Gemeinde Wilburgstetten

2. Änderung Flächennutzungsplan

Vorentwurf vom 16. Februar 2015

DÖLLINGER Architekten

Frankenheimer Straße 47 - 91583 Schillingsfürst
Tel.: 09868/9868-0 - Fax.:09868/9868-30
Internet: www. doellinger - architekten. de
Email: info-s @ doellinger- architekten.de

Inhaltsverzeichnis **Seite**

I. Begründung

1. Anlass der Änderungen und Geltungsbereiche 3
1.1 Bereich 1: Rücknahme von Wohnbauflächen (Ortsteil Welchenholz) 3
1.2 Bereich 2: Übernahme Bebauungsplan „Limespark Wilburgstetten“ 3
1.3 Bereich 3: Übernahme Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd“ 3
1.4 Bereich 4: Änderung gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche 3
1.5 Bereich 5: Änderung Waldfläche in gewerbliche Baufläche am Gewerbepark Süd an der B 25 3

2. Erfordernisse der Raumordnung 5

3. Neudarstellung 6
3.1 Änderungsbereiche 6
3.2 Änderungsinhalte 6

4. Flächenbilanz 8

5. Beteiligte Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden 10

II. Umweltbericht

1. Einleitung 12
1.1 Rechtsgrundlagen 12
1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der FNP-Änderung 12
1.3 FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes für die Änderungsbereiche 13

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 14
2.1 Bereich 1: Rücknahme von Wohnbauflächen (Ortsteil Welchenholz) 15
2.2 Bereich 2: Übernahme Bebauungsplan „Limespark Wilburgstetten“ 16
2.3 Bereich 3: Übernahme Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd“ 17
2.4 Bereich 4: Änderung gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche 18
2.5 Bereich 5: Änderung Waldfläche in gewerbliche Baufläche am Gewerbepark Süd an der B 25 20

3. Zusätzliche Angaben 28
3.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 28
3.2 Maßnahmen zur Überwachung 28
3.3 Zusammenfassung 28

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung 28

III. Plankarte und Planverzeichnis

Verzeichnis der Planänderungs- und Bestandskarten 31

I. Begründung

Vorentwurf vom 16.02.2015

1. Anlass der Änderungen und Geltungsbereiche

Die Gemeinde Wilburgstetten besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2004 (Genehmigungsbescheid Landratsamt Ansbach vom 22. Januar 2004).
Mit Bekanntmachung im Mitteilungsblatt vom 15.01.2009 wurde der Flächennutzungsplan in der 1.Änderung wirksam. Die Änderungen betrafen die Rücknahme von Bauflächen insbesondere in den Ortsteilen und die Neuausweisung einer Gewerbefläche in Wilburgstetten.

Aufgrund zwischenzeitlich neu aufgestellter Bebauungspläne und veränderter Planungsziele ist eine Aktualisierung und Anpassung der derzeitigen Flächennutzungsplanung im 2.Änderungsverfahren in Bezug auf folgende Punkte erforderlich:

1.1 Bereich 1: Rücknahme von Wohnbauflächen (Ortsteil Welchenholz)

Im Ortsteil Welchenholz wurde der Bebauungsplan „Welchenholz“ am 09.02.2004 als Satzung beschlossen. Der Bedarf an Wohngrundstücken für den Ortsteil ist dadurch gedeckt. Das im Westen geplante Wohngebiet mit angrenzender Grünfläche wird nicht benötigt und nunmehr als landwirtschaftliche Fläche entsprechend der tatsächlichen Nutzung dargestellt. Die im Westen liegende Wohnbebauung (Bestand) wird als gemischte Baufläche ausgewiesen.

1.2 Bereich 2: Übernahme Bebauungsplan „Limespark Wilburgstetten“

Der Bebauungsplan „Limespark Wilburgstetten“ wurde am 04.05.2011 als Satzung beschlossen. Die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte gemischte Baufläche wird nunmehr in eine entsprechende gewerbliche Baufläche geändert. Als Abgrenzung zu den Bauflächen und zum Limes sind Grünflächen geplant.

1.3 Bereich 3: Übernahme Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd“

Die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte gemischte Baufläche wird gemäß Festsetzung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd“ (Satzungsbeschluss am 25.04.2012, Bekanntmachung am 16.05.2012) in eine gewerbliche Baufläche geändert.

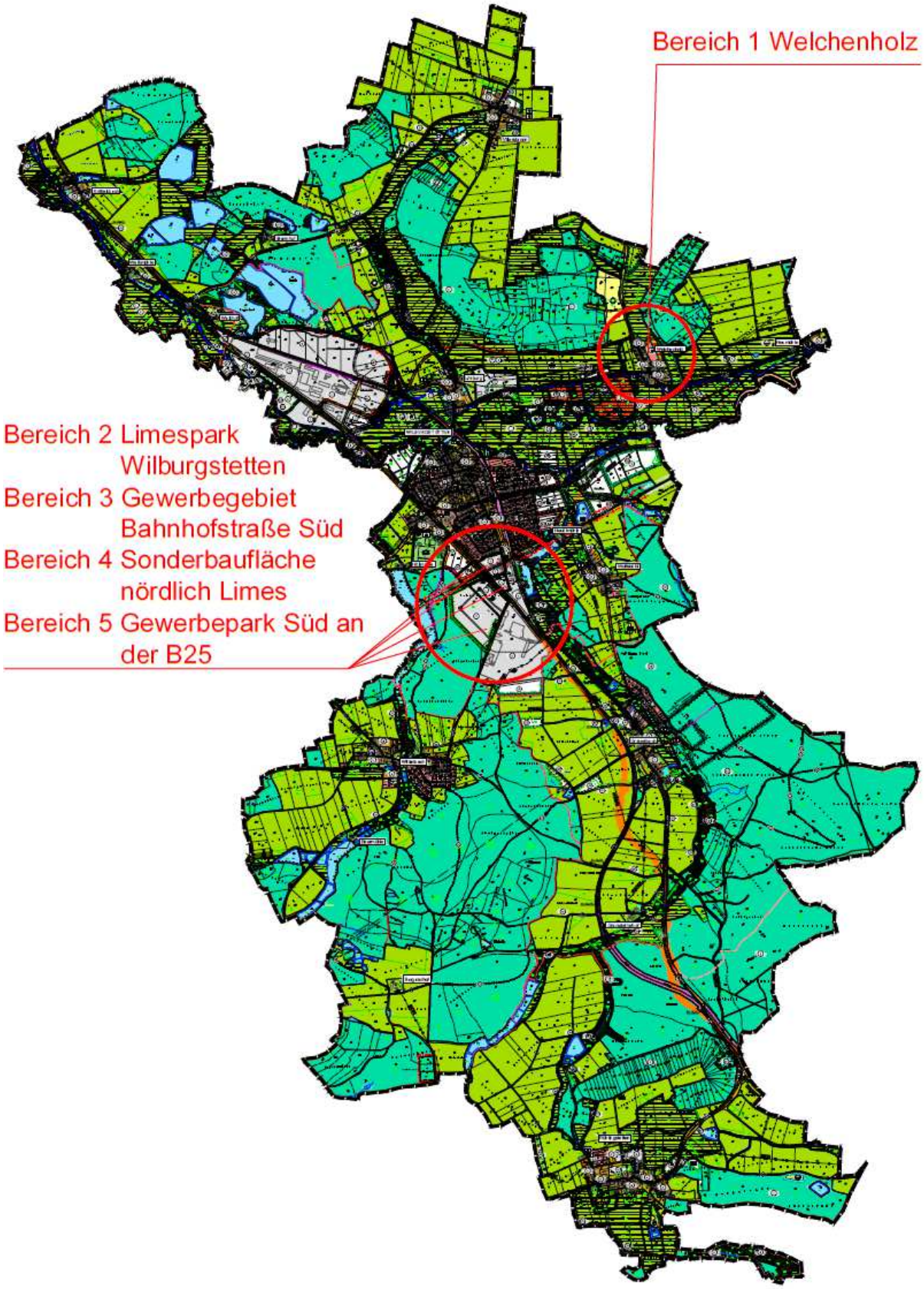
1.4 Bereich 4: Änderung gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche

Die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte gewerbliche Baufläche nördlich des Limes wird der bestehenden Sonderbaufläche „Mehrzweckhalle / Reithalle“ angegliedert, um die Anlagen des Sportparks erweitern zu können. Als Abgrenzung zum Limes ist eine Grünfläche geplant.

1.5 Bereich 5: Änderung Waldfläche in gewerbliche Baufläche am Gewerbepark Süd an der B 25

Die 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbepark Süd an der B 25“ wurde am 14.06.2010 genehmigt. Damit eine weitere Entwicklung des Gewerbestandortes möglich ist, soll südwestlich direkt angrenzend auf einer Waldfläche eine weitere Gewerbefläche dargestellt werden. Die westlich abschließende Hauptzufahrt wird zur Gewerbefläche geändert.

Übersichtslageplan
FNP Wilburgstetten
ohne Maßstab



2. Erfordernisse der Raumordnung

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) ist am 1. September 2013 in Kraft getreten. Dieses fachübergreifende Zukunftskonzept der Bayerischen Staatsregierung regelt die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Darin werden landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze) getroffen.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern enthält u.a. folgende relevante Ziele und Grundsätze:

- Bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlicher Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen … (Ziel).

- Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. … (Ziel).

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (Grundsatz).

- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen. (Ziel).

- In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden. (Grundsatz).

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (Grundsatz).

- Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden. (Grundsatz).

Aus der Strukturkarte zum LEP ist zu entnehmen, dass sich die Gemeinde Wilburgstetten in der Region Westmittelfranken (8) im allgemeinen ländlichen Raum befindet.

Wilburgstetten ist im Regionalplan Westmittelfranken als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum ausgewiesen. Die möglichst dauerhafte Sicherung der Arbeitsplatzzentralität und damit zugleich die Stärkung der Zentralörtlichkeit im Kleinzentrum Wilburgstetten werden durch die Planung innerhalb des Hauptortes Wilburgstetten (Bereiche 2-5) unterstützt. Ohne steuernde Einflussnahme im Sinne des Zentrale-Orte-Systems wären stärker zersiedelte Landschaftsstrukturen mit geringen Freiraumanteilen, weiter steigendes Verkehrsaufkommen mit wachsenden Umweltbeeinträchtigungen und Defizite bei der Auslastung und Tragfähigkeit der infrastrukturellen Einrichtungen zu erwarten.

Die Rücknahme von Wohnbauflächen im Ortsteil Welchenholz (Bereich 1) erfolgt in dem im Regionalplan festgelegten landschaftlichen Vorbehaltsgebiet sowie im großräumigen Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung.

Abschließend ist festzustellen, dass die Änderungen des Flächennutzungsplans den Erfordernissen der Raumordnung entsprechen.

