

MARKT ALLERSBERG



14. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER MARKTGEMEINDE ALLERSBERG
IM ORTSTEIL EBENRIED
FÜR DAS

„GEWERBEGEBIET EBENRIED“

BEGRÜNDUNG

Ausfertigung i. d. F. vom 25.11.2020

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de

Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsraums.....	3
1.3	Verfahrenshinweise	4
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	4
2.1	Landesentwicklungsprogramms Bayern	4
2.2	Regionalplanung	5
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	6
3	Planungsinhalte mit Begründung	6
4	Umweltbericht	7
4.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	7
4.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	8
4.2.1	Schutzgut Boden	9
4.2.2	Schutzgut Wasser	10
4.2.3	Schutzgut und Klima/Luft.....	11
4.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange	11
4.2.5	Schutzgut Mensch	13
4.2.6	Schutzgut Landschaft und Erholung	14
4.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
4.2.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	16
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	16
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	16
4.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	16
4.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	17
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	17
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	17
5	Aufstellungsvermerk	19

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Marktgemeinde Allersberg wird in einem Teilbereich am nördlichen Ortsrand von Ebenried geändert. Ziel ist, den FNP mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan E4 für das „Gewerbegebiet Ebenried“ in Übereinstimmung zu bringen. Hierfür wird innerhalb des Änderungsbereichs die Darstellung einer bisher landwirtschaftlichen Fläche in ein Gewerbegebiet (GE) einschließlich Bauflächeneingrünung abgeändert.

Mit der vorliegenden 14. Änderung des FNPs (und der parallelen Bebauungsplanaufstellung) soll die planungsrechtliche Grundlage für die Ausweisung des „Gewerbegebiets Ebenried“ geschaffen werden, um gewerbliche Bau- bzw. Lagerflächen für den unmittelbaren Bedarf von vier ortsansässigen Gewerbebetreibenden im Ortsteil Ebenried bereit zu stellen.

Durch die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen soll die Erwerbsstruktur der einheimischen Bevölkerung verbessert und damit wohnortnahe Arbeitsplätze gesichert werden. Ziel ist es, die Wirtschaftsstruktur der Marktgemeinde Allersberg langfristig zu fördern und zu stärken, um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen im Ländlichen Raum zu schaffen.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsraums

Das Planungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Ebenried, unmittelbar an der Gemeindeverbindungsstraße Ebenried-Reckenstetten (vgl. Abbildung 1).

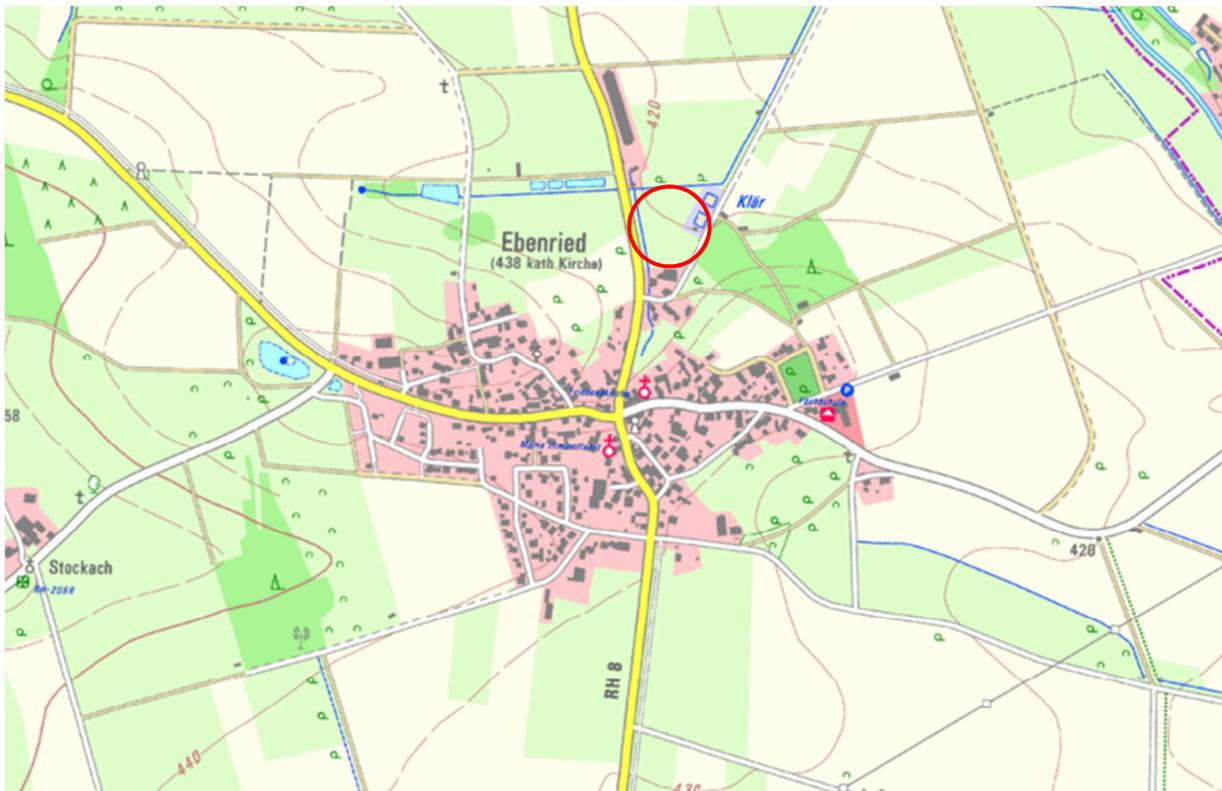


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes im Norden von Ebenried (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 1,4 ha und wird begrenzt durch

- den Loswiesengraben im Norden und im Westen,
- zusätzlich die Gemeindeverbindungsstraße Ebenried-Reckenstetten im Westen,
- die Kläranlage Ebenried im Nordosten und deren Zufahrtsstraße im Osten, sowie
- die bestehenden Siedlungsflächen von Ebenried im Süden.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs werden aktuell als Grünland intensiv landwirtschaftlich genutzt. Darüber hinaus wird das Planungsgebiet von einer Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH durchquert.

