

STADT HEIDECK



16. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT HEIDECK

„ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET KOHLBUCK“
IM ORTSTEIL SEIBOLDSMÜHLE

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 28.11.2023

[Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 13.06.2023 in roter Schriftfarbe]

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Einleitung	5
1.1	Ziel und Zweck der Planung	5
1.2	Beschreibung des Planungsraums	5
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben	6
2.1	Landesentwicklungsprogramms Bayern	6
2.2	Regionalplanung	7
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	8
3	Planungsinhalte	8
3.1	Änderungsinhalte	8
3.2	Planungserfordernis und Baulandbedarf.....	9
3.3	Standortwahl und -begründung	9
4	Umweltbericht	11
4.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele.....	11
4.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	12
4.2.1	Abiotische Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft	12
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange	15
4.2.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	18
4.2.4	Schutzgut Mensch.....	20
4.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
4.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	21
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.....	22
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	22
4.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	22
4.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	22
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	23
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	27
5	Aufstellungsvermerk	29

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Stadt Heideck stehen bereits seit längerem keine gewerblichen Bauflächen zum Verkauf zur Verfügung. Der Stadtrat hat deshalb beschlossen, eine Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebietes „Kohlbuck“ an der Staatsstraße St 2226 im Norden des Ortsteils Seiboldsmühle, vorzunehmen und hierfür einen Bebauungsplan aufzustellen.

Ziel der Stadt ist, auch in Zukunft Gewerbeflächen für überwiegend kleine und mittlere Unternehmen anbieten zu können, um die örtliche Wirtschaftsstruktur zu stärken und zu fördern.

Da die geplante Gewerbegebietsfläche bislang im Flächennutzungsplan (FNP) noch nicht als Baufläche dargestellt ist, muss parallel zur Bebauungsplanaufstellung für die „Erweiterung Gewerbegebiet Kohlbusch“ eine Änderung des FNPs durchgeführt werden (Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Mit der vorliegenden, 16. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heideck wird die bisherige Darstellung als Waldfläche in eine gewerbliche Baufläche abgeändert. Hiermit wird der FNP mit dem Bebauungsplan für die „Erweiterung Gewerbegebiet Kohlbusch“ in Übereinstimmung gebracht und damit die planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung des Gewerbegebietes geschaffen.

Nachdem der FNP im Ortsteil Seiboldsmühle teilweise nicht mehr der aktuellen baulichen Situation entspricht, werden gleichzeitig zwei Berichtigungen unweit südlich bzw. südöstlich der geplanten Gewerbebauflächen vorgenommen. Hier werden zwischenzeitig bebaute bzw. erschlossene Wohngebiete in den FNP aufgenommen.

1.2 Beschreibung des Planungsraums

Der Ortsteil Seiboldsmühle liegt ca. 1 km nordöstlich von Heideck. Die geplante gewerbliche Baufläche befindet sich im Norden von Seiboldsmühle, unmittelbar nördlich des bestehenden Gewerbegebietes „Am Kohlbusch“ (vgl. Abbildung 1).

Der Änderungsbereich für die gewerbliche Baufläche umfasst eine Fläche von ca. 13,7 ha.

Die Flächen nördlich von Seiboldsmühle sind durch großflächige forstwirtschaftliche Nutzung geprägt. Der Änderungsbereich (G) ist im Norden, Osten und Westen von bewaldeten Flächen umgeben, die Flächen innerhalb des Änderungsbereichs sind bislang ebenfalls bewaldet. Im Westen wird der Änderungsbereich durch einen Waldweg und im Osten durch die Gemeindegrenze zur Stadt Hilpoltstein begrenzt. Im Süden bzw. Südosten begrenzt der „Gredl-Radweg“, auf der ehemaligen Bahnlinie Heideck – Hilpoltstein, den Änderungsbereich. Hinter dem Radweg, der von einem bis zu 20 m breiten Grünstreifen begleitet wird, befindet sich das bereits bestehende Gewerbegebiet „Am Kohlbusch“.

Das Gelände im nördlichen Änderungsbereich (G) ist überwiegend flach und vergleichsweise eben. Die durchschnittliche Geländeneigung liegt überwiegend im Bereich von ca. 2 bis 5 %; lediglich in kleineren Teil- bzw. Randbereichen treten etwas steilere Neigungen bis maximal 10 % auf.

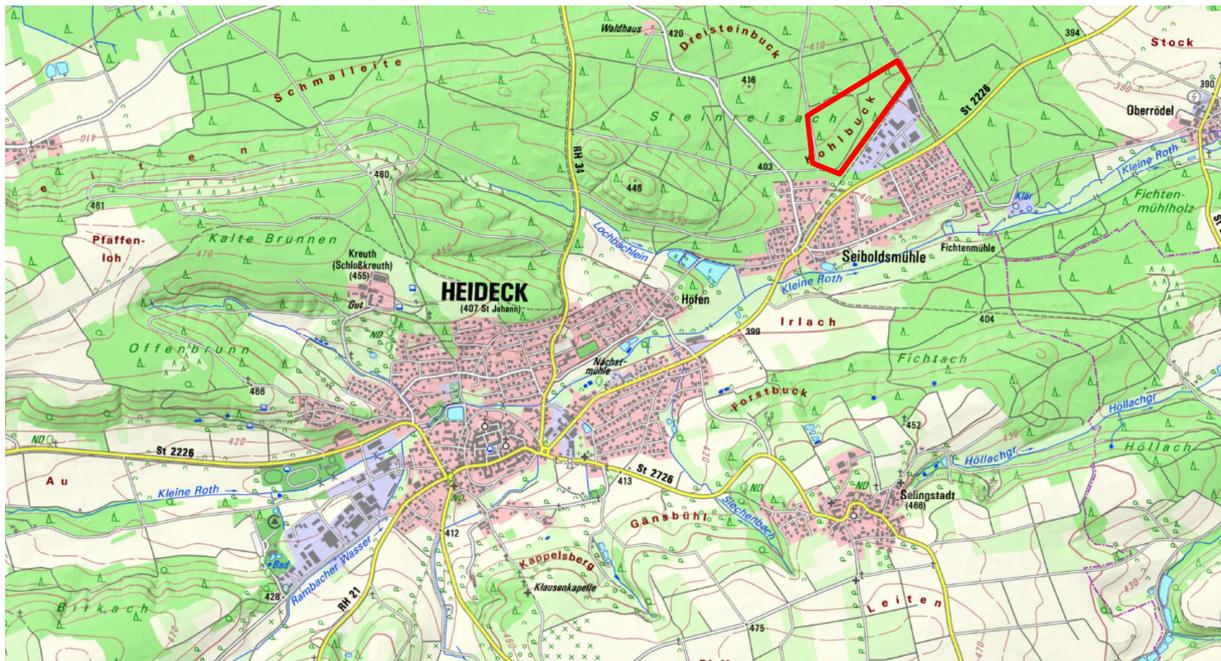


Abbildung 1: Lage des geplanten Gewerbegebietes im Norden von Seiboldsmühle (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

Die beiden südlichen Änderungsbereiche (W) liegen ebenfalls im Ortsteil Seiboldsmühle unmittelbar südlich der St 2226, gegenüber dem bestehenden Gewerbegebiet „Am Kohlbruck“. Es handelt sich hier um erschlossene bzw. bebaute Siedlungsflächen, die im FNP lediglich berichtet werden sollen.

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsprogramms Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 (Stand 01.06.2023) ist die Stadt Heideck dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Der Landkreis Roth ist auf Ebene der Kreisregion als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Hinsichtlich der Raumstruktur und Siedlungsentwicklung sind für die vorliegende Bauleitplanung der Stadt Heideck insbesondere folgende Aussagen des LEP relevant:

2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume:

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums:

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *(...)*

- *er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und*
- *er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.*

Ferner sind im LEP folgende Grundsätze des Flächensparens (vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB) sowie das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als verbindliches Ziel verankert:

3.1 Flächensparen:

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

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

2.2 Regionalplanung

Auf Ebene der Regionalplanung liegt Heideck am südlichen Rand der Region Nürnberg (Planungsregion 7) und wird als Kleinzentrum der Gebietskategorie „Ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen“ eingestuft.

Gemäß Regionalplan, soll „die Wirtschaftskraft der Region erhalten und gestärkt werden. Dabei soll insbesondere auf eine Unterstützung des Strukturwandels und der notwendigen Anpassung an sich verändernde Rahmenbedingungen sowie auf die Schaffung von Arbeitsplätzen und den Ausbau regionaler Wirtschaftskreisläufe hingewirkt werden“ (Ziel 1.3)

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Untereinheit „Nürnberger Becken und Sandplatten“ (113.5) innerhalb der Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113) zugeordnet und ist von kleinräumigen und vielfältigen Nutzungen geprägt (vgl. Begründungskarte 1 zur ökologisch-funktionellen Raumgliederung).