3. Neudarstellung

3.1 Änderungsbereiche

Die Inhalte der 2. Änderung erstrecken sich auf mehrere Bereiche des Gemeindegebietes. Der Geltungsbereich der 2. Änderung setzt sich somit aus folgenden Änderungsbereichen mi einer Gesamtfläche von 16,53 ha zusammen:

- Bereich 1: Ortsteil Welchenholz (Rücknahme Wohnbaufläche/2,94 ha)
- Bereich 2: Hauptort Wilburgstetten (B-Plan „Limespark Wilburgstetten/2,08 ha)
- Bereich 3: Hauptort Wilburgstetten (B-Plan „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd“/0,82 ha)
- Bereich 4: Hauptort Wilburgstetten (Sonderbaufläche nördlich Limes/1,24 ha)
- Bereich 5: Hauptort Wilburgstetten (Erweiterung Gewerbepark Süd an der B 25/9,45 ha)

Die Änderungen sind in der Plankarte ausschnitthaft dargestellt (siehe Teil III, Planzeichnung). Den Neudarstellungen ist ein gleichformatiger Kartenausschnitt mit Darstellung des bisherigen Planungszustandes (Bestandsdarstellung aus der 1. Änderung des wirksamen FNP) beigefügt, so dass ein Vergleich zwischen alter und neuer Darstellung unmittelbar möglich ist.

3.2 Änderungsinhalte

Folgende Neudarstellungen werden im Rahmen der 2. Änderung vorgenommen:

Bereich 1: Ortsteil Welchenholz (Rücknahme Wohnbaufläche/2,94 ha)

Im Ortsteil Welchenholz stehen derzeit 9 freie Bauplätze innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Welchenholz“ zur Verfügung. Zusätzlich können weitere Innenbereichsflächen für eine bauliche Entwicklung aktiviert werden. Angesichts der vergleichsweise geringen Einwohnerzahl von < 100 EW ist der Bedarf an Bauplätzen somit gedeckt. Die im Westen der Ortslage rd. 0,74 ha große Wohnbaufläche (Planung) ist entbehrlich.
Die westliche straßenbegleitende Wohnbaufläche (Bestand) wird entsprechen der Bestandsnutzung nunmehr als gemischte Baufläche (0,66 ha) dargestellt.
Die im Flächennutzungsplan westlich dargestellte Grünfläche wird im Zuge der Rücknahme der Wohnbaufläche wieder als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt (2,28 ha).

Bereich 2: Hauptort Wilburgstetten (B-Plan „Limespark Wilburgstetten“/2,08 ha)

Der Bebauungsplan „Limespark Wilburgstetten“ wurde am 04.05.2011 als Satzung beschlossen. Insofern erfolgt mit der 2.Änderung die Übernahme der Festsetzungen als Darstellungen in den Flächennutzungsplan als Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellte gemischte Baufläche (2,08 ha) wird nunmehr in eine entsprechende gewerbliche Baufläche (1,69 ha) gemäß der tatsächlichen Nutzung geändert.
Aufgrund der unmittelbar nördlich angrenzenden Wohngebiete, der westlich liegenden Hauptverkehrsstraße und des im Plangebiet mittig verlaufenden Limes wurden Schutz- und Kompensationsgrünflächen in die Planung aufgenommen. Diese Grünflächen (0,39 ha) werden generalisiert als Darstellungen ebenfalls in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Bereich 3: Hauptort Wilburgstetten (B-Plan „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd“ /0,82 ha)

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd“ (Satzungsbeschluss am 25.04.2012, Bekanntmachung am 16.05.2012) setzt für den überwiegenden Teil des Plangebietes Gewerbegebiete fest. Ein untergeordneter Teilbereich (ca. 0,5 ha) ist als Sondergebiet für regenerative Energien festgesetzt. Der Flächennutzungsplan stellt für den nordwest-

lichen Teil eine gemischte Baufläche dar (0,82 ha). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erfolgt für diesen Teil die Berichtigung des Flächennutzungsplans.

Aufgrund des Generalisierungsmaßstabs und der Entwicklungsmöglichkeit eines Sondergebietes für regenerative Energien aus einer gewerblichen Baufläche erfolgt keine Darstellung einer Sonderbaufläche für den betreffenden Teilbereich.

Bereich 4: Hauptort Wilburgstetten (Sonderbaufläche nördlich Limes/1,24 ha)

Der inzwischen aufgehobene Ursprungsbebauungsplan „Gewerbepark Süd an der B 25“ vom 15.07.2004 sah die Entwicklung einer Gewerbefläche bis über den nördlich verlaufenden Limes vor. Von diesem Entwicklungsziel ist die Gemeinde abgerückt und hat den Bebauungsplan „Gewerbepark Süd an der B 25“ in der 1.Änderung mit Rechtskraft vom 16.05.2012 dahingehend geändert, dass das Gewerbegebiet südlich des Limes endet.
Die gewerbliche Restfläche (1,03 ha) nördlich des Limes soll nunmehr der bereits vorhandenen Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Mehrzweckhalle / Reithalle“ (0,95 ha) zugeordnet werden. Die Schutzflächen zum Limes werden als Grünflächen (0,29 ha) in den Flächennutzungsplan übernommen.
Die westlich verlaufende Hauptzufahrt ist ebenfalls entbehrlich und wird der neuen westlich anschließenden Gewerbefläche (Bereich 5) zugeordnet.

Bereich 5: Hauptort Wilburgstetten (Erweiterung Gewerbepark Süd an der B 25 /9,45 ha)

Die Firma Ruf GmbH ist ein expandierendes Bauunternehmen (Fertigung und Vertrieb von Betonfertigteilen) mit Sitz im Hauptort Wilburgstetten. Die anhaltend positive Unternehmensentwicklung hat bereits zur Standorterweiterung im Bereich des Bebauungsplans „Gewerbepark Süd an der B 25“ geführt. Weitere Gewerbeflächen werden für die langfristige Sicherung des Unternehmensstandortes benötigt.

Entsprechend den Festlegungen im Regionalplan Westmittelfranken ist Wilburgstetten ein bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum. Hierbei steht die möglichst dauerhafte Sicherung von Arbeitsplätzen und damit zugleich die Stärkung der Zentralörtlichkeit im Kleinzentrum Wilburgstetten im Vordergrund. Durch die geplante Neudarstellung weiterer Gewerbeflächen unmittelbar Angrenzend an den Betriebsstandort wird die Wirtschaftskraft des Kleinzentrums Wilburgstetten nachhaltig unterstützt.

Aufgrund der bereits vorhandenen Betriebsteile, einer leistungsfähigen Verkehrsanbindung an die B 25 und weiterer im Umfeld vorhandener Gewerbebetriebe können wirtschaftliche und verkehrliche Synergien genutzt werden. Die externen Verkehrsabläufe werden durch die Betriebserweiterung nicht wesentlich verändert. Die neue innere Erschließung wird als unverbindliche Plandarstellung übernommen. Mit der Änderung wird die Umverlegung eines geplanten Wanderweges erforderlich.

Alternativstandorte, die nicht im räumlichen Zusammenhang mit dem Betriebssitz stehen, fallen aufgrund der Konzentriertheit der Fertigungstechnik und der damit erforderlichen Bündelung der Produktionsabläufe aus.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich 5 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Einleitung eines verbindlichen Bauleitplans nach § 8 Abs. 2 BauGB geschaffen. Für die Betriebserweiterung der Fa. Ruf GmbH erfolgt eine Neudarstellung von 8,17 ha Gewerbefläche auf einer bisherigen Waldfläche und Verkehrsfläche. Gleichzeitig werden Gewerbeflächen unmittelbar südlich des Limes zurückgenommen und als Grünfläche dargestellt (1.Änderung Bebauungsplan „Gewerbepark Süd an der B 25“).

4. Flächenbilanz

Der Gesamtumfang der Änderungen beläuft sich auch 16,53 ha des Gemeindegebietes. Hiervon entfallen 13,59 ha auf den Hauptort Wilburgstetten und 2,94 ha auf den Ortsteil Welchenholz.
Relevante Veränderungen in der Flächenbilanz ergeben sich aus der Änderung einer Waldfläche im Hauptort Wilburgstetten in eine gewerbliche Baufläche und der Rücknahme von Wohnbauflächen im Ortsteil Welchenholz. Alle weiteren Änderungen betreffen bereits als Siedlungsflächen dargestellte Bereiche, die teilweise durch rechtskräftige Bebauungspläne unterlegt sind.

Für die betroffenen Bereiche 1-5 ergibt sich folgendes Bild:

Bereich 1: Ortsteil Welchenholz (Rücknahme Wohnbaufläche/2,94 ha)			
Bestand "Welchenholz"		**Änderung "Welchenholz"**	
Grünfläche	1,54 ha	Landwirtschaftsfläche	1,54 ha
Wohnbaufläche	0,74 ha	Landwirtschaftsfläche	0,74 ha
Wohnbaufläche	0,66 ha	Mischbaufläche(Bestand)	0,66 ha
Summe	**2,94 ha**	**Summe**	**2,94 ha**
Bereich 2: Hauptort Wilburgstetten (B-Plan „Limespark Wilburgstetten/2,08 ha)			
Bestand "Limespark Wilburgstetten"		**Änderung "Limespark Wilburgstetten"**	
Mischbaufläche	2,08ha	Gewerbe	1,69 ha
		Grünfläche	0,39 ha
		Summe	**2,08 ha**
Bereich 3: Hauptort Wilburgstetten (B-Plan „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd“ /0,82 ha)			
Bestand "Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd"		**Änderung "Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd"**	
Mischbaufläche	0,82ha	Gewerbe	0,82ha
Bereich 4: Hauptort Wilburgstetten (Sonderbaufläche nördlich Limes/1,24 ha)			
Bestand Gewerbegebiet nördlich Limes		**Änderung Gewerbegebiet nördlich Limes**	
Gewerbe	1,03 ha	Sonderbaufläche	0,95 ha
Grünfläche	0,16 ha	Grünfläche	0,29 ha
öff. Grünfläche	0,05 ha	**Summe**	**1,24 ha**
Summe	**1,24 ha**		
Bereich 5: Hauptort Wilburgstetten (Erweiterung Gewerbepark Süd an der B 25 /9,45 ha)			
Bestand Wald westlich des "Gewerbepark Süd an der B25" 1. Änderung		**Änderung "Gewerbepark Süd an der B25"**	
Gewerbe	0,19 ha	Gewerbe	8,17 ha
öff. Grünfläche	0,77 ha	öff. Grünfläche	1,28 ha
Straßenverkehrsfläche	0,36 ha	**Summe**	**9,45 ha**
Waldfläche	8,13 ha		
Summe	**9,45 ha**		

Im Zuge der 2. Änderung des Flächennutzungsplans kommt es zu einer spürbaren Erweiterung der gewerblichen Bauflächen in einer Größenordnung von rd. 8,17 ha zugunsten der angebotsorientierten Gewerbeflächenerweiterung des Standortes Gewerbepark Süd an der B25 (potenzielle Erweiterungsflächen für Fa. Ruf GmbH). Weitere Gewerbeflächen entstehen durch die Umwandlung von gemischten Bauflächen gemäß Festsetzungen aus Bebau-

ungsplänen. Andererseits werden Gewerbeflächen in Sonderbauflächen und Grünflächen umgewandelt. Insgesamt werden 9,46 ha neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Der Siedlungsflächenerweiterung stehen Rücknahmen von rd. 2,7 ha gegenüber. Diese resultieren einerseits aus der Rücknahme von Gewerbeflächen nördlich und südlich des Limes (-1,96 ha) und der Wohnbauflächenreduzierung im Ortsteil Wilburgstetten (-0,74 ha). Die Rücknahmen erfolgen zugunsten von Grünflächen und Landwirtschaftsflächen.
In der Gesamtbilanz nimmt der Anteil der Bauflächen um rd. 6,41 ha (+2,9 %) von zuvor rd. 220,6 ha (1.Änderung des FNP 2004) auf jetzt 227,01 ha zu.