1.3 Verfahrenshinweise

Die vorliegende 14. Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Allersberg erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes E4 mit integriertem Grünordnungsplan für das „Gewerbegebiet Ebenried“ im sogenannten Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramms Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern ordnet Allersberg dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Der Landkreis Roth ist zusätzlich abgegrenzt als Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf. Für die aktuelle Planung sind daher folgende Festlegungen des LEP besonders relevant:

G 1.4.1 Hohe Standortqualität

„Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.“

Durch die Einstufung in die Gebietskategorie Raum mit besonderem Handlungsbedarf (RmbH) ist das Vorrangprinzip (vgl. Ziel 2.2.4 LEP) anzuwenden, um eine bedarfsgerechte, nachhaltige Entwicklung gemäß dem Leitbild des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, den Maßgaben des § 1 BauGB entsprechend, zu sichern.

G 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- [...]
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“

In der Begründung zu oben aufgeführten Grundsatz wird nochmals verdeutlicht, dass es Aufgabe der öffentlichen Hand ist, die Siedlungsstruktur im ländlichen Raum zu erhalten, bedarfsgerecht weiterzuentwickeln und zu stärken (vgl. 2.2.5 (B) LEP).

G 3.1 Flächensparen:

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“

In der Begründung zu Grundsatz 3.1 heißt es hierzu: „Grund und Boden sind ein nicht vermehrbare Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt. [...] Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen bedürfen einer unterschiedlichen Umsetzung in Abhängigkeit von den ortsspezifischen Gegebenheiten, wie u.a. den vorhandenen Siedlungsstrukturen, dem Ortsbild oder der Topographie.“

G 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) sind neben den Grundsätzen des Flächensparens in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Der Markt Allersberg ist grundsätzlich bestrebt, Innenentwicklungspotenziale (Baulücken, Brachflächen, Leerstände etc.) vorrangig zu entwickeln. Für den konkreten Bedarf ortsansässiger Kleinunternehmen und Handwerksbetriebe können jedoch keine geeigneten Potenziale der Innenentwicklung im Ortsteil Ebenried oder im übrigen Gemeindegebiet genutzt werden (siehe hierzu auch Kapitel 3).

2.2 Regionalplanung

Allersberg liegt am südöstlichen Rand der „Region Nürnberg“ (Planungsregion 7) und ist als Grundzentrum innerhalb der Gebietskategorie „Äußere Verdichtungszone“ im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen“ eingestuft.

Hinsichtlich der ökologisch-funktionellen Raumgliederung liegt Allersberg im Übergangsbereich zwischen „kleinräumigen vielfältigen Nutzungen“ und „intensiver Landnutzung“, wobei das Umfeld des Ortsteils Ebenried der „intensiven Landnutzung“ zugeordnet wird. Der Planungsraum südöstlich von Allersberg gehört zum Naturraum „Mittelfränkisches Becken“ in der Untereinheit „Nürnberger Becken und Sandplatten“ (113.5).

Regionalplanerisches Ziel der sozioökonomischen Raumgliederung zur Entwicklung der äußeren Verdichtungszone ist die Erhaltung und Stärkung der vorhandenen dezentralen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur durch den Ausbau der zentralen Orte (vgl. Ziel 2.3.2.1 RP).

Gemäß Regionalplan soll „[d]ie wirtschaftliche Vielfalt und Eigenständigkeit, [...], des [Grund-]zentrums Allersberg [...] erhalten und gestärkt werden.“ (vgl. Ziel 2.3.2.1 RP)

Mit der Sicherung einer bedarfsgerechten Entwicklungsmöglichkeit für die örtlichen Gewerbetreibenden werden o.g. Ziele erfüllt und die Lebens- und Arbeitsbedingungen im Ländlichen Raum nachhaltig gestärkt sowie angemessen weiterentwickelt.

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz. Amtlich kartierte Biotopflächen sind im Änderungsbereich und im direkten Umfeld nicht erfasst.

Etwa 500 m nördlich bzw. nordöstlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG Ost).

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 4 zu entnehmen.

3 Planungsinhalte mit Begründung

Der Marktgemeinde Allersberg stehen derzeit keine gewerblichen Bauflächen mehr zum Verkauf zur Verfügung. Grundsätzlich ist der Markt Allersberg bestrebt, neue Gewerbegebiete nach den Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung zu entwickeln. Im Sinne des Zentrale-Orte-Systems soll dabei die gewerbliche Siedlungsentwicklung in Allersberg vorrangig zentral, in den autobahnnahen Industrie- bzw. Gewerbegebieten Allersberg „West I“ und „West II“ erfolgen.

