

Gemeinde Georgensgmünd Landkreis Roth

10. Flächennutzungsplan-Änderung "An der Papiermühle"



Begründung

Entwurf
Stand: 18.08.2021



LANDSCHAFTSPLANUNG

Jörg Ermisch
Dipl.-Ing (FH)

Lucia Ermisch
LandschaftsArchitekten

Gartenstr. 13
Tel. (0 91 71) 8 75 49

91154 Roth
Fax (0 91 71) 8 75 60

www.ermisch-partner.de info@ermisch-partner.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung.....	3
1.1	Planungsabsicht und Lage	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	4
2.1	Regionalplan.....	4
2.2	Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	4
2.3	Biotopkartierung / Schutzgebiete	5
3	Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	5
4	Erschließung und Bebauung.....	5
4.1	Städtebau	5
4.2	Erschließung und Verkehr	6
4.3	Ver- und Entsorgung	6
4.4	Geprüfte Alternativen.....	6
4.5	Bedarfsermittlung	6
4.6	Immissionsschutz	7
5	Umweltbericht.....	7
5.1	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
5.1.1	Unterscheidung der unterschiedlichen Auswirkungen der Planung.....	7
5.1.2	Luft / Lokalklima.....	7
5.1.3	Geologie und Boden und Fläche.....	8
5.1.4	Wasser.....	8
5.1.5	Arten und Lebensräume	9
5.1.6	Landschaftsbild und Erholung	11
5.1.7	Menschen / Lärm / Immissionen	12
5.1.8	Kultur und Sachgüter.....	12
5.1.9	Wechselwirkungen der Schutzgüter	13
5.2	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
5.3	Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen.....	13
6	Zusammenfassung.....	14
7	Aufstellungsvermerk.....	14

Hinweis: Änderungen gegenüber dem Vorentwurf sind blau kursiv dargestellt.

1 VORBEMERKUNG

1.1 PLANUNGSABSICHT UND LAGE

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Gemeinde Georgensgmünd wird lt. Änderungsbeschluss des Gemeinderates vom in einem Teilbereich geändert.

Die 10. Änderung ist erforderlich, um den Flächennutzungsplan mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "An der Papiermühle" abzugleichen und als Urbanes Gebiet darzustellen. Die Änderung erfolgt auf Grundlage von BauGB § 8 Abs. 3 im Parallelverfahren.

Der Änderungsbereich befindet sich im Ortsteil Friedrichsgmünd und wird durch die Bahnlinie von dem westlich anschließenden großflächigen Gewerbegebiet räumlich getrennt. Östlich wird das Planungsgebiet durch die Schwäbische Rezat mit ihren bewaldeten Hangkanten und angrenzender Aue begrenzt.

Die Gemeinde Georgensgmünd verfolgt mit der bereits umgesetzten Neugestaltung des Sportzentrums mit Doppelsporthalle und Schwimmhalle eine Aufwertung und Nutzungsintensivierung im Planungsgebiet. Die südlich hieran angrenzenden, z.T. ungenutzten Flächen und leer stehenden Gebäude sollen nun im Rahmen der im Parallelverfahren stattfindenden Aufstellung des Bebauungsplans "An der Papiermühle" gemeinsam weiterentwickelt und städtebaulich neu gestaltet werden.

Dabei soll ein Schwerpunkt auf die Wohnnutzung in Form von Mehrfamilienwohnhäusern gelegt werden. Diese sollen in Zusammenspiel mit Büro- und Atelierräumen funktionieren und mit sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie mit kleineren Gewerbe oder Dienstleistungsbetrieben ergänzt werden. Im Norden soll zudem eine öffentliche Grünfläche mit einem Spielplatz entstehen.

Aufgrund dieser angestrebten Nutzungsdurchmischung, einer Nachverdichtung in der Ortsmitte sowie der Lage in einem durch die Bahnlinie und die dahinter liegenden Gewerbeflächen deutlich vorbelasteten Gebietes hat sich die Gemeinde für die Darstellung eines Urbanen Gebietes entschieden, *welches auch das gesamte Sportzentrum mit integriert.*

Der räumliche Geltungsbereich der 10. Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücke [358](#), [358/6](#), [358/7](#), 496/3 (Tfl.), 496/57 (Tfl.), [496/58](#), 523/1 (Tfl.), 530 (Tfl.), 534 (Tfl.), 534/1, 534/3, 534/4, 536 (Tfl.), [536/5](#), 537, 537/1, 538, 538/1, 539 (Tfl.), 551/2 der Gemarkung Georgensgmünd mit einer Fläche von ca. [3,25 ha](#).