Eine vollständige Überarbeitung der Flächenbilanzierung für das gesamte Gemeindegebiet wird im Rahmen der nächsten Fortschreibung oder Neuaufstellung des Flächennutzungsplans Wilburgstetten vorgenommen.

In der Kurzübersicht stellt sich die Flächenbilanz 1. Änderung FNP Wilburgstetten wie folgt dar:

Art der Nutzung	Darstellung Bestand	Darstellung Planung	Veränderung	Bilanz
Wohnbauflächen	0,74 ha 0,66 ha	-	- 1,4 ha	Zunahme der Bauflächen um 6,41 ha
Gemischte Bauflächen	2,08ha 0,82ha	0,66 ha	- 2,24 ha	
Gewerbliche Bauflächen	1,03 ha 0,19 ha	1,69 ha 0,82ha 8,17 ha	+ 9,46 ha	
Sonderbauflächen	-	0,95 ha	+ 0,95 ha	
Verkehrsflächen	0,36 ha	-	- 0,36 ha	
Landwirtschaftsflächen	-	1,54 ha 0,74 ha	+ 2,28 ha	Abnahme der Nicht-Bauflächen um 6,41 ha
Waldflächen	8,13 ha	-	- 8,13 ha	
Grünflächen	1,54 ha 0,16 ha 0,05 ha 0,77 ha	0,29 ha 0,39 ha 1,28 ha	- 0,56 ha	
Gesamt	**16,53 ha**	**16,53 ha**	**0**	

5. Beteiligte Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

1. Autobahndirektion Nordbayern, Dienststelle Würzburg, Würzburg
1 VGN Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH, Nürnberg
2 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Agrarökologie und Boden , Ansbach
3 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Ansbach
4 Amt für Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Ansbach
5 Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken, Ansbach
6 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Wassertrüdingen
7 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B III, Thierhaupten
8 Kreisheimatpfleger Hr. W. Vitzthum, Weiltingen
9 DB Services Immobilien GmbH, Immobilienbüro Nürnberg
10 Deutsche Telekom AG, T-Com, Technikniederlassung, Ansbach
11 Deutsche Telekom AG, T-Com, Technische Infrastruktur NL Südwest, Heilbronn
12 Fernwasserversorgung Franken, Uffenheim
13 N-Energie AG, Nürnberg
14 Deutsche Post AG, Nürnberg
15 Handwerkskammer Mittelfranken, Nürnberg
16 Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken, Nürnberg
17 Katholisches Pfarramt St. Magareta, Wilburgstetten
18 Evang.-Luth. Pfarramt, Mönchsroth
19 Landratsamt Ansbach, Bauverwaltung, Ansbach
20 Landratsamt Ansbach, Abteilung 3 (Sicherheit und Ordnung), Ansbach
21 Landratsamt Ansbach, Abteilung 4 (Bau und Umwelt), Ansbach
22 Landratsamt Ansbach, Abteilung 6 (Bau- und Umwelttechnik), Ansbach
23 Landratsamt Ansbach, Abteilung 9 (Finanzverwaltung), Ansbach
24 Landratsamt Ansbach, Abteilung 7 (Gesundheitsamt), Ansbach
25 Regierung von Mittelfranken, SG 24, Ansbach
26 Regierung von Mittelfranken, Brand- und Katastrophenschutz, Ansbach
27 Regierung von Mittelfranken, SG 23, Ansbach
28 Regierung von Oberbayern, SG 23.2, München
29 Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern (SG 26), Bayreuth
30 Regionaler Planungsverband Westmittelfranken, Ansbach
31 Staatliches Bauamt, Ansbach
32 Vermessungsamt Ansbach
33 Wasserwirtschaftsamt Ansbach
34 Wehrbereichsverwaltung Süd, Außenstelle München
35 Gemeinde Fremdingen
36 Gemeinde Mönchsroth
37 Gemeinde Stödtlen
38 Gemeinde Thannhausen
39 Gemeindeverwaltung Wittelshofen
40 Gemeinde Weiltingen
41 Stadt Dinkelsbühl
42 Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abt. 10, Geologischer Dienst-Rohstoffgeologie, Hof
44* BayernBahn Betriebsgesellschaft mbH, Nördlingen
45* Bund Naturschutz, Ortsgruppe Dinkelsbühl

* Beteiligung ab Verfahrensschritt der regulären Behördenbeteiligung

II. Umweltbericht

Vorentwurf vom 16.02.2015

1. Einleitung

1.1 Rechtsgrundlagen

Seit der Einführung des „Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien (EAG Bau)“ am 20. Juli 2004 muss für alle Bauleitpläne, also auch den FNP, eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dies ergibt sich aus § 2 Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1, der die Gemeinden verpflichtet, für die „Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen“. Diese Pflicht zur Umweltprüfung gilt auch bei einer Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen (§ 8 Abs. 1 BauGB).

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele der FNP-Änderung

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wilburgstetten stammt aus dem Jahr 2004 (Genehmigungsbescheid Landratsamt Ansbach vom 22. Januar 2004), wurde bisher einmal geändert und gilt in der neu bekannt gemachten Fassung vom 09.04.2009. Der vorliegende Umweltbericht bezieht sich auf die zweite Änderung des Flächennutzungsplans. Die Änderung betrifft folgende Bereiche:

Bereich 1 Rücknahme von Wohnbauflächen (Ortsteil Welchenholz)
Im Ortsteil „Welchenholz" stellt der wirksame FNP westlich des Dorfes eine geplante Wohnbaufläche sowie eine Grünfläche dar. Der Bedarf an Wohnbebauung für den Ortsteil ist jedoch inzwischen gedeckt und die geplante Wohnbebauung (0,74 ha) sowie die Grünfläche (1,54 ha) werden nicht mehr benötigt. Daher wird im geänderten FNP die Ausweisung von Wohnbau- und Grünfläche zurückgenommen und, dem Bestand entsprechend, landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Im wirksamen FNP wird außerdem die bestehende Bebauung westlich der Straße (0,66 ha) als Wohngebiet ausgewiesen. Mit der Änderung soll hier Mischgebiet statt Wohngebiet dargestellt werden.

Die folgenden Änderungsbereiche liegen im Ortsteil Wilburgstetten südlich des Zentrums:

Bereich 2: Übernahme Bebauungsplan „Limespark Wilburgstetten“
Im Änderungsbereich "Limespark Wilburgstetten" werden 2,08 ha der gemischten Baufläche durch 1,69 ha gewerbliche Baufläche und 0,39 ha Grünfläche ersetzt. Die Grünflächen dienen als Abgrenzung zum Wohngebiet und zum Limes. Für diesen Bereich wurde am 04.05.2011 ein Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Bereich 3: Übernahme Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd“
In diesem Bereich stellt der wirksame FNP eine geplante gemischte Baufläche dar (0,82 ha). Die Fläche wird entsprechend des 2012 festgesetzten Bebauungsplans „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd“ in eine gewerbliche Baufläche geändert.

Bereich 4: Änderung gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche (Gewerbegebiet nördlich Limes)
Im Bereich des im wirksamen FNP dargestellten „Gewerbegebiet nördlich Limes“ soll die Flächennutzungsart von gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche geändert und die Fläche an die bestehende Sonderbaufläche „Mehrzweckhalle / Reithalle“ angegliedert werden, um die Anlagen des Sportparks erweitern zu können. Die ausgewiesene Gewerbefläche von 1,03 ha wird auf 0,95 ha zu Gunsten des Sondergebietes reduziert. Eine Fläche von 0,08 ha wird als Grünfläche dargestellt und damit ein Abstand zum Limes eingehalten.

Bereich 5: Änderung Waldfläche in gewerbliche Baufläche am Gewerbepark Süd an der B 25
In diesem Bereich wurde bereits eine Erweiterung des Gewerbegebietes ausgewiesen (um 3,88 ha). Hierfür gilt der Bebauungsplan „Gewerbepark Süd an der B 25“ in der geänderten Fassung vom 14.06.2010. Damit eine weitere Entwicklung möglich ist, soll südwestlich direkt

angrenzend eine weitere gewerbliche Baufläche im FNP dargestellt werden. Die geplante neue Erweiterungsfläche hat einen Umfang von 9,45 ha, hiervon 8,17 ha gewerbliche Baufläche und 1,28 ha Grünfläche. Im wirksamen FNP war an dieser Stelle neben Gewerbe (0,19 ha) Wald (8,13 ha), geplante Straßenverkehrsfläche (0,36 ha) und Grünfläche (0,77 ha) dargestellt.

1.3 FNP-relevante Ziele des Umweltschutzes für die Änderungsbereiche

Das **Baugesetzbuch** selbst enthält umweltbezogenen Ziele (s. §§ 1, 1a); unter anderem soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sollen auf das notwendige Maß begrenzt werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Umweltbezogene Ziele enthält zudem das **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** Natur und Landschaft sind danach im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Im Einzelnen sollen u.a. lebensfähige Populationen wild lebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten erhalten, Wanderungen und Wiederbesiedelungen ermöglicht werden. Luft und Klima sollen geschützt und Böden erhalten werden. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften sollen bewahrt werden und Flächen für die Erholung geschützt und zugänglich gemacht werden. In § 13 ff. des BNatSchG ist der Vorrang des Vermeidungsgebotes vor dem Ausgleich und die Pflicht zur Kompensation unvermeidbarer Beeinträchtigungen (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) verankert. § 44 BNatSchG enthält Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, hierzu gehören auch artenschutzrechtliche Zugriffsverbote.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, in das das Landschaftsprogramm Bayern integriert wurde, enthält u.a. folgende überörtliche, hier relevante umweltbezogene Ziele und Grundsätze:

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden. (Grundsatz)
- In freien Landschaftsbereichen sollen Infrastruktureinrichtungen möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden. (Grundsatz)
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (Grundsatz)
- Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden. (Grundsatz)

Auch im **Regionalplan** werden überörtliche umweltbezogene Ziele dargestellt. Wilburgstetten ist im Regionalplan Westmittelfranken als bevorzugt zu entwickelndes Kleinzentrum ausgewiesen. Der Regionalplan enthält auch die Darstellung landschaftlicher Vorbehaltsgebiete als Ziel der Raumordnung; solche sind auch in der näheren Umgebung der Änderungsbereiche vorhanden.

