UMWELTBERICHT

ZUR 9. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS „GEWERBEFLÄCHE DOMBÜHL-SÜD“

ENTWURF VOM 25.11.2024

Inhaltsverzeichnis

Umweltbericht **3**

1. Einleitung **3**

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplanänderung..... 4

1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele6

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planungen **7**

2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen 7

2.2 Schutzgut Boden 8

2.3 Schutzgut Wasser 9

2.4 Schutzgut Luft und Klima 9

2.5 Schutzgut Landschaft 11

2.6 Schutzgut Mensch 11

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter 12

2.8 Schutzgut Fläche 12

2.9 Wechselwirkungen 12

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung **13**

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung) **13**

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 13

4.2 Eingriff und Ausgleich 14

5. Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs **14**

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten **15**

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) **15**

8. Zusammenfassung **15**

Umweltbericht

1. Einleitung

Rechtliche Grundlagen

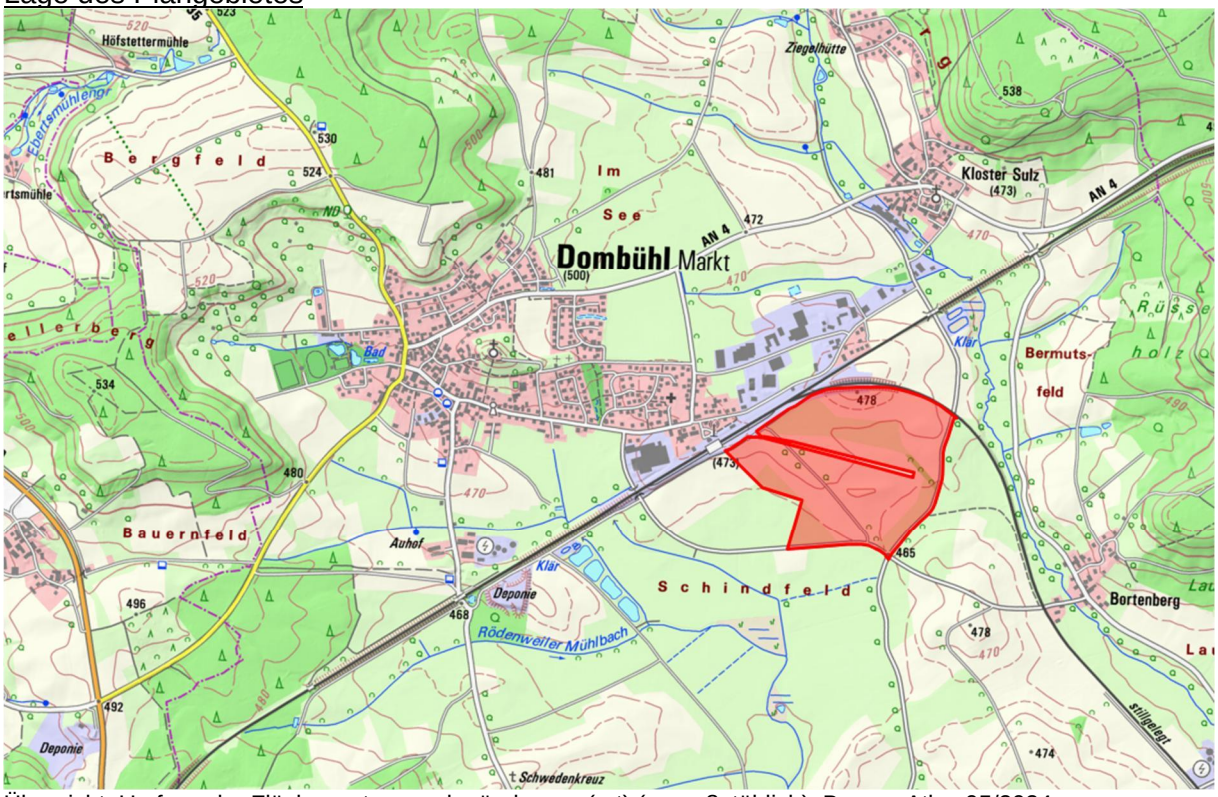
Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.07.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.
Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.
In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes.

Abgrenzung und Beschreibung

Das betroffene Areal der Flächennutzungsplanänderung befindet sich südöstlich des Hauptortes der Marktgemeinde Dombühl.
Ein befestigter Wirtschaftsweg quert das unbebaute und landwirtschaftlich genutzte Areal. Nach Norden, Osten und Süden erstrecken sich offene, strukturarme Agrarlandschaft, welche nur vereinzelt mit kleineren Gehölzstrukturen besetzt ist.
Nord- bzw. nordwestlich des Plangebietes schließen das Bahnhofsgelände Dombühl und weiter nördlich Gewerbe- und Industriegebiete, sowie in geringerem Umfang auch Mischgebiete an.

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Lage des Plangebietes



Übersicht, Umfang der Flächennutzungsplanänderung (rot) (unmaßstäblich), Bayern Atlas 05/2024

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung mit einer Größe von ca. 33,5 ha befindet sich auf den Fl.-Nrn. 911 TF, 912, 916, 918, 918/3, 918/4, 919 TF, 920 TF Gemarkung Dombühl der Gemeinde Dombühl sowie die bestehende Gemeindeverbindungsstraße auf einer Teilfläche der Flurnummer 570 Gemarkung Kloster Sulz, Gemeinde Dombühl.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist für die überplanten Flächen bereits industrielle- bzw. gewerbliche Nutzung vorgesehen. Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung werden diese Flächen nun als „Gewerbliche Bauflächen“ ausgewiesen. In den Randbereichen sind Grünzüge vorgesehen, welche teilweise z.B. im Osten eine Breite von über 100 m aufweisen.