Zwischen den Ortsteilen Höfen und Seiboldsmühle sowie im Südwesten von Seiboldsmühle im Tal der Kleinen Roth stellt der Regionalplan Trenngrün (TG53 – Heideck) dar, um das Zusammenwachsen der benachbarten Siedlungseinheiten sowie die Entstehung bandartiger Siedlungsstrukturen zu verhindern. Die vorhandenen Freiflächen in diesem Bereich sind zu erhalten und zu sichern (Ziel 7.1.3.3).

Die Waldflächen zwischen den nördlichen Randflächen des Geltungsbereichs und Laffenau sind als Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung (TR 10 – „Laffenauer Wald und angrenzende Gebiete) dargestellt. Empfindliche Bereiche der Grundwassereinzugsgebiete außerhalb der Wasserschutzgebiete werden im Regionalplan als Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung aufgenommen. Den fachlichen Belangen der Wasserversorgung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen (Ziel 7.2.3.4). Dabei gilt die Ausweisung von Baugebieten und damit verbunden die Änderung der baulichen Nutzung nicht als konkurrierende raumbedeutsame Nutzung, solange kein erhöhtes Gefährdungspotential durch wassergefährdende Stoffe besteht.

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der nördlich der Stadt Heideck und des Ortsteils Seiboldsmühle gelegene Wald ist als Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG Ost) sowie als Vogelschutzgebiet „Wälder im Vorland der Südlichen Frankenalb“ geschützt. Auch die Waldflächen östlich und südlich von Seiboldsmühle sowie die Aue der Kleinen Roth liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Damit liegt der nördliche Änderungsbereich (G) am Rand innerhalb der Schutzgebiete. Die südlichen Änderungsbereiche (W) liegen innerhalb der Siedlungsfläche, außerhalb der Schutzgebiete.

Im Zuge des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens wurde durch Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Vogelschutzgebiet erstellt. Als Ausgleich für die Überplanung der Flächen des Änderungsbereichs (G) und die Überformung mit Gewerbegebiet, wird eine deutlich größere Waldfläche als künftige Erweiterungsfläche für das Vogelschutzgebiet vorgesehen. Die Ausweisung als Gewerbegebiet ist damit mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebiets verträglich, die Kohärenz des Natura 2000-Netzes bleibt erhalten.

In Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet wird der Änderungsbereich (G) derzeit aus dem LSG Ost herausgenommen. Hierfür liegt bereits ein Beschluss des Kreistags des Landkreises Roth zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung vor. Das dargestellte Gewerbegebiet liegt damit nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet.

Weitere Schutzgebiete oder Flächen der Bayerischen Biotopkartierung sind in den Änderungsbereichen und deren zu erwartenden Wirkungsbereichen nicht vorhanden.

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

3 Planungsinhalte

3.1 Änderungsinhalte

Gewerbliche Baufläche (G)

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heideck ist der nördliche Änderungsbereich (G) als Fläche für die Forstwirtschaft mit Waldbestand dargestellt. Die westlich angrenzenden Waldflächen sind im FNP als Erholungswald mit der Intensitätsstufe II dargestellt.

Mit der vorliegenden 16. FNP-Änderung wird der Änderungsbereich in ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO umgewandelt.

Da aufgrund der umgebenden Waldnutzung eine Baumfallzone von der Bebauung freizuhalten ist, werden im Norden, Osten und Westen des Änderungsbereichs Grünflächen im engen Siedlungszusammenhang dargestellt. Diese Flächen dienen gleichsam als Puffer, um einen angemessenen Übergang zu den umliegenden Waldflächen und Schutzgebieten (LSG und Vogelschutzgebiet) sicherzustellen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit Aufstellung eines (integrierten) Grünordnungsplans können diese Flächen auch zu Minimierung und Kompensation von Auswirkungen auf Natur und Landschaft genutzt werden.

Im Osten und Südwesten des Änderungsbereichs sind die Grünflächen etwas großzügiger bemessen und mit einem Planzeichen für die Regenwasserbehandlung versehen. Auf diesen Flächen sollen Anlagen für die Behandlung, Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser entstehen.

Im äußersten Südwesten des Änderungsbereichs ist eine Gehölzreihe angedeutet, die als optische Abschirmung und Pufferung zu den angrenzenden Siedlungsflächen dient. Hier ist auf Ebene des Bebauungsplanes zusätzlich die Anlage eines Lärmschutzwalles vorgesehen.

Wohnbauflächen (W)

Die beiden südlichen Änderungsbereiche (W) liegen unweit südlich des Gewerbegebietes Kohlbeck auf der gegenüberliegenden Seite der St 2226. Die Flächen sind bislang im FNP als geplante Wohnbaufläche (Westen) bzw. als Fläche für die Landwirtschaft (Osten) dargestellt.

Die östliche Teilfläche ist als Wohngebiet bereits seit längerem vollständig bebaut. Für die westliche Teilfläche wurde im Zeitraum 2021/22 ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Das Gebiet ist zwischenzeitig vollständig erschlossen und wird zeitnah bebaut. In beiden Fällen wird der FNP entsprechend berichtigt bzw. an den baulichen Bestand angepasst.

3.2 Planungserfordernis und Baulandbedarf

Wie bereits erwähnt, stehen der Stadt Heideck derzeit keine gewerblichen Bauflächen mehr zum Verkauf zur Verfügung. Die Gewerbegrundstücke in den Gewerbegebieten von Heideck sind entweder bebaut oder befinden sich in privater Hand und werden überwiegend als künftige Erweiterungsflächen zurückbehalten.

Sonstige Baulücken außerhalb von Gewerbegebieten (also in Wohn- oder Mischgebieten) sollen vorwiegend für die Wohnnutzung erschlossen werden. Eine gewerbliche Nutzung, insbesondere für größere Betriebe, birgt in der Regel ein zu großes Konfliktpotenzial mit der angrenzenden Wohnnutzung. Es stehen somit in Heideck derzeit keine geeigneten Innenentwicklungspotenziale für eine gewerbliche Bebauung zur Verfügung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heideck sind keine nennenswerten Reserven an gewerblichen Bauflächen mehr vorhanden.

Gleichzeitig liegen der Stadt Heideck aktuell bereits zahlreiche Anfragen nach gewerblichem Bauland vor. So sind seit Bekanntwerden der Planungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Kohlbeck bereits Anfragen von 29 Unternehmen nach Gewerbebebauland bei der Stadt Heideck eingegangen. Der konkrete Gesamtflächenbedarf beträgt demnach rund 9,2 ha.

Um die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde nicht zu behindern, hat der Stadtrat deshalb den Beschluss gefasst, das Gewerbegebiet Kohlbeck entsprechend der vorliegenden Planung weiterzuentwickeln.

3.3 Standortwahl und -begründung

Die Idee der Erweiterung des Gewerbegebietes Kohlbeck nach Norden, also in Richtung des Waldes, ist bereits im Jahr 2015 entstanden. Sie ist in erster Linie auf die begrenzten Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Heideck an den übrigen Gewerbestandorten zurückzuführen. Nach einer ausgiebigen Untersuchung von Alternativstandorten (vgl. hierzu Kapitel 4.5),

naturschutzfachlichen Voruntersuchungen des betroffenen Vogelschutzgebietes „Wälder im Vorland der Südlichen Frankenalb“ und Vorabstimmungen mit verschiedenen Behörden, hat sich die Stadt entschieden, die nördliche Erweiterung des Gewerbegebiet Kohlbeck zu realisieren. Eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung (siehe Bebauungsplanunterlagen) kam zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Gewerbegebietserweiterung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungszielarten des Vogelschutzgebietes verursacht werden und die Planung daher mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebietes verträglich ist.

Ungeachtet dessen bedeutet die erforderliche Rodung einer Waldfläche von rund 13,5 ha einen erheblichen Eingriff in Natur und Landschaft. Insbesondere die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Landschaftsschutzgebiet werden jedoch am gewählten Standort dadurch relativiert, dass das Gebiet – im Vergleich zu alternativen Standorten in vergleichbarer Größenordnung – kaum städtebaulich oder landschaftlich in Erscheinung tritt. Während von Süden aus das bestehende Gewerbegebiet „Am Kohlbeck“ die neuen Bauflächen verdeckt, ist durch die ausgedehnten Waldflächen an den übrigen Gebietsrändern eine gute landschaftliche Einbindung gewährleistet. Weitere Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einem Grünordnungsplan zu erfassen und geeignete Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu erarbeiten.

