im Einklang mit der Natur – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

7.3.2 DATENGRUNDLAGEN

Zur Untersuchung der Schutzgüter und des Umweltzustandes im Planungsgebiet werden herangezogen:

• Allgemeine Datengrundlagen

- Regionalplan Industrieregion Mittelfranken (7)
- Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan Georgensgmünd
- Amtliche Biotopkartierung, LfU, BayernViewer, 2019
- Schutzgebietsverordnungen, LfU, BayernViewer, 2019

• Gebietsbezogene Datengrundlagen

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), ÖFA, Roth, 2019
- FFH-Verträglichkeitsabschätzung, ÖFA, Roth, 2019
- Rechtsverbindlicher B-Plan Nr. 52 „Am Hammerweg“
- Vermessungsgrundlage, IB Walk, Spalt, 2019
- Vorentwurf 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan Nr. 52 „Am Hammerweg“, Architekten Reindl & Team, Nürnberg / LA Baumgartner, Büchenbach, 2019

• Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse

Zur Abstimmung der Planung wurden verschiedene Abstimmungsgespräche / Ortstermine mit der Gemeinde Georgensgmünd, dem Landratsamt Roth, dem Forstamt und den Planern durchgeführt.

Die Hangkante im Norden des Geltungsbereichs wurde vom Vermessungsbüro Walk, Spalt vermessen. Gemäß Abstimmung zwischen der Gemeinde Georgensgmünd und dem Landratsamt Roth stellt die Hangkante zugleich die Grenze des LSG West dar.

Die Unterlagen werden im Laufe des Verfahrens (Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden) konkretisiert und ergänzt.

7.3.3 SCHUTZGUT BODEN / GEOLOGIE

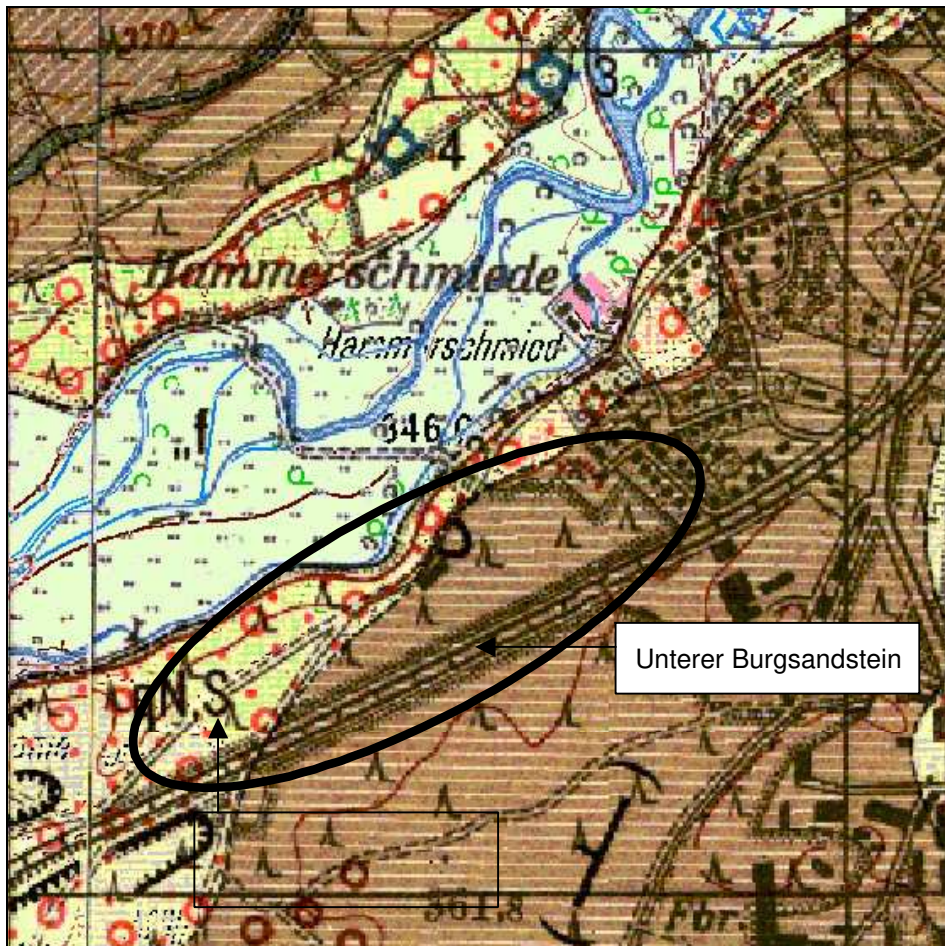


Abb. Ausschnitt Geofachdatenatlas

Innerhalb des Änderungsbereichs stehen der untere Burgsandstein sowie Sande und Schotter der Hauptterrasse an. Den Ausgangsmaterialien lassen sich folgende natürliche Bodentypen zuordnen:

Unterer Burgsandstein:

Stark saure Braunerden, Tendenz zur Podsolierung, Übergangsformen zum Ranker.