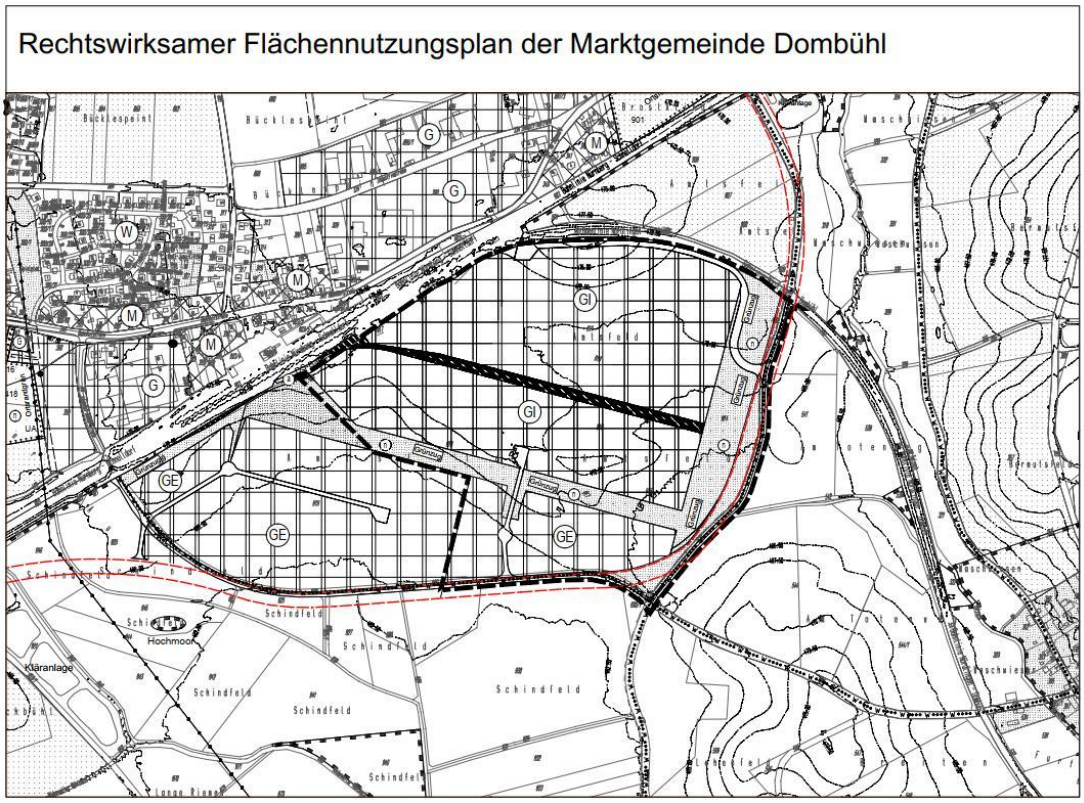
Das Planareal „Dombühl-Süd“ ist allseitig von Verkehrsinfrastrukturtrassen begrenzt. Im Norden und Nordwesten liegen zwei Bahnstrecken und bilden einen Gleisbogen, im Süden und Südosten verlaufen zwei Ortsverbindungsstraßen. Im Norden grenzt das Bahnhofsgelände (S-Bahn-Haltepunkt) und direkt dahinter ein ausgedehnter Bestand an Industrie- und Gewerbebetrieben an. Nach Westen, Süden und Osten geht das Plangebiet in eine offene, vor allem im siedlungsnahen Bereich als strukturarm anzusprechende Agrarlandschaft über.

Inhalt und Ziele der Änderung des Flächennutzungsplans

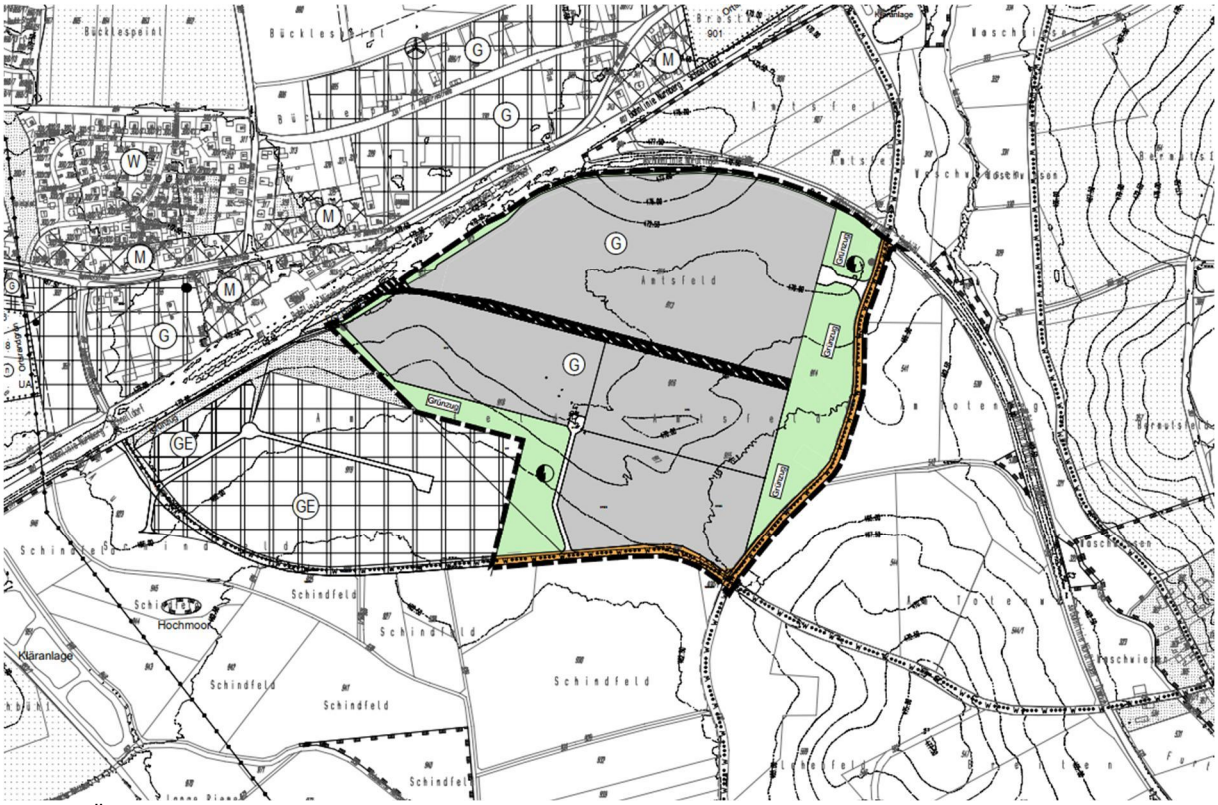
Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die Flächen als „Gewerbliche Bauflächen“ (§1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) ausgewiesen werden. Anlass hierfür ist die Grundlage für die Schaffung von Baurecht auf den betroffenen Flächen zu entwickeln, welche bereits größtenteils als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen sind.
Zudem werden Grünflächen (Zweckbestimmung Grünzug) geschaffen bzw. bleiben beibehalten.

