

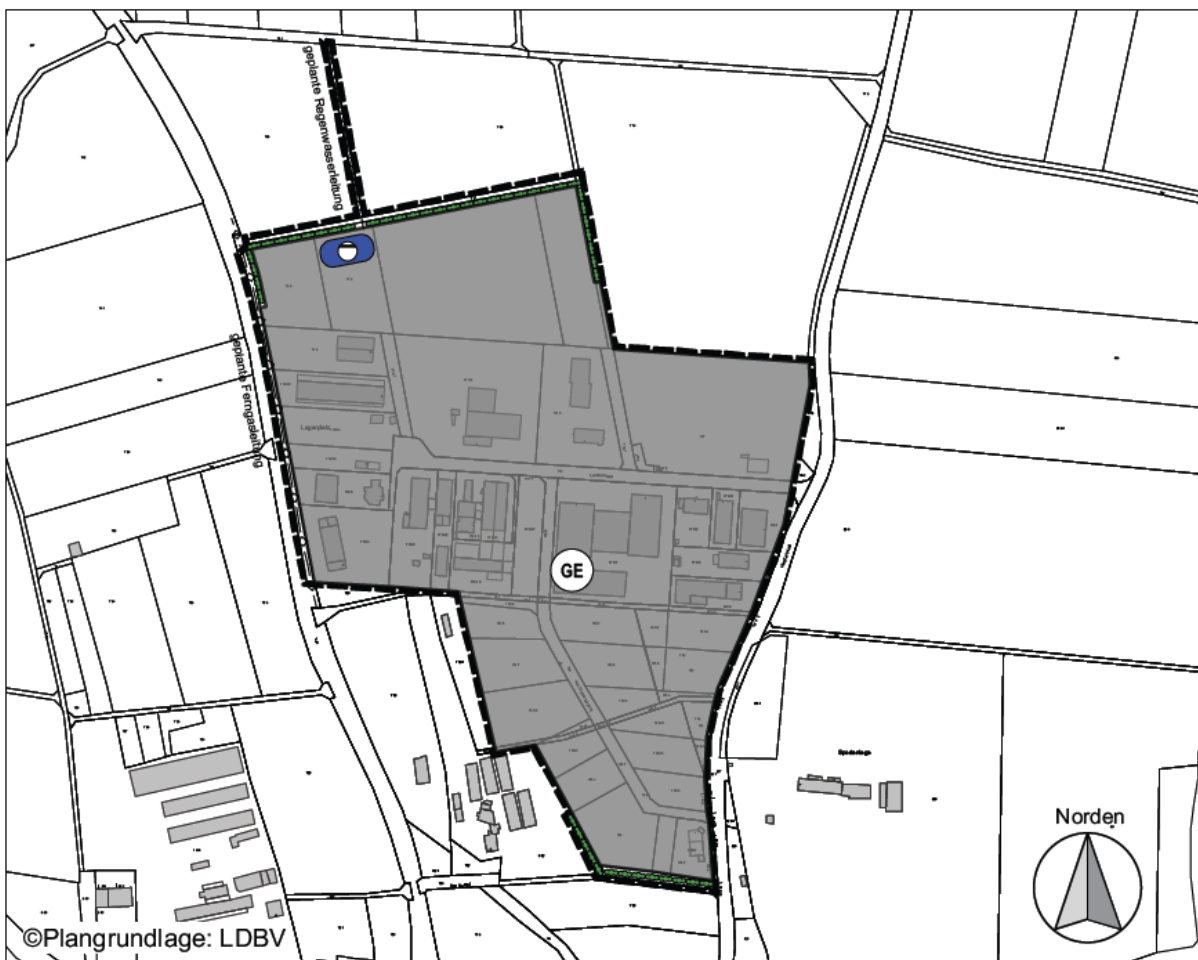
7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

des

Marktes Markt Erlbach
Neue Straße 16, 91459 Markt Erlbach

Erstellt von der Bauabteilung
des Marktes Markt Erlbach

BEGRÜNDUNG



Stand: Feststellungsbeschluss (13.06.2018)

Inhalt und Gliederung:

Teil I

A) Allgemeines

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Anlass und Erfordernis der Planung

B) Rahmenbedingungen der Planung

1. Städtebauliche Situation
2. Siedlungsstruktur / Landschaftsbild / Topographie
3. Gebäude- und Nutzungsbestand
4. Boden und Grundwasserverhältnisse
5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

C) Rechtliche Grundlagen

1. Ziele der Raumplanung
2. Derzeitige planungsrechtliche Situation –
bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

D) Begründung der Darstellungen

1. Art der baulichen Nutzung
2. Regenrückhaltung
3. Eingriffsregelung und Ausgleichsmaßnahmen
4. Erschließung
5. Ver- und Entsorgung
6. Pflanzmaßnahmen
7. Flächen- und Plandaten

E) Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung

1. Bestand Flora und Fauna
2. Landschaftsbild
3. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
4. Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Teil II

F) Umweltbericht

1. Ziele, Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes
2. Übergeordnete Umweltziele aus Fachplanungen und Fachgesetzen
3. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes
4. Schutzgutbetrachtung
 - 4.1 Schutzgut Mensch
 - 4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere
 - 4.3 Schutzgut Boden, Fläche und Wasser
 - 4.4 Schutzgut Luft und Klima
 - 4.5 Schutzgut Landschaftsbild
 - 4.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
 - 4.7. Wechselwirkungen

4.8 Zusammenfassende Bewertung

4.9 Auswirkungen von schweren Unfällen oder Katastrophen die aufgrund der zulässigen baulichen Nutzung zu erwarten sind

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

6. Ausgleichsmaßnahmen

7. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

8. Übersicht über die wichtigsten geprüften und in Betracht kommenden

anderweitigen Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe

9. Verwendete Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

10. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

11. Zusammenfassung

12. Referenzliste der Quellen

Teil III

H) Planverfahren

1. Verfahrensablauf

2. Verfahrensvermerk

I) Zusammenfassende Erklärung

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

2. Berücksichtigung der öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Anlagen: Gutachterliche Stellungnahme des Büros Messlinger (saP) vom Juli 2016

A) Allgemeines

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung umfasst einen Bereich, der folgendermaßen begrenzt ist (alle genannten Flurstücke sind Teil der Gemarkung Markt Erlbach):

Im Norden:

Durch den Grünweg auf dem Flst. 767, den Landwirtschaftlichen Weg auf dem Flst. 761 und das landwirtschaftliche Grundstück 774

Im Süden:

Durch den Grünweg auf dem Flst. 788 und den Grünweg auf dem Flst. 781

Im Westen:

Durch das Anwesen der Gärtnerei Härtlein und die Staatsstraße 2255

Im Osten:

Durch die Straße „Haider Weg“ und das landwirtschaftliche Grundstück 774

Die Gesamtfläche des Änderungsbereiches beträgt ca. 15,8 ha und umfasst den Geltungsbereich der Bebauungspläne Nr. 14 – 1. Änderung und Nr. 24 - 1. Änderung, sowie den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 27.

3. Anlass und Erfordernis der Planung

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aus folgenden Gründen erforderlich:

1. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 wurde ein Teilbereich (von ca. 0,2 ha) mit einem Gewerbegebiet überplant, der im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Ackerflächen) dargestellt war. Da es sich nur um eine kleine Fläche handelte, konnte der Bebauungsplan als „Aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden und die Anpassung des Flächennutzungsplanes sollte später als redaktionelle Berichtigung erfolgen. Dies wird im Zuge der 7. Änderung mit vollzogen.

2. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 -1 . Änderung war bisher ein Industriegebiet festgesetzt. Da dieses aber wegen seiner Nähe zu Wohngebäuden (Gärtnerei Härtlein) hinsichtlich der zulässigen Immissionswerte stark eingeschränkt ist, konnte das Gebiet faktisch nicht entsprechend der festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Industriegebiet) bebaut werden, sondern lediglich Gewerbegebietstypische Betriebe aufnehmen. Diese Diskrepanz wurde in einem Gerichtsverfahren auch inzident festgestellt und gerügt. Aus diesem Grunde wird in der 7. Änderung an dieser Stelle ein Gewerbegebiet statt eines Industriegebietes dargestellt. Die weiterhin notwendige Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 erfolgte in einem eigenständigen Verfahren.

3. Parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird aktuell der Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbepark Haidter Weg – Nord“ aufgestellt. Dieser wird benötigt um den künftigen Bedarf an Gewerbeflächen in Markt Erlbach zu decken. Diese Ausweisung ist notwendig, Da die Gewerbeflächen im Gemeindeeigentum bereits weitestgehend veräußert sind, bzw. der Verkauf bereits kurz bevorsteht, so dass kurz- bis mittelfristig ein weiterer Bedarf an Gewerbeflächen besteht.