Neben der Bereitstellung größerer Gewerbeflächen für Neuansiedlungsvorhaben ist jedoch auch die Deckung des örtlichen Erweiterungsbedarfs für kleinere Betriebe notwendig. Daher beabsichtigt der Markt Allersberg die Ausweisung einer kleineren Gewerbegebietsfläche im Ortsteil Ebenried, um den konkreten Bedarf von vier ortsansässigen Gewerbetreibenden zu decken. Die beabsichtigte Nutzung dient vorrangig der Bereitstellung von betriebsnahen Lagerflächen und ähnlichen Nutzungen.

Die hierfür zur Entwicklung vorgesehene Fläche am nördlichen Ortsrand von Ebenried ist durch den nahegelegenen Geflügelbetrieb und die angrenzende Kläranlage bereits baulich vorgeprägt und eignet sich damit gut für eine gewerbliche Entwicklung. Mit der Lage an der Gemeindeverbindungsstraße Ebenried-Reckenstetten ist zudem eine gute verkehrliche Anbindung gegeben. Insgesamt kann der Standort als städtebaulich gut geeignet für die Entwicklung eines Gewerbegebietes bewertet werden.

Mögliche Immissionskonflikte mit dem nördlich angrenzenden Geflügelbetrieb sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend zu untersuchen und zu bewältigen. Hierfür wurde im Vorfeld der Planung bereits eine Ausbreitungsrechnung für Gerüche und Bioaerosole durch die Müller-BBM GmbH durchgeführt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung für das Gewerbegebiet Festsetzungen zur Nutzungseinschränkung zu treffen sind, um Immissionskonflikte zu vermeiden und die Entwicklung des Geflügelbetriebs nicht in unzulässiger Weise einzuschränken.

Geeignete Innenentwicklungspotentiale zur Deckung des genannten Bedarfs stehen in der Marktgemeinde Allersberg und den Ortsteilen nicht zur Verfügung. Baulücken innerhalb bestehender Gewerbegebiete sind entweder nicht in ausreichender Größe und geeigneter Lage vorhanden oder befinden sich vollständig in Privateigentum (u.a. als Erweiterungsflächen bestehender Betriebe) und sind somit für den Markt Allersberg nicht verfügbar. Vorhandene Baulücken außerhalb von Gewerbegebieten im Gemeindegebiet von Allersberg erfüllen nicht die Größenanforderungen der örtlichen (Handwerks-)Betriebe und grenzen in der Regel an

bestehende Wohnnutzungen an und kommen daher aus Gründen des Immissionsschutzes für eine gewerbliche Nutzung nicht in Frage.

Angesichts der dringend benötigten Flächen für die ortsansässigen Gewerbetreibenden in Ebenried und nicht verfügbarer Innenentwicklungspotenziale ist die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen im Außenbereich unumgänglich, um bedarfsangepasste Entwicklungsmöglichkeiten für die örtlichen Betriebe sicher zu stellen. Die Umwandlung einer rund 1,4 ha großen landwirtschaftlichen Fläche in eine Gewerbegebietsfläche dient der Sicherung und Förderung der örtlichen Gewerbestrukturen und trägt dadurch auch dazu bei, die Abwanderung von Betrieben zu vermeiden.

Im Norden und Westen des Änderungsbereichs wird eine Bauflächeneingrünung in die Planzeichnung aufgenommen. Hier sind aufgrund der Verlagerung des Ortsrandes neue Randeingrünungsstrukturen zu schaffen, um eine landschaftsverträgliche Einbindung der neuen Gewerbeflächen zu gewährleisten und Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu minimieren. Im Osten des Planungsgebiets kann von der Darstellung einer Randeingrünung abgesehen werden, da der vorhandene Wald und die Gehölze nördlich der Kläranlage diese Funktion bereits erfüllen.

4 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen (vgl. Abbildung 2).

Gut 500 m nördlich bzw. knapp 600 m östlich liegt das Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG Ost). Aufgrund der Entfernung und der geringen Größe des geplanten Gewerbegebiets sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzziele des großräumigen Landschaftsschutzgebietes zu erwarten.

Etwa 1,0 km nordwestlich beginnen die Ausläufer des großflächigen Vogelschutzgebietes „Nürnberger Reichswald“ (DE6533-471). Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele können aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung ist nicht erforderlich.

Amtlich kartierte Biotop sind innerhalb des Änderungsbereichs sowie angrenzend nicht erfasst. Eine Beeinträchtigung kann ausgeschlossen werden.