Übersichtslageplan (ohne Maßstab)

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

2.1 REGIONALPLAN

Georgensgmünd gehört zur Planungsregion Industrieregion Mittelfranken (7) und liegt als Unterzentrum in einem ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen (Karte 1 – Raumstruktur). Die Nutzung ist gemäß der Begründungskarte 1 (Ökologisch-funktionelle Raumgliederung) in die Kategorie „Kleinräumige und vielfältige Nutzung“ eingeordnet. Naturräumlich ist der Geltungsbereich der Haupteinheit 113 – "Mittelfränkisches Becken" mit der Untereinheit 113.5 – "Nürnberger Becken und Sandplatten" zuzuordnen.

2.2 FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan vom 18.07.1997 ist das Planungsgebiet als Mischgebiet, Waldfläche, *Fläche für den Gemeinbedarf (Sportanlagen und öffentliche Verwaltung), öffentliche Parkflächen* und am östlichen Rand als Landschaftsschutzgebiet und Überschwemmungsgebiet dargestellt. Die Straße "An der Papiermühle" ist als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Süden befindet sich eine Trafostation.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden wie folgt geändert:

Das *Gebiet wird zusammen mit dem Sportzentrum* als Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO dargestellt. Zudem werden öffentliche Grünfläche, z.T. mit der Zweckbestimmung Spielplatz, dargestellt. Die vorhandenen und geplanten Verkehrsflächen werden ebenfalls dargestellt.

Die bewaldeten Hangkanten der Schwäbischen Rezat sowie weitere wertvolle Gehölzbestände werden als zu erhaltender Gehölzbestand dargestellt. Die Darstellungen des Landschaftsschutzgebietes, der amtlich kartierten Biotope, des FFH-Gebietes und des Überschwemmungsgebietes werden im Änderungsbereich aktualisiert bzw. ergänzt. *Das vorhandene Baudenkmal wird zeichnerisch ergänzt.*

2.3 BIOTOPKARTIERUNG / SCHUTZGEBIETE

Am östlichen Rand des Änderungsbereichs befindet sich das **Landschaftsschutzgebiet** (LSG) West zum Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth – "Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg".

Der Talraum der Schwäbischen Rezat gehört zum **Fauna-Flora-Habitat-Gebiet** 6832-371 "Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat". Das FFH-Gebiet grenzt unmittelbar an den Änderungsbereich an, z.T. befindet es sich innerhalb des Änderungsbereiches.

Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich das **Biotop Nr. 6832-0028-024** "Naturnah bestockte Terrassenkanten an Bachtälern zwischen Landkreisgrenze und Kartenblattrand um Georgensgmünd". Östlich angrenzend an den Änderungsbereich in ca. 10 m Entfernung liegt zudem das **Biotop Nr. 6832-1008-004** "Bachbegleitende lineare Auwälder und Schilfröhrichte entlang der Schwäbischen Rezat zwischen Georgensgmünd und der Landkreisgrenze bei Mühlstetten".

3 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG (saP)

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für den Änderungsbereich ist Bestandteil des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "An der Papiermühle". Die saP wurde in 2 Teilbereichen bearbeitet, die als Anlage dem Bebauungsplan beigefügt sind:

1. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro ÖkoloG, Herr Richard Radle, Stand September 2020, für den Abschnitt östlich der Straße "An der Papiermühle"
2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) Biologisches Büro Dr. Brunner, Stand Mai 2021, für den Abschnitt westlich der Straße "An der Papiermühle"

Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind unter Beachtung der festgesetzten Maßnahmen nicht erfüllt.

4 ERSCHLIEßUNG UND BEBAUUNG

4.1 STÄDTEBAU

Der *gesamte bebaubare* Bereich wird als Urbanes Gebiet dargestellt und dient somit dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. *Hierzu gehört auch das Sportzentrum mit Sport- und Schwimmhalle. Insgesamt ergibt sich dadurch die in § 6a BauNVO beschriebene Durchmischung.*

Im nordwestlichen Bereich ist eine Nutzung als öffentliche Grünfläche vorgesehen, um den neuen öffentlichen Freiraumbedarf direkt vor Ort decken zu können.

Im Planungsraum strebt die Gemeinde Georgensgmünd neben der bereits konkret geplanten Wohnnutzung insbesondere die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben (z.B. Arztpraxen) und sozialen Einrichtungen an. Zusammen mit einem geplanten Kindergarten und einer sozialen Einrichtung südlich des Änderungsbereiches kommt es somit zu einem Nutzungsmix mit großer Bandbreite und zu einer langfristigen Aufwertung des derzeit z.T. ungenutzten Areals.