Die Gemeinde Wilburgstetten verfügt über einen **Landschaftsplan** aus dem Jahr 2003[1]. Der Landschaftsplan ist Teil des Flächennutzungsplanes und stellt die ökologischen und land-

[1] Gemeinde Wilburgstetten Landkreis Ansbach Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan. Margot Armbruster-Schieck Dipl.- Ing. Landschaftsarchitektin. Fassung vom 30.07.2003.

schaftsgestalterischen Anforderungen an die Bauleitplanung dar. Der Landschaftsplan formuliert u.a. die Ziele:

- Erhaltung der offenen Talhänge zur Erhaltung eines typischen erholungswirksamen Landschaftsbildes

- Erhaltung der Waldflächen als bodenschonende Dauerbestockung, als Erholungsraum und zur Erhaltung eines ausgewogenen Geländeklimas

Im Landschaftsplan werden außerdem die aufgrund ihrer besonderen Bodenschutz- oder Erholungsfunktionen (gemäß Waldfunktionsplan) oder ihrer Lebensraumfunktion (gemäß Biotopkartierung) besonders zu schützenden und zu erhaltenden Waldgebiete dargestellt. Ebenso werden Schutzgebiete und besonders schützenswerte Flächen sowie bedeutsame Grünbereiche dargestellt und ein Biotopverbundsystem konzipiert. Dazu gehört u.a.:

- das Wörnitztal (südlich von Welchenholz);

- das Höllbachtal (westlich der Gewerbegebiete im Süden Wilburgstettens)

Diese Strukturen gehören auch zu den wertvollen Grünbereichen, die zur Erhaltung lokaler Ventilationsbahnen und eines erlebnisreichen Landschaftsbildes geschützt werden sollen.

Das Gemeindegebiet wird von überörtlichen Rad- und Wanderwegen durchquert. Im Landschaftsplan sind weitere geplante Radwege dargestellt, so im Bereich der Planungen westlich der B25. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass durch den Verein „Deutsche Limesstraße“ ein Fernwanderweg entlang des Limes geplant wird, der auch Wilburgstetten durchqueren soll.

Im Leitbild für die Siedlungsentwicklung des Landschaftsplanes wird beurteilt, in welche Richtungen Siedlungsentwicklungen aus landschaftsplanerischer Sicht vertretbar sind. Hier werden der Hauptort Wilburgstetten sowie einige Ortslagen genannt (räumliche Darstellung in der Karte „Leitbild zur Siedlungsentwicklung“). Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch geplante Bauflächen sollen durch die Aufstellung von Grünordnungsplänen und landschaftstypische und standortgerechte Ortsrandeingrünungen begegnet werden. Unter anderem die Talräume der Wörnitz und der Seitentäler sowie die Talhänge nördlich Wörnitzaue sollen von weiterer Bebauung freigehalten werden. Für einige Bereiche werden „absolut einzuhaltenden Baugrenzen“ dargestellt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Nach der **ökologisch-funktionellen Raumgliederung** des Regionalplanes Region Westmittelfranken gehört der gesamte Raum zur Kategorie „überwiegend natürliche und naturnahe Lebensgemeinschaften“ und zur naturräumlichen Einheit „Mittelfränkisches Becken“, Untereinheit „Dinkelsbühler und Feuchtwanger Hügelland“. Geologisch liegt das Gebiet in der Sandsteinkeuperregion[2].

Die **potentiell natürliche Vegetation** ist im westlichen Gemeindegebiet der Hainsimsen-Buchenwald; im Bereich der Wörnitz und ihrer Vorfluter der Erlen-Eschen-Auwald (Landschaftsplan Wilburgstetten).

Im **Lärmkataster** Bayern werden keine Belastungen ausgewiesen, die die Änderungsbereiche berühren.

[2] Geofachdatenatlas (Bodeninformationssystem Bayern), Themenbereich Geologie. http://www.bis.bayern.de/

Die Änderungsbereiche liegen **außerhalb von** Wasserschutzgebieten und naturschutzrechtlichen **Schutzgebieten**.

Zwischen den Schutzgütern bestehen regelmäßig diverse **Wechselwirkungen**, so z.B. zwischen Boden und Wasser (Bodenart, geologischer Aufbau und Versiegelungsgrad beeinflussen Grundwasserneubildung und -beschaffenheit). Sie werden im Zusammenhang mit den einzelnen Schutzgütern betrachtet. Darüber hinaus sind in den FNP-Änderungsbereichen spezifische, hier besonders zu beachtende Wechselwirkungen nicht erkennbar.

Die folgenden Ausführungen zu den einzelnen Änderungsbereichen geben einen unterschiedlichen Untersuchungsumfang wieder; dieser wurde der Art der FNP-Änderung und ihrer Erheblichkeit in Hinblick auf die Umweltauswirkungen angepasst.

2.1 Bereich 1: Rücknahme von Wohnbauflächen (Ortsteil Welchenholz)

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung

Im Bestand handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen und Flächen mit Wohnbebauung. Welchenholz gehört zum Landschaftsbildtyp dörfliche Siedlungsgebiete und liegt in einem Talrandbereich. Das Tal fungiert als Ventilationsbahn. Frischluftabfluss erfolgt auch über die westlich des Ortes unterhalb eines Waldes gelegenen Acker- und Grünlandflächen. Südlich grenzt die Wörnitztalaue an, die zum FFH-Gebiet „Wörnitztal“ und zum EU-Vogelschutzgebiet „Nördlinger Ries und Wörnitztal“ gehört. Gemäß Landschaftsplan sollen die Landschaft- und Lebensraumbezüge des Talraums und der Talhänge offengehalten werden. Die bisher ausgewiesene Bebauung ist durch „absolut einzuhaltende Baugrenzen“ umgrenzt.

Bei **Nichtdurchführung** der Flächennutzungsplan-Änderung bliebe die ausgewiesene Erweiterung des Ortes um Wohngebietsfläche sowie Grünfläche die angestrebte Flächennutzung. Diese beurteilte der Landschaftsplan der Gemeinde Wilburgstetten wie folgt:

Welchenholz:

bestehende Ortslage:

der landschaftlichen Situation angepaßte Ortslage als Haufendorf an der Geländekante zur Wörnitzaue und daran anschließend als Straßendorf entlang des Beerbachtals, durch Gärten und einzelne markante Laubbäume ausreichend durchgrünt	Erhaltung des ortsbildprägenden Gehölzbestandes, kein Überspringen der östlichsten Mischgebietsgrenze zur Erhaltung der noch verbliebenen Durchgängigkeit des Bärbachtals als Ortsbild und Landschaftsbild prägendes Vernetzungselement und Ventilationsbahn

geplante Wohn - und Mischgebiete am westlichen und östlichen Ortsrand:

kleinräumige Ergänzungsbebauung auf geeigneten Flächen, kein Verlust von wertvollen Lebensräumen, am östlichen Baugebiet Benachbarung zu einem landschaftlich wichtigen Taldurchzug	an den Ortsrändern einzelne Laubbäume nach traditionell ländlichem Vorbild vorsehen, ökologisch ausgerichtete Gartenbewirtschaftung und Wasserrückhaltung vorsehen, nach Osten keine weitere Ausdehnung mehr zulassen

Auswirkungsprognose

Die geplante Flächeninanspruchnahme für Wohnungsbau wird zurückgenommen. Innerhalb der bestehenden Bebauung westlich der Straße wird die Darstellung von Wohnbaufläche zu gemischte Bauflächen geändert. Die Zulässigkeit und der Umfang von baulichen Maßnahmen erfolgt weiterhin nach § 34 BauGB, woraus sich keine Zunahme der Bodenversiegelung ableiten lässt. Lediglich bei der Aufstellung eines Bebauungsplans ließen sich geringfügig

höhere Grundflächen realisieren (gemäß Obergrenzen nach § 17 BauNVO), die aber als Maßnahme der Innenentwicklung und damit kompensationsfrei zu bewerten wären.
Insgesamt bewirkt die Änderung eine starke Reduzierung der zu erwartenden Neuversiegelung durch die Rücknahme von Bauflächen. Daher sind mit der Änderung insgesamt positive Auswirkungen auf die Umwelt, u.a. Erhaltung von Klima- und Bodenfunktionen, Grundwasserneubildung, Lebensraum für Pflanzen und Tiere, verbunden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Für die mit der Umwidmung der bisherigen Wohnbaufläche in eine gemischte Baufläche verbundenen Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind voraussichtlich keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (Innenbereich nach § 34 BauGB). Es sollten Vermeidungsmaßnahmen wie die Reduzierung von Versiegelungen z.B. durch Nebenanlage auf das notwendige Maß, Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien, Versickerung von Wasser auf dem Grundstück u.ä. vorgesehen werden.

2.2 Bereich 2: Übernahme Bebauungsplan „Limespark Wilburgstetten“

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren (rechtskräftig im Jahr 2011) wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt, jedoch ein artenschutzrechtliches und ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die Flächennutzungsplanänderung stellt lediglich eine Berichtigung dar. Daher beschränkt sich die folgende Darstellung weitgehend auf Erkenntnisse aus dem Bebauungsplanverfahren.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung

Der geltende FNP und der Landschaftsplan weisen für das Gebiet eine geplante gemischte Baufläche aus. Das Bodendenkmal „Limes“ verläuft mittig durch das Gebiet. Dies wurde im bisherigen Flächennutzungsplan hinsichtlich der dargestellten Nutzungsart nicht berücksichtigt. Die Fläche liegt im Hauptort Wilburgstetten südlich des Zentrums. Im Norden grenzen Wohnbauflächen an. Das Gebiet südlich ist bisher als gemischte Baufläche ausgewiesen und soll ebenfalls zum Gewerbegebiet umgewandelt werden. Westlich grenzt die Bundesstraße an, östlich die Bahnhofstraße, dahinter gewerbliche und gemischte Bauflächen.

In der Realnutzung ist die Fläche inzwischen mit großflächigen Gebäuden bebaut und großenteils versiegelt; auf der Höhe des Limes befindet sich eine schmale Grünfläche. Nördlich grenzt Wohnbebauung an. Zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens waren im Änderungsbereich noch landwirtschaftliche Flächen, gewerblich genutzte Gebäude und eine Reihe von desolaten Gebäuden/Schuppen aus früherer gewerblicher Nutzung vorhanden, außerdem Gehölzbestand. Der Verlauf des Limes war nicht erkennbar.

Der Änderungsbereich selbst weist gemäß Landschaftsplan keine besondere Bedeutung auf. Ein für Klima, Pflanzen und Tiere sowie Erholung bedeutender Raum schließt östlich des Gebietes, hinter der Bahnlinie, an.

Da die Änderung lediglich die Berichtigung des Flächennutzungsplanes an den rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB darstellt, ist die Betrachtung der Nichtdurchführung der Planung obsolet.

Auswirkungsprognose

Mit der Darstellung von gewerblicher Baufläche anstelle von gemischter Baufläche ist ein höherer maximal zulässiger Versiegelungsgrad verbunden (GRZ 0,8 statt 0,6 nach BauNVO). Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen bleiben insgesamt unter dieser Höhe. Außerdem wird die Baufläche verkleinert (1,69 anstelle 2,08) und zusätzlich Grünfläche

dargestellt (0,29 ha). Gegenüber der bisherigen Planung ändern sich die Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Klima und Luft nicht wesentlich.