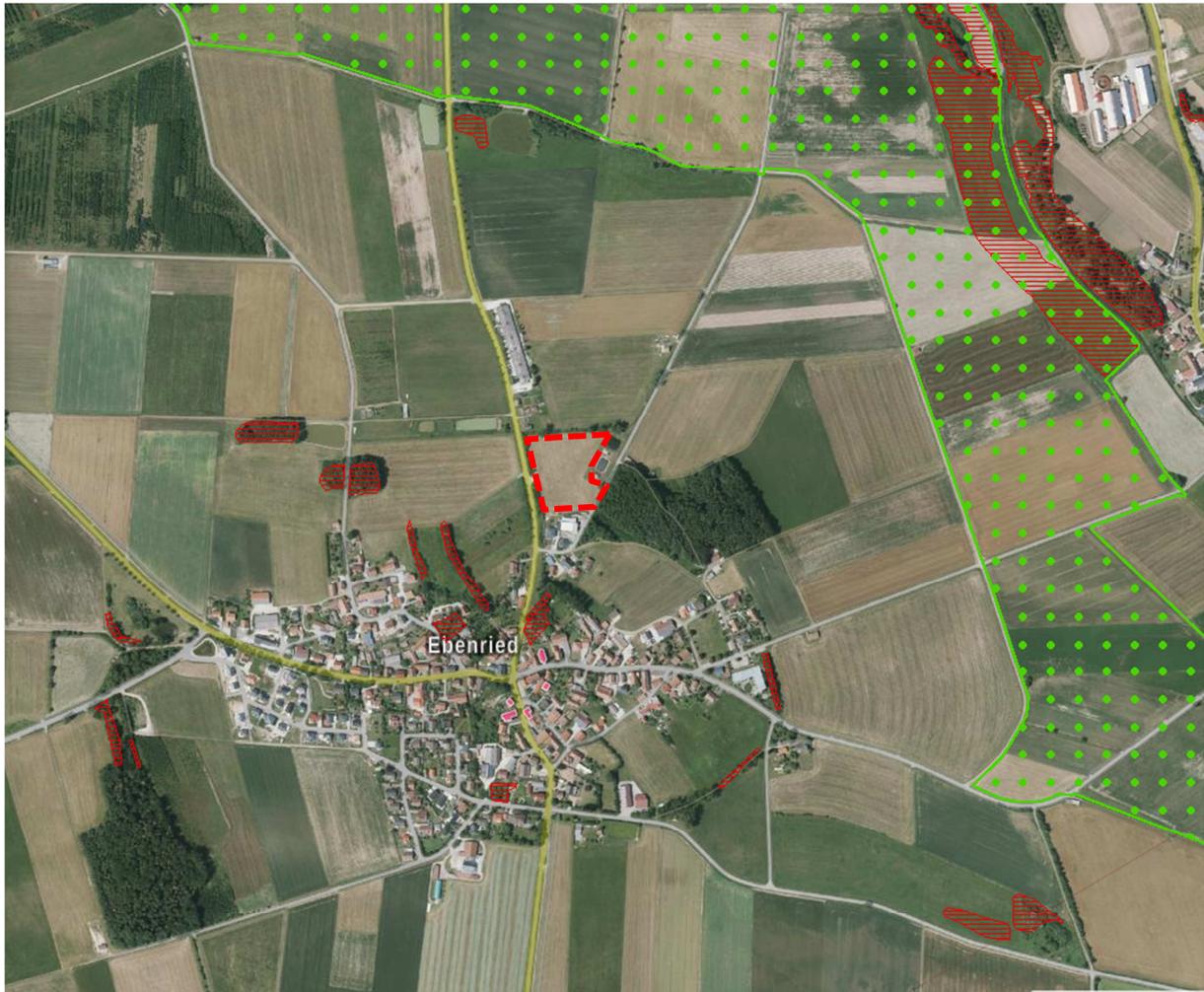


Abbildung 2: Luftbild des Planungsgebiets mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotopkartierung (Bayern-Atlas, abgerufen am 27.04.2020)
(grünes Punktraster = LSG
rote Schraffur = Biotopkartierung)

4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. In den nachfolgenden Abschnitten erfolgt für die relevanten Umweltschutzgüter jeweils eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ. Maßgeblich für die Beurteilung im Rahmen der FNP-Änderung ist der Vergleich der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan mit der geplanten Ausweisung, nicht der Urzustand.

Eine konkrete Beurteilung des Eingriffs unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den aktuellen Bestand erfolgt im Rahmen des Umweltberichts zum Bebauungsplan.

4.2.1 Schutzgut Boden

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt in der Region des Mittleren Keupers. Die geologischen Verhältnisse werden durch Ton-/Tonmergelsteine des Feuerlettings geprägt (Geologische Karte von Bayern, M 1:25.000). Die natürlichen Bodenverhältnisse werden fast ausschließlich durch teilweise pseudovergleyte Braunerden aus (grusführendem) Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton bestimmt. Am nördlichen Rand des Änderungsbereichs entlang des Loswiesengrabens stehen Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus Schluff bis Lehm an (Übersichtsbodenkarte von Bayern, 1:25.000).

Bodenformen mit regional besonderer Standortfaktorenkombination sowie topographische Besonderheiten trifft man im Plangebiet nicht an. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Auswirkungen:

Baubedingt werden Böden umgelagert, Oberboden wird abgeschoben und zwischengelagert. Das gewachsene Bodengefüge wird gestört und Bodenfunktionen werden vorübergehend ausgeschaltet. Aufgrund der bereits durch die landwirtschaftliche und gewerbliche Nutzung veränderten Bodenverhältnisse wird die Erheblichkeit der baubedingten Auswirkung als gering eingestuft.

Durch die Gewerbegebietsausweisung können bis zu 80 % der Fläche dauerhaft versiegelt werden. In diesen Bereichen gehen – sofern noch vorhanden – die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort zum großen Teil vollständig verloren. Außerdem ergeben sich aus der Versiegelung von Bodenfläche Auswirkungen für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft sowie Tiere und Pflanzen. Es handelt sich um anthropogen bereits veränderte, landwirtschaftlich genutzte Böden, sodass der Kompensationsbedarf über die Bewertung der betroffenen Vegetations- und Nutzungsstrukturen ermittelt wird. Aufgrund der GRZ von 0,8 und dem damit einhergehenden, hohen Versiegelungsgrad werden die anlagebedingten Auswirkungen trotz der geringen Größe des Änderungsbereichs als hoch bewertet.