4.2 ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR

Die Erschließung erfolgt über die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße "An der Papiermühle", welche durch Geh-/Radwege und öffentliche sowie private Stellplätze ergänzt werden soll.

Der Bereich liegt in unmittelbarer fußläufiger Erreichbarkeit des Bahnhofs Georgensgmünd und weist damit eine sehr gute Anbindung nach Nürnberg und Weißenburg auf, was den Standort auch für Pendler interessant macht.

4.3 VER- UND ENTSORGUNG

Das Gebiet wird an die vorhandenen Wasserversorgungsanlagen der Gemeinde Georgensgmünd angeschlossen.

Die Stromversorgung erfolgt ebenfalls durch die Gemeindewerke von Georgensgmünd.

Die neuen Baugebiete werden an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße "An der Papiermühle" angeschlossen. Der Rückhalt des Niederschlagswassers soll über Zisternen erfolgen.

4.4 GEPRÜFTE ALTERNATIVEN

Eine Wiedernutzbarmachung und bauliche Erweiterung von Teilen der Papiermühle ist an anderer Stelle nicht möglich. Die Integration des alten Produktionsgebäudes ist sowohl aus gestalterischen Gründen als auch aus Gründen des Ressourcenschutzes sinnvoll. Mit der Aufwertung der ehemaligen Papiermühle ist wiederum die Nutzung und Integration der umliegenden Flächen in ein städtebauliches Konzept folgerichtig.

Auch wenn sich das Planungsgebiet aufgrund der Nähe zur Schwäbischen Rezat in einem sensiblen Landschaftsraum befindet, so ist der Änderungsbereich doch durch die Bahnlinie, das dahinter liegende Gewerbe und das vorhandene Sportzentrum bereits vorbelastet. Das neue urbane Gebiet dient somit als Übergang zwischen der intensiven Nutzung im Westen und der freien Landschaft im Osten.

Alternative Standorte für eine Wohn- und Arbeitsraumnutzung stehen in Georgensgmünd an anderer Stelle nur bedingt zur Verfügung und können sonst nirgendwo in einem zeitgemäßen Nutzungsmix aus Wohnen, Dienstleistung, kulturellen und sozialen Einrichtungen konzentriert werden, bei dem gleichzeitig eine Gewerbebranche reaktiviert werden kann.

4.5 BEDARFSERMITTLUNG

In der Gemeinde Georgensgmünd herrscht ein hoher Wohnungsdruck. Dabei sind gerade Wohnungen in zentraler Lage und in Anbindung zum ÖPNV besonders nachgefragt und für den geförderten Wohnungsbau geeignet. Durch die fußläufige Nähe zur Bahn eignet sich der vorliegende Standort besonders gut für die geplante Bebauung und die damit verbundene Zielgruppe. Zudem handelt es sich um eine Entwicklung im Innenbereich, die allen anderen Richtung Ortsrand ausgerichteten Entwicklungen vorzuziehen ist.

Alle aktuell erschlossenen Baugebiete sind nach Angaben der Gemeinde bereits vollständig verkauft. Unbebaute Flächen, für die Baurecht besteht, Baulücken, Brachen, Konversionsflächen im unbeplanten Innenbereich, leer stehende Gebäude oder sonstige Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen an anderer Stelle im Gemeindegebiet nicht oder nicht im erforderlichen Umfang bzw. besitzt die Gemeinde z.T. keinen Zugriff auf diese Flächen.

Auf geeigneten Flächen mit Zugriff der Gemeinde werden bereits verschiedene Maßnahmen umgesetzt (z.B. Alte Brauerei, Pleinfelder Straße 1).

4.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Aufgrund von Vorbelastungen wurde eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung durch das Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG mit Stand von September 2021 durchgeführt, die der dem Bebauungsplan als Anhang beiliegt.

Die Schallimmissionen der Sporthalle und des Hallenbades sind bereits umfassend geregelt, so dass in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan für diesen Bereich keine Festsetzungen mehr getroffen werden müssen.

Im oben genannten Gutachten werden die Immissionen getrennt nach Verkehrsgeräuschimmissionen und Anlagengeräusche beurteilt. Dabei liegen die tags festgestellten Werte für Verkehrsgeräuschimmissionen im üblichen Bereich für ein urbanes Gebiet. Nachts kommt es aufgrund von Geräuschimmissionen der Bahnlinie zu Überschreitungen.