Das artenschutzrechtliche Gutachten hat das Gebiet auf Vorkommen von Fledermäusen untersucht[3]. Weder in Gebäuden noch in Bäumen wurden Fledermausquartiere festgestellt, auch Brutplätze europäischer Vogelarten konnten ausgeschlossen werden. Durch den Abriss von Gebäuden wurden demnach keine artenschutzrechtlichen Tatbestände berührt.

In der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung[4] wurden Verkehrs- und Gewerbelärm untersucht bzw. prognostiziert. Hinsichtlich des Gewerbelärms wurde die Vorbelastung der nördlich, östlich und südlich angrenzenden Bebauung durch vorhandene Betriebe auch in der Umgebung erhoben. Um zusätzliche Geräuschimmissionen in der angrenzenden Bebauung auf einem verträglichen Niveau zu halten, wurden Emissionskontingente für Gewerbegeräusche für das Bebauungsplangebiet in Höhe von 58 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts festgesetzt und die Geräuschvorbelastungen durch die vorhandenen Betriebsgelände durch ausreichend hohe Emissionskontingente berücksichtigt. Bei Bauanträgen ist die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente nachzuweisen.
Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm der Bundesstraße B25 belastet. An den westlichen Baugrenzen wurden Werte von bis zu 67 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts festgestellt. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten. Daraus wurden Schallschutzmaßnahmen für neue Gebäude in diesem Bereich abgeleitet und im Bebauungsplan festgesetzt (fensterunabhängige Belüftung, einzuhaltende Schalldämmmaße für Außenbauteile).

Beeinträchtigungen des Bodendenkmals Limes werden durch die Darstellung einer Grünfläche vermieden (im Bebauungsplan Festsetzung einer Schutzzone Limes).

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt wurde und zuvor eine Bebauung nach § 34 BauGB (Innenbereich) zulässig war (§ 1a Abs. 3 und § 13a Abs. 2 BauGB). Im Bebauungsplan wurde eine Sukzessionsfläche zwischen Bundesstraße und westlicher Baugrenze und eine 10 m breite „Schutzzone Limes“ festgesetzt. Außerdem wurden Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Beschaffenheit von Lagerplätzen getroffen und Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser und zum Fund von Bodendenkmalen aufgenommen.

2.3 Bereich 3: Übernahme Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd“

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren wurde gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. 13 Abs. 3 BauGB keine Umweltprüfung durchgeführt (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bahnhofstraße Süd“, rechtskräftig seit 2012). Dem Bebauungsplan liegt jedoch eine schalltechnische Untersuchung zugrunde. Die Flächennutzungsplanänderung stellt lediglich eine Berichtigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB dar. Daher beschränkt sich die folgende Darstellung weitgehend auf Erkenntnisse aus dem Bebauungsplanverfahren.

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung

Der Flächennutzungsplan weist eine geplante gemischte Baufläche aus, ebenso der Landschaftsplan. Im Norden schließt der Änderungsbereich Limespark (s.o., gewerbliche Baufläche) an, im Osten und Süden gewerbliche Bauflächen, ebenso im Westen hinter der angren-

[3] Abriss von Bestandsgebäuden Limespark Wilburgstetten. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) für die Tiergruppe Fledermäuse. Dipl.-Ing. Bernhard Walk im Auftrag von Stefan und Andreas Pitz GbR. Nürnberg. Stand 15.08.2011.
[4] Bebauungsplan „Limespark Wilburgstetten“ Gemeinde Wilburgstetten. Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe- und Verkehrsgeräusche) Bericht Nr. 211049/2 vom 03.05.2011. Ingenieurbüro Greiner GbR im Auftrag von Stefan & Andreas Pitz GbR. Gauting.

zenden Bundesstraße. Im Landschaftsplan wird dem Änderungsbereich selbst keine besondere Bedeutung beigemessen. Ein für Klima, Pflanzen und Tiere sowie Erholung bedeutender Raum schließt östlich des Gebietes, hinter der Bahnlinie, an.
In der Realnutzung ist das Gebiet bebaut und ein Großteil der Fläche versiegelt. An der Bahnhofstraße im Norden des Gebietes befinden sich Wohngebäude. Vor Festsetzung des Bebauungsplanes waren die Flächen bereits großenteils versiegelt und mit Gebäuden bestanden, die durch verschiedene Gewerbebetriebe genutzt wurden.

Da die Änderung lediglich eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes an den aktuellen Bestand nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB darstellt, ist die Betrachtung der Nichtdurchführung der Planung obsolet.

Auswirkungsprognose

Durch die Umwandlung von gemischter in gewerbliche Baufläche ergibt sich ein höherer maximal zulässiger Bebauungs-/Versiegelungsgrad für das Gebiet (GRZ 0,8 statt 0,6). Ein Großteil des Gebietes war allerdings bereits versiegelt. Gegenüber der bisherigen Planung ändern sich die Beeinträchtigungen von Boden, Wasser, Klima/Luft sowie Tiere und Pflanzen nicht wesentlich.

Das Gebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet. Um zusätzliche Geräuschimmissionen in den umliegenden Wohngebäuden auf einem verträglichen Niveau zu halten, werden im Bebauungsplan Emissionskontingente für die nördliche und südliche Teilfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festgesetzt (58 bzw. 59 dB(A) tags und 43 bzw. 44 dB(A) nachts), außerdem Schallschutzmaßnahmen (Gesamtschalldämm-Maße für Außenbauteile, fensterunabhängige Belüftung).

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren durchgeführt wurde und zuvor eine Bebauung nach § 34 BauGB (Innenbereich) zulässig war (§ 1a Abs. 3 und § 13a Abs. 2 BauGB). Im Bebauungsplan werden ranliche Grünflächen festgesetzt. Außerdem enthält er Hinweise zur Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Prüfung vor Abriss von Gebäuden, Anzeige von Bodendenkmalfunden und zur Versickerung von Niederschlagswasser.

2.4 Bereich 4: Änderung gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung

Der wirksame FNP weist den Änderungsbereich als gewerbliche Baufläche aus. Direkt südlich an die Fläche angrenzend verläuft das Bodendenkmal „Limes“. Der relativ geringe Abstand zum Bodendenkmal wird durch eine Grünfläche dargestellt.
Der Landschaftsplan weißt ein geplantes Gewerbegebiet ohne Grünfläche aus. In der Karte „Leitbild zur Siedlungsentwicklung“ wird hier eine landschaftlich günstige Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeit von Baugebieten dargestellt.

In der aktuellen Realnutzung umfasst das Plangebiet im südwestlichen Teil eine Waldfläche (Teil des Waldgebietes Hetschenlache) und im nordöstlichen Teil eine landwirtschaftliche Fläche (Grünland laut Karte „Landschaftsstruktur“ des Landschaftsplanes). Ein Bereich des nördlichen Teils der landwirtschaftlichen Fläche weist Gehölzbestand auf.

Das Plangebiet liegt in der geologischen Einheit „Mittlerer Burgsandstein“[5]. Als Bodenart gibt die Bodenschätzungskarte für die im Bestand nicht bewaldete Fläche anlehmiger Sand an[6].

[5] Geofachdatenatlas (Bodeninformationssystem Bayern), Themenbereich Geologie. http://www.bis.bayern.de/

Die Karte Bodenfunktionen des Landschaftsplanes[7] bewertet den Grad der Bodenbelastung für die bewaldete Teilfläche als sehr gering, für unbewaldete (Grünland-) fläche als gering. Die Grundwasserneubildung aus Niederschlag ist im Änderungsbereich sehr gering[8]. Das Waldgebiet hat eine klimatische Funktion als Frischluftentstehungsgebiet. Sowohl die Wald- als auch die Grünlandfläche wird im Landschaftsplan als Gebiet mit geringerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz eingestuft. Das Grünland im Gemeindegebiet ist laut Landschaftsplan überwiegend Wirtschaftgrünland mit intensiver Nutzung. Die Forstfläche ist Staatswald ohne spezielle Funktionen nach Waldfunktionenkarte. Bei den in Wilburgstetten weit verbreiteten Fichten- und Kiefernbeständen handelt es sich laut Landschaftsplan häufig um nicht standortgerechte Altersklassenbestände. Die Karte „Naturbezogene Erholungseignung“ weist auf eine unterbrochene Wegeverbindung östlich des Plangebietes hin. Der südlich verlaufende „Limes“ stellt ein bedeutendes Kultur- und Sachgut dar.

Bei **Nichtdurchführung** der 2. FNP-Änderung bleibt die dargestellte Flächennutzung eine gewerbliche Baufläche, mit geringem Abstand zum Bodendenkmal Limes. Aus den möglichen Gewerbeansiedlungen und dem zulässigen Versiegelungsgrad ergeben sich potenzielle negative Umweltauswirkungen.

Auswirkungsprognose

Für die geplante Sonderbaufläche sieht die Baunutzungsverordnung die gleiche Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung vor wie für die zuvor dargestellte gewerbliche Baufläche. Der Flächenumfang reduziert sich zudem leicht. Damit ist mit der Planung eine etwas geringere maximale Versiegelung verbunden. Die anzunehmenden Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere ändern sich nicht wesentlich gegenüber der Darstellung des Gewerbegebietes.
Der Anteil der Grünfläche wird von 0,21 auf 0,29 ha vergrößert. Mit der geplanten Grünfläche wird das Bodendenkmal Limes besser geschützt und seine Erlebbarkeit ermöglicht. Die Wegebeziehungen in Ost-West-Richtung können möglicherweise wiederhergestellt werden. Beides wirkt sich auch positiv auf das Schutzgut Landschaftsbild aus.

Mit der Planung wird die dargestellte Sonderbaufläche größer. Im Landschaftsplan wurde das geplante Sondergebiet in seiner bisherigen Ausdehnung folgendermaßen beurteilt:

geplantes Sondergebiet zwischen Sportanlage, Wald und Bundesstraße westlich Wilburgstetten:

für sportliche Freizeitaktivität mit entsprechenden baulichen Einrichtungen vorgesehene Fläche in guter Erreichbarkeit im Anschluß an vorhandenes Sportgelände, kein Verlust von wertvollen Lebensräumen	Grünordnungsplan erforderlich, wichtigster Inhalt: randliche Eingrünung mit Hecken und Einzelgehölzen, Begrünung der Parkplätze und der inneren Erschließungswege mit Bäumen, Regenwaserrückhaltung, extensive Rasenflächen

Mit der Flächennutzungsplan-Änderung sind insgesamt **positive Auswirkungen auf die Umwelt**, insbesondere das Schutzgut Kultur- und Sachgüter, verbunden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung, Ausgleich

Aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich **kein zusätzliches Kompensationserfordernis**.

[6] Bodeninformationssystem Bayern, Bodenschätzungskarte 1:25.000. Die Bodenschätzungskarte wurde bis Mitte des 20. Jahrhunderts erarbeitet. Angegebene Wertstufen beziehen sich auf die landwirtschaftliche Ertragsfähigkeit, 1 entspricht gut, 7 schlecht

[7] Gemeinde Wilburgstetten Landkreis Ansbach Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan. Karte Bodenfunktionen.