Der Flächennutzungsplan stellt aktuell für den künftigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 Flächen für die Landwirtschaft (Ackerflächen) dar. Da der Bebauungsplan Nr. 27 somit als „Nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden muss, wird mit der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes auch die Darstellung für diesen Bereich angepasst um die rechtlichen Voraussetzungen für den Bebauungsplan Nr. 27 zu schaffen.

B) Rahmenbedingungen der Planung

1. Städtebauliche Situation

Das Plangebiet liegt östlich der Staatsstraße 2255 von Neustadt (Aisch) nach Ansbach. Die Entfernung zum jetzigen nördlichen Ortsrand von Markt Erlbach beträgt ca. 200 m, (bezogen auf die südliche Grenze des Änderungsbereiches). Die Entfernung zu den Ortsteilen Oberulsenbach und Knochenhof beträgt etwa 650 bis 700 m (von der nördlichen Grenze des Änderungsbereiches bzw. 550 m vom Nordrand des Entwässerungsgrabens). Die östliche Grenze stellen bisher landwirtschaftliche Flächen, sowie die Straße „Haidter Weg“ und der Sportpark am Haidter Weg dar.

Im Norden grenzt derzeit ein Landschaftsschutzgebiet an. Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung überschneidet sich etwas mit dem Landschaftsschutzgebiet (auf einer Fläche von ca. 0,15 ha). Im Süden wird das Gebiet durch Wiesenflächen begrenzt. Im Geltungsbereich der Änderung befinden sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 14 und 24. – 1. Änderung. Diese Flächen sind größtenteils schon mit gewerblichen Betrieben bebaut, beziehungsweise die Bebauung steht kurz bevor. Die verbleibenden Flächen sind aktuell landwirtschaftlich (Acker/Wiesen) und teilweise als Grünwege genutzt.

2. Siedlungsstruktur / Landschaftsbild / Topographie

Durch die vorhandene Gewerbebebauung im Änderungsbereich, die Staatsstraße im Westen, eine 380-KV-Hochspannungsleitung im Osten (ca. 400 m entfernt), die im Osten angrenzenden Flächen des Sportparks Haidter Weg und die momentan im Planbereich dazwischen stattfindende landwirtschaftliche Nutzung ist weder eine Strukturierung noch ein einheitliches Landschaftsbild erkennbar und die Flächen sind entweder bebaut oder stark baulich vorgeprägt.

Prägende Landschaftselemente sind im Änderungsbereich lediglich in Form einer Hecke am südlichen und südwestlichen Rand des Plangebietes vorhanden.

Im Norden des Gebietes (ca. 400 m vom Nordrand des Grabens entfernt) befindet sich das Tal des Ulsebaches (Gewässer 3. Ordnung), das einen gewissen Landschaftlichen Reiz hat. Das Plangebiet ist zwar relativ weit von diesem Landschaftsbestandteil entfernt, aber eine geringfügige Beeinträchtigung der Ansicht lässt sich nicht vermeiden. Daher ist an der Nordseite des Plangebietes eine Eingrünung erforderlich. Diese Ortsrandeingrünung ist im aktuell gültigen Flächennutzungsplan bereits (mit einem Symbol) dargestellt und wird im Zuge der hier vorliegenden Planung mit einer genaueren Darstellung (Hecke am Nord und Nordwest- und Nordostrand des Plangebietes) konkretisiert.

Das Gebiet steigt von Süd nach Nord leicht um einige Meter an. Im Bereich der Straße „Lerchenfeld“ befindet sich ein Hochpunkt. Danach fällt das Gelände nach Norden hin wieder leicht ab. Aufgrund der nur minimalen Neigung ist das gesamte Areal optimal für eine gewerbliche Bebauung geeignet.

3. Gebäude- und Nutzungsbestand

Im Planbereich befindet sich eine Reihe von gewerblichen Gebäuden, sowie einzelne Wohngebäude (Betriebsleiterwohnungen), die im Laufe der letzten 20 Jahre errichtet wurden. Ein historisch oder baukulturell bedeutsamer Gebäudebestand ist nicht vorhanden.

4. Boden und Grundwasserverhältnisse

Ein Bodengutachten für den Änderungsbereich liegt für die Geltungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 14 – 1. Änderung und 24. – 1. Änderung vor. Im Zusammenhang mit der parallelen Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 und der zugehörigen Erschließungsplanung wird noch ein weiteres Bodengutachten erstellt.

Die vorhandenen Gutachten lassen darauf schließen, dass voraussichtlich bindiger und wasserundurchlässiger Boden ansteht, teilweise auch Fels (Sandstein, Kalkstein) der Bodenklassen 6-7.

Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Aufgrund der zu erwartenden Felshorizonte und des wasserundurchlässigen Untergrundes ist mit oberflächennah anstehenden Grund- und Schichtenwasser zu rechnen. Im Geltungsbereich sind nach Aussage des Landratsamtes keine Altlastverdachtsflächen eingetragen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für das Bestehen von Altlasten vor.

5. Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Etwa 1/3 der Fläche im Änderungsbereich ist aktuell im Eigentum des Marktes Markt Erlbach, die weiteren Flächen sind sämtlich in privatem Eigentum.

C) Rechtliche Grundlagen

1. Ziele der Raumplanung

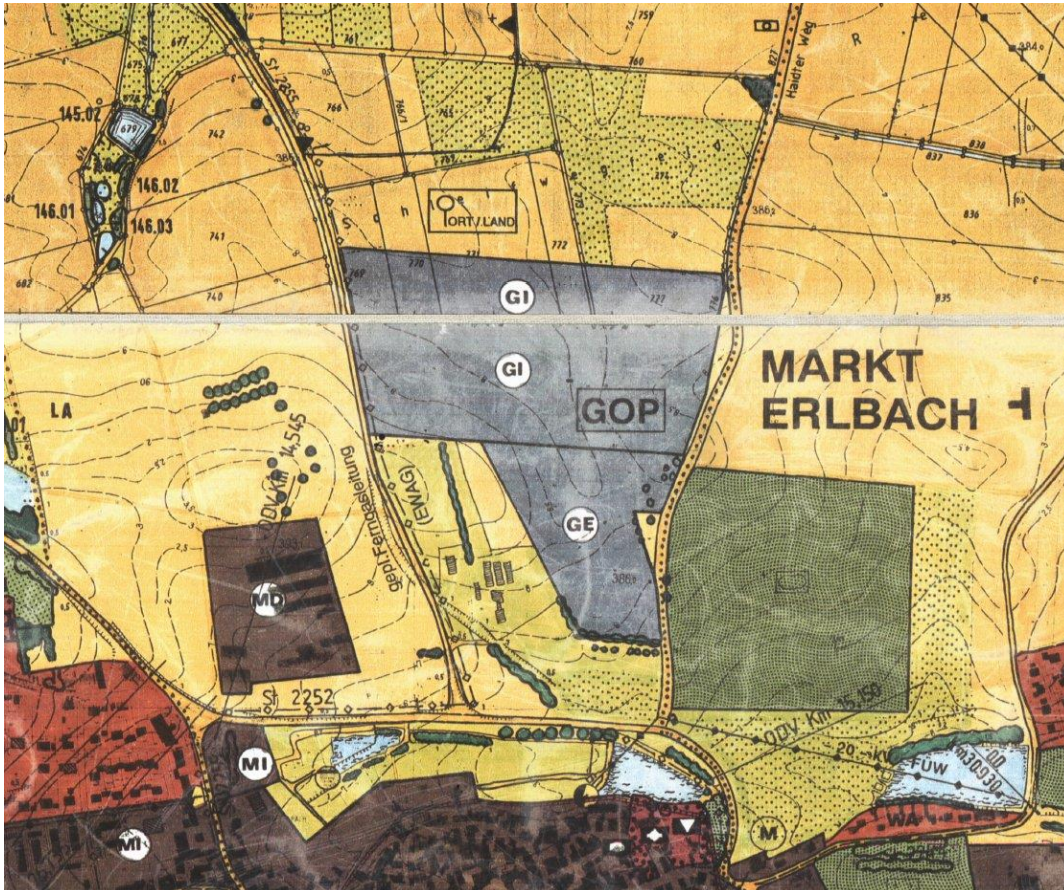
Der Regionalplan der Planungsregion Westmittelfranken bezeichnet den Hauptort Markt Erlbach als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum und als Gemeinde im Nahbereich. Das gesamte Gemeindegebiet ist Teil des Naturraumes Frankenhöhe. Der Geltungsbereich des Planes befindet sich an der Grenze bzw. im Grenzbereich zu einem im Regionalplan dargestellten Landschaftsschutzgebiet.