Aufgrund der Versiegelung durch die Ausweisung als Gewerbegebiet verbleiben nur wenige Standorte mit natürlichen Bodenfunktionen im Änderungsbereich. Für diese ist bei ordnungsgemäßer gewerblicher Nutzung im Gewerbegebiet nur mit geringen betriebsbedingten Beeinträchtigungen zu rechnen.

Fazit:

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Geologie und Boden werden trotz der Versiegelung und des damit verbundenen dauerhaften Verlustes natürlicher Bodenfunktionen aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastungen und der geringen Größe des Gebiets als Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit eingestuft.

4.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand:

Die Ton-/Tonmergelsteine des Feuerletts stellen Grundwassergeringleiter dar. Die lehmig-tonigen Böden weisen in Abhängigkeit des Grundwasserflurabstands überwiegend hohes Filtervermögen auf.

Am nördlichen Rand außerhalb des Änderungsbereichs fließt der Loswiesengraben (auch Langwiesengraben genannt). Der eingetiefte Graben ist abschnittsweise mit Sohlshalen befestigt. Die Uferböschungen sind mit nitrophiler Hochstaudenflur und abschnittsweise mit Gehölzen bewachsen. Die Durchgängigkeit ist aufgrund des Straßendurchlasses nordwestlich des Änderungsbereichs gestört.

Westlich des Änderungsbereichs grenzt ein weiterer Graben an. Die Ufer und Sohlbereiche des leicht gewundenen Grabens sind nicht befestigt. Im Bereich der Grundstückszufahrt ist das Gewässer verrohrt. Beiderseits der Verrohrung haben sich kleinflächig schmalblättrige Rohrkolben angesiedelt. Insgesamt sind die Ufer mit nitrophiler Hochstaudenflur und Gehölzen bewachsen.

Die Flächen um den Loswiesengraben können als wassersensible Bereiche angesprochen werden, d.h. Flächen, die durch den natürlichen Einflussbereich des Wassers gekennzeichnet sind. Wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Aussagen zur nordöstlich des Änderungsbereichs liegenden Kläranlage Ebenried werden in Kapitel 5.2 getroffen.

Auswirkungen:

Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei ordnungsgemäßem Baustellenbetrieb nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden, sodass hier keine erheblichen baubedingten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Aufgrund der anlagebedingt möglichen Neuversiegelung von etwa 1,02 ha landwirtschaftlicher Nutzfläche entsteht eine nachhaltige Beeinträchtigung durch Verlust der natürlichen Bodenfunktionen bezüglich des Wasserhaushalts. Die Versiegelung durch Bebauung mit Gewerbebetrieben und die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Betriebsflächen führt zu einer Verminderung des Retentionsvermögens, zu einer eingeschränkten Versickerung und Grundwasserneubildung sowie zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Eine konsequente Entwässerung im Trennsystem kann Auswirkungen auf den natürlichen Wasserkreislauf minimieren.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden aufgrund der geringen Größe des geplanten Gebiets als mittel bewertet.

Hinsichtlich der Lagerung wassergefährdender Stoffe sind die einschlägigen rechtlichen Normen und Vorschriften zu beachten. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist dem Landratsamt anzuzeigen. Bei ordnungsgemäßem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind betriebsbedingt nur geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Fazit:

Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser wird insgesamt als gering eingestuft.

4.2.3 Schutzgut und Klima/Luft

Bestand:

Der Klimabereich Mittelfranken wird durch verhältnismäßige Trockenheit und ausgeglichene, milde Temperaturen gekennzeichnet. Die Jahresniederschlagsmenge beträgt zwischen 650 und 750 mm pro Jahr. Sie liegt damit unter dem bayerischen Landesdurchschnitt von ca. 900 mm. Zum Albrand hin steigen die Niederschläge an. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 7 bis 8°C.

Kleinklimatisch stellen die landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich von Ebenried Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu überwärmten Siedlungsflächen dar.

Wie in Kapitel 3 dargelegt bestehen für das Planungsgebiet immissionstechnische Vorbelastungen insbesondere aufgrund des nördlich angrenzenden Geflügelbetriebs sowie aufgrund der westlich verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße und der nordöstlich liegenden Kläranlage.

Auswirkungen:

Bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft sind keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen.

Baubedingt ist durch den Baustellenverkehr eine Erhöhung der Staub- und Abgasemissionen zu erwarten. Diese sind jedoch lokal und zeitlich eng begrenzt, weshalb die Auswirkungen als gering bewertet werden.

Durch die geplante Bebauung werden Flächen in Anspruch genommen, die bisher als Kaltluftentstehungsflächen ohne Bezug zu überhitzten Siedlungsflächen einzustufen waren. Die entstehenden Versiegelungs- und Dachflächen tragen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei. Die zu erhaltenden Gehölze sowie die festgesetzten Baumpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung minimieren durch Verschattung der versiegelten und befestigten Flächen die Aufheizung an Sommertagen und binden Stäube und Feinpartikel. Aufgrund der Vorbelastungen und des möglichen Abflusses der erwärmten Luft in Bereiche mit Kaltluftentstehungsflächen sowie der geplanten Ein- und Durchgrünungen werden die anlagebedingten Auswirkungen als gering eingestuft.