Hinsichtlich der Anlagengeräusche werden die Orientierungswerte der DIN 18005 und der TA-Lärm eingehalten. Bei einer Erweiterung des Trafohauses ist jedoch ein Beurteilungspegel nachts von höchstens 39 dB(A) zulässig.

Entsprechende Festsetzungen zur Konfliktvermeidung wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.

5 UMWELTBERICHT

5.1 BESTANDSAUFNAHME, BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

5.1.1 UNTERSCHIEDUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren für die drei verschiedenen mit einem Vorhaben verbundenen Wirkprozesse aufgeführt. Es werden im Allgemeinen baubedingte, anlagenbedingte und betriebsbedingte Wirkfaktoren oder Wirkprozesse unterschieden.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

5.1.2 LUFT / LOKALKLIMA

Beschreibung:

Der Änderungsbereich gehört zum kontinental geprägten mittelfränkischen Klimabezirk mit verhältnismäßig kalten Wintern und warmen Sommern. Die mittlere Jahres-Lufttemperatur liegt zwischen +8 und +9 °C, der mittlere Jahresniederschlag liegt bei 650 – 750 mm. Der Wind kommt überwiegend aus westlichen Richtungen, wird in den Tälern aber häufig durch die Talrichtung beeinflusst.

Die Waldbestände im Änderungsbereich haben eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion für die unmittelbare Umgebung. Für das Lokal- und Kleinklima bedeutsam sind die Kalt-/ Frischluftbildung und der Kaltluftabfluss auf den Talhängen bzw. im Tal der Schwäbischen Rezat, die zur Durchlüftung der Ortslage Georgensgmünd wesentlich beiträgt.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauarbeiten ist im Allgemeinen mit einer Zunahme der Luftbelastung durch Staub und dem Betrieb von Maschinen und Fahrzeugen zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch die dichte Bebauung des Urbanen Gebietes und den hohen Versiegelungsgrad aufgrund der Verkehrsflächen entstehen Bereiche, die sich tagsüber stark aufheizen und nachts

verlangsamt abkühlen. Es kommt zur Ausbildung einer sog. "Wärmeinsel" mit einer veränderten Temperaturkurve. Aufgrund der Lage am Tal der Schwäbischen Rezat und den großflächig angrenzenden Wiesen- und Waldflächen wird dieser Effekt jedoch minimal sein.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die Nutzungsintensivierung erhöht sich das Verkehrsaufkommen, wodurch die Konzentration von Luftschadstoffen in der direkten Umgebung zunimmt.

Ergebnis:

Die genannten Auswirkungen sind lokal begrenzt und als nicht erheblich einzustufen.

5.1.3 GEOLOGIE UND BODEN UND FLÄCHE

Beschreibung:

Der Änderungsbereich liegt vollständig im Bereich von unter- bis mittelpleistozänen Flussschotter aus denen sich vorherrschend Braunerden entwickelt haben, gering verbreitet auch Podsol-Braunerden aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung) sowie Flugsanddecken.

Westlich der Bahnlinie tritt der Untere Burgsandstein zu Tage. Östlich im Bereich der Schwäbischen Rezat liegen Talfüllungen vor.

Das Gelände im Änderungsbereich liegt im Westen bei ca. 359 m ü. NN, ist bis zur Straße relativ eben und fällt dann an den Talhängen auf bis zu 346 m ü. NN ab.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauphase kann es zu Belastungen des Bodens durch Bodenverdichtung in den bisher nicht bebauten Bereichen kommen. Im Bereich der Terrassenkante besteht die Gefahr der Destabilisierung der Böden durch Abbrüche oder einer nachlassenden Durchwurzelung des Bodens bei Gehölzverlusten, was durch entsprechende Schutzmaßnahmen während der Bauzeit dringend vermieden werden muss.

Anlagebedingte Auswirkungen: Es sind flächige Versiegelungen bzw. Überbauungen geplant. Sie unterbinden sämtliche Funktionen des Bodens und greifen durch die notwendigen Gründungen und Geländemodellierungen in den Untergrund ein. Gewachsener und belebter Boden ist in seinen Funktionen als Filter, Pflanzen- und Tierlebensraum, Produktionsgrundlage, für die Wasserversickerung und -verdunstung sowie die Klimaregulierung nicht ersetzbar. Die zu erwartende Flächenversiegelung ist als sehr hoch einzustufen.