Im Kapitel III, 2.1.2 des Regionalplanes ist unter anderem für die Gemeinde Markt Erlbach als Grundsatz formuliert, dass die Arbeitsplatzzentralität möglichst dauerhaft zu sichern und zu entwickeln ist. Die Entwicklung des im vorliegenden Plangebiet dargestellten Gewerbegebietes soll diesem Grundsatz maßgeblich Rechnung tragen.

2. Derzeitige planungsrechtliche Situation – bisherige Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im bisherigen Flächennutzungsplan ist der überwiegende Teil des Plangebietes als Gewerbe und Industriefläche dargestellt. Der nördliche Bereich (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 27) ist als Fläche für die Landwirtschaft (Ackerfläche) ausgewiesen. Nördlich angrenzend ist ein Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Westlich angrenzend ist die Staatsstraße 2255 (Neustadt/Aisch – Ansbach), sowie eine Ferngasleitungstrasse dargestellt (die noch nicht besteht). Im Süden und Westen sind weitere Flächen für die Landwirtschaft (Acker und Grünland), sowie Heckenpflanzungen dargestellt. Darüber hinaus ist das Symbol „Ort/Land“ vermerkt, das besagt, dass hier eine Ortsrandeingrünung erfolgen soll. Diese Eingrünung wird in der vorliegenden Planung auch berücksichtigt. In dem als Industriegebiet dargestellten Bereich ist das Symbol „GOP“ vermerkt. Dieses besagt, dass hier eine planerische Vertiefung durch einen Grünordnungsplan erfolgen soll. Dieses Ansinnen ist in den jeweiligen Bebauungsplänen (Nr. 14 – 1. Änderung und 24 – 1. Änderung) bereits erledigt worden und wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27 auch berücksichtigt.

Der maßgebende Flächennutzungsplan-Ausschnitt siehe unten.



Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan

D) Begründung der Darstellungen

1. Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet werden alle Bauflächen als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO dargestellt. Die Darstellung eines Industriegebietes wird (wie unter dem Punkt A) 3 erläutert) nicht beibehalten um eine rechtssichere Überplanung des Gebietes zu ermöglichen. Die bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellten Bereiche im Norden und Südwesten des Plangebietes, werden ebenfalls als Gewerbeflächen dargestellt.

2. Regenrückhaltung und Löschwasserversorgung

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist der Bau eines Regenrückhaltebeckens angedacht, um das im nördlichen Teil anfallende Oberflächenwasser, dass voraussichtlich im Trennsystem erfasst werden muss, schadlos abzuführen. Der Standort des Beckens befindet sich an einer topographisch dafür gut geeigneten Stelle (Tiefpunkt), so dass das Regenwasser aus der näheren Umgebung im freien Gefälle hierher abgeleitet werden kann. Darüber hinaus beginnt an dieser Stelle ein Entwässerungsgraben, der das überlaufende Wasser schadlos in Richtung des Ulzenbaches abführen kann. Da die Grabensole aber nicht sehr tief liegt, muss im Grabenbereich ein Regenwasserkanal als Überlauf des Rückhaltebeckens vorgesehen werden der am tiefsten Punkt des Grabens (im Norden) wieder an die Oberfläche treten soll, so dass das Regenwasser gedrosselt dem Vorfluter zugeleitet werden kann. Näheres dazu obliegt den Regelungen im Bebauungsplan und einen Eigenständigen Wasserrechtsverfahren zur Einleitung des Regenwassers.

Der Bereich „Am Lerchenfeld“ wird aktuell im Mischsystem entwässert. Das überschüssige Regenwasser wird in einem Regenüberlauf vor dem Torhaus an der Hauptstraße Markt Erlbach abgeschlagen und in den Neuen Weiher eingeleitet.

Das Regenwasser im südlichen Teil des Planungsgebietes wird im Trennsystem erfasst und in ein Regenrückhaltebecken auf dem Gelände des Sportparkes Haidter Weg eingeleitet.

Das im nördlichen Plangebiet vorgesehene Regenrückhaltebecken kann nach aktuellen Erkenntnissen wegen der topographischen Lage nicht im Dauerstau betrieben werden und ist damit, anders als ursprünglich gedacht, nicht zur Löschwasserversorgung geeignet. Das bestehende Trinkwassernetz kann nicht allein die benötigte Löschwassermenge bereitstellen und daher wird ein zusätzliches Löschwasservolumen benötigt. Im Bereich „Am Lerchenfeld“ wurde hierzu schon beim Bau der Erschließungsanlagen ein unterirdisches Löschwasserreservoir mit insgesamt ca. 100 m³ Volumen geschaffen. Der südliche Planbereich liegt nur in etwa 150 m Entfernung zur „Weed“, die ein Löschwasservolumen von mehreren Tausend m³ vorweisen kann. Somit ist die Löschwasserversorgung für den gesamten Planungsbereich bereits sichergestellt.

3. Eingriffsregelung

Die Eingriffsregelung für die von der Planänderung erfassten Bereiche der Bebauungspläne Nr. 14 – 1. Änderung und Nr. 24 – 1. Änderung, wurden bereits im jeweiligen Bebauungsplanverfahren abgearbeitet und die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wurden umgesetzt.

Die Eingriffsregelung für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 27 erfolgt ebenfalls im Bebauungsplanverfahren. Daher wird in dem hier vorliegenden Verfahren, abgesehen von der Darstellung einer Hecke zur Ortsrandeingrünung, keine konkrete Regelung dazu getroffen.

4. Erschließung

Der Planbereich grenzt direkt an die Staatsstraße 2255 (Ansbach – Neustadt (Aisch)) an, aber eine direkte Zufahrtsmöglichkeit besteht bisher aber nicht. In dem Bebauungsplan Nr. 24. – 1. Änderung und dem Bebauungsplänen Nr. 14 – 1. Änderung und Nr. 27 sind aber Vorbehaltsflächen für den Bau entsprechender Zufahrten zur Staatsstraße 2255 angedacht. Diese können jedoch voraussichtlich erst realisiert werden, wenn die Staatsstraße zu einer Gemeindeverbindungsstraße abgewidmet wird. Dies wiederum setzt aber voraus, dass nördlich des Plangebietes eine Ortsumgehung der Staatsstraße 2252 (Langenzenn – Bad Windsheim) errichtet wird.

Die aktuelle Straßenerschließung des Plangebietes erfolgt über den Haidter Weg und die bestehenden Straßen „Am Lerchenfeld“ und „Am Gewerbepark“. Der Haidter Weg mündet südlich des Plangebietes in die Staatsstraße 2252 (Langenzenn – Bad Windsheim) ein. Vor hier aus sind weitere überörtliche Straßen (Staatsstraßen 2244 und 2255) erreichbar, so dass die Straßenerschließung insgesamt als gut bezeichnet werden kann.

5. Ver- und Entsorgung

Die Entwässerung im Plangebiet erfolgt, wie unter dem Punkt 2 dargestellt, im Misch- und Trennsystem. Das Abwassersystem ist im Eigentum des Zweckverbandes zur Abwasserentsorgung „Oberes Zenntal“. Die zur Entwässerung notwendigen Kanäle sind größtenteils vorhanden. Lediglich für den nördlichen Bereich (Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 27) müssten neue Kanäle im Trennsystem verlegt werden. Das Regenwasser soll hier nach Rückhaltung in Richtung Ulsenbach abgeleitet werden. Das Schmutzwasser muss wegen der vorhandenen Topographie voraussichtlich gehoben und in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße „Am Lerchenfeld“ eingeleitet werden.

Die Wasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung „Markt Erlbacher Gruppe“ sichergestellt. Das im Plangebiet vorhandene Leitungsnetz muss im nördlichen Planbereich (Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 27) ergänzt werden.

Die Müllentsorgung kann durch die bestehenden Straßen sichergestellt werden, da diese in den bereits bebauten Bereichen eine ausreichende Breite für den Begegnungsfall LKW/LKW haben. Im nördlichen Teil des Plangebietes müssen die Straßen entsprechend breit ausgebaut werden, so dass die Müllentsorgung auch hier problemlos ablaufen kann.