Im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dombühl sind die betroffenen Flächen bereits mit folgenden Nutzungen dargestellt:

- Industriegebiet
- Gewerbegebiet
- Grünflächen mit Angabe der Zweckbestimmung (Grünzug)
- Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Bahnanlagen gem. Eisenbahnrechtlicher Fachplanung, Gleisanlagen Industriegebiet Dombühl-Süd
- Verkehrsflächen
- Örtliche Erschließungsstraße
- Ausgleichsflächen Naturschutz mit Entwicklungsstand FNP/B-Plan
- Ausgleichsflächen Artenschutz mit Entwicklungsstand FNP/B-Plan
- Geplante Trasse der Kreisstraße AN 4 Neu, Ost



Auszug wirksamer FNP



Auszug Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 9

1.2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele

Für das anstehende Bauleitplanverfahren sind die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung und die Abfall- und Wassergesetzgebung berücksichtigt.
Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 14 des Bundesnaturschutzgesetzes erfasst. Entsprechende Festsetzungen zur Eingriffsregelung und Grünordnung sind im Bebauungsplan / Grünordnungsplan integriert. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in dem Umweltbericht beschrieben werden.
Im Geltungsbereich sind folgende Gebiete, in denen die Belastbarkeit der Schutzgüter in besonderer Weise zu beurteilen wäre, nicht vorhanden:

- im Bundesanzeiger gemäß § 31-36 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes
- gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes
- Nach Landeswasserrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete
- Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes
- Gebiete in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind
- Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr.2 und 5 des Raumordnungsgesetzes

Des Weiteren sind folgende Punkte zu beachten:

- die Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen der in den FNP Dombühl integrierten kommunalen Landschaftsplanung, sowie
- die zur Vorbereitung der Bauleitplanung „Gewerbegebiet Dombühl-Süd“ eingeholten Gutachten.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognosen bei Durchführung der Planungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.
Es erfolgt die Beschreibung des derzeitigen rechtswirksamen Status des Gebietes im Flächennutzungsplan unter „Beschreibung“ und eine anschließende Beschreibung der zu erwartenden Umweltauswirkungen unter „Auswirkungen“.

2.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:
Der bisher rechtswirksame Flächennutzungsplan weist mit der 5. Änderung im Geltungsbereich bereits Industrie- und Gewerbeflächen, Verkehrsflächen sowie Grünflächen auf. Die nun vorliegende Bauleitplanung sieht Änderungen im Bereich der Industrie- und Gewerbeflächen vor. Diese werden in gewerbliche Bauflächen umgewandelt und geringfügig in ihrer Form verändert. Der umzusetzende Grünzug wird teilweise nach Westen verschoben und wieder nahezu flächengleich im Geltungsbereich erbracht. Die deutlichen Nutzungsextensivierungen im Bereich des Grünzuges sorgen dafür, dass die negativen Effekte einer landwirtschaftlichen Monokultur sukzessive zurückgeführt und je nach Ausgangszustand durch artenreichere Vegetationsformen ersetzt werden. Die Flächen erfüllen zugleich Funktionen der Grünvernetzung und stellen eine gestalterisch und ökologisch wirksame Übergangszone zur offenen Landschaft dar.

Es kommen im Geltungsbereich nur sehr vereinzelt und auf kleinere Bereiche begrenzt höherwertige Biotoptypen vor (Flurbereinigungshecken im Osten/Südosten, Baumreihe entlang des Fahrwegs, Gehölze entlang des Bahndamms). Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Anders als die Umgebung ist das Plangebiet im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht als „Vorrangfläche für Natur und Landschaft“ gekennzeichnet. Zudem verläuft ein Wirtschaftsweg im Geltungsbereich.