Aufgrund der immissionstechnischen Vorbelastungen sind nur eingeschränkte Nutzungen für das Gewerbegebiet zulässig. Betriebsbedingte Auswirkungen sind damit nur in vergleichsweise geringem Ausmaß durch Lieferverkehr und Mitarbeiterverkehr zu erwarten. Damit werden unter Berücksichtigung der Vorbelastungen die betriebsbedingten Auswirkungen als nachrangig bewertet.

Fazit:

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind insgesamt mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

4.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange

Als potentiell natürliche Vegetation würden sich ohne menschliche Einflüsse langfristig Buchenwälder mäßig basenreicher Standorte entwickeln. Aufgrund der anthropogenen Nutzung ist die potentielle natürliche Vegetation nicht mehr ablesbar.

Bestand:

Der überwiegende Teil des Änderungsbereichs wird bisher als Grünland intensiv bewirtschaftet. Die Zusammensetzung mit typischen Grünlandarten der frischen bis mäßig trockenen Grünländer variiert kleinflächig geringfügig aufgrund der Geländeneigung (z.B. Löwenzahn, Knaulgras, Wolliges Honiggras, Sauer-Ampfer, Gamander-Ehrenpreis, Wiesen-Labkraut, Scharfer Hahnenfuss, Gemeine Schafgarbe, Wiesen-Fuchsschwanz u.a.).

Nach Norden und Westen (außerhalb an den Änderungsbereich angrenzend) geht die Grünlandnutzung in überwiegend durch Brennnessel und Giersch dominierte nitrophile Hochstaudenflur über. Im Bereich der bestehenden Zufahrt haben sich kleinflächig schmalblättrige Rohrkolben im Graben angesiedelt.

Die Grünland- und Saumflächen werden als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet.

Höherwertiger, als Flächen mit mittlerer Bedeutung, werden der Loswiesengraben und die grabenbegleitenden Gehölze bewertet. Der Gehölzbestand am westlichen Rand des Änderungsbereichs setzt sich aus standortheimischen Gehölzen beispielsweise Gemeine Esche, Zitter-Pappel, Vogel-Kirsche, Haselnuss, Weißdorn u.a. Arten zusammen.

Der Gehölzbestand entlang des Loswiesengrabens am nördlichen Rand ist etwas lückiger ausgeprägt, aber mit einzelnen markanten Bäumen durchsetzt, insbesondere eine alte Weide und mehrere Schwarz-Pappeln. An der südöstlichen Ecke der Kläranlage steht außerhalb des Zauns eine schöne Stiel-Eiche mit etwa 30-40cm Stammdurchmesser und guter Vitalität.

Westlich des Änderungsbereichs verlaufen der beschriebene gehölzgesäumte Graben und die Gemeindeverbindungsstraße, die angrenzenden Flächen werden landwirtschaftlich als Grünland bewirtschaftet. Im Norden schließen ebenfalls landwirtschaftliche Flächen an. Im Nordosten liegt, wie erwähnt, die Kläranlage Ebenried mit zwei Klärbecken, einem kleinen Gebäude und Trittrasenflächen. Östliche des angrenzenden Flurwegs schließen nördlich landwirtschaftliche Flächen und südöstlich Laubmischwald an.

Südlich des Änderungsbereichs liegen ein Gewerbebetrieb und ein Wohnhaus mit Ziergarten.

Aus faunistischer Sicht weist der Änderungsbereich geringe Bedeutung auf.

Konkrete Auswirkungen auf artenschutzrechtliche relevante Tiere sind bei der Bebauungsplanaufstellung im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu prüfen.

Auswirkungen:

Die geplante Bebauung führt zu Verlust und Überformung des Intensivgrünlands sowie kleinflächig weiterer der beschriebenen Biotop- und Nutzungsstrukturen und stellt damit einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG dar.

Der Graben einschließlich der Gehölzbestände westlich des Änderungsbereichs liegt überwiegend außerhalb des Änderungsbereichs und sollte größtenteils in seiner ökologischen Funktion erhalten werden.

Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen sind die Gehölzbestände während angrenzender Bautätigkeiten fachgerecht vor Beeinträchtigungen zu schützen. Im Traufbereich von Einzelbäumen und Gehölzbeständen ist die baubedingte Flächennutzung zu minimieren, Verdichtungen und Beeinträchtigungen durch Baustelleneinrichtungen, Ablagerungen, Befahren sind zu vermeiden. Gefährdete Bäume und Gehölzbestände sind während der Bau-

zeit fachgerecht nach DIN 18920 bzw. RAS-LP 4 zu schützen. Gegebenenfalls notwendige Rückschnittmaßnahmen an überhängenden Ästen sind zu minimieren und fachgerecht durchzuführen.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen werden die baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes als gering eingestuft.

Anlagebedingt werden überwiegend intensiv als Grünland bewirtschaftete Flächen überbaut. Diese Flächen gehen als Vegetations- und Biotopstrukturen mit überwiegend geringer Lebensraumeignung für Tiere verloren.

Aufgrund des in der Regel hohen Versiegelungsgrade bei Gewerbegebieten werden unter Berücksichtigung des überwiegend geringen Vorwertes der Fläche die anlagebedingten Beeinträchtigungen als mittel bewertet.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen entstehen vor allem durch Mitarbeiter- und Lieferverkehr und sind überwiegend auf die Betriebszeiten der Betriebe sowie aufgrund der beschriebenen Nutzungseinschränkung beschränkt. Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen ist durch betriebsbedingte Auswirkungen nur eine geringe Erhöhung der Beeinträchtigungen angrenzender Flächen zu erwarten.