Zur weiteren Versorgung des Bereiches hinsichtlich Telekommunikation und Breitband wurden bereits im südlichen und mittleren Teil Leerrohre verlegt. Im nördlichen Teil sollen im Zuge der Erschließungsmaßnahmen weitere Leerrohre verlegt werden um Glasfaserhausanschlüsse zu ermöglichen.

Zur Stromversorgung sind im Plangebiet größtenteils schon Nieder- und Mittelspannungskabel der Main-Donau-Netzgesellschaft vorhanden. Bei der Erschließung des nördlichen Teils müssen parallel zu den Straßenbauarbeiten auch weitere Stromleitungen verlegt werden um die Versorgung des Gebietes sicherzustellen.

Am östlichen Rand des Plangebietes ist bereits aktuell eine Ferngastrasse dargestellt. Diese Darstellung wird übernommen, da Markt Erlbach bisher noch keinen Ferngasanschluss besitzt.

Hinsichtlich erneuerbarer Energien erfolgt keine konkrete Regelung auf Ebene des Flächennutzungsplanes. Der Markt ist aktuell aber in Verhandlungen mit einer Firma, die sich auf Nahwärmenetze spezialisiert hat und diese ausschließlich mit nachwachsenden Rohstoffen betreibt. Möglicherweise ergibt sich hierdurch auch die Möglichkeit der Versorgung der Flächen im Geltungsbereich der FNP-Änderung.

6. Pflanzmaßnahmen

Die ursprüngliche Darstellung im Flächennutzungsplan sah am Nordrand des Planbereiches eine Ortsrandeingrünung vor. Diese wurde auch im Bebauungsplan Nr. 14 festgesetzt und bei den privaten Bauvorhaben realisiert. Da sich nun der künftig zur Bebauung vorgesehene Bereich weiter nach Norden verschiebt, wird zur Ortsrandeingrünung eine Hecke am Nord-, Nordwest- und Nordostrand des Plangebietes vorgesehen. Am nordöstlichen Rand wird eine Pflanzung festgesetzt, auch wenn der Gewerbebereich eventuell später noch in Richtung Haidter Weg erweitert werden könnte.

Am Südrand des Plangebietes wird eine bestehende, als Ökofläche kartierte Hecke ebenfalls im Flächennutzungsplan aufgenommen um das Plangebiet auch in Richtung des Ortskernes Markt Erlbach und des dort bestehenden Denkmalgeschützten Ensembles einzugrünen und somit die Gewerbebebauung optisch abzuschirmen.

7. Flächen und Plandaten

Flächenzusammenstellung:

| | |
|--------------------------------|-------------|
| -Gesamtfläche Geltungsbereich: | ca. 15,9 ha |
| -Bauflächen Gewerbegebiet: | ca. 15,4 ha |
| -Flächen Hecke | ca. 0,5 ha |

E) Belange von Natur und Landschaft / Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung

1. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht / Umweltprüfung

Nach Anlage 1 Nr. 18.5 und 18.7 UVPG sind Planungen für sonstige bauliche Anlagen bzw. für Industrieanlagen ab einer zulässigen Grundfläche von insgesamt 100.000 m² oder mehr UVP-pflichtig. Ab insgesamt 20.000 m² bis 100.000 m² sind die Planungen einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles zu unterziehen. Dies gilt jedoch nur bei Aufstellung von Bebauungsplänen.

Da für die Bauleitplanung aber die spezielleren Festlegungen des Baugesetzbuches gelten, ist nach § 2 (4) BauGB, sowie die weiteren Festlegungen des Baugesetzbuches (z.B. § 1 (6) Nr. 7 BauGB) zum Umweltschutz, eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes für das vorliegende Bauleitplanverfahren durchzuführen. Der Umweltbericht bildet ein eigenes Kapitel dieser Begründung (siehe Kapitel F) Umweltbericht). Die vom Baugesetzbuch geforderte Schutzgutbetrachtung ist Teil des Umweltberichtes.

2. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Zur Beurteilung, ob und inwieweit im Planbereich streng geschützte Arten vorkommen bzw. durch eine Bebauung des Gebietes beeinträchtigt sein könnten, wurde durch das Umweltbüro Messlinger (Flachslanden), für den Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 27 überprüft und wird in dem zugehörigen Verfahren berücksichtigt.

Für die weiteren Teile des Änderungsbereiches ist keine saP notwendig, da hier bereits qualifizierte Bebauungspläne existieren und die Änderung des Flächennutzungsplanes daher kein Baurecht für die Versiegelung weiterer Flächen vorbereitet.

3. Vollzug der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Planungsrechtliche Situation der Eingriffsregelung:

Gem. § 8a BNatSchG ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz von Eingriffen nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Im Folgenden werden der Bestand des Naturraumes im Geltungsbereich der Planänderung und die Situation nach dem geplanten baulichen Eingriff gewertet. Dadurch soll aufgezeigt werden mit welchen Beeinträchtigungen der Natur bei der Umsetzung der Planung zu rechnen ist.

Die konkrete Anwendung der Anwendung der Eingriffsregelung (auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen in der zweiten Auflage vom Januar 2003)) wurde, bzw. wird im jeweiligen Bebauungsplanverfahren berücksichtigt. Auf der Ebene der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird daher lediglich überschlägig ermittelt, welche Eingriffe in Natur- und Landschaft vorbereitet werden.

3.1 Bewertung des Bestandes

Eingriffe in Natur und Landschaft entstehen bei der Bebauung bisher unversiegelter Flächen. Hierdurch kommt es zu verschiedenen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die durch die Planung minimiert und an anderer Stelle wieder ausgeglichen werden sollen

Aktueller Zustand des Plangebietes

Der mittlere Teil des Plangebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 – 1. Änderung) ist aktuell schon vollständig mit Gewerbebetrieben bebaut und dementsprechend stark versiegelt.

Der südliche Teil des Plangebietes (Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 – 1. Änderung) ist bisher nur teilweise bebaut, aber derzeit sind bereits weitere gewerbliche Bauvorhaben beantragt, so dass davon auszugehen ist, dass auch dieser Bereich in Kürze vollständig in Anspruch genommen wird. Auf den im südlichen Teil bisher nicht bebauten Flächen, die als Gewerbeflächen dargestellt sind, wurde im Rahmen der Erschließungsarbeiten im vergangenen Jahr der komplette Oberboden abgetragen, so dass derzeit keinerlei nennenswerte Vegetation vorhanden ist. Diese Flächen werden bei der Bewertung des Zustandes gesondert gekennzeichnet, da hier der Eingriff bereits erfolgt ist, bzw. rechtlich schon zulässig ist.

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine als Ökofläche festgesetzte Hecke. Diese liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 24 – 1. Änderung.

Der nördliche Teil des Plangebietes (Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 27) wird bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker oder Wiese genutzt. Daneben gibt es kleinere Flächen, die als Grünweg oder Graben genutzt werden.

Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich ein Streifen mit straßenbegleitendem Grün. Hecken oder Büsche sind in diesem Bereich nicht vorhanden.

Einstufung und Bewertung des Plangebietes vor der Planänderung

Gemäß der entsprechenden Listen aus dem oben genannten Leitfaden zur Bauleitplanung ergibt sich folgende Bewertung des Bestandes im Änderungsbereich:



Aktueller Flächenbestand im Planungsgebiet

1. Intensiv genutzte Ackerfläche mit ca. 0,9 ha
Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung / mittlerer Wert

2. Intensiv genutztes Grünland mit ca. 2,1 ha
Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung / mittlerer Wert

3. Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14 mit ca. 8,7 ha wie oben dargelegt – Eingriff schon erfolgt

4. Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 – 1. Änderung mit ca. 4,0 ha, wie oben dargelegt – Eingriff schon erfolgt

5. Straßenbegleitgrün Staatsstraße St 2255 mit ca. 0,14 ha Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung / unterer Wert

6. Grünweg mit ca. 0,17 ha Kategorie I – Gebiete geringer Bedeutung / mittlerer Wert

7. Entwässerungsgraben (trocken) mit ca. 0,04 ha Kategorie I – Gebiete geringerer Bedeutung / oberer Wert

Ein mittlerer Wert für die Landwirtschaftlichen Flächen wurde angesetzt, da die Flächen aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt sind, keinerlei Bäume oder Sträucher vorhanden sind und nebenliegend ein Industriegebiet und eine Staatsstraße angrenzen, so dass der Standort eine erhebliche bauliche Vorprägung hat.

Die Fläche des verdichteten Grünweges, wurde mit dem mittleren Wert angesetzt, wie auch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen, da diese Flächen trotz höherer Verdichtung eine vergleichbare Bedeutung für die Natur haben.