Sand und Schotter der Hauptterrasse:

Saure Braunerden, podsolierte Braunerden, Braunerde-Podsol

Die Waldböden sind in Hinblick auf die ökologischen Funktionen (Versickerungsleistung, Filtereigenschaften) und ihre Ertragsfunktion von mittlerer Wertigkeit.

Vorbelastungen in Form von Altlasten/ Ablagerungen sind nicht bekannt.

7.3.4 SCHUTZGUT WASSER

Innerhalb des Änderungsbereiches liegen keine Überschwemmungs- oder Wasserschutzgebiete. Nördlich des Änderungsbereichs verläuft ein Seitengraben der Fränkischen Rezat der zugleich auch den Talraum der Fränkischen Rezat begrenzt. In das Fließgewässer wird nicht eingegriffen.

Der Grundwasserflurabstand im Untersuchungsgebiet kann als intakt angesprochen werden. Das Planungsgebiet hat eine mittlere Wertigkeit bezüglich des Schutzgutes Wasser.

7.3.5 SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSGEMEINSCHAFTEN

Vegetation

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung des Änderungsbereichs wird von einem mittelalten Kiefernwald mit einzelnen markanten Kiefern, die laut spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung auch tierökologisch von Bedeutung sein können, bestimmt.

Die zu überplanenden Flächen liegen auf der südlichen Geländeterrasse des Talraums der Fränkischen Rezat. Die Terrassenkante fällt steil zum Talraum der Fränkischen Rezat ab, die Böschung ist bestockt und weist in den belichteten Randzonen vereinzelt markante Eichen auf. Die Strauchzone hat sich die spätblühende Traubenkirsche (Neophyt) etabliert. In der Krautschicht sind neben Gräsern, Moosen, partiell Brombeer- und Himbeergebüsch auch aufkommende Eichen, Vogelbeeren feststellbar. Der Anteil an Totholz innerhalb des Bestandes ist gering. Der Bestand ist mit einer mittleren Wertigkeit zu beurteilen.

Fauna

Die Bedeutung der Flächen für faunistische Vorkommen wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) behandelt. Die Vorkehrungen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG) sind zu beachten.

7.3.6 SCHUTZGUT LUFT / KLIMA

An den Änderungsbereich grenzt im Süden ein Waldbestand (Hauptbaumart Kiefer), im Osten das bestehende Gewerbegebiet „Am Hammerweg“, im Norden die bewaldete Hangkante zum Talraum der Fränkischen Rezat und im Westen die Mülldeponie an.

Die klimatischen Bedingungen in Waldflächen sind durch gedämpfte Strahlungs- und Temperaturschwankungen sowie einer erhöhten Luftfeuchtigkeit gekennzeichnet. Die Leistung von Wäldern in Bezug auf die Frischluftregeneration (Staubfilterung) und den Klimaausgleich

ist allgemein als hoch einzustufen, die Bedeutung hinsichtlich der Bildung von Kaltluft als mittel.

Die geplante Änderung nimmt keine Luftaustauschbahnen in Anspruch. Die überplanten Waldflächen sind aufgrund ihrer Bedeutung für das Schutzgut Klima/ Luft von mittlerer Bedeutung.

Vorbelastungen (Lärm, Abgase, Stäube) sind durch die vorhandene Bebauung im Süden (GE Obere Lerch) und Osten (GE Am Hammerweg) sowie durch den Recyclinghof an der rekultivierten Siedlungsabfalldeponie im Westen gegeben.

7.3.7 SCHUTZGUT ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Der Änderungsbereich befindet sich in einer Terrassenlage und setzt sich höhenmäßig gegenüber den im Norden gelegenen Talraum der Fränkischen Rezat um ca. 10 m ab.

Dem Waldbestand im Böschungsbereich kommt aufgrund der exponierten Terrassenlage eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild zu.

Um einer dauerhaften negativen Fernwirkung der geplanten Bebauung entgegenzuwirken, wird die bewaldete Böschung einschließlich eines Waldstreifens oberhalb der Terrassenkante (Gestaltung strukturierter Waldrand) erhalten.