[8] Vgl. Karte Mittlere Grundwasserneubildung aus Niederschlag (1971-2000) des Bodeninformationssystem Bayern

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Eingriffe durch die geplante Sonderbaufläche (nach Baunutzungsverordnung maximal zulässige GRZ: 0,8) zu beurteilen und diese möglichst weitgehend innerhalb des Gebietes zu kompensieren, insbesondere durch Gehölzpflanzungen (siehe o.g. Maßnahmen des Landschaftsplanes). Vermeidungsmaßnahmen wie die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien, Versickerung von Wasser auf dem Grundstück, teilweiser Erhalt der Gehölze u.ä. vorgesehen werden. Auf Bebauungsplanebene ist auch zu beurteilen, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt sein können (z.B. durch Fällung von Höhlenbäumen) und es sind ggf. entsprechende Maßnahmen zu bestimmen.

2.5 Bereich 5: Änderung Waldfläche in gewerbliche Baufläche

Für die Ausweisung des Gewerbegebietes ist im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des Baugesetzbuches auf Grundlage der konkretisierten Planung durchzuführen. Sie kann auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden (§ 2 Abs. 4 BauGB), muss jedoch aufgrund der Größe des Gebietes den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG entsprechen (§ 3 UVPG in Verbindung mit Nr. 18.5 der Anlage 1 sowie § 3c UVPG). Eine zusätzliche Vorprüfung des Einzelfalls ist dann nicht erforderlich (s. § 17 Abs. 1 UVPG).

Derzeitiger Umweltzustand und Prognose bei Nichtdurchführung

Flächennutzung
Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich großenteils als Fläche für die Forstwirtschaft ausgewiesen, im Landschaftsplan als Waldfläche dargestellt. Laut Waldfunktionenkarte handelt sich bei der Waldfläche um Staatswald. Er wird größtenteils forstlich als Kiefer- bzw. Fichtenwald bewirtschaftet. Im Nordosten umfasst der Änderungsbereich außerdem in geringem Umfang gewerbliche Bauflächen, Straßenverkehrsfläche und Grünfläche, wobei die Grünfläche auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt ist. Im rechtskräftigen Bebauungsplan („Bebauungsplan Gewerbepark Süd an der B25 1. Änderung“) ist an dieser Stelle keine Straße sondern Grünfläche festgesetzt, außerhalb des Geltungsbereiches werden Geh- und Radweg sowie neuer Waldsaum dargestellt. Der Bebauungsplan (ursprüngliche Fassung) setzte einen 10m breiten Pflanzstreifen und die Pflanzung eines artenreichen Waldtraufes mit vorgelagerter Offenlandfläche fest (Ausgleichsfläche 0,44 ha).

Boden
Das Plangebiet gehört zur geologischen Einheit „Mittlerer Burgsandstein“. Die westlich benachbarten Flächen wurden in der Bodenschätzungskarte als anlehmiger Sand der Wertstufe 4 kartiert (keine Angaben für das Gebiet selbst). Das für die nördlich angrenzende Gewebefläche erstellte Bodengutachten hat in der Nähe des FNP-Änderungsbereiches als Bodenart der oberen Bodenschichten bis zu 1 m an einem Bohrpunkt Sand (mit darunterliegender Tonschicht) an einem anderen Ton nachgewiesen. In der Karte Bodenfunktionen des Landschaftsplans wird die Fläche als Waldfläche mit standortgerechter Nutzung und sehr geringer Bodenbelastung und ohne spezielle Bodengefährdungen dargestellt.

Klima
Der westlich des Änderungsbereichs gelegene Talbereich des Höllenbachs ist für die Gemeinde kleinklimatisch bedeutsam (Kaltluftentstehung, Kaltluftabfluss), und auch östlich des Gewerbegebiets, entlang der Bahnstrecke, verläuft laut Landschaftsplan (Karte Klimafunktion) eine örtliche Ventilationsbahn. Das Waldgebiet selbst hat ein ausgeglichenes Bestandsklima und fungiert als Frischluftentstehungsgebiet. Insgesamt wird das Gemeindegebiet aufgrund des Waldreichtums als ausreichend mit Frischluft versorgt eingestuft.

Es bestehen Vorbelastungen der Luftqualität durch die südlich und östlich angrenzenden Gewerbenutzungen, sowie durch den über die B 25 abgewickelten Anlieger- und Durchgangsverkehr, welcher einen hohen Prozentanteil an Schwerlastverkehr aufweist.

Wasser
Oberflächengewässer sind im Gebiet nicht vorhanden. Westlich des Änderungsbereiches liegen Höllbachtal und Höllweiher. Die Weiher sind im Flächennutzungsplan als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gekennzeichnet.
Der Änderungsbereich befindet sich im Grundwassereinzugsgebiet „Sandsteinkeuper Dinkelsbühl". Die Grundwasserneubildung durch Niederschlag liegt im Gebiet im unteren Bereich (>50-100 mm/a)[9].

Pflanzen und Tiere
Naturschutzrechtliche Schutzgebiete sind nicht betroffen. Das gleiche gilt für bedeutsame Lebensräume für Pflanzen und Tiere laut Biotopkartierung in Bayern. Im Regionalplan ist westlich des Änderungsbereiches ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet dargestellt. Die Höllweiher (außerhalb des Plangebietes) sind im Flächennutzungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt. Eine solche Darstellung befindet sich auch im Nordosten vom Änderungsbereich (geplanter Waldrand).
Das Plangebiet ist derzeit durch intensive forstliche Nutzung geprägt. Im Landschaftsplan wird es zu den Waldflächen gezählt, die als „Gebiete mit geringerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz" eingestuft werden. Bei den in Wilburgstetten weit verbreiteten Fichten- und Kiefernbeständen handelt es sich laut Landschaftsplan häufig um nicht standortgerechte Altersklassenbestände. Nach Waldfunktionenkarte kommt der Fläche keine spezielle Funktion zu.

Mensch/ menschliche Gesundheit
Schutzbedürftige Nutzungen wie Wohngebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Die Fläche hat derzeit keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Im Flächennutzungsplan ist allerdings ein Wanderweg dargestellt, im Landschaftsplan außerdem ein geplanter Radweg. Westlich des Änderungsbereiches verläuft ebenfalls ein Rad- und Wanderweg.

Landschaftsbild
Der Änderungsbereich umfasst eine landschaftliche Erhebung, im überwiegenden Teil fällt das Gelände von West nach Ost und von Nord nach Süd ab. Die Fläche ist großenteils waldbestanden. Das Landschaftsbild im Umfeld ist bereits vorbelastet. Beiderseits der B 25 sind gewerbliche Nutzungen vorhanden, die das Landschaftsbild stark technisch überformen.

Kultur- und Sachgüter
Kultur- und Sachgüter sind im Bearbeitungsgebiet nicht vorhanden. Nördlich grenzt das Bodendenkmal „Limes" an, das ein bedeutendes Kultur- und Sachgut darstellt.

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe die intensive forstliche Nutzung auf der Fläche erhalten. Ohne steuernde Einflussnahme der baulichen Entwicklung im Sinne des Zentrale-Orte-Systems wären stärker zersiedelte Landschaftsstrukturen, weiter steigendes Verkehrsaufkommen und Defizite bei der Auslastung und Tragfähigkeit der infrastrukturellen Einrichtungen zu erwarten.

Auswirkungsprognose

Es sind keine offenzuhaltenden Landschafts- und Lebensraumbezüge oder „absolut einzuhaltenden Baugrenzen" gemäß Landschaftsplan betroffen. Auch sind keine naturschutzrecht-

[9] Vgl. Karte Mittlere Grundwasserneubildung aus Niederschlag (1971-2000) des Bodeninformationssystem Bayern

lichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete, schützenswerten Biotope oder Biotopverbundflächen berührt.
Es wird eine im FNP dargestellte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft überplant.
Der Landschaftsplan der Gemeinde Wilburgstetten bewertet das bestehende Gewerbegebiet sowie dessen bisher geplante Erweiterungen und Ergänzungen wie folgt:

bestehendes Gewerbegebiet südlich der B 25 und der Bahnlinie südlich Wilburgstetten:

sehr starker Eingriff in Natur und Landschaft, vor allem in das Landschaftsbild durch großflächige Ausdehnung, schmale randliche Eingrünung entlang der B 25 und der Südgrenze vorhanden	negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild bleiben bestehen

geplante Erweiterung des Gewerbegebietes südlich der B 25 und der Bahnlinie südlich Wilburgstetten:

Fortsetzung des starken Eingriffs in Natur und Landschaft, vor allem in das Landschaftsbild durch großflächige Ausdehnung, durch zu erwartende hohe Bodenversiegelung starker Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasser kein Verlust von wertvollen Lebensräumen	Eingriff in das Landschaftsbild nur minderbar nicht ausgleichbar, Grünordnungsplan nicht erforderlich, da es sich lediglich um eine Erweiterungsfläche handelt, bei der Baugenehmigung soll jedoch darauf geachtet werden, daß eine randliche Eingrünung in ausreichender Breite (mindestens 10 m), Parkplatzüberstellung und Begleitpflanzung der Erschließungsstraße mit großkronigen Laubbäumen vorgesehen wird

geplantes Gewerbegebiet südlich der B 25 und der Bahnlinie südlich Wilburgstetten

durch direkten Anschluß an Hauptverkehrsstraße und optischen Anschluß an vorhandene Misch- und Gewerbegebiete keine Zäsur von wertvollen zusammenhängenden Landschaftsräumen, trotzdem deutlicher Eingriff in Natur und Landschaft durch Verlust von Wald mit ökologisch nur mittlerer Bedeutung (Kiefernbestand, kaum mit Laubbäumen durchsetzt in Altersklassenstruktur), Störung eines Naherholungsraums	Eingriff in das Landschaftsbild durch starke Randeingrünung ausgleichbar, Grünordnungsplan erforderlich mit genauer Ermittlung und Festlegung des Bedarfs an Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft, randliche Eingrünung in ausreichender Breite (mindestens 10m), Parkplatzüberstellung und Begleitpflanzung der Erschließungsstraßen mit großkronigen Laubbäumen vorsehen, Waldflächenverlust ausgleichbar durch Ausweisung von Waldflächen in vom Landschaftsplan für Walderweiterung vorgeschlagenen Bereichen (Berechnung der notwendigen Flächengröße innerhalb der Bebauungsplanung erforderlich), Aufrechterhaltung der wichtigen, überörtlichen Wander- und Radwegverbindung durch Anbindung des Rad- und Wanderwegenetzes an die vorhandene Unterführung

Schutzgut Boden
Für gewerbliche Bauflächen ist nach Baunutzungsverordnung eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Es ist also mit einem Verlust der Bodenfunktionen durch Versiegelung auf 80% der Gewerbefläche zu rechnen. Ein kleinerer Teil dieser Fläche ist im FNP bereits als gewerbliche Baufläche und Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.
Es handelt sich um einen umfangreichen Eingriff in das Schutzgut Boden (Umfang siehe unten). Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, ob über einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Teilflächen der Eingriff in den Boden gemindert werden kann.