Das Straßenbegleitgrün wurde mit dem unteren Wert angesetzt, da es regelmäßig gemäht wird und durch die nebenliegende Staatsstraße auch dem Tausalz ausgesetzt wird.

Der Graben wird in Kategorie I – oberer Wert eingeteilt, da er direkt (ohne Pufferfläche) an die intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen angrenzt und damit auch Insektiziden, Herbiziden und Düngemitteln (Gülle) ausgesetzt ist.

Geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope liegen im Plangebiet nicht vor. Ein Teil des Grünweges, der Graben und auch ein geringer Teil der Fläche Nr.2 liegen aber in einem Landschaftsschutzgebiet (ca. 0,15 ha).

3.2 Bewertung des Zustandes nach dem Eingriff

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden für den nördlichen Teil des Plangebietes (Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplan Nr. 27) verschieden starke Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet, die zu einer Veränderung der Wertigkeit des Gebietes für die Natur und Landschaft durch Bebauung und Versiegelung führen können. Hier ist jedoch nur eine grobe Bewertung angebracht. Eine konkrete Bewertung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ist nicht möglich, da der Grad der Versiegelung (als Gradmesser für den jeweiligen Eingriff) erst auf der Ebene der Bebauungspläne festgelegt werden kann.

Die weiteren von der Flächennutzungsplanänderung erfassten Bereiche verfügen mit den Bebauungsplänen Nr. 14 – 1. Änderung und 24. – 1. Änderung bereits über Baurecht, so dass die Planänderung auf den Zustand der Flächen keinen Einfluss mehr hat.

3.3 Ermittlung des Umfanges der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Die konkrete Ermittlung des Umfanges der Ausgleichsmaßnahmen ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nicht möglich. Dies wird auf der Ebene der Bebauungspläne abgearbeitet.

Teil II

F) Umweltbericht

1. Ziele, Inhalt und Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit der hier vorliegenden Flächennutzungsplanänderung sollen bisher als Industriegebietsflächen dargestellte Bereiche künftig als Gewerbegebiete dargestellt werden. Darüber hinaus sollen bisher als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellte Teilbereiche künftig als Gewerbeflächen gekennzeichnet werden um die Überplanung dieser Areale für die Schaffung von Gewerbeflächen rechtlich vorzubereiten. Die Darstellungen zur Ortsrandeingrünung werden konkretisiert.

Die weiteren Inhalte, Ziele und Darstellungen können dem ersten Teil der Begründung entnommen werden.

2. Übergeordnete Umweltziele aus Fachplanungen und Fachgesetzen

Das Baugesetzbuch enthält in den §§ 1 und 1a wesentliche Ziele, die bei der Bauleitplanung in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Danach sollen Bauleitpläne unter anderem dazu beitragen die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, das Klima zu schützen, Kultur- und Sachgüter zu bewahren und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Die Natur-, Bodenschutz-, Wasser- und Immissionsschutzgesetze des Bundes und des Freistaates Bayern, sowie die Verordnungen der Europäischen Union enthalten weitere gesetzliche Vorgaben.

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken stellt Markt Erlbach als „Kleinzentrum“ dar, das bevorzugt entwickelt werden soll. Dies beinhaltet, dass Markt Erlbach in seiner Funktion als zentraler Ort auf Dauer gesichert und entwickelt werden soll. Für den hier vorliegenden Bauleitplan ist im Regionalplan unter Kapitel III, 2.1.2 formuliert, dass die Arbeitsplatzzentralität möglichst dauerhaft gesichert und entwickelt werden soll. Die Darstellung weiterer Gewerbeflächen im Flächennutzungsplan trägt dieser Vorgabe Rechnung.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches überschneidet sich im GIS des Marktes der Änderungsbereich auf einer Fläche von nur etwa 0,15 ha mit einem festgesetzten Landschaftsschutzgebiet. Da die Darstellung der Landschaftsschutzgebietsgrenzen nicht flurstücksgenau ist und der im bisherigen Flächennutzungsplan dargestellte Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes weiter nördlich verläuft, wird davon ausgegangen, dass die Überplanung dieses Bereiches keinen beachtlichen Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet darstellt und dass der Grenzverlauf redaktionell angepasst werden kann. Der Grabenbereich, der für die Verlegung eines Regenwasserkanals vorgesehen ist, befindet sich zweifelsohne in dem Landschaftsschutzgebiet, aber die Fläche wird voraussichtlich nur vorübergehend in Anspruch genommen, so dass kein dauerhafter Eingriff vorliegt und die Planung auch diesbezüglich nicht das Landschaftsschutzgebiet beeinträchtigt. Weiteres hierzu bleibt einem separaten Wasserrechtsverfahren vorbehalten.

3. Bestandsaufnahme des Umweltzustandes

Die Areale im Plangebiet sind zu einem großen Teil bereits mit Gewerbebetrieben überbaut, bzw. sind vor eine Bebauung vorbereitet. Die noch nicht in Anspruch genommenen Flächen sind (mit Ausnahme von einigen Hecken) überwiegend intensiv genutzte Landwirtschaftliche Flächen mit minderem Wert für den Naturhaushalt.

Eine umfassendere Bestandsaufnahme des aktuellen Umweltzustandes findet sich unter Kapitel E), Punkt 3.1 dieser Begründung.

4. Schutzgutbetrachtung

Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen wird die Erheblichkeit in drei Stufen gegliedert: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Beurteilung erfolgt verbal-argumentativ und wird unter dem Punkt 10 noch einmal tabellarisch zusammengefasst um eine bessere Übersicht zu gewährleisten.

4.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Der Planbereich besitzt aufgrund seiner bisherigen überwiegend gewerblichen und teilweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur relativ geringe Bedeutung für den Menschen. Wegen der ausgeräumten, strukturarmen Agrarlandschaft und der funktionalen Gewerbebebauung ist auch der Erholungswert der Flächen nur von geringer Bedeutung.

Auswirkungen:

Die Weiternutzung der Gewerbeflächen und die zukünftige Nutzung der ehemaligen landwirtschaftlichen Fläche als Gewerbe- / Industriegebiet verändert die Wertigkeit der Fläche für den Menschen allgemein nur unwesentlich.

Der zusätzlich zu erwartende Verkehr im Bereich des Lerchenfeldes und des Haidter Weges (auch während der Erschließungs- und Bauphase) ist aufgrund des vorhandenen Abstandes zur Wohnbebauung für den Menschen unschädlich.

Die von den zusätzlich dargestellten Gewerbegebieten ausgehenden weiteren Emissionen (Staub, Geruch, Abgase...) dürften aufgrund der vorherrschenden Windrichtung (aus westlicher oder südwestlicher Richtung) keinen wesentlichen Einfluss auf die Wohnbevölkerung haben, da sich östlich oder nordöstlich im Umkreis von mehreren Kilometern keine Wohngebäude befinden. Die nächste Bebauung in nordnordöstlicher Richtung (OT Knochenhof) liegt in einer Entfernung von etwa 650 m zu den Bauflächen.

Der von den Gewerbebereichen ausgehende Lärm, der für die Wohnbevölkerung in der näheren Umgebung relevant ist (nächster relevanter Immissionsort ist das Wohnhaus der Gärtnerei Härtlein – Anwesen „Am Sumpf 1“) muss auf der Ebene der konkreten Bebauungspläne berücksichtigt werden. Hierzu existieren bereits zwei Gutachten des Ingenieurbüros Sorge. Die darin getroffenen Aussagen fließen in die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitpläne mit ein.

Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Darstellung weiterer Gewerbeflächen die Schaffung weiterer Arbeitsplätze vorbereitet wird, bzw. bestehende auf Dauer gesichert werden. Die Schaffung ortsnaher Arbeitsplätze reduziert nicht nur den Pendlerverkehr in die Städte, sondern liefert einen Beitrag zur Lebensqualität der davon profitierenden Menschen und ist deshalb als positive Wirkung anzusehen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes verursacht keine anderen Auswirkungen.

Ergebnis:

Es sind aufgrund der geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan keine negativen sondern eher positive Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes hat diesbezüglich keine anderen Auswirkungen

Erheblichkeit: gering

4.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Bewertung des Schutzgutes Pflanzen und Tiere erfolgt auf der Grundlage der speziellen Artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) des Büros Messlinger (Flachslanden). Die Ergebnisse dieser Untersuchung sind im Folgenden kurz zusammengefasst. Die detaillierten Ausführungen können der Anlage entnommen werden.

Beschreibung:

Für die bereits aktuell im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen (mittlerer und südlicher Teil), ergeben sich durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Veränderungen.