Aufgrund der exponierten Lage ist die Wertigkeit der Flächen bezüglich des Orts- und Landschaftsbildes mit (mittel) – hoch einzustufen.

7.3.8 SCHUTZGUT MENSCH (WOHNEN, GESUNDHEIT, FREIZEIT, ERHOLUNG)

Der Änderungsbereich kann über die bestehende westliche Erschließungsstraße zur Mülldeponie angeschlossen werden. Somit kann für das östlich gelegene Misch- / Wohngebiet von einer verkehrlichen Entlastung ausgegangen werden. Im Süden schließt das Gewerbegebiet „Obere Lerch“ an und im Westen befindet sich die Siedlungsabfalldeponie und der Recyclinghof.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind die maximalen zulässigen Emissionskontingente für die angrenzenden Bauungen beachten.

Hinsichtlich Freizeit und Erholung sind die Flächen von untergeordneter Bedeutung, im Süden des Geltungsbereichs verläuft in Ost-West-Richtung der bestehende Planetenweg (Geh- und Radweg).

Die vorliegende Änderungsplanung ist in Bezug auf das Schutzgut Mensch unter Einhaltung der Emissionskontingente von geringer Erheblichkeit.

7.3.9 SCHUTZGUT KULTUR UND SACHGÜTER

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmäler.

7.3.10 WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Die Oberflächenversiegelung beeinflusst in unterschiedlichster Weise die vorhandene landschaftliche Ausstattung. Die vielfältigen Funktionen des Bodens gehen verloren und die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Die kleinklimatischen Verhältnisse (Temperatur, Luftfeuchtigkeit) verändern sich, da kaltluftproduzierende und klimaausgleichende Flächen in wärmespeichernde Flächen umgewandelt werden.

7.3.11 ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG DES IST-ZUSTANDES UND DER WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Es ergibt sich folgende Abschätzung der voraussichtlichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	geringe Erheblichkeit	mittel
Klima/ Luft	mittel	mittel	mittel	mittel
Wasser	mittel	mittel	mittel	mittel
Arten und Lebensräume	mittel	mittel	mittel	mittel
Landschaftsbild	mittel - hoch	mittel - hoch	gering	mittel - hoch
Mensch (Immissionen)	mittel	gering	gering - mittel	gering -mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	Nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

7.4 PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG

Davon ausgehend, dass innerhalb des Änderungsbereichs die Forstwirtschaft mit der derzeit vorherrschenden Bewirtschaftungsintensität (kaum – geringer Totholzanteil) erhalten bleibt sowie aufgrund der in den letzten Jahren erkennbaren Wetterextreme (lange Trockenperioden im Wechsel mit kurzen und starken Niederschlagsereignissen) ist zu erwarten, dass die Kiefer als vorherrschende Hauptbaumart immer stärker ausfällt. Derzeit sind aufgrund der anhaltenden Trockenheitsperioden zunehmend Trockenschäden in den Kronenbereichen erkennbar. Der Bestand wird sich zunehmend auflichten, die bereits vorhandene nicht standortheimische spätblühende Traubenkirsche könnte sich verstärkt ausbreiten, ebenso die Brombeergebüsche. Die Bedingungen für das Auflaufen standortheimischer Waldbaumarten würden sich damit erschweren.

7.5 GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs werden auf der Ebene des Bebauungs- und Grünordnungsplanes festgesetzt. Hierbei sind auch die Belange des Naturschutzes und des Artenschutzes zu beachten.

7.5.1 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH

Nach § 1a Abs.2 Nr. 2 sind Eingriffe in die Natur und Landschaft durch Ausweisungen in Bauleitplänen auszugleichen.

Zur Einschätzung des zu erwartenden Ausgleichserfordernisses wird der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bayerisches Umweltministerium) angewendet.

Die reale Natur- und Landschaftsausstattung bildet die Grundlage für die Bewertung des Eingriffscharakters. Die bereits überbauten Grundstücksflächen werden als bestehendes Baurecht gewertet und sind somit keine eingriffsrelevanten Flächen.