Im Übrigen ist die Erweiterungsfläche topographisch und städtebaulich gut für eine gewerbliche Entwicklung geeignet. Über das bestehende Gewerbegebiet und die vorhandene Anbindung an die St 2226 ist eine leistungsfähige verkehrliche Anbindung an das örtliche Verkehrsnetz gegeben. In östlicher Richtung ist in ca. 12 km Entfernung die Anschlussstelle Hilpoltstein der Autobahn A 9 zu erreichen, in westlicher Richtung in ca. 10 km Entfernung die Bundesstraße B 2, so dass auch eine sehr gute Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz besteht.

Durch die Weiterentwicklung der bestehenden Gewerbeflächen nach Norden können Immissionskonflikte weitestgehend minimiert werden. Um schädliche Auswirkungen auf umliegende Wohnnutzungen zu vermeiden, wurde auf der Ebene der Bebauungsplanaufstellung ein immissionstechnisches Gutachten mit einer Emissionskontingentierung erstellt. Entsprechende Festsetzungen sind in den Bebauungsplan zu übernehmen. Zur Abschirmung des Gewerbegebietes gegenüber der südlich angrenzenden Wohnbebauung ist zudem am südwestlichen Rand des Änderungsbereichs eine großzügige Grünfläche vorgesehen, in welcher ein Regenrückhaltebecken und ein bepflanzter Lärmschutzwall realisiert werden sollen.

4 Umweltbericht

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

Die Flächennutzungsplanänderung sieht die Darstellung eines Gewerbegebietes (G) auf bisher forstwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Im Süden, Westen und Nordosten werden unter Berücksichtigung der umgebenden Baumfallzone Grünflächen im engeren Siedlungszusammenhang dargestellt.

Gleichzeitig werden zwei Berichtigungen unweit südlich bzw. südöstlich der geplanten Gewerbebauflächen vorgenommen. Hier werden zwischenzeitlich bebaute bzw. erschlossene Wohngebiete in den FNP aufgenommen.

4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Änderungsbereich (G) und der umgebende nördlich der Stadt Heideck und des Ortsteils Seiboldsmühle gelegene Wald sind Teilflächen am Rand innerhalb der großräumigen Schutzgebiete Vogelschutzgebiet „Wälder im Vorland der Südlichen Frankenalb“ und Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG Ost). Auch die Waldflächen östlich und südlich von Seiboldsmühle sowie die Aue der Kleinen Roth liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebiets. Damit liegt der Änderungsbereich (G) am Rand innerhalb der Schutzgebiete. Die beiden Berichtigungen (Änderungsbereiche (W)) südlich der Staatsstraße liegen innerhalb der Siedlungsfläche von Seiboldsmühle außerhalb von Schutzgebieten.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde durch Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung für das Vogelschutzgebiet erstellt. Die Wertigkeit der betroffenen Teilfläche in Bezug auf die Erhaltungszielarten wird als relativ gering eingestuft. Als Ausgleich für die Überformung von etwa 14,0 ha Vogelschutzgebiet, wird eine etwa 80 ha große Erweiterungsfläche mit besserer Strukturausstattung als Vogelschutzgebiet ausgewiesen. Für das Vogelschutzgebiet entsteht durch die FNP-Änderung unter Berücksichtigung der Erweiterungsfläche keine Wertminderung, die Kohärenz des Natura 2000-Netzes bleibt erhalten. Das Vorhaben ist damit mit den Erhaltungszielen des Vogelschutzgebiets verträglich.

In Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet wird der Änderungsbereich (G) derzeit aus dem LSG Ost herausgenommen. Hierfür liegt bereits ein Beschluss des Kreistags des Landkreises Roth zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung vor. Das dargestellte Gewerbegebiet liegt damit nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet.

Weitere Schutzgebiete oder Flächen der Bayerischen Biotopkartierung sind in den Änderungsbereichen und deren zu erwartenden Wirkungsbereichen nicht vorhanden.



Abbildung 2: Luftbild des Geltungsbereichs mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotopkartierung (Bayern-Atlas PLUS, August 2023)
 (dunkelgrüne Schraffur = Vogelschutzgebiet
 grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet
 hellrosa = Biotopkartierung ohne gesetzlich geschützte Anteile
 mittelrosa = Biotopkartierung mit möglicherweise gesetzlich geschützten Anteilen
 dunkelrosa = Biotopkartierung mit gesetzlich geschützten Anteilen
 rote Umrandung = Änderungsbereiche)

4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

4.2.1 Abiotische Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima/Luft

Bestand:

Naturräumlich sind Heideck und der Ortsteil Seiboldsmühle dem „Mittelfränkischen Becken“ als Teil des „Fränkischen Keuper-Lias-Landes“ zuzuordnen.

Das Planungsgebiet liegt in der geologischen Einheit des Sandsteinkeupers (ohne Feuerletten), welche durch Sandstein-Tonstein-Wechselfolgen mit Dolomitsteinlagen geprägt ist.

Der geologische Untergrund der Änderungsbereiche wird dabei überwiegend aus dem Mittleren Burgsandstein des Mittleren Keupers gebildet, welcher sich charakteristisch aus grau bis grauweißen, mittel- bis grobkörnigen, z.T. Geröll führenden Sandsteinen zusammensetzt. (Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000 und 1:25.000).

Aus diesem Untergrund haben sich durch Verwitterung des Grundgesteins fast ausschließlich Braunerden, unter Wald podsolige Braunerden und Podsol-Braunerden aus (Grus-) Reinsand gebildet. In den südlichen Teilflächen der Änderungsbereiche (W) treten auch Podsol-Braunerden aus (kiesführendem) Sand bis Sandlehm (Terrassenablagerung), gering verbreitet mit Flugsanddecke auf. (Übersichtsbodenkarte von Bayern, 1:25.000)

Bodenformen mit regional besonderer Standortfaktorenkombination sowie topographische Besonderheiten trifft man im Plangebiet nicht an. Durch die Nutzung als Siedlungsfläche bzw. bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen im Bereich der forstwirtschaftlich genutzten Böden sind die Bodenverhältnisse anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Eigenschaften auf.

Natürliche Oberflächengewässer oder wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Südlich von Seiboldsmühle fließt die Kleine Roth. Die angrenzende Aue ist als wassersensibler Bereich eingestuft. Aufgrund der Entfernung von über 250 m zu den Änderungsbereichen (W) und des Höhensprungs am Rand der Aue können Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden.

Die Waldflächen zwischen den nördlichen Randflächen des Änderungsbereichs (G) und Laffenau sind als Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung (TR 10 – „Laffenauer Wald und angrenzende Gebiete) dargestellt (vgl. Kapitel 2.2). Weitere wasserrechtliche Schutzgebiete sind in den Änderungsbereichen nicht vorhanden.

Den maßgeblichen anliegenden Grundwasserleiter im Planungsgebiet bildet der Burgsandstein. Der regional bedeutsame Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter weist geringe bis mittlere Trennfugendurchlässigkeit auf. Das Filtervermögen ist in der Regel gering, bei toniger Ausbildung höher.

Der Klimabereich Mittelfranken wird durch verhältnismäßige Trockenheit und ausgeglichene, milde Temperaturen gekennzeichnet. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7-8 °C, der mittlere Jahresniederschlag bei 650 bis 750 mm. Mit einem Trockenheitsindex von 35 - 40 mm/°C liegt das Planungsgebiet im Übergangsbereich zwischen trocken und mäßig feucht.

Die Waldflächen im Änderungsbereich (G) können trotz des dominierenden Nadelholzanteils als Frischluftentstehungsgebiet gewertet werden. Aufgrund des hohen Anteils an Waldfläche im Umfeld, der geringen Ausdehnung und allgemein guten Durchgrünung von Seiboldsmühle sowie der südlich liegenden Aue der Kleinen Roth, wird die Bedeutung der betroffenen Waldflächen für die klimatische Ausgleichsfunktion eher als gering eingestuft.

Das angrenzende bestehende Gewerbegebiet „Am Kohl buck“ stellt aufgrund des hohen Versiegelungsgrad eine Vorbelastung für den Klimahaushalt dar. Auch die, Seiboldsmühle querende, Staatsstraße St 2226 stellt eine Vorbelastung dar. Der breite Gehölzstreifen zwischen dem Gewerbegebiet und der Staatsstraße minimiert Auswirkungen auf die südlich angrenzenden Wohngebiete. Die Änderungsbereiche (W) liegen südlich der Staatsstraße. Die Änderungsbereiche sowie die angrenzenden Siedlungsflächen werden durch lockere Wohnbauung mit Gartenflächen geprägt. Die südlich liegende Aue der Kleinen Roth stellt ein Kalt-

luftentstehungsgebiet dar. Aufgrund des Reliefs ist die Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion gering.

Das im Regionalplan dargestellte Trenngrün in der Aue der Kleinen Roth südwestlich von Seiboldsmühle sowie zwischen den Ortsteilen Seiboldsmühle und Höfen dient dem Erhalt der Freiflächen mit Bedeutung für die lokalklimatische Ausgleichsfunktion. Es ist durch die Planung nicht betroffen.

