



Zusammenfassende Erklärung
zum Umweltbericht der 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 14 mit integriertem Grünordnungsplan
für das "Gewerbegebiet Fischhausweg"
der Stadt Schillingsfürst
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

- Das "Gewerbegebiet Fischhausweg" befindet sich südlich der St 2246. Teilweise ist das Plangebiet bereits bebaut, teilweise handelt es sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Im Flächennutzungsplan sind diese Flächen bisher als gewerbliche Baufläche (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.
- Die Bauflächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen als Gewerbegebiet i.S.d. § 8 BauNVO. Die Erschließung ist vollständig vorhanden. Eine Teilfläche mit der Größe von 6.200m² soll als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel" i.S.d. § 11 BauNVO ausgewiesen werden.
- Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes können durch die Festsetzungen im Bebauungsplan vermieden, verringert und ausgeglichen werden.
- Das Plangebiet des Bebauungsplanes umfasst insgesamt ca. 6,6 ha.
- Im Plangebiet sind keine Gebiete als Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, Landschaftsbestandteile oder keine Natura 2000 Flächen ausgewiesen.
- Innerhalb des an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich folgendes Biotop:
 - 6727-0109-001 Hecken südlich von SchillingsfürstIm Umfeld sind weitere Biotop kartiert:
 - 6727-0109-002 Hecken südlich von Schillingsfürst
 - 6727-1106 Gewässerbegleitgehölze an Teichen südöstlich von Schillingsfürst
 - 6727-1107 Streuobstbestände und Altgrasbestand südlich von Schillingsfürst
- Aus dem Gebiet direkt sind bisher keine Vorkommen von streng geschützten Säugetierarten bekannt geworden.
- Es sind aufgrund der bisherigen Nutzung keine streng geschützten Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-RL im Planungsgebiet bekannt oder zu erwarten.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen FNP bereits als Baufläche dargestellt. Hier findet lediglich eine Umwidmung der zulässigen Art der baulichen Nutzung statt. Diese Flächen werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt bzw. sind bereits bebaut und erschlossen.
- Naturschutzfachliche Ausgleichsflächen wurden bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes festgesetzt. Zusätzliche Ausgleichsflächen sind durch die geplante Änderung nicht veranlasst, da lediglich die Art der baulichen Nutzung geändert wird.



Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- Es wird keine neue Baufläche ausgewiesen, sondern lediglich die Art der baulichen Nutzung verändert. Da dadurch keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter "Pflanzen und Tiere" entstehen, sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich durchzuführen. Das Gewerbegebiet wird nach mehreren Richtungen zur freien Landschaft hin eingegrünt. Für den vorhandenen Graben wurde im Rahmen der 1. Änderung geplant diesen in einer Geländemulde als mäandrierender Graben neu verlegt. Das Grabenbett wurde angehoben. In der Geländemulde sind zusätzlich Mulden vorgesehen, die bei Hochwasser und Starkregen das anfallende Wasser zusätzlich zurückhalten. Entlang dem Grabenverlauf werden einzelne Erlen und kleine Strauchgruppen entsprechend Pflanzenliste gepflanzt. Vor dem nördlichen Auslauf wird die Geländemulde zusätzlich aufgeweitet und dient als Regenrückhaltefläche.
- Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 14 werden im Zuge der 2. Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Schutzgutes "Boden", des Schutzgutes "Wasser", des Schutzgutes "Klima/Luft", und "Landschaft" nicht geändert.
- Außenaggregate und an den Dächern angebrachte Aggregate dürfen einen Summschalleleistungspegel von 70 dB(A) tags und nachts nicht überschreiten. Bei Ansiedlungen im gesamten Gebiet ist die zu erwartende zusätzliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohn- und Mischgebietsflächen unterhalb der zulässigen Grenzwerte nachzuweisen.
- Die vorliegende 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 "Gewerbegebiet Fischhausweg" weist keine neuen Bauflächen aus, sondern ändert lediglich die Art der baulichen Nutzung bereits ausgewiesener, voll erschlossener und teilweise bereits bebauten Bauflächen. Es wird auf den integrierten Grünordnungsplan des Bebauungsplanes Nr. 14 aus dem Jahr 2010 verwiesen. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde keine artenschutzrechtliche Stellungnahme erstellt, da für die noch un bebauten Flächen nicht absehbar ist, wann diese überbaut werden. Stattdessen wurde folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