Da die Umsetzung der bisherigen Industrie – und Gewerbebetriebe noch nicht stattgefunden haben und die Flächen im aktuellen Bestand überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen darstellen, wird der Geltungsbereich mittels einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht. Die saP prüft, ob bei einem Vorhaben mit einer Verletzung der in § 44 Abs. 1 BNatSchG dargelegten Verbote zu rechnen ist. Danach ist es verboten, besonders geschützte Tierarten zu verletzen oder zu töten, ihre Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, bestimmte Arten zu besonderen Zeiten erheblich zu stören sowie besonders geschützte Pflanzenarten zu schädigen.
Die faunistische Kartierung für alle betroffenen artenschutzrechtlich relevanten Tierarten wurde 2021 durchgeführt. Zusätzlich erfolgten Kartierungen in 2020 für den Bereich der Gemeindeverbindungsstraße. Die Untersuchungsräume beider Bauvorhaben überschneiden sich teilweise, weshalb die Ergebnisse der Kartierungen von 2020 in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Erreichung einer Planungssicherheit und einer artenschutzrechtlich-konformen Betrachtung ebenfalls berücksichtigt werden. Zudem fanden im Laufe des Jahres 2024 Kartierungen des Laubfrosches im östlich befindlichen Feldgehölz statt. Es wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Haselmäuse, Reptilien, Amphibien,

Tagfalter und Libellen sowie Quartierbäume untersucht. Es wird auf die detaillierte Ausführung im Umweltbericht des Bebauungsplanes verwiesen.

Die Naturraum-Haupteinheit (Ssymank) ist das „Fränkische Keuper-Liasland“. Die Naturraum-Untereinheit (ABSP) ist das „Mittelfränkische Becken“. Die potenzielle natürliche Vegetation im Planungsbereich ist größtenteils angegeben als „(Bergseggen-)Hainsimsen- mit Übergängen zum Waldmeister-Buchenwald; örtlich mit Waldlabkraut-Traubeneichen-Hainbuchenwald“. Ein Teilbereich im Nordosten ist als „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“ beschrieben.

Auswirkungen:
Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden Industrie- und Gewerbeflächen in Gewerbeflächen umgewandelt. Die bisher festgelegten Grünflächen werden dabei geringfügig verändert, jedoch nicht reduziert. Die umfangreichen, erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf Ebene des Bebauungsplanes, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird, dargestellt.

Es ist mit keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen.

2.2 Schutzgut Boden

Beschreibung:
Der Boden ist Teil der obersten Erdkruste und somit als Bindeglied zwischen Atmosphäre und Geosphäre zu betrachten. Er nimmt damit im Ökosystem als Nahtstelle zwischen belebter und unbelebter Umwelt und als Träger von Nahrungsketten eine zentrale Bedeutung im Ökosystem ein. Boden entsteht durch Verwitterung der anstehenden Gesteinsschichten.

Der Untergrund besteht im beplanten Areal laut geologischer Bodenkarte von Bayern aus folgenden Bodentypen:

- 443a: Fast ausschließlich Pararendzina und kalkhaltiger Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Mergelstein, selten Dolomitstein), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus (Carbonat-)Schluff bis Lehm
- 442b: Fast ausschließlich Regosol und Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), gering verbreitet mit Deckschicht aus Schluss bis Lehm, verbreitet carbonathaltig im Untergrund
- 482b: Fast ausschließlich Regosol und Braunerde aus grusführendem Lehmton bis Schuttlehmton (Wanderschutt), verbreitet Deckschicht aus Lehm bis Tonschluff (Lösslehm oder Wanderschutt)

Bodenverunreinigungen oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt (Auszug Altlastenkataster des Landkreises Ansbach 2024).

Das Baufeld ist bereits im bestehenden rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen. In diesem Bereich ist bereits seit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Deckblatt Nummer 5) zulässig, die Fläche im rechtmäßigen Maß zu versiegeln.

Auswirkungen:
Da bereits entsprechende Bodenarbeiten und Versiegelungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes zulässig sind, sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

2.3 Schutzgut Wasser

Beschreibung:
Die bestehenden Straßen sowie der das Plangebiet mittig erschließende Wirtschaftsweg werden von offenen Entwässerungsgräben begleitet. Die Plangebietsflächen entwässern teilweise in den ca. 770 m entfernten Rödenweiler Mühlbach (Gew. III) und teilweise. in die ca. 100 m entfernte Sulzach (Gew. II).

Stillgewässer oder Quellaustritte sind im Plangebiet nicht vorhanden. Wasserschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.
Angesichts der stark bindigen Böden ist von einer sehr geringen Wasserdurchlässigkeit und Versickerungsfähigkeit der Oberflächenwässer auszugehen.

Im Rahmen der Erstellung des Entwässerungskonzeptes wurden Untersuchungen durchgeführt. Detaillierte Ausführungen sind auf Ebene des Bebauungsplanes erläutert.

Auswirkungen:
Der Geltungsbereich ist bereits im bestehenden rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen. In diesem Bereich ist bereits seit dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Deckblatt Nummer 5) zulässig, die Fläche im rechtmäßigen Maß zu versiegeln. Deswegen sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