Der bisher nicht baulich in Anspruch genommene nördliche Teilbereich (Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 27) ist aufgrund der aktuellen Gegebenheiten (Acker und Wiesennutzung) in der Hauptsache für Bodenbrütende Vögel (Rebhuhn, Wiesen-Schafstelzen und Feldlerche) geeignet und auch besiedelt. Die Flächen sind zwar teilweise auch als Jagd- und Nahrungshabitate für andere Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel, Reptilien) geeignet, aber wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, ihrer Strukturarmut und der baulichen Vorprägung wenig als Lebensraum geeignet. Geschützte Pflanzen sind nicht vorhanden.

Eine Bebauung dieses nördlichen Bereiches würde den Lebensraum für einige Arten bodenbrütender Vögel verringern, bzw. einige Brutpaare verdrängen. Für die Feldlerche müssen an anderer Stelle als Ausgleich entsprechende Habitate gestaltet werden. Für die Wiesen-Schafstelzen und Rebhühner kann vor Ort Ersatz geschaffen werden.

Ergebnis:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes bereitet die bauliche Inanspruchnahme eines Bereiches im nördlichen Teil des Geltungsbereiches vor. Hierdurch sind Eingriffe in den Lebensraum einiger geschützter Bodenbrütender Vögel zu erwarten, die kompensiert werden müssen. Verluste der Individuen sind bei entsprechenden Vermeidungs- und Kompensation nicht zu erwarten.

Erheblichkeit: mittel

4.3 Schutzgut Boden, Fläche und Wasser

Beschreibung:

Bodengutachten liegen bisher für den mittleren und südlichen Teilbereich vor. Diese wurden im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung „Lerchenfeld“ und „Am Gewerbepark“ erstellt. Für den nördlichen Teilbereich ist die Erstellung eines Bodengutachtens angedacht. Altlasten und Kampfmittel sind nicht bekannt und auch bei den vorhandenen Gewerbe- und Industriegebietsflächen aktuell nicht zu befürchten.

Ein großer Teil des Plangebietes ist bereits weitgehend versiegelt und das anfallende Niederschlagswasser wird abgeleitet. In den bisher nicht bebauten Teilen des Plangebietes lässt der vorhandene bindige und wasserstauende Boden wenig Versickerung der Niederschläge vor Ort zu. Trotzdem ist durch die aktuelle Nutzung der bisher ungenutzten Teilbereiche als Ackerfläche oder Grünland bisher eine hohe Rückhaltefunktion dieser Flächen gegeben.

Die Fläche im nördlichen Teilbereich steht aktuell noch der Landwirtschaft zur Verfügung.

Auswirkungen:

Die 7. Flächennutzungsplanänderung bereitet eine künftige Bebauung für eine Teilfläche mit etwa 3 ha vor. Die anderen im Änderungsbereich befindlichen Flächen sind bereits vormals schon als Bauflächen für Gewerbe/Industrie dargestellt gewesen, so dass sich Änderungen für dieses Schutzgut, die durch die Planung veranlasst sind, nur für den nördlichen Bereich ergeben können.

Eine zukünftige Bebauung und Nutzung des nördlichen Teilbereiches hätte die Folge, dass die Rückhaltefunktion des Bodens dadurch weitgehend aufgehoben wird.

Es findet dadurch ein Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt statt. Eine Kontaminierung des Bodens oder des Grundwassers ist aufgrund der zukünftigen Nutzung aber nicht zu erwarten.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die Inanspruchnahme einer Fläche von ca. 3 ha im nördlichen Teil für eine gewerbliche Nutzung vorbereitet. Diese Fläche wird damit langfristig für andere Nutzungen (z.B. Landwirtschaft) nicht mehr verfügbar sein.

Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen:

Folgende Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bezüglich der Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser werden im Flächennutzungsplan vorbereitet:

- Anlage eines Regenrückhaltebeckens in dem ein Teil des Wassers wieder versickern kann
- Darstellung von Grün-/Pflanzstreifen an der West- und Nordgrenze des Änderungsbereiches
- Ausweisung eines kompakten und zusammenhängenden Gewerbebereiches um den Erschließungsaufwand und damit den Flächenverbrauch etwas zu verringern

Ergebnis:

Die zu erwartende Beeinträchtigung durch Überbauung und Versiegelung sind zunächst im Nordteil nicht unerheblich. Dieser macht im Verhältnis zur Größe des Änderungsbereiches aber nur einen kleinen Teil aus.

Für die weiteren Flächen im Plangebiet ergeben sich keine Änderungen des aktuell schon zulässigen Zustandes.

Unter Berücksichtigung der geplanten und dargestellten Maßnahmen, insbesondere der Anlage eines Regenrückhaltebeckens bei der Entwässerung, können die Auswirkungen voraussichtlich deutlich reduziert und minimiert werden. Durch die Vorbereitung der Inanspruchnahme von 3 ha bisher landwirtschaftlicher Fläche für eine künftige bauliche Nutzung werden landwirtschaftliche Produktionsflächen langfristig verloren gehen. Da Flächen ein endliches Gut sind, ist eine Kompensation zu Gunsten der Landwirtschaft an anderer Stelle nicht möglich, bzw. nur zu Lasten einer anderen bestehenden Nutzung.

Erheblichkeit: mittel

4.4 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung:

Die bislang schon bebauten Gewerbe- und Industrieflächen tragen aktuell nichts zu einer Kaltluftbildung in den Nachtstunden bei. Lediglich die bisher unbebauten Flächen im Norden und Süden haben hierfür einen positiven Effekt, da Sie wegen der geringen Vegetation und der nicht vorhandenen Versiegelung in den Nachtstunden stärker abkühlen als die Umgebung.

Sowohl von den Gewerbeflächen, aber auch von den intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen sind aktuell Staub- und Geruchsemissionen verschiedener Art zu erwarten.

Auswirkungen:

Die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von Industriegebiet zu Gewerbegebiet hat voraussichtlich langfristig positive Auswirkungen, auf das Schutzgut Klima und Luft, da in Gewerbegebieten nur Betriebe mit geringerem Störungsgrad zulässig sind, als in Industriegebieten, sofern die Planung auch auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt wird. Die Beibehaltung der schon vorhandenen Gewerbeflächen hat keine zusätzlichen Auswirkungen.

Die Darstellung von Gewerbeflächen auf den bisher als Acker- und Grünflächen dargestellten Bereichen im nördlichen Teil bereitet auf lange Sicht eine gewerbliche Bebauung vor, die Emissionen aus den zukünftigen Gewerbebetrieben (Staub und Geruch) sowie aus dem zusätzlichen Verkehr, aber auch schon während der Erschließungsarbeiten und der Bauphase zu erwarten lassen.

Durch die Darstellung von Hecken an den Rändern dieses nördlichen Bereiches wird die Entstehung neuer Heckenstrukturen vorbereitet, die zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verminderung von Emissionen (z.B. Staub) beitragen können, so dass die Auswirkungen begrenzt werden.

Die von dem Gebiet eventuell ausgehenden zusätzlichen Emissionen (Staub, Geruch, Abgase), die durch die vorherrschende Windrichtung aus westlichen Richtungen (West oder Südwest) negative Auswirkungen auf eine vorhandene Wohnbebauung haben könnten, dürften nur eine untergeordnete Rolle spielen, da sich östlich oder nordöstlich des Gebietes keine Wohnbebauung in der Nähe befindet (OT Knochenhof ca. 650 m nordnordöstlich, OT 1100 m nordöstlich, OT Blümleinsmühle ca. 1800 m westlich der Baubereiche). Die Ausweisung von Gewerbeflächen ermöglicht grundsätzlich den Bau von nicht erheblich belästigenden Betrieben, die einen gewissen Störgrad haben. Beim Bau von Betrieben die wegen ihrem hohen Störungspotenzial z.B. einer Genehmigung nach Bundesimmissionsschutzgesetz oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen oder der Störfallverordnung oder anderen gesetzlichen Regelungen unterliegen und daher nur in einem Mindestabstand zu empfindlichen Nutzungen zugelassen werden dürfen (z.B. Freizeitgebiete oder Wohnbebauung) ist die entsprechende Prüfung dem zugehörigen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Wegen der örtlichen Gegebenheiten und der Art der baulichen Nutzung (Gewerbegebiet) sind Betriebe mit einem höheren Störgrad aber kaum zu erwarten.