"Für zukünftige Bauvorhaben im Gewerbegebiet ist vor Baubeginn eine faunistische Kartierung durchzuführen, um sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sind. Der Untersuchungsrahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen. Ggf. werden als Ergebnis der Prüfung Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzw. zur Minimierung oder zur (vorgezogenen) Kompensation artenschutzfachlicher und -rechtlicher Konflikte erforderlich".
- Hinsichtlich der bisher im südlichen Dammbereich festgesetzten Bepflanzung wurde folgende Änderung vorgenommen:

Das Hochwasserrückhaltebecken (HRB) südlich des Gewerbegebietes Fischhausweg, auch wenn es in Erdbauweise errichtet wurde, stellt ein technisches Bauwerk zum Schutz, bzw. Rückhalt, vor Hochwasser dar. Entsprechend sind bei der Planung, Errichtung und Unterhaltung des HRB die einschlägigen technischen Regelwerke wie z.B. die DIN 19700 „Stauanlagen“ (Teile 10 bis 12) anzuwenden.



Das DIN Regelwerk besagt u.a.: „Böschungen, Kronen und Dränbereiche dürfen nicht mit Bäumen bepflanzt werden.“ Auch gibt das einschlägige DWA Merkblatt 522 „kleine Talsperren und kleine Hochwasserrückhaltebecken“ vor, dass auf kleinen Staudämmen Bewuchs mit Gehölzen, wie Bäume und Sträucher, nicht zulässig ist. Im Sinne der Anlagensicherheit und der laufenden Bauwerksüberwachung kann daher aus fachlicher Sicht des Wasserwirtschaftsamtes der im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 12 "Fischhausweg" festgesetzten Bepflanzung der Dammfächen des HRB mit Gehölzen nicht zugestimmt werden. Es wurde daher folgende Festsetzung in der 2. Änderung des Bebauungsplanes aufgenommen:

„Der Dammbereich des Hochwasserrückhaltebeckens ist von Bepflanzung freizuhalten. Bis zum Dammfuß sind flachwurzelnde Gehölze anzupflanzen. Der Abstand der Gehölz-pflanzungen zum Dammfuß soll mindestens den jeweiligen Kronenradius betragen.“

Der von Gehölzen frei zu haltende Dammbereich stellt dennoch einen wichtigen Lebensraum im Biotopverbandsystem dar aufgrund der Nichtverwendung von Bioziden bzw. Düngung jeglicher Art.

- Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 sind weiterhin gültig. Auszug aus dem GOP:
 - **Festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen:**
 - Randeingrünung des Planungsgebietes
 - Innere Durchgrünung des Planungsgebietes
 - Bodenversiegelung
 - Beleuchtung
 - Freiflächengestaltung
 - Werbeanlagen
 - **Festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen:**
 - Heckenpflanzung
 - Ersatzfläche
Umwandlung von Ackerfläche in extensive Wiese mit Heckenpflanzung und Einzelbäumen (Flurstk. 665); Gesamtfläche ca.6.200 m²

Art und Weise der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

- Die Stadt Schillingsfürst befindet sich nach dem Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken in einem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Des Weiteren befindet sich die Stadt Schillingsfürst in der erweiterten Förderkulisse auf Basis des Raums mit besonderem Handlungsbedarf 2013.
- Nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktionen als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (2.2.5 (G)). "Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden" (LEP, 3.1 (G)). "Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden " (LEP 3.3 (G)).



- Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen nach dem LEP (5.3.1 (Z)) nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Nahversorgungsbetriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche in allen Gemeinden, für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.
- Weiterhin hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (5.3.2 (Z)). Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.
- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H., soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v.H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H. der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugs-raum abschöpfen (5.3.3 (Z)).
- Standortalternativen ohne Neuausweisung von Bauflächen und neuer Flächeninanspruchnahme sind nicht vorhanden, da es sich bei den auszuweisenden Bauflächen bereits um ausgewiesene Bauflächen handelt, deren Art der baulichen Nutzung sich lediglich ändert. Bebauungsplan wird einem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit gegeben, sich zu entwickeln und zu erweitern.
- Es wird keine neue Bauflächen ausgewiesen, sondern lediglich die Art der baulichen Nutzung verändert, die Erschließung des Gebietes ist bereits vorhanden. Alternative Bebauungs-konzepte sind somit nicht vorhanden.