Im Bereich der ehemaligen Papiermühle wird auf bereits vorbelasteten und versiegelten Boden gebaut, was einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden ermöglicht.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Durch die überwiegende Wohnnutzung und die weiteren, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen, ist mit keinen erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

Ergebnis:

Die bau- und anlagenbedingten Auswirkungen sind als erheblich einzustufen.

5.1.4 WASSER

Beschreibung:

Das den Landschaftsraum großräumig prägende Fließgewässer ist die Schwäbische Rezat, die unmittelbar an der Ostgrenze des Geltungsbereiches am Fuße des Hochufers von Süden nach Norden fließt. Weitere Fließ- sowie Stillgewässer sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden.

Das nächste Trinkwasserschutzgebiet "Erkundungsgebiet Georgensgmünd" liegt etwa 460 m in südöstlicher Richtung. Der Beitrag zur Grundwasserneubildung im Geltungsbereich ist aufgrund der hohen Durchlässigkeit der Flussschotter als hoch einzuschätzen, woraus sich wiederum ein geringer Schutz vor Schadstoffeinträgen ergibt.

Ein Festgesetztes Überschwemmungsgebiet liegt im Planungsraum oder angrenzend nicht vor. Eine Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀ verläuft entlang des östlichen Änderungsbereichsrandes. Das gleiche gilt für die Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} und HQ_{häufig}. *Durch die Gemeinde Georgensgmünd wurde daher der Fragebogen gem. der Arbeitshilfe Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz sowie des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr ausgefüllt und entsprechende Maßnahmen daraus abgeleitet.*

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: In der Zeit der Bautätigkeit besteht durch die eingesetzten Baumaschinen eine potentielle Grundwassergefährdung durch auslaufende Betriebsmittel. Dies ist insbesondere aufgrund der Nähe zum Fließgewässer sowie aufgrund der hohen Durchlässigkeit der Flussschotter von Bedeutung. Es ist daher während der Bauarbeiten im Umgang mit Betriebsstoffen auf besondere Sorgfalt zu achten.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Es werden zusätzlich Flächen versiegelt, was zu einer Beeinträchtigung des Regenrückhaltes in der Landschaft, der Versickerung und Grundwasserneubildung führt. Hier fließt das Niederschlagswasser zukünftig rascher ab und verstärkt die Abflussspitzen, was sich wiederum negativ auf die Hochwasserereignisse der Schwäbischen Rezat auswirkt. Da bedingt durch den Klimawandel Hochwasser- und Starkregenereignissen zunehmen, sind bei der Gebäudeplanung im Bereich der Hochwassergefahrenflächen entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Durch eine ordnungsgemäße Nutzung kommt es zu keinen betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Ergebnis:

Es kommt durch die Planung baubedingt und anlagenbedingt zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

5.1.5 ARTEN UND LEBENSRÄUME

Beschreibung:

Die potentiell natürliche Vegetation wäre laut FIN-WEB ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald. Die potentielle natürliche Vegetation ist nur noch an den Hangkanten zur Schwäbischen Rezat ablesbar. Ansonsten sind die nicht überbauten Flächen durch forstwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung überprägt.

Die Gehölzbestände an der Hangkante können als Eichen-Hainbuchenwald einer alten Ausprägung eingestuft werden. Sie werden durch die Stiel-Eiche dominiert. Mehrere Stiel-Eichen wurden im Rahmen der saP als Biotopbaum mit kleineren Spalten und Totholz kartiert.

Zwischen der Bahnlinie und der Straße befindet sich ein von Kiefern dominierter Mischwald, wobei die Laubgehölze zum Aufnahmezeitpunkt im Januar 2021 überwiegend als Jungwuchs vorkamen. Zu einem früheren Zeitpunkt (erfasst im Jahr 2017) befanden sich auf der Fläche ältere Biotopbäume, die zwischenzeitlich entfernt wurden. Im Februar 2021 wurde der Bestand bis auf einen 3-4 m breiten Streifen zur Bahnlinie unter Begleitung des Diplom-Biologen Herrn Dr. Brunner gerodet.

Der Waldbestand ganz im Süden des Änderungsbereiches weist bis zu 90 Jahre alte Kiefern auf. Ein vermutlich zu früheren Zeiten gerodeter Abschnitt wurde als Gebüsch kartiert.

Zwei Bereiche wurden als Privatgarten kartiert. Nördlich des Trafogebäudes befindet sich eine Extensivwiese mit stellenweise mageren Bereichen. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um (teil-)versiegelte Verkehrsflächen oder Bestandsgebäude sowie um Lagerflächen.