Fazit

Aufgrund des geringwertigen Ausgangszustands der Fläche und der Eingrünungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen mit geringer Erheblichkeit einzustufen.

Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich relevanter Tierarten sind voraussichtlich nicht zu erwarten; eine eingehende Prüfung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

4.2.5 Schutzgut Mensch

Bestand:

Der Änderungsbereich liegt nördlich von Ebenried und wird im Westen, Norden und Nordosten von landwirtschaftlicher Flur umgeben. Im Südosten grenzt ein kleiner Wald an. Das Nächstliegende im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan ausgewiesene Wohngebiet liegt etwa 70 m südlich der Änderungsbereichsgrenze. Direkt an die südliche Änderungsbereichsgrenze schließen ein Gewerbebetrieb und zwei Wohnhäuser mit Ziergarten an.

Wie in Kapitel 3 ausführlich dargelegt bestehen für den Änderungsbereich immissionstechnische Vorbelastungen durch den nordwestlich liegenden Geflügelbetrieb sowie durch die Gemeindeverbindungsstraße und die Kläranlage.

Auswirkungen:

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Lärm- und Staubimmissionen auf den angrenzenden Flächen zu erwarten, die jedoch räumlich und zeitlich eng begrenzt sind. Betroffen sind dabei überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen und das südlich angrenzende Wohnhaus. Aufgrund der Vorbelastungen und des Zeitfensters und der betroffenen Nutzungen werden die baubedingten Auswirkungen als gering eingestuft, für das direkt angrenzende Wohnhaus jedoch hoch.

Aufgrund der Lage und des großen Abstands zum nächstliegenden Wohngebiet sind nur geringe anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen für den Menschen und die

menschliche Gesundheit zu erwarten. Wie erwähnt ist für das geplante Gewerbegebiet aufgrund der Immissionen des Geflügelbetriebs nur eine eingeschränkte Nutzung ohne dauerhaften Aufenthalt von Personen zulässig. Damit entstehen betriebsbedingte Beeinträchtigungen v.a. durch eingeschränkten Mitarbeiterverkehr sowie durch die Nutzung beispielsweise als Lagerflächen. Für das direkt angrenzende Wohngebäude stellt das Gewerbegebiet zwar einerseits eine Beeinträchtigung sowohl optisch als auch durch den Betrieb dar, andererseits werden die Immissionen durch den Geflügelbetrieb abgeschirmt.

Fazit:

Für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit sind durch das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der Vorbelastungen Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

4.2.6 Schutzgut Landschaft und Erholung

Bestand:

Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Ebenried. Das Landschaftsbild lässt sich charakterisieren durch den Übergang vom ländlich geprägten Ortsausgang von Ebenried in die freie Landschaft, die durch einen Wechsel von landwirtschaftlicher Nutzung und gliedernden, überwiegend kleinflächigen Gehölzstrukturen bestimmt ist.

Positive Elemente sind die grabenbegleitenden Gehölze am westlichen Rand des Änderungsbereichs, die markanten Bäume an der nördlichen Änderungsbereichsgrenze, der Waldbestand und - von Norden kommend - der Blick auf die Kirchtürme von Ebenried. Die Baumreihe auf der Westseite der Straße ist noch vergleichsweise jung. Die Bedeutung für das Landschaftsbild wird mit der Zeit zunehmen. Der Geflügelbetrieb ist zwar durch eine lückige Säulen-Pappelreihe teilweise eingegrünt, stellt aber dennoch eine optische Vorbelastung dar. Der südlich an den Änderungsbereich angrenzende Betrieb ist bisher nicht eingegrünt und stellt einschließlich der Lagerflächen von Norden auf dem Wirtschaftsweg kommend ebenfalls eine Vorbelastung dar.

Im Planungsraum ist für die Naherholung v.a. die landschaftsgebundene Erholungsnutzung wie Radfahren, Wandern, Spaziergehen entlang der Wirtschaftswege möglich. Mehrere ausgewiesene Wander- und Radwanderwege queren Ebenried vor allem in West-Ost-Richtung.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungsfunktion sind durch Baulärm und optische Beeinträchtigung zu erwarten. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt und werden deshalb als gering eingestuft.

Anlagebedingt wird das neue Gewerbegebiet aufgrund seiner Lage nördlich des bisherigen Ortsrands von Ebenried deutlich den Ortseingang prägen.

Um die Beeinträchtigungen zu reduzieren sollten die Gehölze am nördlichen Rand des Änderungsbereichs entlang des Loswiesengrabens erhalten werden. Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Randeingrünung festzusetzen.

Über bauordnungsrechtliche Festsetzungen können Einschränkungen in Bezug auf die Gebäudehöhen, die Dachform sowie Werbeanlagen usw. getroffen werden, sodass überdimensionierte Baukörper vermieden werden.

Die Beeinträchtigung der Erholungsfunktion besteht vor allem über die Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen sowie der geplanten Eingrünungsmaßnahmen und bauordnungsrechtlichen Aspekte werden die anlagebedingten Beeinträchtigungen als gering eingestuft.

Betriebsbedingte Auswirkungen durch Mitarbeiter- und Lieferverkehr können aufgrund der Vorbelastungen und der eingeschränkten Nutzung für das Gewerbegebiet als nachrangig eingestuft werden.