2.4 Schutzgut Luft und Klima

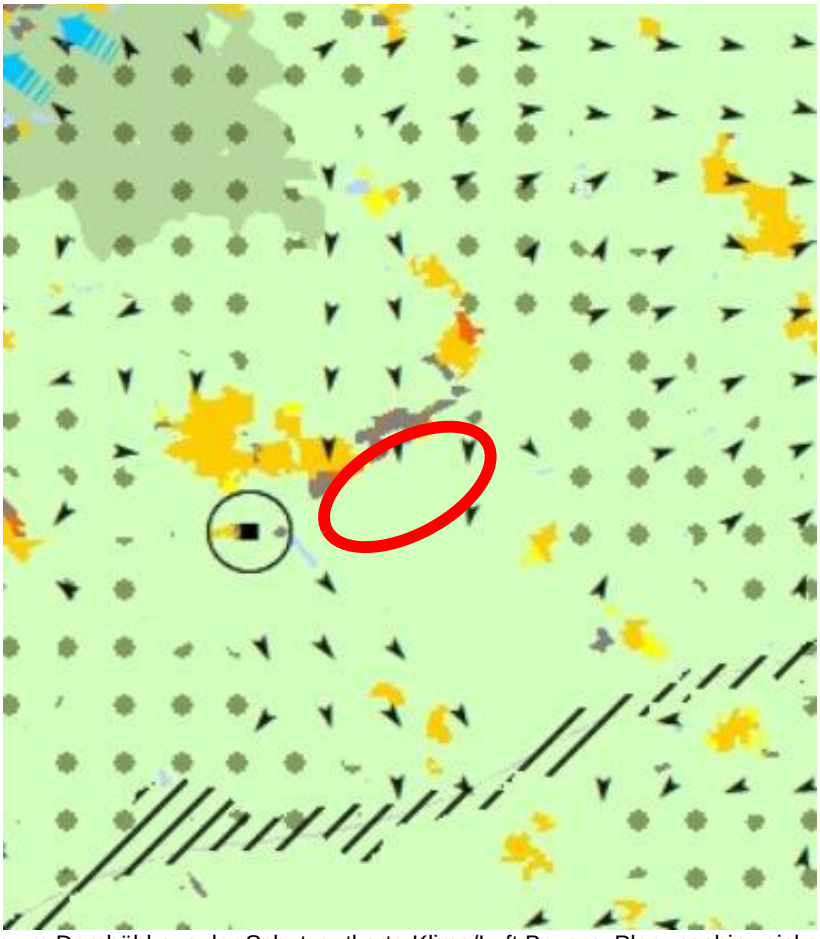
Beschreibung:
Das Mittelfränkische Becken ist eher kontinental beeinflusst und weist relative niederschlagsreiche Bedingungen auf. Weiter nach Osten hin trägt es immer stärkere Züge eines Binnenlandklimas mit geringen Jahresniederschlägen (650 mm u. darunter), kalten trockenen Wintern und häufig auftretenden Spätfrösten (ABSP Ansbach). Gemäß dem Climate Service Center Germany (GERICS) liegt der Landkreis Ansbach im Bereich des gemäßigten Klimas mit einer durchschnittlichen Jahresmitteltemperatur von 8,2 °C im Zeitraum 1971-2000. Die im mittleren Jahresverlauf geringste monatliche Durchschnittstemperatur liegt im Januar bei -0,8 °C, die höchste im Juli bei 17,4 °C. Die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme in der Periode 1971-2000 beträgt im Landkreis Ansbach 712,1 mm. Die geringsten Niederschläge treten im Februar mit einer monatlichen Niederschlagsmenge von durchschnittlich 45,5 mm auf, die höchsten Werte im Juni mit durchschnittlich 76,9 mm.

Der Landkreis Ansbach hat ein integriertes Klimaschutzkonzept erarbeitet. Es wurde unter Einbeziehung aller relevanten Akteure erstellt und enthält eine Energie- und Treibhausgasbilanz, eine Potenzialanalyse, Minderungsziele, einen Maßnahmenkatalog sowie eine Empfehlung für ein geeignetes Instrument zum Controlling und Management. Es basiert auf einem umfassenden Handlungsansatz, zeigt kurz-, mittel- und langfristige Ziele und Maßnahmen zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen auf und trägt somit auf Ebene des Landkreises Ansbach zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele bei.

Um die angestrebten Klimaschutzziele der Bundesregierung zu erreichen, muss der gesamte Treibhausgasausstoß bis 2030 um circa 52% und bis 2050 um ca. 62% gesenkt werden. Für die Marktgemeinde Dombühl liegen allerdings keine konkreten Handlungsempfehlungen zur Berücksichtigung vor.

Das Klima im Marktgemeindegebiet ist insgesamt kühl und ausgeglichen. Die Kante der Franken-höhe sorgt für überdurchschnittliche Niederschlagsmengen.

Die Lage im ländlichen Raum sorgt großräumig betrachtet für gesunde klimatische und luft-hygienische Verhältnisse. Größere örtliche Beeinträchtigungen oder Emittenten sind nicht vorhanden.



Auszug der Region um Dombühl aus der Schutzgutkarte Klima/Luft Bayern: Planungshinweiskarte des LfU 2022

Im Plangebiet ist kein Kaltluftstrom ersichtlich. Aufgrund des Ortes und der Topographie findet im Planungsgebiet kaum Luftaustausch statt.
Darüber hinaus zeigt die Karte, dass im Plangebiet keine linearen Kaltluftleitbahnen bzw. kein flächenhafter Kaltluftabfluss in Richtung der Wirkräume (Ortsbereich) vorhanden ist.
Auch ist keine Zughörigkeit der Flächen zu einem regionalen Kaltluftströmungssystem in der Schutzgutkarte Klima/Luft verzeichnet.
Somit zeigt stellt die Karte abschließend folgerichtig die geringe kaltlufthaushaltliche Bedeutung der Planfläche dar.

Zudem weist die Planfläche keine klimarelevanten Gehölzstrukturen wie Waldflächen auf. Die bestehenden Ackerflächen stellen hauptsächlich Kaltluftentstehungsgebiete dar, welche keine besonderen lufthygienischen Vorteile bilden, sondern lediglich Abkühlungseffekte bewirken. Mikroklimatisch weist der Standort keine Besonderheiten auf.

<u>Auswirkungen:</u>
Im bisher rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind Grünflächen umzusetzen. Diese werden auch in der vorliegenden Bauleitplanung standörtlich teilweise abweichend, aber flächengleich dargestellt. Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts im Geltungsbereich ist nicht mit zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden Überlegungen hinsichtlich von Minimierungsmöglichkeiten angestrebt (vgl. Tabelle Berücksichtigung der Umweltschutzkriterien im Anhang des Bebauungsplanes) .