Schutzgut Klima/ Luft
Wegen ausreichendem Abstand des Gewerbegebietes zum Tal ist keine Beeinträchtigung einer Ventilationsbahn/Kaltluftabfuhrschneise zu erwarten. Die Beseitigung der Vegetation und der anzunehmende Versiegelungsgrad bewirkt jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung

der kleinklimatischen Situation. An die Stelle eines Frischluftentstehungsgebietes tritt ein Frischluftverbrauchsgebiet mit Wärmespeicherung durch die Bebauung / Wärmeentwicklung durch die Produktion.
Da die Gewerbefläche dem auf den angrenzenden Flächen ansässigen Betrieb Expansionsmöglichkeiten bieten soll (Fertigung und Vertrieb von Betonfertigteilen), wird angenommen, dass keine wesentlichen schädlichen Emissionen von den Flächen ausgehen werden.

Schutzgut Wasser
Durch die zu erwartende großflächige Bodenversiegelung wird die Grundwasserneubildungsfunktion des Gebietes herabgesetzt. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers können auch aus Schadstoffeinträgen durch Leckagen etc. entstehen. Bei der konkreten Planung ist zu prüfen, ob eine Teilversiegelung von Flächen sinnvoll ist, hierbei ist zwischen möglicher Grundwassergefährdung durch Schadstoffe und einer höheren Grundwasserneubildung abzuwägen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen
Durch die Planung wird eine Versiegelung und ein Verlust von Vegetationsflächen im Umfang von ca. 6,1 ha vorbereitet (80% der geplanten Gewerbefläche im Änderungsbereich, abzüglich bereits im wirksamen FNP dargestellter Gewerbe- und Straßenverkehrsfläche). Es handelt sich um einen Eingriff in Natur und Landschaft. Die Fläche ist allerdings entsprechend dem Landschaftsplan als „Gebiet mit geringerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz“ einzustufen, was die Schwere des Eingriffs mindert. Dies drückt sich in der Eingriffsberechnung u.a. mit dem Ansetzen des unteren Kompensationsfaktors aus (s.u.).

Es ist davon auszugehen, dass auf einer Fläche von 8,13 ha Wald in eine andere Nutzungsart überführt wird und Waldbäume gerodet werden. Daher ist eine Erlaubnis zur Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart nach Art. 9 des Bayerischen Waldgesetzes einzuholen. Möglicherweise werden forstrechtliche Ersatzaufforstungen erforderlich. Bei der forstrechtlichen Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass die Waldfunktionenkartierung für das Gebiet keine besonderen Funktionen ausweist. Aus landschaftsplanerischer Sicht werden im Gemeindegebiet (geringfügige) Walderweiterungen in der Landschaftseinheit „Offenlandbereiche“ (s. Karte Leitbild Lebensraumentwicklung des Landschaftsplanes) empfohlen bzw. für vertretbar gehalten.

Es ist möglich, dass mit der Rodung des Waldes artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt werden (s. § 44 BNatSchG). In Nadelwäldern des Landkreises Ansbach kommen laut Artenschutzkartierung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt[10] verschiedene Fledermaus- und Vogelarten, die Haselmaus und als geschützte Pflanzenart der Frauenschuh vor. Um Verbotsverletzungen auszuschließen, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende Untersuchung durchzuführen und es sind ggf. geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Schutzgut Mensch
Durch das Gewerbegebiet kann es zu Lärm- Staub- und Schadstoffemissionen kommen. Allerdings grenzen keine empfindlichen Nutzungen an den Änderungsbereich an. Zwischen dem Gewerbegebiet und dem geplanten Sondergebiet im Nordosten liegt Wald, der abschirmend wirkt.
Es wird davon ausgegangen, dass der hinzukommende Verkehr über die Bundesstraße B 25 abgewickelt werden kann und hier keine erhebliche zusätzliche Belastung darstellt.

Die Verwirklichung der im Landschaftsplan vorgesehenen Radwegeverbindung von der B 25 in Richtung Osten wird durch die Planung des Gewerbegebietes unwahrscheinlich. Durch die Erweiterung der Grünflächen im Bereich des Limes bietet sich jedoch die Chance einer Ost-

[10] S. http://www.lfu.bayern.de/natur/sap/arteninformationen/

West-Wegeverbindung auf Höhe des Limes. Eine entsprechende Darstellung wird im geänderten Flächennutzungsplan aufgenommen.

Schutzgut Landschaft
Das Landschaftsbild beiderseits der B 25 wird im betreffenden Abschnitt von Infrastruktur und gewerblichen Nutzungen dominiert werden. Die Vorprägung durch Gewerbe westlich der B 25 wird in westlicher Richtung fortgesetzt. Die Vorbelastung bzw. das stark technisch überformte Landschaftsbild relativiert die hinzukommende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes. Eine potenzielle Beeinträchtigung, die es durch ausreichende Abstände und Abpflanzungen zu vermeiden gilt, ist die Störung des Landschaftsbildes aus Sicht der westlich des Gebiets verlaufenden Rad- und Wanderwege und des nun nördlich entlang des Limes geplanten Wanderweges.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Kultur- und Sachgüter sind im Bereich 5 nach derzeitigem Wissensstand nicht vorhanden. Zum nördlich angrenzenden Bodendenkmal „Limes“ besteht ein ausreichender Abstand.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eine Verringerung des Eingriffs wird durch folgende Maßnahmen erreicht:

- Rückhaltung und Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Gewerbegebietes soweit möglich (Schutzgut Wasser)

- Verwendung versickerungsfähiger Beläge, soweit dies aus Gründen des Grundwasserschutzes sinnvoll ist (Schutzgut Wasser)

- Landschaftsgerechte Anpflanzung des Randgebietes zum Wald (Schutzgut Landschaftsbild)

- Veränderte Wegeführung des geplanten Wanderweges (Schutzgut Mensch, Landschaftsbild)

Zur vorläufigen Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen. Der genaue Umfang von Kompensationsmaßnahmen ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Grundlage der konkreteren Planung festzulegen.
Die Planung im Änderungsbereich umfasst eine Gewerbefläche von 8,17 ha und eine öffentliche Grünfläche von 1,28 ha. Mit der Gewerbefläche ist ein Eingriff in Natur und Landschaft durch Versiegelung von Boden und Beseitigung von Vegetation sowie daraus folgenden Wirkungen auf Grundwasser, Klima und Landschaftsbild verbunden. Es wird davon ausgegangen, dass die Grünfläche als Pflanzfläche ausgebildet wird und mit der Umwandlung von Wald in Grünfläche naturschutzrechtlich kein Eingriff verbunden ist. Im Bereich der bereits im wirksamen FNP dargestellten Gewerbe- und Straßenverkehrsfläche wird hier ebenfalls kein Eingriff angenommen.
Die der Eingriffsberechnung zugrunde zu legende Fläche beträgt demnach **7,62** ha. Für Gewerbeflächen ist nach Baunutzungsverordnung eine Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig. Das Gebiet ist nach dem Leitfaden der Kategorie A, „hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad“ mit GRZ über 0,35 zuzuordnen.

Die vorhandene Waldfläche wird als Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (**Kategorie II**) eingestuft. Da es sich bei den Kiefern- und Fichtenwäldern laut Landschaftsplan in der Regel um nicht standortgemäßen Wald handelt, wird hier der untere Wert angesetzt.

Daraus ergibt sich die Einordnung des Eingriffs in das **Feld A II** mit der Kompensationsfaktorspanne von 0,8-1,0. Aufgrund der Einordnung des Bestandes in „unterer Wert“ ist hier also der **Faktor 0,8** anzusetzen, das entspricht einer Fläche von **6,1 ha.**

Die am südlichen und westlichen Rand des Gewerbegebietes vorgesehene Grünfläche kann nicht als Ausgleich herangezogen werden, da auch auf dieser Fläche Wald gerodet wird und die Fläche kein genügendes Aufwertungspotenzial besitzt.

Es besteht also ein Ausgleichserfordernis von 6,1 ha, das durch Aufwertungsmaßnahmen auf einer externen, im Einzelnen noch zu bestimmenden Fläche innerhalb des Gemeindegebiets zu kompensieren ist.

Hierbei ist zu beachten, dass die Regelungen des Waldgesetzes für Bayern selbständig neben der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Anwendung kommen (Leitfaden S. 9). Es ist eine Erlaubnis zur Beseitigung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart nach Art. 9 des Bayerischen Waldgesetzes einzuholen. Erfordert ein Eingriff in Waldflächen nach dem Waldgesetz für Bayern Ersatzaufforstungen, wird der forstliche Ausgleichsbedarf bei der Festlegung des naturschutzrechtlichen Kompensationsumfanges flächenmäßig angerechnet.
Gegebenenfalls sind zusätzlich artenschutzrechtlich begründete Maßnahmen erforderlich (z.B. Nistkästen).

Zu berücksichtigen ist auch, dass am nordöstlichen Rand des Änderungsbereiches eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (FNP) vorgesehen war (Ausgleich für nördlich angrenzendes Gewerbegebiet) die nun überplant wird und an anderer Stelle zu verwirklichen ist.

<u>Option 1: Erstaufforstung inklusive Waldrandvorpflanzung auf geeigneter Fläche</u>

Anerkennungsfähig sind gemäß StMLU-Leitfaden Erstaufforstungen, wenn eine Waldmehrung auch naturschutzfachlich gewünscht ist. Laut Landschaftsplan sind Erweiterungen nur im Landschaftsraum Offenlandbereiche landschaftsverträglich, im Anschluss an vorhandene Waldflächen auf stark hängigen Bereichen und auf nord- und ostexponierten Flächen. Diese Offenlandbereiche sind der Karte „Leitbild zur Lebensraumentwicklung“ des Landschaftsplanes zu entnehmen. Hier wird auch auf Bereiche für mögliche Walderweiterungen hingewiesen.

- Nördlich Wolfsbühl (größte räumliche Nähe zum Änderungsbereich „Erweiterung Gewerbepark Süd an der B25“)

- Östlich Rühlingstetten

- Nördlich und östlich von Welchenholz

Die Flächen sind laut Luftbild (Bayernatlas Zugriff Februar 2015) noch nicht bewaldet.