Fazit:

Unter Berücksichtigung der genannten Festsetzungen und der Vorbelastungen sind Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung zu erwarten.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Innerhalb des Änderungsbereichs sowie auf angrenzenden Flächen sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Im Ortskern von Ebenried stehen einige Gebäude unter Denkmalschutz.

Der Änderungsbereich wird von einer Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH überquert. Im Nordosten grenzt die Kläranlage Ebenried an den Änderungsbereich an.

Auswirkungen:

Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten.

Allgemein muss bei allen Bodeneingriffen prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden diesbezüglich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kulturgüter z. B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Roth oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Der Bau ist vorübergehend einzustellen.

Die Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH soll im Zuge der Bauflächenerschließung abgebaut und unterirdisch neu verkabelt werden.

Die sanierungsbedürftige Teichkläranlage wird künftig aufgelassen (siehe hierzu Begründung zum Bebauungsplan Ebenried E4).

Sofern im Planungsgebiet keine überraschenden Bodendenkmäler auftreten, sind weder anlage-, bau-, noch betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten.

Fazit:

Insgesamt werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als nachrangig bewertet

4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die landwirtschaftliche Nutzung als Grünlandfläche fortgesetzt. Die Marktgemeinde Allersberg würde vermutlich an anderer Stelle Bauland für die Entwicklung eines Gewerbegebietes ausweisen, um weiterhin gewerbliche Bauflächen für örtliche Handwerksbetriebe bereitstellen zu können.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Die Verpflichtung zur Eingriffsvermeidung/-minimierung gemäß § 15 BNatSchG macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig. Ziel der Planung ist es, vorhandene Eingriffe in Natur und Landschaft auf ein Minimum zu begrenzen. Die vorbereitende Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch kann diese einen möglichen Eingriff vorbereiten.

Entsprechend der Planungsebene können nachfolgend lediglich übergeordnete Hinweise auf geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben werden. Im nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplanaufstellung) sind die bautechnischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen zu konkretisieren. Des Weiteren sind der Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen.

4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen*Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft*

Durch eine sinnvolle Begrenzung der überbaubaren Fläche kann im Rahmen des Bebauungsplans die Flächenversiegelung begrenzt werden.

Nicht belastetes Oberflächenwasser sollte auf möglichst kurzem Weg in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

Eine intensive Ein- und Durchgrünung der geplanten Bauflächen kann einen Beitrag zur Luftreinhaltung leisten und durch die Beschattung versiegelter Flächen kleinklimatische Aufheizungseffekte verringern.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Orts- und Landschaftsbild

Die Gehölze entlang des Loswiesengrabens am westlichen und nördlichen Rand des Änderungsbereichs sollten in ihrer randeingrünenden und abschirmenden Funktion sowie als Gewässerbegleitgehölze langfristig erhalten werden.

Eventuell erforderliche Gehölzrückschnitte und Rodungen sind in Übereinstimmung mit geltendem Naturschutzrecht außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen.

Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zu Gebäudehöhe, Dachform usw. können die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild minimieren.

4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges ist der Bayerische Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung maßgeblich. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können hierzu jedoch nur grobe Aussagen gemacht werden.

Aufgrund der Ausweisung als Gewerbegebiet ist von einem hohen Versiegelungsgrad mit einer voraussichtlichen GRZ von 0,8 auszugehen. Nach überschlägiger Schätzung anhand des oben genannten Leitfadens ist für die Flächen ein Ausgleichsbedarf von rund 0,8 ha zu erwarten.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind voraussichtlich außerhalb des Änderungsbereiches vorzusehen.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Durch die Ausweisung des Gewerbegebietes „Ebenried“ werden gewerbliche Bauflächen für ortsansässige Gewerbetreibende zur Verfügung gestellt. Andere geeignete Flächen oder Innenentwicklungspotenziale für die Entwicklung eines Gewerbegebietes konnten für die Verwirklichung der Planung nicht gefunden werden.

Der Standort kann naturschutzfachlich als geeignet eingestuft werden. Unter Berücksichtigung des Bedarfs und einer Erschließung von der bestehenden westlich verlaufenden Gemeindeverbindungsstraße aus konnten keine anderen sinnvollen Planungsalternativen zur vorliegenden Planung ermittelt werden.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes E4 wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung des Gewerbegebietes „Ebenried“ im Norden von Ebenried geschaffen.

Der aktuelle Umweltzustand des Änderungsbereichs wurde auf der Grundlage der bestehenden Nutzungen und Strukturen sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen entsprechend des Maßstabes des Bebauungsplanes beschrieben und bewertet. Schutzgebiete und wertvolle Lebensräume sind von der Planung nicht betroffen. Die zu erwartenden möglichen Umweltauswirkungen resultieren vor allem aus einer Zunahme der Versiegelung, der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie der Überformung von Biototypen mit überwiegend geringer ökologischer Bedeutung.

Die nachstehende Tabelle 1 gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichtes.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Auswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittel
Wasser	gering
Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch	gering
Landschaft und Erholung	gering
Kultur- und Sachgüter	nachrangig

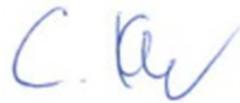
5 Aufstellungsvermerk

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Allersberg für das „Gewerbegebiet Ebenried“ im Ortsteil Ebenried wurde planerisch bearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 29.04.2020

geändert: 25.11.2020



Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Allersberg,

Daniel Horndasch, 1. Bürgermeister