2.5 Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Schutzgebiete:

Das Plangebiet grenzt an das Landschaftsschutzgebiet „LSG innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (ehemals Schutzzone)“. Besonders schützenswerte Landschaftsteile, darunter insbesondere die unter gesetzlichem Schutz stehenden Landschaftsschutzgebiete, sollen gemäß LEP-Bayern grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. Zudem befindet es sich, wie das gesamte Marktgemeindegebiet, im Naturpark Frankenhöhe.

Landschaftsbild:

Das Plangebiet liegt im Flächennutzungsplan als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereichen. Mit der 9. Deckblattänderung werden nun diese Flächen in gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Der bahndammnahe Landschaftsraum, zu dem auch das Plangebiet gehört, ist durch verkehrs- und technische Infrastruktur sowie Veränderungen des natürlichen Geländes vorgeprägt (Bauschuttdeponie einschließlich Erweiterungsfläche, Klärteichanlage, 20kV-Freileitungen, Bahndamm mit Elektrifizierung/ Oberleitung, Ortsverbindungsstraßen). Die intensiv-landwirtschaftlichen Nutzungen haben im Plangebiet und in der Umgebung zum Entstehen einer struktur- und erlebnisarmen Agrarlandschaft geführt. Die landschaftstypische Kleingliedrigkeit und Vielfältigkeit ist im Plangebiet nicht mehr anzutreffen. Der sporadische Bewuchs wirkt kaum landschaftsstrukturierend. Ab gesehen von den Siedlungsgehölzen am Bahndamm gibt keine wirksame Vernetzung zu prägenden Landschaftsstrukturen der Umgebung (z.B. stark prägende Sulzachaue).

Der Hochpunkt des Geländes liegt im Norden an der Bahnlinie Nördlingen-Dombühl (kleine Hügelkuppe, 476,50 m ü. NHN), der Tiefpunkt im Süden an der Straße (462,80 m ü. NHN). Von Norden her fällt das Plangebiet zunächst stärker (etwa 4,5 %), dann zunehmend schwächer werdend (etwa 1,3 %) in südlicher Richtung ab.

Auswirkungen:

Es sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild können aufgrund des Bestandes und bereits genehmigter Planungen zu erwarten.

2.6 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Plangebiet ist bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans mit Industrie- und Gewerbeflächen ausgewiesen. Durch die bestehende Gemeindeverbindungsstraße ist der Standort bereits verkehrlich erschlossen. Diese bewirkt, dass keine zusätzliche Verkehrliche Belastung für den Ort entsteht.

Auf Ebene des Bebauungsplanes wurden mittels Verkehrs- und Schallgutachten die Bestandssituation in Hinblick auf Immissionen untersucht. Diese sind detailliert Teil des Bebauungsplanes, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Auswirkungen:

Aufgrund des bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplanes werden baurechtlich ausgewiesene Industrie und Gewerbeflächen in gewerbliche Bauflächen geändert. Dadurch ergeben sich keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

2.7 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Beschreibung:
Nach Aussagen des des Landesamtes für Denkmalpflege (02.09.2024) sind im Plangebiet keine Denkmäler bekannt. Ortsbildprägende Denkmäler der Marktgemeinde liegen nördlich der Bahn, d.h. in größerer Entfernung und durch die Zäsur des Bahndamms vom Plangebiet getrennt. Das nächstgelegene Bodendenkmal liegt rd. 660 m vom nördlichen Plangebietsrand entfernt (Kloster des Mittelalters und der frühen Neuzeit – D-5-6727-0087).
Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Gerade die topographische siedlungsgünstige Lage am Niederungsrand der Sulzach lässt hier vor- und frühgeschichtliche Siedlungsplätze vermuten. Eine rätselhafte rechteckige Struktur, möglicherweise von einem Graben- oder Schanzwerk, lässt sich zudem Im digitalen Geländemodell im Bereich der Fl.Nr. 911, 918/3 und 918/4 erkennen.

Auswirkungen:
Da bereits entsprechende Bodenarbeiten und Versiegelungen auf Ebene des Flächennutzungsplanes zulässig sind, sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter zu erwarten. Die für etwaige Untersuchungen relevanten Bereiche sind mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Für diese ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auswirkungen können noch nicht abgeschätzt werden.

2.8 Schutzgut Fläche

Beschreibung:
Das grundsätzliche Ziel der Bauleitplanung besteht darin, Umweltressourcen sparsam und effizient zu nutzten. Dies ist wichtig, da Fläche keine erneuerbare Ressource darstellt. Zudem dient diese als Lebensgrundlage für Mensch und Tier und wird täglich in Anspruch genommen. Einerseits geschieht dies zu Lebensraum- und Siedlungszwecken, andererseits zu Produktionszwecken. Dies können zum einen sowohl landwirtschaftliche als auch gewerbliche Produktionen sein.
Gemäß der Bodenschutzklausel nach §1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Das Plangebiet liegt im Flächennutzungsplan als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesenen Bereichen.

Auswirkungen:
Mit der Bereitstellung der bereits als Bauland ausgewiesenen Gewerbeflächen soll Betrieben die Möglichkeit gegeben werden sich in Dombühl anzusiedeln. Durch die Möglichkeit der Ansiedlung großer Hallenbaukörper ist eine effiziente und damit flächenschonende Nutzung möglich. Auf die Kennzahlen der Planung in Kapitel B der Begründung wird verwiesen. Dadurch, dass das Gebiet bereits im bestehenden Flächennutzungsplan als Industrie und Gewerbefläche gekennzeichnet ist, ist mit keinen zusätzlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche zu rechnen.