Bewertung:

Baubedingt führt die Ausweisung als Siedlungsfläche zur Umlagerung von Böden und damit zur Störung des gewachsenen Bodengefüges. Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers können bei ordnungsgemäßigem Baustellenbetrieb nach dem heutigen Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden. Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft durch eine baubedingte Erhöhung der Staub- und Abgasemissionen sind zeitlich und räumlich begrenzt und betreffen bereits durch die Staatsstraße und das bestehende Gewerbegebiet vorbelastete Bereiche.

Anlagebedingt sind negative Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter überwiegend durch Verdichtung und Versiegelung von Bodenflächen und damit verbunden durch den Verlust der natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als forst- und landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort zu erwarten. Das Retentionsvermögen, die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung werden eingeschränkt, der Oberflächenabfluss wird erhöht. Kalt- und Frischluftentstehungsflächen gehen verloren, zusätzlich tragen Versiegelungs- und Dachflächen insbesondere in den Sommermonaten zur stärkeren Erwärmung der Umgebungsluft bei. Größere Baukörper können den Luftaustausch einschränken. Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen.

In der weiteren Planung sollten u.a. die nachfolgend genannten Maßnahmen geprüft und in Abhängigkeit des Gebietscharakters festgesetzt werden, um Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zu minimieren:

- Sinnvolle Beschränkung der Bodenversiegelung und Überbauung über eine angemessene Grundflächenzahl.
- Förderung von extensiven Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer, um einerseits den Niederschlagsabfluss zu verzögern und andererseits die Aufheizung von Flächen zu minimieren,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Splitt- oder Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von privaten Hofflächen, Wegen und Stellflächen,
- Entwässerung im Trennsystem,
- Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bzw. Rückführung von nicht belastetem Oberflächenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf auf möglichst kurzem Weg,
- Sammlung und Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser beispielsweise zur Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung u.ä.,
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,

- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie von Baumpflanzungen zur Beschattung z.B. von Stellplatzflächen als Beitrag zur Luftreinhaltung und zur Verringerung kleinklimatischer Aufheizungseffekte,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- Förderung der Nutzung regenerativer Energien.

Für das geplante Gewerbegebiet setzt der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan eine GRZ von 0,8 fest, um eine möglichst effiziente Nutzung der begrenzt verfügbaren Flächenressourcen und somit einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu erreichen.

Der Änderungsbereich (G) ist auf 3 Seiten von Waldflächen umgeben. Die erforderliche Baumfallzone wird als Grünfläche dargestellt. Eine gute Durchgrünung mit schattenspendenden mittel- bis großkronigen Laubbäumen ist aufgrund der hohen GRZ und einer möglichst effektiven Flächennutzung für Gewerbeflächen voraussichtlich nur eingeschränkt möglich, sollte jedoch insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Erschließungsstraßen nach Möglichkeit berücksichtigt werden. Am südlichen Rand werden zur Eingrünung und als Zäsur zwischen künftigem Gewerbegebiet und bestehendem Wohngebiet Gehölzpflanzungen dargestellt. Im Rahmen des parallel aufgestellten Bebauungsplans wird in diesem Bereich ein bepflanzter Lärmschutzwall festgesetzt.

Des Weiteren werden zwei Flächen zur Behandlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser dargestellt. Weitere minimierende Maßnahmen zur Niederschlagswasserableitung, Dachbegrünungen, mögliche Reduzierung versiegelter Flächen werden auf der Ebene des Bebauungsplans geregelt.

Betriebsbedingte Auswirkungen können über Vorschriften zur Nutzung regenerativer Energien, Immissionskontingente und den Lärmschutzwall minimiert werden. Konkrete Festsetzungen diesbezüglich müssen ebenfalls auf der Ebene des Bebauungsplans erfolgen.

Für die beiden Änderungsbereiche (W) liegen Bebauungspläne mit einer für Wohngebiet im ländlichen Raum typischen Grundflächenzahl $\leq 0,4$ vor. Das östliche Gebiet ist bereits vollständig, überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern mit Gartenflächen, bebaut. Der Bebauungsplan für das westliche Wohngebiet setzt aufgrund der anschließenden Wohnbebauung insbesondere durchgrünende Baumpflanzungen fest. Des Weiteren werden Aussagen zur Niederschlagswasserversickerung und befestigten Flächen getroffen.

Durch die Ausweisung des Gewerbegebiets am nördlichen Ortsrand von Seiboldsmühle sind insgesamt mittlere bis (versiegelungsbedingt) hohe Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter zu erwarten. Für die beiden Änderungsbereiche (W) sind geringe bis (versiegelungsbedingt) mittlere Auswirkungen zu erwarten.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange

Hintergrund Artenschutzbelange:

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach den §§ 44 und 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Da durch die vorliegenden Flächennutzungsplanänderungen mögliche Beeinträchtigungen von geschützten Arten vorbereitet werden könnten, jedoch durch die eigentliche Planung nicht unmittelbar ausgelöst wird, erfolgt an dieser Stelle nur eine Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen aufgrund der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet.

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren können dabei für den Änderungsbereich (G) die Ergebnisse der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als Grundlage mit einfließen.

Die Änderungsbereiche (W) stellen eine Anpassung des FNPs an zwischenzeitig bebaute bzw. erschlossene Wohngebiete dar. Für den westlichen Bereich wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine saP erstellt. Das östliche Baugebiet wurde in den 1960er Jahren entwickelt. Damals wurden artenschutzrechtliche Belange noch nicht explizit untersucht.

Bestand:

Der Änderungsbereich (G) wird fast vollständig forstwirtschaftlich überwiegend als Kiefernforst genutzt. Die Waldflächen im Planungsgebiet können überwiegend als strukturarmer Kiefernforst junger bis mittlerer Ausprägung angesprochen werden. Die bestandsbildende Wald-Kiefer zeigt überwiegend Stammdurchmesser von 10 bis 20 cm, dazwischen einzelne stärkere Exemplare mit Stammdurchmessern etwa 30 bis 40 cm. Abschnittsweise sind Fichten beigemischt oder bereits ein höherer, überwiegend junger, Laubholzanteil vertreten. Der Unterwuchs zeigt sowohl Moose oder Beersträucher als auch grasdominierte Vegetation. Die Flächen sind von überwiegend schmalen Wegen und Pfaden durchzogen. Die Kiefernforstflächen reichen bis auf die Böschungen zum Gredl-Radweg. In den Randbereichen nimmt der Anteil an Laubgehölzen wie Vogel-Kirsche, Rot- und Stiel-Eiche, Ebersche u.a. zu. In den südlichen Abschnitten bildet eine gemischte Hecke aus Stiel-Eiche, Sommer-Linde, Haselnuss, Eberesche, Sand-Birke die Grünzäsur zwischen Radweg und Gewerbe. Markante Einzelbäume sind im Änderungsbereich nur wenige vorhanden. Die Wald- und Gehölzflächen weisen je nach Alter, Ausprägung und Strukturreichtum geringe bis mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft auf. Sie bilden Lebensraum und Nahrungshabitat u.a. für Fledermäuse und Waldvögel einschließlich Waldrandarten. Die Strukturen beiderseits des Gredl-Radwegs und des westlich verlaufenden Wirtschaftswegs können als Lebensraum und Wanderleitlinie für Reptilien dienen.

Das östliche Wohngebiet wurde in den 1960er Jahren entwickelt. Die FNP-Änderung stellt eine Anpassung an den Bestand dar.

Der Bestand im westlichen Änderungsbereich (W) wurde im Rahmen des Bebauungsplans erfasst. Der westliche Teilbereich wird als Ackerfläche bewirtschaftet, im Südosten wächst ein kleines Kieferngehölz. Die nordöstliche, extensiv als Pferdekoppel und Bolzplatz genutzte Fläche zeigt trocken-magere Strukturen und einzelne Arten der Trockenrasen. Die Nutzungsstrukturen können Zauneidechsen, Schmetterlingsarten und gehölzbrütenden Vogelarten der reich strukturierten Kulturlandschaft Lebensraum bieten.

Bewertung:

Damit sind durch die Überplanung überwiegend Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft betroffen. Die geplante Bebauung der Flächen stellt einen Eingriff gem. § 14 BNatSchG dar, der im Rahmen der Bebauungsplanebene ermittelt und ausgeglichen werden muss. Die Darstellung randlicher Grünflächen dient dem Übergang zwischen

den Bauflächen und der Landschaft und der Schaffung von Lebensraum für euryöke Tiere und Pflanzen.

Eine detaillierte und abschließende artenschutzrechtliche Prüfung kann auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht erfolgen und ist demnach auf entsprechend tieferen Planungsebenen durchzuführen. Im Bebauungsplan sind auch gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festzusetzen. Aufgrund der vorhandenen Strukturen sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht auszuschließen. Verbotstatbestände können unter Berücksichtigung möglicher Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich vermieden werden.