Durch die Vorbereitung einer Bebauung des Gebietes im nördlichen Teil wird langfristig die Kaltluftneubildung vermindert. Aufgrund Lage des dieses Areal auf einem Hochpunkt wird aber keine wichtige Kaltluftschneise beeinträchtigt.

Ergebnis:

Durch die mögliche künftige Nutzung des nördlichen Gebietes als Gewerbegebiet wird es hinsichtlich der Emissionen zu einer möglichen partiellen Verschlechterung kommen. Die bisher auftretenden Emissionen aus der Landwirtschaft (Staub und Geruch) treten zwar künftig nicht mehr auf, dafür sind aber Staub-, Geruchs- und Abgasemissionen durch Gewerbe und Verkehr zu erwarten. Die Frischluftzufuhr ist wegen der nach drei Seiten offenen Lage der zusätzlichen Gewerbegebietsflächen aber unproblematisch. Entstehende Emissionen werden durch die Anlage einer Hecke an der Nord- und Westseite teilweise verringert.

Aufgrund der großen Entfernung des nördlichen Teils zu benachbarten Wohngebäuden in Hauptwindrichtung ist aber nur mit geringen bis keinen spürbaren zusätzlichen Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung zu rechnen. Die Kaltluftneubildung im nördlichen Teil selbst wird potenziell vermindert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes in den restlichen Bereichen hat eher eine positive Auswirkung auf das Schutzgut, da sämtliche bislang als Industriegebiet dargestellten Flächen in Gewerbeflächen umgewidmet werden. Dies kann langfristig zu einer Verringerung der Emissionen für diesen Teilbereich führen, da sich der Zulässigkeitsmaßstab verändert.

Erheblichkeit: gering

4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Das vorhandene Landschaftsbild im Änderungsbereich ist wegen der vorhandenen gewerblichen und industriellen Nutzung, der intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen, der nebenliegenden Straßen, sowie der angrenzenden Nutzungen (Gärtnerei, Sportpark) und einer in geringer Entfernung vorhandene 380-KV-Leitung stark vorbelastet und baulich vorgeprägt, so dass der Planungsbereich momentan keine positive Bedeutung für das Landschaftsbild hat.

Auswirkungen:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Darstellung weiterer Gewerbeflächen im Norden, wird eine Ausweitung der vorhandenen gewerblichen Bebauung auf aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen vorbereitet. Durch die geplante Ortsrandeingrünung am West- und Nord- und Ostrand des Gebietes wird das Areal aber eingefasst und die Auswirkungen der Bebauung auf das Landschaftsbild vermindert.

Ergebnis:

Aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Bebauung, der starken baulichen Vorprägung und der relativ geringen zusätzlichen Darstellung von Gewerbeflächen bereitet die Flächennutzungsplanänderung hinsichtlich des Landschaftsbildes keine wesentlichen Veränderungen vor.

Das vorhandene Landschaftsbild wird durch die geplante Eingrünung deutlicher abgegrenzt und dadurch leicht verbessert.

Erheblichkeit: gering

4.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine Kultur- oder sonstigen Sachgüter beeinträchtigt. Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

Erheblichkeit: keine

4.7 Wechselwirkungen

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten zu betrachten.

Wie oben ausgeführt sind durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, bzw. können die Auswirkungen durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern die sich gegenseitig negativ verstärken sind nicht wahrscheinlich.

4.8. Zusammenfassende Bewertung

Beschreibung

Da der Naturraum im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung durch menschliche Einflüsse in der Vergangenheit schon stark überformt wurde und darüber hinaus auch wenige bis keine strukturgebenden Elemente aufweist, ist er für die meisten Schutzgüter aktuell nur von untergeordneter Bedeutung. Darüber hinaus beinhaltet die Planänderung in der Hauptsache lediglich eine Änderung der Art der baulichen Nutzung großer Bereiche (GI in GE) und nur zu einem kleinen Teil eine Darstellung weiterer Gewerbegebietsflächen. Lediglich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird es für einige Arten (Bodenbrütende Vögel) zu wesentlichen Einschränkungen kommen (siehe saP), die aber durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle ausgeglichen werden können. Der vorbereitete Flächenverbrauch von 3 ha ist für die Landwirtschaft von Relevanz, aber leider alternativlos.

Auswirkungen:

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich, bis auf wenige Ausnahmen, keine wesentlichen unmittelbaren Umweltauswirkungen auf das Plangebiet oder der angrenzenden Flächen.

Ergebnis:

Die sich durch die Planung ergebenden negativen Einflüsse auf die Schutzgüter können durch Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen zum größten Teil kompensiert werden.

4.9 Auswirkungen von schweren Unfällen oder Katastrophen die aufgrund der zulässigen baulichen Nutzung zu erwarten sind

Das BImSchG setzt unter Verweis auf die maßgebliche Richtlinie (Seveso-III-Richtlinie) fest, dass die für diese Regelung relevanten Betriebsbereiche und Störfallbetriebe als solche zu bezeichnen sind und besonderen Auflagen und Genehmigungspflichten unterliegen, wenn sie die im Anhang 1 der 12. Verordnung zum BImSchG (Störfall-Verordnung) genannten Mengenschwellen für gefährliche Stoffe vor Ort vorhalten oder verwenden. Da die genannten Mengenschwellen sehr hoch sind und damit verbundenen Genehmigungsaufgaben und Betreiberpflichten hoch sind, ist es unwahrscheinlich, dass sich in dem bestehenden und den geplanten Baubereichen solche Betriebe überhaupt ansiedeln können. Aktuell sind jedenfalls keine vorhanden.

Potenzielle Störfallbetriebe sind wegen ihres sehr hohen Störgrades in der Regel Industriegebietstypisch oder nur im Außenbereich nach § 35 BauGB zulässig. Die Änderung der Art der baulichen Nutzung von GI zu GE bewirkt daher, dass es künftig nahezu unmöglich ist, einen solchen Störfallbetrieb in dem Bereich anzusiedeln.

Da aktuell in der näheren Umgebung keine Störfallbetriebe oder Betriebsbereiche vorhanden sind und die Darstellung eines Gewerbegebietes bei der kleinteiligen Grundstücksaufteilung keinen Anhaltspunkt für eine künftige Zulässigkeit von Störfallbetrieben erkennen lässt, sind schwere Unfälle oder Katastrophen die erhebliche Auswirkungen für die Schutzgüter im Sinne der europäischen Richtlinien und der nationalen Gesetze haben können, nicht zu erwarten.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bereits als Gewerbe- oder Industriegebiet dargestellten Flächen, da hierfür Bebauungspläne vorliegen, weiterhin gewerblich genutzt werden und die bislang noch nicht bebauten Flächen würden sich mit Bebauung füllen. Die bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen würden auch weiterhin als solche genutzt werden. Der Umweltzustand würde sich bei Nichtdurchführung der Planung also nur im nördlichen Teilbereich nicht verändern. In den anderen Bereichen ist durch die schon zulässige Bebauung eine entsprechende Verschlechterung des Umweltzustandes zu erwarten.

6. Ausgleichsmaßnahmen

Die Ermittlung und Festsetzung von konkreten Ausgleichsmaßnahmen und -flächen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Auf der Ebene der 7. Flächennutzungsplanänderung werden lediglich die Anlage von Feldhecken und eines Regenrückhaltebeckens durch Darstellung vorbereitet.

7. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Für die Ausweisung der weiteren Gewerbeflächen im nördlichen Teilbereich (die bisher noch nicht als Gewerbe- oder Industriegebiete dargestellt wurden) wurde ein Bereich gewählt, der wegen seiner verhältnismäßig geringen Bedeutung für den Natur- und Landschaft und die starke anthropogene Vorprägung eine Beeinträchtigung der meisten relevanten Schutzgüter schon im Vorfeld vermeidet.

Durch die Wahl einer Fläche, die sich in einem großen Abstand zur nächsten Wohnbebauung befindet und die direkt an eine bestehende Industrie- und Gewerbefläche angrenzt und gut über bestehende Verkehrswege an das überörtliche Straßennetz angebunden ist, wird vermieden, dass die Wohnbevölkerung durch zusätzliche Emissionen (Produktionslärm, Verkehrslärm, Gerüche, Staub...) über Gebühr belastet wird.

Zur Verminderung der Beeinträchtigungen, die die Darstellung von weiteren Gewerbeflächen für die Schutzgüter bedeuten kann, wurden verschiedene Maßnahmen hinsichtlich

Begrünung und Regenrückhaltung dargestellt, welche die negativen Auswirkungen der Planung verringern oder ausgleichen. Diese Maßnahmen sind in den Kapiteln D) näher beschrieben. Weitere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen (z.B. für das Schutzgut Tiere- und Pflanzen) obliegen den jeweiligen Bebauungsplanverfahren.