2.9 Wechselwirkungen

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ist bereits als Gewerbe- und Industriefläche, Verkehrsflächen sowie Grünflächen ausgewiesen ist. Änderungen ergeben sich dahingehend, dass das Industrie- und Gewerbegebiet in gewerbliche Bauflächen geändert wird. Die Grünflächen werden flächengleich, wenn auch geringfügig angepasst, in der vorliegenden Deckblattränderung aufgenommen. Aufgrund dessen ist unter Berücksichtigung des aktuell

rechtswirksamen Flächennutzungsplandeckblatt Nr. 5 nicht mit zusätzlichen Wechselwirkungen zu rechnen.

3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würde auf der Fläche vermutlich in den nächsten Jahren die Ansiedlung sowohl von Industrie- als auch Gewerbebetrieben ermöglichen. Da bereits Baurecht besteht und nun lediglich Gewerbebetriebe innerhalb des Geltungsbereiches zulässig sind, ist von keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen auszugehen.

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgüter Boden, Mensch, Pflanzen, Klima:

- **Verkehrsvermeidung** und **Reduzierung von Umweltbelastungen** (Luftschadstoffe, Lärm, Bodenversiegelung) durch zukünftig mögliche **Verlagerung von Güter-** (Stammgleisanschluss) **und Beschäftigtenverkehr** (S-Bahn-Haltepunkt) **von der Straße auf die Schiene** (Kombinierter Verkehr); durch **Ermöglichung einer direkten fußläufigen Wegebeziehung vom S-Bahn-Haltepunkt in das Gewerbegebiet** hinein
- **Bündelung störender Nutzungsarten** an einem **immissionsverträglichem Vorzugsstandort** (Lage südöstlich Siedlungskörper in Anschluss an bestehende Industrie- und Gewerbebetriebe sowie Gleisinfrastruktur)
- **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden** durch **abschnittsweise**, d.h. **bedarfsgerechte Bereitstellung** der **Bauflächen** und die Möglichkeit der Errichtung **großvolumiger Baukörper**
- **Begrenzung von Schallimmissionen** durch Festsetzung von maximal zulässigen Emissionskontingenten im Bebauungsplan,
- **Reduzierung der mit dem Erdmassenausgleich verbundenen Umweltbelastungen** auf Ebene des Bebauungsplanes
- Schonung von Boden, Natur und Landschaft durch **Inanspruchnahme** von **naturschutzfachlich weniger wertvollen, d.h. strukturarmen** und **intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen; Begrenzung** der **Vegetationsverluste** auf **kleinräumige Bereiche; keine Zerstörung hochwertiger** oder gesetzlich geschützter **Biotope, Nutzung/ Einbeziehung vorhandener Infrastruktur**
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Gehölzgruppen durch Festsetzung von **Erhaltungsgeboten** an den Plangebietsrändern auf Ebene des Bebauungsplanes
- **Anpflanzfestsetzungen im Bebauungsplan (= Maßnahmen der Grünordnung)** entlang der öffentlichen Gemeindeverbindungsstraßen sowie auf den privaten Grundstücksflächen: Gliederung der Straßenräume durch Baumreihen bzw. Alleen; allgemeine Gebietsdurchgrünung, Randeingrünung Baugebiet; gärtnerische Grüngestaltung der nicht überbauten Grundstücksanteile, Gliederung der Stellplatzanlagen
- **Schutz vor Erosion:** Böschungsbepflanzungen auf Ebene des Bebauungsplanes

Schutzgut Tiere

- sh. CEF-**Vermeidungsmaßnahmen (A_{CEF})** auf Ebene des Bebauungsplanes
- Festsetzung **streulichtarmer und insektenfreundlicher Beleuchtungsformen**, bei denen die **Abstrahlung in den umgebenden Landschaft**- und Lebensraum von Tieren **minimiert ist (V6)** auf Ebene des Bebauungsplanes
- **keine Ausdehnung** der gewerblichen Nutzung **in landschaftsbildprägende Bereiche** (Talauen Sulzach und Rödenweiler Mühlbach) hinein; Begrenzung auf einen durch bestehende Infrastruktur eindeutig konturierten Bereich; Orientierung an Gleisbogen. Orientierung an Verbindungs-/ Entlastungsstraße
- **Pflanzgebot**
- **Ausbildung** einer **zusammenhängenden Gewerbezone** beidseits der Bahnhauptstrecke; **Bahndamm** wirkt als „Sichtschutz“ **und mildert die Einsehbarkeit**; **Höhenbegrenzung für Einfriedungen**, Pflicht zur **Begrünung der Einfriedungen** mit Sträuchern/ Kletterpflanzen; **Beschränkung der Garagen** auf überbaubare Grundstücksflächen; **begrenzende Festsetzungen** auf Ebene des Bebauungsplanes in Bezug auf **Art, Anzahl, Flächengröße und Anbringungsort von Werbeanlagen**; **Ausschluss oberirdischer Stromleitungen**; **Verbot glänzender/ greller Fassaden**- sowie **Dachverkleidungen**
- **Bauzeitbeschränkungen** auf Ebene des Bebauungsplanes

Schutzgut Wasser:

- **Entlastung der Vorflut durch Verteilung des Niederschlagswassers auf zwei Einleitungsstellen** (Entwässerung GI Sulzach, Entwässerung GE Rödenweiler Mühlbach) auf Ebene des Bebauungsplanes

4.2 Eingriff und Ausgleich

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird auf Ebene des Bebauungsplanes dargestellt. Detaillierte Ausführungen werden im Umweltbericht des Bebauungsplanes erläutert.