Nachfolgend genannte Maßnahmen können Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen minimieren und sollten im Rahmen der weiteren Planungsebenen geprüft und in Abhängigkeit des Gebietscharakters festgesetzt werden:

- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze in Verbindung mit ein- und durchgrünenden Pflanzungen sowie Ausschluss einzelner fremdländischer Arten mit geringem ökologischen Wert,
- Festsetzung von Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer, sodass anstelle versiegelter „toter“ Dachflächen blütenreiche Flächen gefördert werden,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- Maßnahmen zur Verminderung von Vogelschlag an großen Glasfronten,
- Vermeidung von Sockeln und Einfriedungsmauern, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten,
- Vermeidung von angestrahlten und selbstleuchtenden Werbeanlagen, um die Lichtverschmutzung und negative Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten zu minimieren,
- bauzeitliche Regelungen für Baufeldfreiräumung,
- Schutz zu erhaltender, angrenzender Gehölze während der Bauzeit.

Die Ausweisung als Gewerbefläche (Änderungsbereich (G)) hat den Verlust der genannten kieferndominieren Forstflächen und der damit verbundenen Lebensraumfunktion zur Folge. Anschließende Wald- und Gehölzflächen sind während angrenzender Bautätigkeiten effektiv vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Bedeutung als Habitatstruktur z.B. für Waldvögel und Reptilien nimmt aufgrund zu erwartender Störungen künftig ab. Die, im Bereich der erforderlichen Baumfallzone, dargestellten randlichen Grünflächen, können für störungsempfindliche Arten eine gewisse Bedeutung als Lebensraum und Nahrungshabitat bieten. Über Festsetzungen zur Gestaltung der Flächen und zur Verwendung von standortheimischen Arten kann die Bedeutung gefördert werden. Eine Durchgrünung mit mittel- bis großkronigen Laubbäumen ist aufgrund der hohen GRZ und einer möglichst effektiven Flächennutzung für Gewerbeflächen voraussichtlich nur eingeschränkt möglich. Entlang des Gredl-Radwegs sollten die angrenzenden Gehölzstrukturen möglichst als künftige Grünzäsur zwischen den beiden Gewerbeflächen erhalten werden.

Trotz der eher jungen, strukturarmen Ausprägung ist in den betroffenen Waldbereichen mit Vorkommen von Fledermäusen, Waldvögeln und Reptilien zu rechnen. Eine mögliche Betrof-

fenheit, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu klären. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung mit Festlegung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurde von Baader Konzept GmbH, Gunzenhausen, bereits erstellt und ist dem parallel aufgestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt. Insgesamt sind durch die Ausweisung einer Gewerbefläche am nördlichen Ortsrand von Seiboldsmühle Auswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen sind kompensierbar.

Durch die Bebauung des westlichen Änderungsbereichs (W) geht kleinteilig strukturierter, jedoch isoliert liegender Lebensraum mit geringer bis mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung verloren. Die Auswirkungen wurden im Rahmen des Bebauungsplans bewertet. Über die festgesetzten Baumpflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen, die Anlage von Gartenflächen und Festsetzungen zur Verwendung heimischer Bäume und Sträucher können die Auswirkungen minimiert werden. Über zeitliche Beschränkungen für die Bauzeiten sowie eine CEF-Maßnahme als Ergebnis der saP können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände vermieden werden.

Unter Berücksichtigung der Nutzungsstrukturen und der isolierten Lage sowie der Vorbelastungen sind durch die geänderte Darstellung als Wohngebiet geringe bis mittlere Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und Lebensräume zu erwarten.

4.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestand:

Der Ortsteil Seiboldsmühle liegt etwa 2 km nordöstlich des Ortskerns von Heideck an der Staatsstraße St 2226 Heideck – Hilpoltstein. Im Westen, Norden und Osten ist Seiboldsmühle von Wald umgeben. Im Süden schließt die Aue der Kleinen Roth an.

Der Änderungsbereich (G) wird durch Kiefernforst im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet „Am Kohlbuck“ geprägt.

Das Ortsbild der Änderungsbereiche (W) wird durch die angrenzenden Wohnbauflächen mit umgebenden Gartenflächen geprägt.

Das bestehende Gewerbegebiet und die Staatsstraße stellen eine Vorbelastung dar.

Auf der ehemaligen Bahnlinie zwischen Hilpoltstein und Greding verlaufen mehrere (Fern-)Radwege. Die Waldwege bieten sich ebenfalls zum Spaziergehen und Radfahren an. Die Waldflächen nördlich von Heideck zwischen Altenheideck über Schloss Kreuth bis zum westlichen Rand des Änderungsbereichs (G) sind als Waldflächen mit besonderer Erholungsfunktion Stufe II ausgewiesen.

Bewertung:

Die Ausweisung von Bauflächen führt insbesondere an den Ortsrändern zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Bauflächeneingrünungen dienen der Ortsrandeingrünung und bewirken einen guten Übergang in die freie Landschaft. Staub- und Lärmimmissionen sowie Straßenverkehr können das Landschaftsbild und die landschaftsgebundene Erholung ebenfalls beeinträchtigen.

Über nachfolgend genannte Maßnahmen können Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsfunktion minimiert werden. Sie sollten im Rahmen der weiteren Planungsebenen geprüft und in Abhängigkeit des Gebietscharakters festgesetzt werden:

- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze in Verbindung mit ein- und durchgrünenden Pflanzungen zur Förderung eines kulturlandschaftstypischen Bildes. Des Weiteren stellen diese Laubgehölze aufgrund der verschiedenen Aspekte im Jahresablauf (je nach Art Blüte, Vollbelaubung, Früchte, Herbstfärbung) auch optisch ansprechende und vielfältige Strukturen im Landschafts- und Ortsbild dar.
- der Ausschluss einzelner fremdländischer Gehölzarten reduziert einen „städtisch-sterilen“ Charakter und fördert den kulturlandschaftstypischen Aspekt,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengestaltung usw. fördern kulturlandschaftstypische Bauformen und vermeiden überdimensionierte, für den ländlichen Raum unpassende Baukörper,
- Vermeidung von hohen, geschlossenen, straßenseitigen Einfriedungen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung im Verkehrsraum zu vermeiden.
- Vermeidung von angestrahlten und selbstleuchtenden Werbeanlagen, um die Lichtverschmutzung und Blendungen zu minimieren.

Mit der Realisierung der Gewerbefläche im Änderungsbereich (G) wird der Ortsrand von Seiboldsmühle weitere nach Norden verschoben. Aufgrund der Lage des geplanten Gewerbegebiets innerhalb des Waldbestands nordwestlich von Seiboldsmühle werden Forstflächen gerodet. Die Bedeutung der Waldflächen für das Landschaftsbild besteht insbesondere in den Waldrandbereichen im Übergang zu den Siedlungsflächen, entlang von Waldwegen und dem Gredl-Radweg. Andererseits wird das neue Gewerbegebiet damit künftig auf drei Seiten von Wald umgeben und wird damit optisch eingebunden, sodass es städtebaulich und landschaftlich kaum in Erscheinung treten wird. Auf der Südseite werden in der Grünfläche Bäume und Gehölze dargestellt, die eine Eingrünung der künftigen Gewerbefläche und eine Grünzäsur gegenüber dem südlich liegenden Wohngebiet bewirken. Über Festsetzungen zur Gestaltung der umgebenden Grünflächen durch Pflanzung eines gut strukturierten Waldmantels im Bereich der erforderlichen Baumfallzone, zur Verwendung heimischer blühender und fruchtender Sträucher und Bäume sowie zu Pflanzungen innerhalb des Gewerbegebiets können eine gewisse Ein- und Durchgrünung sowie Gliederung der Gewerbeflächen erreicht werden.

Für die Nutzer des Gredl-Radwegs sind Beeinträchtigungen nicht auszuschließen. Über den Erhalt eines beidseitigen Gehölzstreifens können die Auswirkungen minimiert werden.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsnutzung durch Geräuschbelastung oder Lichteffekte können über entsprechende Festsetzungen zu Lärmkontingenten und Beleuchtung im Rahmen des Bebauungsplans minimiert werden.

Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Erholungsnutzung durch die Darstellung Änderungsbereich (G) werden damit insgesamt als gering bis mittel bewertet.

Die Bebauung der Änderungsbereiche (W) ergänzt die vorhandene Siedlungsstruktur und schließt die Siedlungsflächen südlich der Staatsstraße. Festsetzungen im Bebauungsplan zu

Gebäudehöhen, -gestaltung, Dachformen und Pflanzungen auf öffentlichen und privaten Flächen können eine ortsbildkonforme Entwicklung gewährleisten. Damit werden keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartet.