8. Übersicht über die wichtigsten geprüften und in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Auswahlgründe

Im Flächennutzungsplan des Marktes Markt Erlbach sind momentan noch drei potenzielle Gewerbe- und Industrieflächen dargestellt, die aktuell (zum Teil) noch nicht bebaut sind.

Bei der ersten Fläche handelt es sich um die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 – Industriegelände am Bahnhof. Die hier vorhandenen Gewerbeflächen sind sämtlich in privater Hand und befinden sich darüber hinaus in direkter Nachbarschaft zu Wohngebieten, so dass eine tatsächliche Gewerbliche oder Industrielle Nutzung aus rechtlichen Gründen und wegen der mangelnden Verfügbarkeit nicht in Frage kommt.

Bei zweiten Bereich handelt es sich um die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 – 1. Änderung „Gewerbepark Haidter Weg – Süd“, die auch von der 7- Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst werden. Die hier noch nicht bebauten Flächen sind bereits sämtlich reserviert und zum Teil schon verkauft, so dass abzusehen ist, dass der Bedarf an Gewerbeflächen mit diesen Flächen nur noch kurzfristig gedeckt werden kann.

Das dritte dargestellte Areal befindet sich zwischen dem Zennhäuser Weg und der Ansbacher Straße (südlich des AWO-Seniorenheims). Wegen seiner geringen Größe und der nicht vorhandenen Distanz zu der benachbarten Wohnbebauung scheidet auch dieses Gebiet für die Ansiedlung von Gewerbeflächen aus.

Die nun zur Darstellung weiterer Gewerbeflächen vorgesehene Fläche im Norden des Änderungsbereiches ist derzeit noch nicht im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Die Fläche grenzt jedoch direkt an ein bestehendes Industriegebiet an, weist eine genügend große Entfernung zur Wohnbebauung auf, ist verkehrsgünstig gelegen, topographisch zur Überbauung gut geeignet und darüber hinaus auch im Eigentum des Marktes Markt Erlbach, so dass die Fläche relativ kurzfristig überplant und erschlossen werden kann. Aus diesen Gründen wurde die Entscheidung getroffen, hier weitere Gewerbeflächen darzustellen.

Für die Überplanung der bereits im bestehenden Flächennutzungsplan vorhandenen Gewerbe- und Industrieflächen wurde keine weitere Alternative geprüft, da diese Flächen schon über Baurecht verfügen und größtenteils auch bebaut sind und die Änderung sich hier lediglich darauf beschränkt die konkrete Art der baulichen Nutzung den tatsächlichen rechtlichen Gegebenheiten anzupassen (GI zu GE).

9. Verwendete Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Der Umweltbericht wurde anhand vorliegender allgemeiner Informationen (z.B. Biotopkartierung, Luftbilder, Darstellungen im Flächennutzungsplan,) und eigener Erhebungen erstellt. Darüber hinaus werden Fachgutachten für die Schutzgüter Mensch (Lärmschutzgutachten), Boden/Wasser (Bodengutachten), Pflanzen und Tiere (spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung) zu Rate gezogen um die Beeinträchtigungen abschätzen zu können.

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ und bezieht sich auf die von der Planung betroffenen planerischen und Gesetzlichen Ziele. Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Planung wurden bislang nicht festgestellt.

10. Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Laut § 4c BauGB ist der Markt verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen auftreten, zu überwachen. Dies ist von Bedeutung um unvorhergesehene negative Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und um kurzfristige Abhilfe zu schaffen.

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt um zu gewährleisten, dass nachteilige unvorhergesehene Umweltauswirkungen frühzeitig erkannt und behoben werden können:

1. Regelmäßige Ortstermine während Erschließungs- und Bauarbeiten
2. Unterrichtung des Marktes durch Fachbehörden gemäß § 4 (3) BauGB
3. Regelmäßige Kontrollen nach Abschluss der Bauarbeiten

11. Zusammenfassung

Durch die vorliegende 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen Flächen für die Erweiterung von ansässigen Gewerbe- und Industriebetrieben, sowie die Neuansiedlung von Betrieben ermöglicht werden um langfristig ortsnahe Arbeitsplätze neu zu schaffen und um bestehende auf Dauer zu erhalten. Hierzu sollen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Anschluss an ein bestehendes Industriegebiet, in Anspruch genommen werden. Darüber hinaus werden bisher als Industriegebiet dargestellte Bereiche als Gewerbegebiete dargestellt.

Für den Geltungsbereich der 7. Änderung wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung des naturräumlichen Bestandes vorgenommen. Auf dieser Grundlage wurde ermittelt, welche Konflikte und Beeinträchtigungen sich durch die Realisierung der vorliegenden Planung auf die verschiedenen Schutzgüter (Mensch, Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Landschaft, Sach- und Kulturgüter) ergeben können.

In der nachfolgenden Tabelle ist zu entnehmen welcher Einfluss auf die Schutzgüter durch die Planung erwartet wird:

| Schutzgut | Erheblichkeit |
|-----------------------|-----------------------------|
| Mensch | von geringer Erheblichkeit |
| Klima/Luft | von geringer Erheblichkeit |
| Boden/Fläche/Wasser | von mittlerer Erheblichkeit |
| Tiere und Pflanzen | von mittlerer Erheblichkeit |
| Landschaft / Ortsbild | von geringer Erheblichkeit |
| Kultur-/Sachgüter | keine Erheblichkeit |

Zur Vermeidung der zu erwartenden negativen Auswirkungen der Planung, sowie zum Ausgleich der Eingriffe, die nicht zu vermeiden sind, werden im Zusammenhang mit der nachfolgenden Bauleitplanungen verschiedene Ausgleichsmaßnahmen und Festsetzungen vorgesehen um die Eingriffe zu verringern oder zu kompensieren. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden einige dieser Maßnahmen (Regenrückhaltung und Heckenpflanzung) vorbereitet.

12. Referenzliste der Quellen

Für die Erstellung der Begründung und des Umweltberichtes wurden folgende Quellen herangezogen:

- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Messlinger (Flachlanden)
- Schallschutztechnische Untersuchungen des IB Sorge (Nürnberg) zum Bebauungsplan Nr. 24
- Bebauungspläne Nr. 14 – 1. Änderung, 24 – 1. Änderung, Nr. 18 – 2. Änderung und deren Begründungen
- Flächennutzungsplan des Marktes Markt Erlbach

- Regionalplan der Region Westmittelfranken
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung
- Machbarkeitsuntersuchung des Büros Inrotec (Markt Erlbach) zur Entwässerung des Baugebietes

G) Planverfahren

1. Verfahrensablauf

Das bisherige Planverfahren ist wie folgt abgelaufen. Die kursiv dargestellten Punkte folgen im weiteren Verfahren.

| | |
|---|-----------------------|
| Einleitungsbeschluss für das Änderungsverfahren (GMR) und Auslegungsbeschluss | 12.05.2015 |
| Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses | 16.12.2016 |
| Frühzeitige Beteiligung | 26.12.2016-17.02.2017 |
| Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB | 09.12.2016-17.02.2017 |
| Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung | 31.07. und 04.08.2017 |
| Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB | 14.08. – 22.09.2017 |
| Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB | 01.08. – 22.09.2017 |
| Abwägung und Feststellungsbeschluss | 13.04.2018 |
| Genehmigung der Änderung durch das LRA | Mitte 2018 |
| Bekanntmachung der Genehmigung (Inkrafttreten) | Mitte 2018 |

2. Verfahrensvermerk

Diese Begründung wurde mit dem Entwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 21.07.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 14.08.2017 bis 22.09.2017 öffentlich ausgelegt. Sie war Gegenstand der Abwägung durch den Marktgemeinderates am 13.04.2018.

H) Zusammenfassende Erklärung

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

2. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Markt Erlbach, den

.....
Siegel / Unterschrift

1. Bürgermeisterin Dr. Birgit Kreß

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Markt Erlbach wurde in der Fassung vom 21.03.2018 vom Marktgemeinderat in seiner Sitzung am 13.04.2018 festgestellt.

Markt Erlbach,

.....
Siegel / Unterschrift

1. Bürgermeisterin Dr. Birgit Kreß

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes des Marktes Markt Erlbach wurde am vom Landratsamt unter dem Aktenzeichen genehmigt. Die Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit am in Kraft getreten.

Markt Erlbach,

.....
Siegel / Unterschrift

1. Bürgermeisterin Dr. Birgit Kreß