5. Planungsalternativen unter Berücksichtigung der Ziele und des räumlichen Geltungsbereichs

Im Geltungsbereich liegt bereits durch das bisher rechtswirksame Deckblatt Nr. 5 des Flächennutzungsplanes Dombühl Baurecht für Industrie- und Gewerbeflächen vor. In diesem Deckblatt wurden bereits Standortalternativen ausführlich behandelt. Zu Beginn der Planungsüberlegungen wurde im Zeitraum März bis August 2008 ein Standortalternativenvergleich durchgeführt. Dieser filterte zwei mögliche Standorte zur Herstellung eines potentiell gleiserschlossenen Gewerbestandortes heraus: Den ausgewiesenen, dann aber teilweise zurückgenommenen Standort „Untere Au“, sowie den an der stillgelegten Bahnnebenstrecke Dombühl-Rothenburg liegenden Standort „Leinäcker“. Im Ergebnis zeigte sich dann, dass „Dombühl-Süd“ den einzig machbaren Gewerbestandort darstellt.

In dieser Größenordnung sind im weiteren Gemeindebereich weder alternative Standorte zur Ansiedlung von Gewerbeflächen vorhanden noch vorgesehen, da eine Herausnahme aus dem Naturpark Frankenhöhe nicht mehr möglich ist.
Veränderungen hinsichtlich der Flächenplanung erfolgten seitdem in der Gemeinde nicht in größerem Umfang, weshalb es hierzu keine grundlegenden neuen Gedanken gibt. Bestehende Flächenpotentiale sollen genutzt werden, ohne weitere Flächen auszuweisen. Der Flächennutzungsplan zeigt im Süd-Westen des Vorhabensgebietes noch weitere

Potentialflächen für Gewerbebetriebe. Zudem bestehen im Bereich des Bebauungsplanes „Untere Au“ noch freie Industriegebietspotentiale, welche sich für die angedachten Vorhaben allerdings aufgrund der beschriebenen Standorterfordernisse als ungeeignet darstellen.
Im Rahmen der vorliegenden Änderungen werden lediglich die bisher festgelegten Bereiche für Industrie- und Gewerbe in gewerbliche Bauflächen umgewandelt und der zuvor geplante Grünzug flächengleich nach Westen verschoben. Aufgrund bestehender baurechtlicher Situation, sowie den standörtlichen Gegebenheiten und den geringfügigen Änderungen wird von einer weiteren, erneuten Prüfung von Planungsalternativen abgesehen, womit keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen werden müssen.

6. Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Bestandserfassung wurden vom beauftragten Planungsbüro und von den Fachgutachtern örtliche Bestandsaufnahmen durchgeführt und Quellenmaterial (u.a. FNP mit integrierter Landschafsplanung, rechtskräftige Bebauungspläne und zugehörige frühere Gutachten) ausgewertet.
Zur Bewertung der Betroffenheit verschiedener Schutzgüter wurden auf Ebene des Flächennutzungsplanes in erster Linie folgende Fachgutachten zugrunde gelegt, welche dem Parallelverfahren zum Bebauungsplan beiliegen:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Baader Konzept GmbH (Zum Schießwasen 7, 91710 Gunzenhausen, 05.11.2024)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Gewerbegebiet Dombühl-Süd der Marktgemeinde Dombühl (Bericht TA-D 2024-01-19), TAD - Technische Akustik Dipl.-Ing. Klaus Boehmer, Merkurstraße 50, 40223 Düsseldorf, 04.10.2024)
- Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dombühl-Süd“ (BIT Ingenieure AG Spitalhof, Altstadt 36 74613 Öhringen, 28.06.2024 ergänzt 04.10.2024
- Unterlagen zur Gemeindeverbindungsstraße:
    - Übersichtslageplan Erneuerung / Ausbau GVS Dombühl (Ing.-Büro für Tiefbau Biedermann GmbH)

Neben diesen Fachgutachten wurden die im Rahmen städtebaulicher Voruntersuchungen („VU für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Dombühl Süd“) im Zeitraum November 2008 bis Februar 2011 gewonnenen Erkenntnisse genutzt.
Aufgrund der im Rahmen der Baugebietsentwicklung frühzeitig veranlassten Untersuchungen und Gutachten nicht gegeben. Das gewonnene Datenmaterial stellt eine wertvolle und gesicherte Datenbasis für zukünftige Planungen und Gestaltungen im besiedelten und nicht besiedelten Marktgemeindegebiet dar.

7. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht möglich.
Informationen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen sind dem parallel aufgestellten Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dombühl-Süd“ zu entnehmen.

8. Zusammenfassung

Das Baufeld ist derzeit im Flächennutzungsplan hauptsächlich bereits als Gewerbe- und Industriefläche gekennzeichnet. Ebenso sind entsprechende Verkehrs- sowie Grünflächen Bestandteil des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes.

Diese werden nur geringfügig angepasst. Die geplanten Grünflächen werden nun standörtlich teilweise nach Westen nahezu flächengleich verschoben. Außerdem sieht die vorliegende Bauleitplanung eine Änderung der ausgewiesenen Gewerbe- und Industrieflächen in gewerbliche Bauflächen vor. Aufgrund des bereits rechtswirksamen Flächennutzungsplanes ist mit keinen zusätzlichen Auswirkungen oder Beeinträchtigungen zu rechnen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf die verschieden Schutzgüter zusammen.

Schutzgut	**Auswirkungen**
Tiere und Pflanzen	Keine
Boden	Keine
Wasser	Keine
Klima und Luft	Keine
Landschaft	Keine
Mensch	Keine
Kultur- und Sachgüter	Keine
Fläche	Keine

Planfertiger:

GeoPlan

Donau-Gewerbepark 5
94486 Osterhofen
FON: 09932/9544-0
FAX: 09932/9544-77
E-Mail: info@GeoPlan-online.de

.....

Martin Ribesmeier
B. Eng. (FH) Landschaftsarchitektur