4.2.4 Schutzgut Mensch

Bestand:

Die Flächen der FNP-Änderung (G) sowie die im Westen, Norden und Nordosten angrenzenden Flächen werden aktuell überwiegend forstwirtschaftlich als Kiefernforst genutzt. Entlang der südöstlichen Grenze verläuft der Gredl-Radweg auf der ehemaligen Bahnlinie Heideck – Hilpoltstein. Daran schließt das bereits bestehende Gewerbegebiet „Am Kohlbusch“ an.

Die nächstliegende Wohnbebauung mit dem Straßenzug „An der Gredl“ grenzt an die südliche Spitze des Änderungsbereichs.

Südöstlich der Staatsstraße St 2226 liegen weitere Wohngebiete einschließlich der Änderungsbereiche (W). Diese sind sowohl durch die Straße, als auch durch das bestehende Gewerbegebiet vorbelastet.

Bewertung:

Wie in Kapitel 4.2.3 angesprochen, werden die anlagebedingten, optischen Auswirkungen durch das geplante Gewerbegebiet für die angrenzenden Wohngebiete insgesamt als gering bis mittel bewertet.

Durch die Ausweisung und Realisierung der Gewerbegebietserweiterung Kohlbusch wird die gewerbliche Nutzung im Norden von Seiboldsmühle gut verdoppelt.

Im Rahmen der Erschließungs- und Bauarbeiten sind Lärm- und Staubimmissionen auf den angrenzenden Flächen zu erwarten, die jedoch räumlich und zeitlich begrenzt sind. Betroffen hiervon sind die südöstlich angrenzenden Gewerbeflächen, das südlich anschließende Wohngebiet sowie die umgebenden forstwirtschaftlich genutzten Flächen und die angrenzenden Wege und damit auch die wohngebietsnahe Erholungsnutzung.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung der Firma igi CONSULT GmbH angefertigt. Über eine Lärmkontingentierung wird die Voraussetzung dafür geschaffen, dass in der Summe der geplanten Gewerbegebietsflächen mit den bestehenden Geräuschvorbelastungen sowohl zur Tagzeit (6 Uhr bis 22 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22 Uhr bis 6 Uhr) die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden. Somit wird einerseits die anliegende Wohnnachbarschaft vor unzulässig hohen Gewerbelärmimmissionen geschützt, andererseits wird der Bestandschutz der vorhandenen Gewerbegebietsflächen und der darauf angesiedelten gewerblichen Nutzungen gewahrt. Im Süden des Änderungsbereichs werden Gehölze dargestellt, die zusammen mit dem im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwall die südlich gelegene Wohnbebauung vor Lärmimmissionen aus dem Gewerbegebiet zu schützen. Festsetzungen zu Beleuchtung und Lichtabstrahlung können optische Beeinträchtigungen durch nächtliche Fernwirkung minimieren. Insgesamt werden unter Berücksichtigung möglicher Festsetzungen zur Immissionsminimierung durch die FNP-Änderung (G) Auswirkungen geringer Erheblichkeit erwartet.

Die Änderungsbereiche (W) schließen südlich an die vorhandene Staatsstraße an. Im Rahmen des Bebauungsplans werden über Riegelbebauung mit lärmschutzoptimierten Grund-

rissen entlang der Staatsstraße (westlicher Änderungsbereich) Beeinträchtigungen minimiert. Bei Bedarf können über Schallschutzfenster o.ä. Beeinträchtigungen weiter reduziert werden. Damit sind insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit zu erwarten.

4.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Innerhalb der Änderungsbereiche und im direkten Umfeld sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Das nächstgelegene Baudenkmal, der ehem. Bahnhof der Gredl-Bahn (D-5-76-126-130), liegt über 250 m südlich des Änderungsbereichs (G) und etwa 180 m westlich des westlichen Änderungsbereichs (W) und ist aufgrund der Entfernung sowie der dazwischen liegenden Bebauung weder direkt, noch indirekt durch Beeinträchtigung von Sichtbeziehungen betroffen.

Bewertung:

Aufgrund der Ausweisung als Gewerbefläche und Wohngebiet sind im Planungsgebiet Bodeneingriffe zu erwarten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler bekannt. Bei allen Bodeneingriffen muss jedoch prinzipiell mit archäologischen Funden gerechnet werden. Die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken sowie Unternehmer und Leiter, die Bodeneingriffe vornehmen, werden auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler (u. a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde am Landratsamt oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Auf Grundlage des derzeitigen Kenntnisstandes werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter als nachrangig bewertet.

4.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Auch Wechselwirkungen zwischen den Änderungsbereichen wurden bei den jeweiligen Abschnitten mit betrachtet. Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bzw. durch die einzelnen Teilflächen der Flächennutzungsplanänderung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

Aufgrund der bestehenden Gewerbegebietsflächen und der dargestellten Erweiterung des Gewerbegebiets „Kohl buck“ wird es insgesamt zu einer großflächigen Ansiedlung von Gewerbebetrieben inklusive daraus entstehender anlage- und betriebsbedingter Auswirkungen kommen. Durch die Bündelung der Gebiete in einem bereits vorbelasteten Raum mit bestehender Erschließung sind jedoch geringere Auswirkungen zu erwarten, als bei verstreut liegenden Einzelflächen.

Die beiden dargestellten Wohngebiete berichtigen den FNP hinsichtlich der zwischenzeitig bebauten bzw. erschlossenen Wohngebiete. Durch die Bebauung der Änderungsbereiche (W) wird die vorhandene Siedlungsstruktur geschlossen und abgerundet.

4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung Änderungsbereich (G) würde die bisherige forstwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt. Die Stadt Heideck würde voraussichtlich an anderer Stelle Bauland für die Entwicklung eines Gewerbegebiets ausweisen, um weiterhin gewerbliche Bauflächen für Interessenten bereitstellen zu können. Aufgrund der Vorbelastungen, der angrenzenden Gewerbeflächen, der umgebenden und abschirmenden Forstflächen sowie der Entfernung zu Wohnnutzung kann die Fläche grundsätzlich als geeignet bewertet werden.

Die beiden dargestellten Wohngebiete berichtigen den FNP hinsichtlich der zwischenzeitig bebauten bzw. erschlossenen Wohngebiete.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

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

Entsprechend der Planungsebene können im Rahmen der FNP-Änderung lediglich übergeordnete Hinweise auf geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben werden. Im nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsaufstellung) sind die bautechnischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen zu konkretisieren. Des Weiteren sind der Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Bezüglich des Artenschutzes sind Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen festzulegen, die das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermeiden. Können Verbotstatbestände nicht verhindert werden, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Hinweise auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (vgl. Kapitel 4.2) gegeben.

4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Die beiden südlichen Änderungsbereiche (W) berichtigen den FNP hinsichtlich der zwischenzeitig bebauten bzw. erschlossenen Wohngebiete. Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung bzw. der Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Für den nördlichen Änderungsbereich (G) wird zur Ermittlung des Kompensationsumfanges der neue Bayerische Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung Dezember 2021) herangezogen. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können hierzu

jedoch nur grobe Aussagen gemacht werden. Über den naturschutzfachlichen Wert der Fläche in Verbindung mit der möglichen Überbauung aufgrund der Grundflächenzahl, ist im Rahmen des Bebauungsplans ein Ausgleichsbedarf in Wertpunkten zu ermitteln. Durch eingriffsreduzierende Vermeidungsmaßnahmen wie Dachbegrünung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser usw. kann über einen sog. Planungsfaktor den Kompensationsbedarf reduziert werden. Je nach Gestaltung können die dargestellten umgebenden Grünflächen eine Aufwertung gegenüber der Realnutzung darstellen und als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.

Als Ergebnis der saP entwickelte CEF-Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen und können je nach Art der Maßnahmen ebenfalls als Ausgleichsmaßnahme anerkannt werden.

Der bisher forstwirtschaftlich genutzte Änderungsbereich (G) wird überwiegend als Fläche mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Aufgrund der Ausweisung als Gewerbebaufläche ist von einem hohen Versiegelungsgrad mit einer voraussichtlichen GRZ von 0,8 auszugehen.

Damit ergibt sich anhand des oben genannten Leitfadens für die ca. 13,7 ha große Fläche, unter Berücksichtigung der randlichen Grünflächen, ein Kompensationsbedarf von etwa 400.000 bis 450.000 Wertpunkten. Über die Anrechnung des Planungsfaktors ist eine Reduzierung um bis zu 20 % möglich. Die Ausgleichsmaßnahmen sind voraussichtlich außerhalb des Änderungsbereiches vorzusehen.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Wie bereits erwähnt, sind im Stadtgebiet von Heideck keine nennenswerten Reserven an Gewerbebauflächen mehr im gültigen Flächennutzungsplan vorhanden.