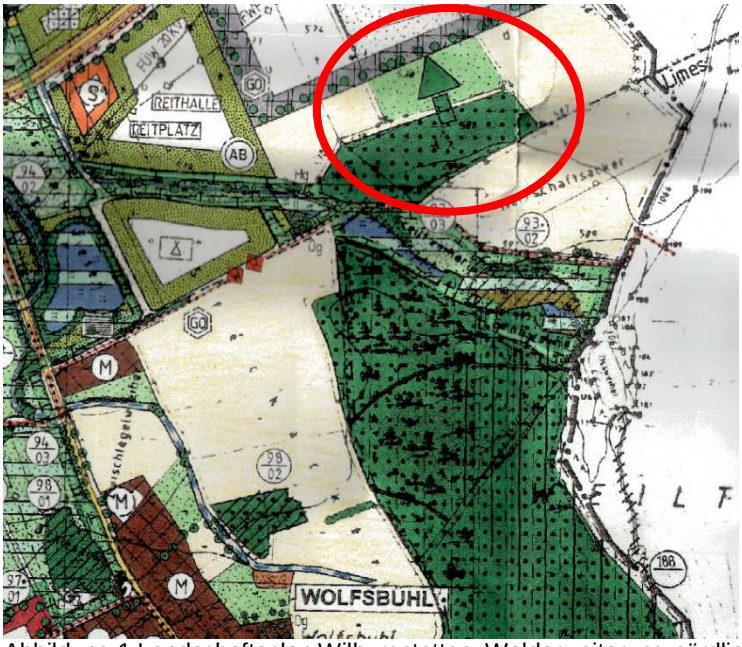


Abbildung 1 Landschaftsplan Wilburgstetten. Walderweiterung nördlich Wolfsbühl

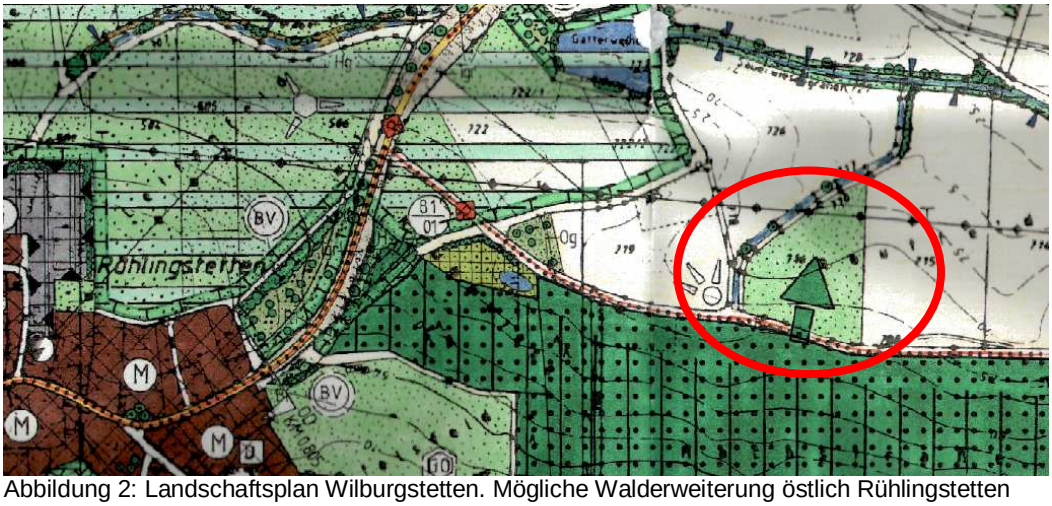


Abbildung 2: Landschaftsplan Wilburgstetten. Mögliche Walderweiterung östlich Rühlingstetten

Abbildung 3 Landschaftsplan Wilburgstetten. Mögliche Walderweiterungen bei Welchenholz

Im Landschaftsplan werden außerdem **Waldrandvorpflanzungen als Teil des Biotopverbundsystems** auf folgenden Flächen vorgeschlagen:

- westlich Greiselbach (Flurstück 147t)
- nördlich Wittenbach (Flurstück 123)

Gemäß Landschaftsplan sollen die Flächen des Biotopverbundsystems vorrangiger Suchraum für Ausgleichsmaßnahmen sein[11]. Gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ kann die Schaffung reich gestufter, naturnaher Waldränder mit vorgelagerten, extensiv genutzten Offenlandflächen (Mindestbreite gesamt 10 m) als Ausgleich angerechnet werden.

Option 2 Ökologische Aufwertung von Forstflächen

Anerkennungsfähige Ausgleichsmaßnahmen im Wald müssen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Teil D) über das Ausgangsniveau der Fläche deutlich hinausgehen und den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechen. Die Anrechenbarkeit erfolgt in Wertstufen nach dem Maß der tatsächlichen ökologischen Wertsteigerung. Im Staatswald sind zur Bestimmung des Ausgangszustandes die Forstwirtschaftspläne oder Forstbetriebsgutachten heranzuziehen. Anerkennungsfähig ist eine den naturschutzfachlichen Zielen entsprechende Steigerung des Laubholzanteils, des Laubmischholzanteils und der Weißtanne in Pflege- und Verjüngungsbeständen sowie bei Umbau und Unterbaumaßnahmen, soweit gegenüber dem forstlich festgestellten Ausgangsniveau eine Anhebung in Stufen um jeweils mindestens 10 Prozentpunkte festgelegt wird. In die Kompensationsbilanz darf nur die gedachte Teilfläche, auf der das Mehr an Laubholz eingebracht wird, eingestellt werden (Leitfaden S. 38). Es sind also entsprechend größere Waldflächen erforderlich.
Weiterhin kommen in Betracht (ebd.): Verzicht auf die Nutzung von Altbaumgruppen zur Anreicherung ökologisch wertvoller Reifestadien, Maßnahmen zur Verbesserung bestehender Nieder- und Mittelwälder, Verbesserungsmaßnahmen in geeigneten, beeinträchtigten Moor-, Bruch-, Sumpf- und Auwäldern sowie Wäldern trockenwarmer Standorte und Schlucht-, Block- und Hangschuttwäldern, Maßnahmen mit denen die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Naturwaldreservats oder als Schutzgebiet mit Nutzungsverzicht geschaffen werden.

In Betracht gezogen werden bisher:

- Eine Fläche westlich der geplanten Gewerbefläche, zwischen Rad- und Fußweg und Unterer und Oberer Höllweiher (8.47 ha)

Da nach Angabe des Landschaftsplanes die umfangreichen Waldbestände im Gemeindegebiet überwiegend aus anthropogen begründeten Fichten- und Kiefernwäldern bestehen und häufig gleichförmige, nicht standortgerechte Altersklassenwälder anzutreffen sind, wird davon ausgegangen, dass sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung genügend Aufwertungsflächen identifizieren lassen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da dem bestehenden Gewerbebetrieb Erweiterungsmöglichkeiten geboten werden sollen, kommen andere Flächen nicht in Betracht. Durch die Lage zwischen der Gewerbefläche der Fa. Ruf GmbH und der Gewerbefläche südlich der B 25 werden Gewerbeflächen in ver-

[11] Weitere Maßnahmenvorschläge zur Ergänzung des Biotopverbundsystems s. Landschaftsplan, S. 20.

kehrsgünstiger Lage gebündelt und die Folgewirkungen vieler einzeln liegender Gewerbeflächen, z.B. Zersiedlung der Landschaft, vermieden.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ auf Grundlage des Landschaftsplanes der Gemeinde Wilburgstetten aus dem Jahr 2003. Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurde der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen herangezogen.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die überwacht werden müssten. Überwachungsmaßnahmen sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

4. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der FNP soll in fünf Bereichen geändert werden.

In zwei Bereichen haben die Änderungen insgesamt positive Umweltauswirkungen:

- Im Bereich 1, Welchenholz, wird eine geplante Bauflächenausweisung zurückgenommen. Dies hat insbesondere angesichts der hohen Bedeutung des Umfeldes (Kaltluftabfluss, europäische Schutzgebiete) positive Auswirkungen. Von der Änderung von Wohnbaufläche in gemischte Baufläche im bestehenden Dorfgebiet sind demgegenüber nur geringfügige Beeinträchtigungen zu erwarten.

- Im Bereich 4, Gewerbefläche nördlich Limes, wird die Ausweisung von gewerblicher in Sonderbaufläche vorgenommen und es werden Grünflächen entlang des Limes erweitert. Hier ist insbesondere die positive Wirkung auf das Kultur- und Sachgut „Limes“ zu nennen.

In zwei Bereichen stellt die Flächennutzungsplanänderung lediglich eine Berichtigung und Anpassung an genehmigte Bebauungspläne und den aktuellen Bestand dar. Es werden jeweils bisher gemischte Bauflächen, die teilweise bereits gewerblich genutzt waren, als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Dies betrifft die Bereiche:

- Bereich 2: Bebauungsplan „Limespark Wilburgstetten“

- Bereich 3: Bebauungsplan „Gewerbegebiet Bahnhofsstraße Süd“

Lediglich im Bereich 5 ist mit möglichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt zu rechnen. Für den dringenden Erweiterungsbedarf eines ortsansässigen Unternehmens soll eine geeignete, in günstiger Zuordnung zu bestehenden Betrieben gelegene, Waldfläche südlich der B 25 genutzt werden. Diese schließt sich bereits an existierenden Gewerbeflächen und einen technisch stark überprägten Bereich an, wodurch eine Bündelung von Infrastruktur erreicht, eine zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gering gehalten und eine Zersiedlung der Landschaft an anderen, noch unvorbelasteten Standorten, vermieden wird. Auch sind im direkten Umfeld keine sensiblen Nutzungen wie Wohnen vorhanden, die von Gewerbelärm oder anderen Emissionen beeinträchtigt werden könnten.
Von der Änderung sind keine „offenzuhaltende Landschafts- und Lebensraumbezüge“ und keine „absolut einzuhaltenden Baugrenzen“ gemäß Landschaftsplan betroffen. Auch werden

keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete, schützenswerten Biotope oder Biotopverbundflächen berührt.
Bei dem vorhandenen Kiefern-/Fichtenforst handelt es sich gemäß Landschaftsplan um ein Gebiet mit geringerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie um Wald ohne besondere Bedeutung für Bodenschutz oder Erholung. Ein durch das Gebiet verlaufender geplanter Wanderweg kann weiter nördlich im Bereich des Limes realisiert werden.
Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet des Regionalplanes beginnt erst westlich des Änderungsbereiches, eine Ventilationsbahn verläuft östlich des Gebietes.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt 9,45 ha, hiervon sind 8,17 ha gewerbliche Baufläche und 1,28 ha Grünfläche. Infolge der Darstellung ist mit einem Verlust von Vegetationsflächen und einem Verlust von Bodenfunktionen und Grundwasserneubildung durch Versiegelung (maximal 80% der Gewerbefläche) zu rechnen. Für das Lokalklima bedeutet die Planung eine Umwandlung von Frischluftentstehungs- zu Frischluftverbrauchsgebiet und eine Aufwärmung. Es werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die außerhalb des Änderungsbereiches gesucht werden. Es bieten sich im Landschaftsplan dargestellte waldbezogene Maßnahmen an. Auch die Überplanung von einer zum Ausgleich vorgesehenen Pflanzfläche im Randbereich der bisher dargestellten gewerblichen Baufläche ist hierbei mit einzubeziehen. Außerdem ist anzustreben Maßnahmen so zu wählen, dass sie zugleich den ggf. erforderlichen forstrechtlichen Ausgleich abdecken.
Die Betroffenheit artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (z.B. durch Verlust von Höhlenbäumen) ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu klären und in diesem Rahmen sind ggf. entsprechende Maßnahmen zu bestimmen.

III. Plankarte und Planverzeichnis

Vorentwurf vom 16.02.2015

Verzeichnis der Planänderungs- und Bestandskarten

Übersichtsplan FNP Wilburgstetten (ohne Maßstab)
Bestand mit Kennzeichnung der Änderungsbereiche Seite 4

Plankarte zur 2.Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Wilburgstetten
Planstand: Vorentwurf vom 16.02.2015 (656x592 / M=1:5.000)