Im Rahmen der saP fand eine Brutvogelkartierung statt, bei der 30 Vogelarten (8 Arten der Roten Listen) nachgewiesen werden konnten. Ebenfalls fand eine Übersichtsbegehung zur Einschätzung der Habitateignung für die Zauneidechse statt. Im Bereich um die Trafostation wurden offene Sandbereiche und Magerrasenanteile vorgefunden, die als Habitat geeignet sind.

Das Vorkommen von Fledermäusen ist in der Umgebung nachgewiesen und daher auch für den Änderungsbereich wahrscheinlich. Die Gebäude wurden von innen und außen auf Besiedlungsspuren von Vögeln und Säugetieren untersucht. Zudem wurden Höhlen- und Biotopbäume kartiert.

Unmittelbar angrenzend an den Änderungsbereich ist die Fischfauna in der Schwäbischen Rezat und im Werkkanal mit Fischtreppe zu beachten.

Es kommen folgende Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie im Gebiet vor:

- *Bachneunauge*
- *Grüne Keiljungfer*

In der Schwäbischen Rezat finden sich die weiteren FFH-Fischarten wie Barbe, Bitterling, Mühlkoppe, Schied, sowie Fischarten der Roten Liste Anhang 2 wie die Nase und als FFH Krebsart der Edelkrebs.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: In Vorbereitung auf die Bautätigkeit kam es bereits zu einem vollständigen Verlust der vorhandenen Habitatstrukturen und waldbezogenen Lebensgemeinschaften westlich der Straße "An der Papiermühle". Entsprechende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurden zusammen mit dem Diplom-Biologen Herrn Dr. Brunner bis März 2021 umgesetzt. Auch die Anlage eines Reptilienmeilers erfolgte bereits Anfang April 2021, sodass dieser vor der Aktivitätszeit der Reptilien funktionsfähig war (vgl. saP Biologisches Büro Dr. Brunner).

Östlich der Straße wird der Eingriff aufgrund der Nutzung bereits (teil-)bebauter Flächen und dem im Bebauungsplan festgesetzten Schutz der bewaldeten Hangkante nur partiell sein. Durch den Gebäudeabriss der Papierfabrik, der bereits im Winter 2021 außerhalb der Fledermausaktivitätszeit durchgeführt wurde, kam es zu Eingriffen in Fledermaushabitate. Ebenfalls mussten einzelne als Biotopbaum erfasste Eichen gerodet werden. Als CEF-Maßnahme wurden bereits Fledermauskästen und künstliche Nisthöhlen (CEF-M 1 und CEF-M 3) angebracht (vgl. saP Büro Ökolog).

Ebenfalls kommt es zu Erdarbeiten im Bereich möglicher Zauneidechsenhabitate im südlichen Änderungsbereich. Entsprechende Artenschutzmaßnahmen sind in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung erläutert und im Bebauungsplan "An der Papiermühle" festgesetzt (vgl. saP Büro Ökolog).

Während der Baumaßnahmen kommt es ebenfalls zu einer Beunruhigung im Gebiet, die sich auch auf Vögel und Säugetiere aus den umliegenden Wald- und Offenlandbereichen auswirken kann.

Die zu erhaltenden waldbestandenen Hangkanten inklusive der durchwurzelter Bereiche sind während der Bauzeit durch einen festen Bauzaun zu sichern. Das gleiche gilt für die zu erhaltenden Einzelbäume im Baugebiet.

Während der Bauzeit ist der Eintrag von verschmutztem Wasser sowie die Ablagerung von Baumaterial und die Gefahr von Abschwemmung ins Gewässer unbedingt zu verhindern und es sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzusehen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Die großflächige Versiegelung führt zu einem Verlust von Pflanzen- und Tierlebensräumen. Durch die Nutzung verbleiben nur wenige Lebensräume in Randbereichen. In die besonders wertvoll eingestuften Hangkanten wird fast gar nicht eingegriffen. Die Planung wurde so erstellt, dass ein Großteil des älteren Baumbestandes östlich der Straße erhalten werden kann.

Gefahren des Vogelschlags aufgrund von großen Fensterfronten können durch die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Der Betrieb im Urbanen Gebiet erhöht die Beunruhigung im Planungsraum im Vergleich zur momentanen Situation durch zusätzlichen Lärm sowie Störungen durch Fahrzeuge und Menschen, was sich auf Brut- und Nahrungshabitate auswirken kann.