Im Vorfeld der Planung wurden jedoch verschiedene Alternativstandorte für die Entwicklung eines ausreichend großen Gewerbegebietes geprüft und bewertet. Es sind dies:

- Standort 1: „Südlich Rambacher Straße“
- Standort 2: „Östlich Mühlfeld“
- Standort 3: „Bahnhofstraße zwischen Heideck und Seiboldsmühle“
- Standort 4: „Östlich GE Kohlbuck“
- Standort 5: „Nördlich Laffenau“

Eine Übersicht über die betrachteten Alternativstandorte zeigen Abbildung 3 und Abbildung 4.

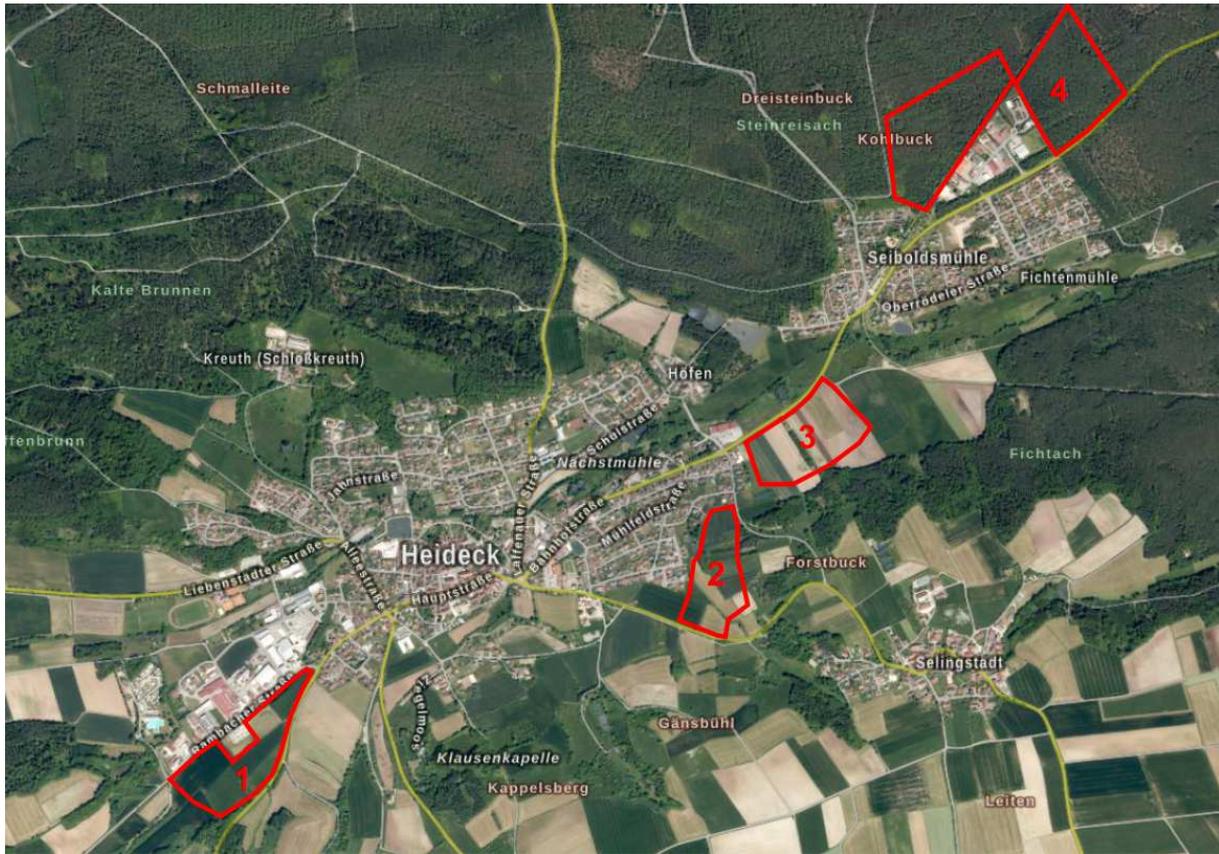


Abbildung 3: Untersuchte Alternativstandorte 1 bis 4 in Heideck
(ohne Nummer: vorliegende „Erweiterung Gewerbegebiet Kohlbusch“)

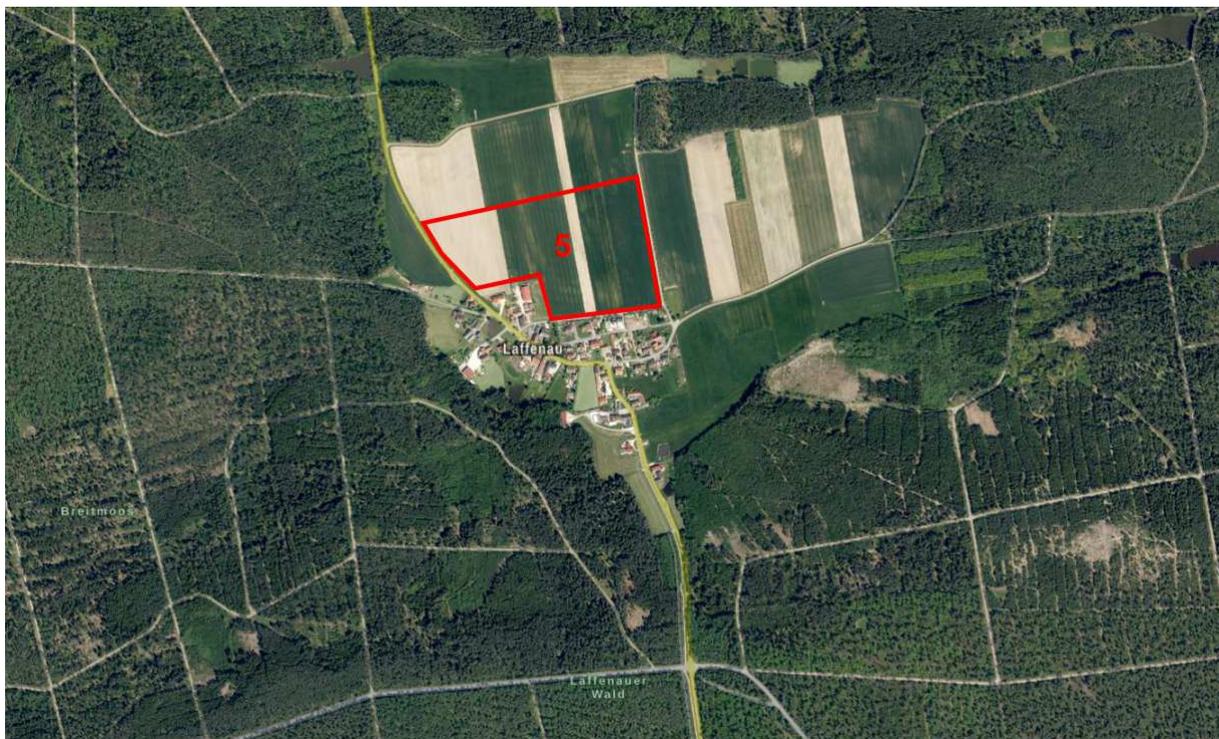


Abbildung 4: Untersuchter Alternativstandort 5 im Ortsteil Laffenau

Nachfolgend sind die Gründe und Argumente für die Standortwahl zusammenfassend wiedergegeben:

Standort 1: „Südlich Rambacher Straße“

Der Standort liegt südlich des bestehenden Gewerbegebietes am südwestlichen Ortsrand von Heideck. Die unmittelbare Anbindung an das vorhandene Gewerbegebiet ist städtebaulich schlüssig und birgt ein geringes Konfliktpotenzial mit konkurrierenden Nutzungen. Verkehrlich vorteilhaft ist der Anschluss an die St 2226 im Norden (über das Gewerbegebiet) mit guter Erreichbarkeit der B 2 weiter westlich.

Der westliche Teil der Fläche ist jedoch landschaftlich wertvoll und liegt größtenteils im Landschaftsschutzgebiet. Bei Verringerung des Umgriffs könnte jedoch der vorliegende Bedarf bereits nicht mehr gedeckt werden. Erschließungstechnisch problematisch ist außerdem die unregelmäßige Topographie im Westen der Fläche. Hinzukommt, dass das „Rambacher Wasser“, ein Gewässer dritter Ordnung, offenbar in der Vergangenheit aus dem Taltiefsten heraus an den Rand der Rambacher Straße verlegt wurde, so dass für die nördlichen/nordwestlichen Teilflächen ein gewisses Hochwasserrisiko besteht.

Zusammenfassung:

- (+) Anbindung an Gewerbegebiet
- (+) Verkehrliche Anbindung
- (-) Topographie
- (-) Landschaftsbild/LSG
- (-) Hochwasser-/Gewässerschutz

Standort 2: „Östlich Mühlfeld“

Der Standort 2 befindet sich östlich der Wohnbaugebiete im Mühlfeld. Durch Anbindung an die südlich gelegene Staatsstraße St 2726 kann eine leistungsfähige Erschließung sichergestellt werden. Gleichzeitig wäre für einen bedeutenden Anteil der Heidecker Wohnbauflächen eine gute Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Rad möglich.