Die Bewertung der Flächen im Planungsgebiet erfolgt Schutzgut bezogen:

Schutzgut	Kategorie	Beschreibung/ Bewertung Ausgangszustand
1. Arten und Lebensräume	II (u)	Hauptbaumart Kiefer; Strauch- und Krautschicht mit Eichenaufkommen, spätblühende Traubenkirsche, Rubussukzession
2. Boden	II (o)	Waldboden
3. Wasser	I (o) - II (u)	Gebiet mit intaktem Grundwasserflurabstand
4. Klima/ Luft	II (u)	Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen
5. Landschaftsbild	II (u)	bisherige Ortsrandbereiche mit bestehenden, eingewachsenen Eingrünungsstrukturen

Erläuterung:

Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Kategorie II: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Ausgangssituation:

Ausweisung als gewerbliche Baufläche;

Grundflächenzahl (GRZ) > 0,35;

Eingriffsschwere: Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad);

Eingriff Flächennutzung	Kategorie lt. Leitfaden	Flächen- größe (ha)	Kompensations- faktor		Ausgleichs- erfordernis (ha)	
			minimal	maximal	minimal (ha)	maximal (ha)
Kiefernwald, mittelalt mit Neophyten (späte Traubenkirsche), nicht standortgemäß	II (u)	1,0071	0,8	1,0	0,8057	1,0071
Wirtschaftsweg, ge- schottert (Hammerweg)	I (u)	0,0750	0,3	0,6	0,0225	0,0450
Gesamt		1,0821			0,8282	1,0521

Die Wahl des jeweiligen niedrigeren Kompensationsfaktors kann aufgrund des Maßes an grünordnerischen Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.

7.5.2 ARTENSCHUTZRECHTLICHER AUSGLEICH

Das artenschutzrechtliche Erfordernis wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beurteilt

7.5.3 WALDFLÄCHEN

Die Änderungsplanung nimmt Waldflächen im Sinne des Waldgesetzes in Anspruch. Der Änderungsbereich liegt außerhalb des Verdichtungsraumes und nimmt keine Bannwaldflächen in Anspruch. Der Eingriff ist im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffs- und Ausgleichermittlung abzuhandeln. Ein zusätzlicher forstlicher flächengleicher Ersatz ist nicht zu erbringen. Die verbleibende Gehölzstruktur an der Terrassenkante wird zu einem flächigen Gehölzbestand mit Großbaumanteil, gestufter Aufbau (Krautsaum - Mantelzone - Kernzone) mit überwiegend einheimische, standortgerechte Arten entwickelt.

7.6 ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Bei der vorliegenden Bauflächenausweisung handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebes dessen Möglichkeiten zur Innenentwicklung flächenmäßig weitestgehend erschöpft sind. Erweiterungsmöglichkeiten nach Osten schließen sich aufgrund des angrenzenden Mischgebietes an der Industriestraße aus, im Süden grenzt die Industriestraße und weitere bebaute Gewerbegrundstücke an. Die westlich gelegene Waldfläche ist

auf Höhe des bestehenden Recyclinghofes an den Straßenzug Obere Lerch gut anzubinden. Die Erweiterung nach Westen kann eine Entlastung für den östlichen Anfahrtsbereich über die Industriestraße (Bereich Mischgebiet) herbeiführen. Die Waldfläche teilt sich in zwei Flurstücke auf, wovon das nördliche Grundstück beplanbar ist, das südliche ist aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar, da keine Verkaufsbereitschaft besteht. Verhandlungen wurden dahingehend bereits geführt.

7.7 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG ERHEBLICHER AUSWIRKUNGEN

Die Überwachung der Maßnahmenumsetzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung obliegt der Gemeinde.

7.8 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Die Änderungsplanung sind bereichsweise nachteilige Auswirkungen auf einzelne Schutzgüter zu werten. Diese sind charakterisiert durch die zusätzliche Versiegelung, die Zunahme von Immissionen (Lärm, Abgase, Stäube) auf der westlichen Erweiterungsfläche, den Verlust forstwirtschaftlicher Flächen und der Veränderung von Teilbereichen für das Orts- und Landschaftsbild bedeutender Flächen. Über Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Ausgleich und Ersatz zu schaffen. Der Erhalt der nach Norden bestehenden bewaldeten Terrassenkante und ein standortgerechter Umbau zu einem Laubmischwald bieten hierfür Entwicklungspotential.

Durch die Standortwahl können vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen, wie die bestehende Standorterschließung (technische Infrastruktur) genutzt werden. Die Erweiterung nach Westen ermöglicht weiterhin eine zusätzliche verkehrliche Entlastung des östlich gelegenen Misch- / Wohngebietes (Industriestraße).

7.9 HINWEIS

Die Unterlagen werden im Laufe des Verfahrens ergänzt / konkretisiert.

AUFSTELLUNGSVERMERK

Gemeinde Georgensgmünd, Bauamt

Georgensgmünd, den 01.10.2024

U. Maderholz

Gemeinde Georgensgmünd

Georgensgmünd, den

1. Bürgermeister