Ergebnis:

Die Flächennutzungsplanänderung erzeugt erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensräume.

5.1.6 LANDSCHAFTSBILD UND ERHOLUNG

Beschreibung:

Das Landschafts- bzw. Ortsbild im Planungsbereich wird von der Bahnlinie im Westen mit den dahinter liegenden Gewerbeflächen einerseits sowie von den weitläufigen Grün- und Waldflächen östlich der Schwäbischen Rezat andererseits geprägt. Der Änderungsbereich stellt somit einen schmalen Übergangsbereich zwischen intensiver baulicher Nutzung und einem wertvollen Erholungsraum dar.

Die Bahnlinie trägt zu einer Zerschneidung und Immissionsbelastung im Untersuchungsraum bei.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Die Bautätigkeit schränkt die Erholungseignung östlich der Schwäbischen Rezat ein. Es ist mit Behinderungen oder Immissionsbelästigungen durch Baufahrzeuge und höherem Verkehrsaufkommen durch Schwerlastverkehr zu rechnen.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Das Landschaftsbild wird durch die neuen Gebäude und Verkehrsflächen deutlich verändert. Die derzeit ungenutzten Flächen und z.T. leer stehenden Gebäude werden wieder nutzbar gemacht und die Bebauung verdichtet. So wird ein Lückenschluss zwischen den Wohngebäuden im Süden und dem Sportzentrum im Norden ermöglicht, was grundsätzlich einer Nachverdichtung entspricht und aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu begrüßen ist. Gleichzeitig erfolgen jedoch eine Reduzierung von Waldfläche und eine potentielle Beeinträchtigung der landschaftlich charakteristischen Hangkante der Schwäbischen Rezat.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Da Urbane Gebiete der Ansiedlung von Wohngebäuden und der Wohnnutzung nicht erheblich belästigenden Einrichtungen dienen, sollte es später zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen kommen. Voraussichtlich entsteht durch den zunehmenden Fahrverkehr die größte Auswirkung auf die Umgebung.

Ergebnis:

Die Flächennutzungsplanänderung hat eine erhebliche Auswirkung auf das Landschaftsbild und die Erholungsnutzung.

5.1.7 MENSCHEN / LÄRM / IMMISSIONEN

Beschreibung:

Das Gebiet ist, wie bereits oben erwähnt, durch die Bahnlinie Nürnberg – Treuchtlingen und die dahinter liegende gewerbliche Nutzung, insbesondere durch ein Betonfertigteilwerk, vorbelastet. Entlang der östlichen Trassenbegrenzung der Bahnlinie verläuft ein bestehender Lärmschutzwall, auf dessen Wallkrone teilweise eine ca. 2,50 m hohe Lärmschutzwand errichtet ist, *der jedoch keinen wirkungsvollen Lärmschutz erbringt*.

Durch das *vorhandene* Sportzentrum, die Dr.-Mehler-Schule und den Bahnhof besteht eine gewisse Verkehrsbelastung auf der Straße "An der Papiermühle". Auch die angestrebten Nutzungen im Änderungsbereich sowie südlich davon ziehen weiteren Verkehr nach sich, der ebenfalls in die Gesamtbewertung einzubeziehen ist. Südlich des Änderungsbereiches befinden sich Einfamilienhäuser.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Während der Bauarbeiten kann es durch Staubentwicklung und Bau – oder Verkehrslärm zu Belästigungen im näheren Umfeld kommen, die sich insbesondere auf die südlich gelegenen Wohnhäuser auswirken können.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Die geplanten Gebäude und Infrastruktureinrichtungen führen zu einer Neugestaltung und Nutzungsintensivierung des Änderungsbereiches. Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind damit nicht verbunden.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Die wesentlichen betriebsbedingten Auswirkungen der Neuplanung sind Lärmimmissionen durch Verkehr, Parkplätze und der zulässigen gewerblichen, sozialen und kulturellen Nutzung im Rahmen der zulässigen Grenzwerte.

Die geplante Wohnnutzung im Änderungsbereich wird vor allem durch den Bahnbetrieb beeinträchtigt. Die Auswirkungen und mögliche Maßnahmen sind Gegenstand der *schallimmissionsschutztechnische Untersuchung durch das Wolfgang Sorge Ingenieurbüro für Bauphysik GmbH & Co. KG mit Stand von September 2021, welche als Anlage dem Bebauungsplan beiliegt*.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind bau-, anlagen- und betriebsbedingt keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. *Es müssen jedoch gem. schallimmissionsschutztechnische Untersuchung* Maßnahmen zum Schutz der Wohnnutzungen ergriffen werden (*vgl. auch Kapitel 4.6*).