Problematisch ist dagegen die bewegte Topographie des Geländes mit teils kleingliedrigen Nutzungen. Dies spiegelt sich auch in der teilweisen Lage im Landschaftsschutzgebiet wider. Darüber hinaus ist der Konflikt zwischen Gewerbe und angrenzendem Wohnen erheblich. Hier müssten auf großer Länge Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt werden.

Durch das Gebiet verläuft der Siechenbach, so dass dem Gewässer- und Hochwasserschutz Rechnung zu tragen wäre.

Zusammenfassung:

- (+) Verkehrliche Anbindung
- (-) Topographie
- (-) Landschaftsbild/LSG
- (-) Immissionskonflikte
- (-) Hochwasser-/Gewässerschutz

Standort 3: „Bahnhofstraße zwischen Heideck und Seiboldsmühle“

Der Standort südlich der Bahnhofstraße zwischen Heideck und Seiboldsmühle ist sowohl topographisch als auch verkehrstechnisch gut geeignet. Das weitestgehend ebene bzw. flach geneigte Gelände ließe sich gut erschließen.

Nachteilig sind hier jedoch vor allem die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu werten. Zwar liegt das Gebiet nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes, aber eine gewerbliche Siedlungsentwicklung würde das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Hier würde eine bandartige Siedlungsstruktur entlang der Straße nach Seiboldsmühle geschaffen, welche zu einer Zersiedelung der Heidecker Landschaft führt. Ein langfristiges Zusammenwachsen der beiden Ortsteile wäre zu befürchten.

Mit der westlich angrenzenden Wohnnutzung sind außerdem Immissionskonflikte zu erwarten und zu lösen.

Die Flächen scheinen daher städtebaulich eher als Wohnbauflächen geeignet, jedoch nicht in vollem Umfang, sondern nur bis zu dem kleinen Waldstreifen, der dem Ortsrand von Heideck vorgelagert ist.

Zusammenfassung:

- (+) Verkehrliche Anbindung
- (+) Topographie
- (-) Orts- und Landschaftsbild, Zersiedelung
- (-) bessere Eignung als Wohnbauflächen

Standort 4: „Östlich GE Kohlbeck“

Untersucht wurde im Rahmen der Standortprüfung auch eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Kohlbeck nach Osten. Der Standort 4 liegt allerdings vollständig auf dem Gemeindegebiet der Stadt Hilpoltstein. Er kann somit von der Stadt Heideck nicht unmittelbar überplant werden. Eine künftige interkommunale Zusammenarbeit wäre jedoch denkbar und soll ausdrücklich offengehalten werden. Eine verkehrliche Anbindung wäre dabei über das bestehende Gewerbegebiet Kohlbeck möglich.

Die Fläche liegt allerdings ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet (jedoch außerhalb des angrenzenden Vogelschutzgebietes) und ist komplett bewaldet.

Zusammenfassung:

- (+) Anbindung an Gewerbegebiet
- (+) Verkehrliche Erschließung
- (-) Gebiet der Stadt Hilpoltstein
- (-) Landschaftsschutzgebiet
- (-) Waldbestand

Standort 5: „Nördlich Laffenau“

Der Standort 5 befindet sich im Nordwesten des Ortsteiles Laffenau. Hier ist eine größere Fläche mit gut geeigneter, relativ flacher Topographie vorhanden. Die Fläche liegt außerhalb des nördlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiets und des Vogelschutzgebiets.

Für die Entwicklung eines größeren Gewerbegebietes ist der Standort allerdings grundsätzlich als städtebaulich ungeeignet zu werten. Das Größenverhältnis der bisherigen Ortschaft zum geplanten Gewerbegebiet wäre hier unausgewogen. In Verbindung mit dem zusätzlichen Verkehr würde hier der Charakter des Dorfes komplett verändert, was für die Anwohner kaum akzeptierbar wäre.

Problematisch sind zudem die schlechte überregionale Anbindung und die Nähe zu südlich gelegenen Wohnnutzungen. Außerdem handelt es sich zum Teil um landwirtschaftliche Nutzflächen in unmittelbarer Nähe zur Hofstelle.

Zusammenfassung:

- (+) Topographie
- (+) keine Schutzgebiete betroffen
- (-) Dorfcharakter geht verloren
- (-) Verkehrliche Anbindung
- (-) Immissionskonflikte
- (-) Landwirtschaft

Fazit:

Unter Abwägung aller vorgenannten Argumente hat sich der Stadtrat von Heideck für eine gewerbliche Entwicklung am nun geplanten Standort „Erweiterung Gewerbegebiet Kohlbuck“ entschieden. Das Gebiet ist topographisch, verkehrstechnisch und entwässerungstechnisch sehr gut geeignet. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes können durch die Einbettung in den umliegenden Wald weitestgehend ausgeschlossen werden. Nachteilige Auswirkungen auf die Natur, insbesondere im Hinblick auf das betroffene Vogelschutzgebiet, können durch entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen minimiert und ausgeglichen werden. Konflikte mit der angrenzenden Wohnbebauung können ebenfalls durch geeignete Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) minimiert werden. Hierzu gehört neben einer Emissionskontingentierung auch die Errichtung eines bepflanzten Lärmschutzwalles. Dieser dient hier neben dem Schallschutz gleichsam als Grünpuffer und optische Abschirmung und bildet eine städtebauliche Zäsur zur Abgrenzung der Nutzungen ‚Wohnen‘ und ‚Gewerbe‘.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden 16. Änderung wird der Flächennutzungsplan der Stadt Heideck in drei Teilbereichen geändert.

Bei den beiden Änderungsbereichen (W) handelt sich um erschlossene bzw. bebaute Siedlungsflächen, die im FNP lediglich berichtigt werden sollen. Durch die Bebauung sind nachrangige bis mittlere Auswirkungen zu erwarten, die im Rahmen der bestehenden Bebauungspläne berücksichtigt wurden.

Im Änderungsbereich (G) wird eine Gewerbefläche dargestellt. Die Siedlungsfläche wird aufgrund der erforderlichen Baumfallzone auf drei Außenseiten von einer Grünfläche umgeben. Die Fläche wurde im bisherigen Flächennutzungsplan als Fläche für die Forstwirtschaft dargestellt.

Der Änderungsbereich liegt am Rand innerhalb des Vogelschutzgebiets „Wälder im Vorland der Südlichen Frankenalb“ und des Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“ (LSG Ost). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt, um zu klären, ob das Vorhaben „Erweiterung Gewerbegebiet Kohlbuck“ gemäß § 34 BNatSchG zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebiets führt. Der Darstellung im Änderungsbereich und der damit verbundenen Überformung von Teilflächen des Schutzgebiets steht eine wesentlich größere und besser strukturierte Ausgleichs- und Erweiterungsfläche gegenüber.

In Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet wurde zwischenzeitlich durch den Kreistag die Änderung der Landschaftsschutzgebiets-Verordnung beschlossen. Der Änderungsbereich wird aus dem LSG Ost herausgenommen.

Mit der Realisierung des Gewerbegebiets ist die Versiegelung und Überformung bisher überwiegend forstwirtschaftlich genutzter Flächen verbunden. Damit geht ein Verlust von natürlichen Bodenfunktionen auch im Hinblick auf den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung sowie in Bezug auf klimatische Ausgleichsfunktionen einher. Die betroffenen Biotop- und Nutzungsstrukturen können überwiegend als Strukturen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet werden.

Konkrete Aussagen zu erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sowie bezüglich des Artenschutzes werden auf der Ebene des Bebauungsplans getroffen.

Unter Berücksichtigung im Bebauungsplan festzusetzender Vermeidungs-, Eingrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen können die Flächen für die FNP-Änderungen aus naturschutzfachlicher Sicht als geeignet eingestuft werden.

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

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umwelt-Auswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit Änderungsbereich	
	(G) „Gewerbegebiet Erweiterung Kohlbuck“	(W) Wohngebiete südlich der Staatsstraße
Boden, Wasser, Klima/Luft	mittel bis hohe	gering bis mittel
Tiere und Pflanzen	mittel	gering bis mittel
Orts- und Landschaftsbild, Erholung	gering bis mittel	nachrangig
Mensch und menschliche Gesundheit	gering	nachrangig
Kultur- und Sachgüter	nachrangig	nachrangig

5 Aufstellungsvermerk

Die 16. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heideck wurde planerisch bearbeitet von der

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

aufgestellt: 13.06.2023

geändert: 28.11.2023

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Heideck, den

Ralf Beyer, Erster Bürgermeister