5.1.8 KULTUR UND SACHGÜTER

Beschreibung:

Im Änderungsbereich befindet sich eine ehemalige Lungen-Heilanstalt mit den Resten einer Liegehalle, welches als Baudenkmal unter der Nummer D-5-76-121-41 geführt wird. Das Gebäude dient vorwiegend der Wohnnutzung.

Es sind im Planungsgebiet oder dem näheren Umfeld keine Bodendenkmale verzeichnet.

Im Änderungsbereich befindet sich eine 20 kV-Freileitung und eine Gasmittel- und Gashochdruckleitung der N-Ergie Netz GmbH sowie ein gemeindlicher Kanal und Leitungen von Telekom Deutschland GmbH und Vodafone Deutschland GmbH.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen: Das denkmalgeschützte Gebäude soll erhalten werden und ist im Zuge der Bautätigkeiten zu schützen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche Baumaßnahmen, die sich aufgrund der Nähe zum Baudenkmal auf dessen Bestand oder Erscheinungsbild auswirken können, einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen und daher frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen sind.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) unterliegen gem. Art. 8 Abs. 1-2 DschG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

Anlagenbedingte Auswirkungen: Durch die Flächennutzungsplanänderung kommt es zu keinen anlagebedingten Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Betriebsbedingte Auswirkungen: Es ist geplant in das denkmalgeschützte Gebäude drei Wohnungen unterzubringen. Bei Einhaltung der denkmalrechtlichen Vorschriften und einer Genehmigung durch die Denkmalschutzbehörde kommt es durch diese Nutzung zu keinen negativen Auswirkungen.

Ergebnis:

Im Hinblick auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

5.1.9 WECHSELWIRKUNGEN DER SCHUTZGÜTER

Aktuell sind aufgrund der Biotop- und Nutzungsstruktur im Planungsumgriff keine besonderen biozönotischen oder sonstigen Abhängigkeiten erkennbar, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

Im vorliegenden Planungsraum ist als Auswirkung insbesondere die zusätzliche Versiegelung im Nahbereich der Schwäbischen Rezat zu nennen, die zu einem erhöhten Abfluss von Niederschlagswasser führt, was sich wiederum auf die Hochwassergefahr im Planungsraum auswirkt. Dies unterstreicht gleichzeitig die Wichtigkeit des Schutzes der bewaldeten Hangkanten.

5.2 PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Änderungsbereich weiter ungenutzt bleiben. Der Status quo würde also erst einmal erhalten werden. Dies brächte vor allem Vorteile für die Schutzgüter Boden, Wasser, Arten- und Lebensräume, da die Auswirkungen durch die Bodenarbeiten und die Überbauung entfallen würden. Gleichzeitig müsste der Bedarf an Wohn- und Arbeitsraum an anderer Stelle geschaffen werden, was ggf. mit noch größeren Flächeneingriffen verbunden wäre.

5.3 ERMITTLUNG DES UMFANGS ERFORDERLICHER AUSGLEICHSFLÄCHEN

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans "An der Papiermühle" erfolgen eine Überprüfung der Eingriffsregelung und die Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsflächen.

6 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Georgensgmünd sollen die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Papiermühle" geschaffen werden. Dieser ermöglicht die städtebauliche Neugestaltung und Nutzbarmachung eines Areals zwischen der Bahnlinie und dem Tal der Schwäbischen Rezat als Urbanes Gebiet.

Der Umweltbericht zur Änderung des Flächennutzungsplanes beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Die vorhabenspezifische Belastung für die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Arten und Lebensräume sind als hoch einzustufen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Landschaft, Mensch/Immissionen und Kultur- und Sachgüter sind als nicht erheblich anzusehen.

Der Versiegelungsgrad wird innerhalb des Planareals zunehmen. Verluste von Waldflächen sowie von einzelnen Biotopbäumen sind nicht zu vermeiden. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft können die bewaldeten Hangkanten geschützt werden. Dies ist von besonderer Bedeutung, da diese innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und eines FFH-Gebietes liegen und zudem stellenweise biotopkartiert sind.

7 AUFSTELLUNGSVERMERK

Ermisch & Partner Landschaftsplanung

Roth, den
 Lucia Ermisch, Dipl. Ing.(FH)
 Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin

Gemeinde Georgensgmünd

Georgensgmünd, den.....
 1. Bürgermeister Ben Schwarz

geändert: