

GEMEINDE POLLNFELD



10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER GEMEINDE POLLNFELD

PARALLELVERFAHREN GEM. § 8 ABS. 3 BAUGB
ZUR AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS
NR. 23 „SCHLAGGRUB III“

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 04.08.2022

[Änderungen im Vergleich zum Vorentwurf i. d. F. vom 16.04.2020 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	3
1.1	Ziel und Zweck der Planung	3
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsraums.....	3
1.3	Verfahren	4
2	Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben.....	5
2.1	Regionalplanung- und Landesplanung	5
2.2	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	5
3	Begründung der Planungsinhalte	6
4	Umweltbericht.....	8
4.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	8
4.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	9
4.2.1	Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft	9
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange	10
4.2.3	Schutzgut Mensch.....	12
4.2.4	Schutzgut Landschaft und Erholung	13
4.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	13
4.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	14
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	14
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	14
4.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	15
4.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	15
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	16
5	Aufstellungsvermerk.....	18

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens zu dem **zwischenzeitig in Kraft getretenen** Bebauungsplan Nr. 21 für das Baugebiet „Schlaggrub II“ wurde eine Anpassung des Planungsentwurfs vorgenommen, die eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pollenfeld erforderlich macht.

Der Vorentwurf des Bebauungsplans „Schlaggrub II“ i. d. F. vom 30.09.2019 sah die Ausweitung eines Wohn- und Gewerbegebietes entsprechend der bisherigen Darstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) vor. Im Laufe des Bauleitplanverfahrens zu genanntem Bebauungsplan wurde jedoch deutlich, dass ein zu großes Konfliktpotenzial zwischen der eingeschränkten gewerblichen Nutzung (eGE) und der umgebenden Wohnnutzung vorliegt. Aus diesem Grund wurde – in Abstimmung mit dem Landratsamt Eichstätt und den Grundstücks-eigentümern – beschlossen, das eingeschränkte Gewerbegebiet in ein Mischgebiet (MI) umzuwandeln und nach Süden zu erweitern. Durch die gemischte bauliche Nutzung können gleichsam Immissionskonflikte mit der westlich gelegenen Staatsstraße St 2225 verringert werden.

Aufgrund der bereits vorhandenen Gewerbegebäute im eingeschränkten Gewerbegebiet wurde allerdings – im Einvernehmen mit den Eigentümern – eine Änderung der hierfür vorliegenden Genehmigungsbescheide notwendig, um die zulässigen Immissionsrichtwerte auf die eines Mischgebietes zu reduzieren. Da diese Anpassung der Bescheide einige Zeit in Anspruch nahm, hat sich die Gemeinde entschieden, den Bebauungsplan Nr. 21 „aufzuteilen“, um die Erschließung dringend benötigter Wohnbauflächen in Zeiten hoher Nachfrage nicht zu verzögern. Hierfür wurde der Bebauungsplan Nr. 21 „Schlaggrub II“ zunächst auf das westliche, mit dem FNP konformen, Allgemeine Wohngebiet reduziert und das Verfahren abgeschlossen. In einem zweiten Schritt soll nun mit dem Bebauungsplan Nr. 23 „Schlaggrub III“ das Mischgebiet zwischen dem Wohngebiet und der Hauptstraße (St 2225) realisiert werden.

Da diese geplante Entwicklung **und Neuordnung** der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Pollenfeld widerspricht, ist es erforderlich den FNP anzupassen. Dabei werden auf einer Fläche von rund 1,2 ha eine gewerbliche Baufläche (G) sowie eine Wohnbaufläche (W) in eine gemischte Baufläche (M) abgeändert.

Ziel ist es, den FNP mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 23 „Schlaggrub III“ in Übereinstimmung zu bringen und damit die planungsrechtliche Grundlage für die Erschließung **und Bebauung des Mischgebietes** „Schlaggrub III“ in Pollenfeld zu schaffen.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsraums

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Pollenfeld (vgl. Abbildung 1), westlich der Staatsstraße St 2225 in Richtung Eichstätt.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rund 1,2 ha.

Der Planungsraum wird räumlich begrenzt von

- Flächen für die Landwirtschaft im Süden,
- den Wohnbauflächen des zukünftigen Baugebietes „Schlaggrub II“ im Westen,

- der Ortsstraße „Hafnerweg“ im Norden sowie
- der Staatsstraße St 2225 mit dahinterliegenden Siedlungsflächen im Osten.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereichs (bisherige Darstellung als gewerbliche Baufläche, Bebauungsplan „Schlaggrub“) befinden sich ein **Nahversorgungsbetrieb mit Bäckerei(-Café), Metzgerei und Getränkehandel sowie ein Geschäftshaus mit einer Praxis für Physiotherapie**.

Der südliche Teil des Änderungsbereichs wird aktuell als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist im bisher rechtsgültigen FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

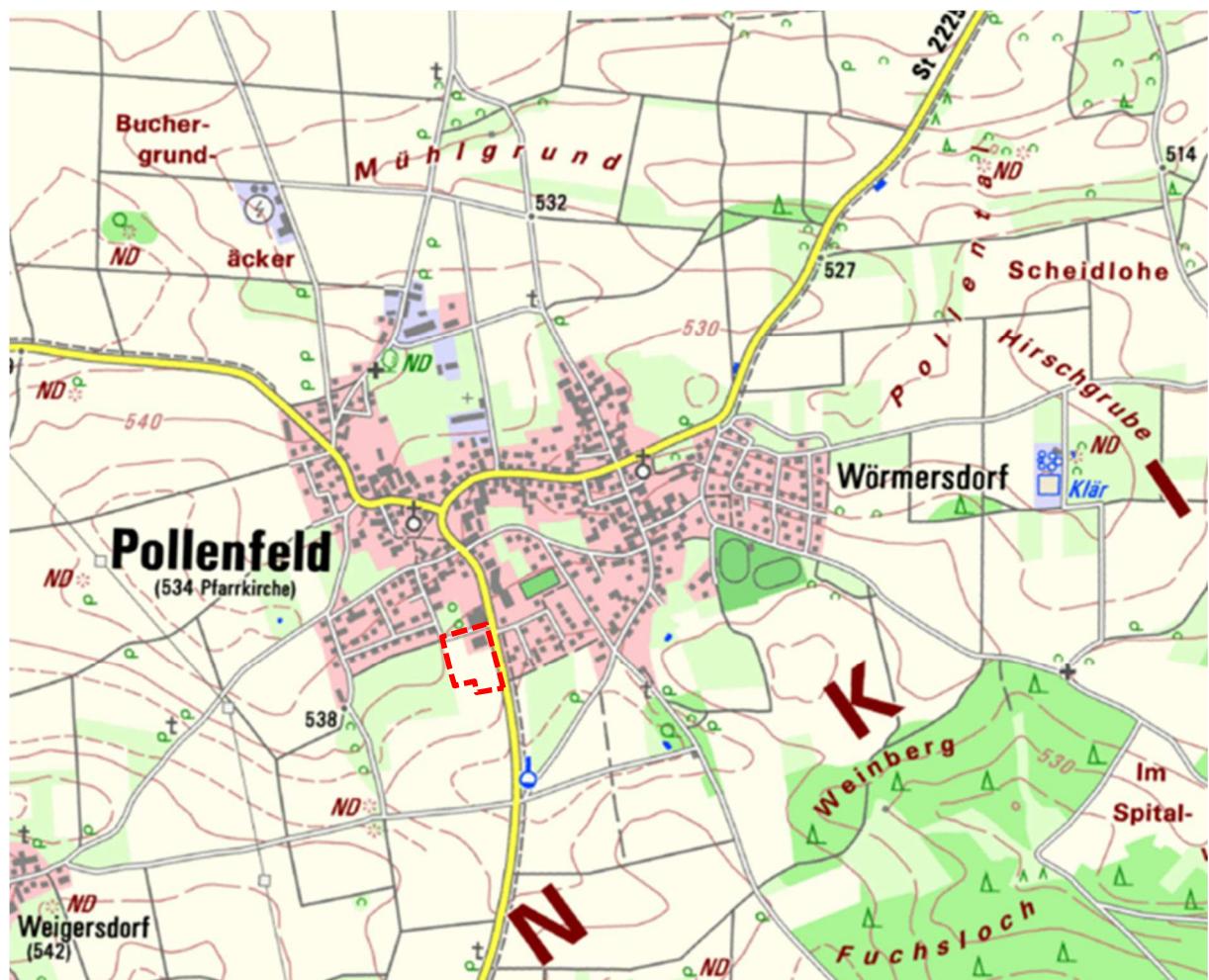


Abbildung 1: Lage des Planungsgebietes im Südwesten von Pollenfeld (Ausschnitt aus der TK25, ohne Maßstab)

1.3 Verfahren

Aufgrund der Änderung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 21 „Schlaggrub II“ nach der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Pollenfeld im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich. **Das Planungsgebiet wurde dann jedoch aus dem Bebauungsplan Nr. 21 ausgegliedert und wird nun als Bebauungsplan Nr. 23 „Schlaggrub III“ weitergeführt. Sobald die vorliegende FNP-Änderung abgeschlossen ist, soll das Bebauungsplanverfahren „Schlaggrub III“ mit dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und der öffentlichen Auslegung weitergeführt und abgeschlossen werden.**

2 Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

2.1 Regionalplanung- und Landesplanung

Auf Ebene der Regionalplanung ist Pollenfeld der Region Ingolstadt (Planungsregion 10) zugeordnet und liegt im allgemeinen ländlichen Raum nördlich des Mittelzentrums Eichstätt.

Gemäß Regionalplan sollen zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ausreichend Flächen für wohnbauliche Entwicklung bereitgestellt werden, wobei die Siedlungstätigkeit organisch zu erfolgen hat. Dabei sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen umgesetzt und Innenentwicklungspotenziale vorrangig genutzt werden (vgl. auch LEP Bayern 3.1 und 3.2).

Die gewerbliche und wohnbauliche Entwicklung soll so auf einander abgestimmt werden (RP B III, G 1.4), dass das individuelle Verkehrsaufkommen reduziert wird und zentrale Einrichtungen (z.B. im Bereich der medizinischen Versorgung, Altenpflege, Kinderbetreuung, etc.) durch möglichst kurze Wege in fußläufiger Entfernung erreicht werden können.

Bei Baugebieten in Ortsrandlagen ist insbesondere auf eine gute Ein- und Durchgrünung zu achten (RP, B III, Z 1.5), um einen harmonischen Übergang zwischen den besiedelten Bereichen und der freien Landschaft zu gewährleisten.

Naturräumlich liegt das Planungsgebiet im Landschaftsraum „Südliche Frankenalb“. innerhalb des Naturparks Altmühltaal, in dem gemäß Regionalplan die naturraumtypische Vorbildlandschaft des Altmühltaals gesichert bleiben soll (RP, B I, Z 10.4).

2.2 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Pollenfeld liegt innerhalb des Naturparks Altmühltaal. Weitere Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Die Schutzzone des Naturparks Altmühltaal (Landschaftsschutzgebiet) liegt rund 580 m südlich des Änderungsbereichs, eine kleine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes befindet sich ca. 300 m östlich des Planungsbereichs.

In der Bayerischen Biotoptkartierung erfasste Strukturen sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Im weiteren Umfeld südwestlich und südöstlich des Änderungsbereichs sind jeweils kleine Gehölzbestände in der Biotoptkartierung erfasst.

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

3 Begründung der Planungsinhalte

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Pollenfeld ist das Planungsgebiet im nördlichen Teilbereich als gewerbliche Baufläche (G) mit einem umgrenzenden Grünpuffer und im südlichen Teilbereich als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

In der vorliegenden 10. FNP-Änderung wird für diese Flächen eine gemischte Baufläche (M) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 auf einer Fläche von rund 1,2 ha dargestellt.

Anlass der Änderung ist die parallele Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Schlaggrub III“, in welcher auch das bestehende Gewerbegebiet „Schlaggrub“ städtebaulich neu geordnet und in einen größeren Planungskontext einbezogen wird.

Im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 21 „Schlaggrub II“ i. d. F. vom 30.09.2019 war die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes (eGE) auf Grundlage der Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Dabei sollten schädliche Umweltauswirkungen durch den Betriebs- und Anlagenlärm der ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe auf die unmittelbar angrenzende Wohnnutzung mittels einer Emissionskontingentierung vermindert und gleichzeitig die Zulässigkeit lärmintensiver Nutzungen zukünftig beschränkt werden.

Angesichts der Kleinflächigkeit des Gewerbegebietes mit angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten erscheint eine Konfliktlösung durch die Trennung der konfliktträchtigen Nutzungen in unterschiedlichen Gebietscharakteren allerdings nicht als richtige Wahl. Die Schaffung eines vollständig mit Einschränkungen behafteten Klein-Gewerbegebietes als „Insel“ inmitten einer Umgebung aus überwiegender Wohnnutzung ist hier städtebaulich sowie baurechtlich kritisch zu sehen. Sinnvoller erscheint vielmehr eine Anknüpfung an das nördlich bereits vorhandene Mischgebiet mit Einzelhandelsnutzung (Supermarkt) und Verlängerung dieser Siedlungsstruktur in einer städtebaulichen Entwicklungsachse entlang der Staatsstraße St 2225 nach Süden.

Ein „städtbauliches Durcheinander“ kleiner Gebietseinheiten wird damit vermieden und Konflikte zwischen der (bestehenden) Gewerbenutzung und der beabsichtigten Wohnnutzung können minimiert werden. Gleichzeitig wird der Lärmkonflikt zwischen der Staatsstraße und der geplanten Wohnnutzung vermindert.

Die vorhandene und geplante gewerbliche Nutzung des bisherigen (eingeschränkten) Gewerbegebietes (Metzgerei, Bäckerei, Getränkemarkt, Physiopraxis) ist hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung auch in einem Mischgebiet zulässig. Für das nach Süden erweiterte Mischgebiet ist in dem bereits durch gewerbliche Bebauung vorgeprägten Gebiet eine Durchmischung der Nutzungen Wohnen und nicht störendes Gewerbe zu entwickeln. Der aktuelle Entwurf des Bebauungsplans „Schlaggrub II“ sieht in diesem Plangebiet eine überwiegend verdichtete, flächensparende Wohnbebauung vor, in einem Teilbereich könnten auch soziale Einrichtungen (Kindergarten-/krippe) entstehen. Darüber hinaus sind weitere kleingewerbliche oder Geschäfts-Nutzungen möglich und angedacht (geplant ist z. B. eine Apotheke).

Der bauliche Bestand (Praxis, Nahversorgungsbetriebe) im Norden des Mischgebiets bleibt unverändert, jedoch wird durch die Umwandlung des Gebietscharakters in eine gemischte Baufläche (M) die Nutzung und Entwicklung der bestehenden Betriebe zukünftig eingeschränkt.

Zur Erfüllung der planerischen Vorsorge hat die Gemeinde die zu berücksichtigende Schutzwürdigkeit gegenüber dem Wohnen und die Voraussetzung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit den Grundstückseigentümern und Betreibern der bestehenden Gewerbe- und

Handwerksbetriebe abgestimmt und eine städtebaulich integrierte Lösung erarbeitet. Im Einvernehmen mit den Eigentümern und Betreibern wurden die bestehenden baurechtlichen Genehmigungen der gewerblichen Anlagen hinsichtlich der zulässigen Emissionen in einem Mischgebiet überprüft und durch Nutzungsänderungen der Betreiber angepasst.

Zur planungsrechtlichen Absicherung der änderungsbedingten Raumnutzung des Flächennutzungsplanes im Teilbereich des geplanten (Wohn- und) Mischgebietes „Schlaggrub III“ wurden entsprechende, durch schallgutachterliche Berechnungen fundierte, (Änderungs-)Bauanträge für die Gebäude Hafnerweg 1 und 3 eingereicht. Die Genehmigungsbescheide vom 27.10.2021 und 09.02.2022 liegen inzwischen vor und stellen sicher, dass die Lärmemissionen der jeweiligen Betriebe in dem für ein Mischgebiet zulässigen Rahmen bleiben.

Da mit der Darstellung eines Mischgebietes gleichsam auch eine Wohnnutzung entlang der Staatsstraße St 2225 zulässig wird, sind in diesem Fall gegebenenfalls Lärmschutzmaßnahmen zu ergreifen. Die ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in einem schalltechnischen Gutachten vertiefend zu untersuchen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan zu berücksichtigen. Um auf diese Lärmschutzthematik bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) hinzuweisen, wird die gesamte, neu dargestellte gemischte Baufläche (M) innerhalb des Änderungsbereichs M mit dem Planzeichen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes gekennzeichnet.

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.

4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Die Gemeinde Pollenfeld liegt innerhalb des großräumigen Naturparks „Altmühlatal“, der besondere Funktionen als Erholungsgebiet aufweist. Weitere Schutzgebietsausweisungen sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden. Weite Landschaftsteile im Umfeld von Pollenfeld sind außerdem in das Landschaftsschutzgebiet „Schutzone des Naturparks „Altmühlatal““ einbezogen. Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets liegt etwa 580 m südlich des Änderungsbereichs, eine kleine Teilfläche des Landschaftsschutzgebiets befindet sich etwa 300 m östlich des Änderungsbereichs (vgl. Abbildung 2).

Auswirkungen auf die Schutzziele des Landschaftsschutzgebiets sind aufgrund des Abstands nicht zu erwarten.



Abbildung 2: Luftbild des Änderungsbereichs mit Schutzgebietsabgrenzungen und Biotop-Kartierung (Bayern-Atlas 29.04.2020)

(hellgrüne senkrechte Schraffur = Naturpark
grünes Punktraster = Landschaftsschutzgebiet
rote, enge Schraffur = Biotopkartierung)

Im unmittelbaren Änderungsbereich liegen keine Biotope der amtlichen Biotopkartierung Bayern. Im weiteren Umfeld südwestlich und südöstlich des Änderungsbereichs sind jeweils kleine Gehölzbestände als Teilflächen -015 bzw. -045 des Biotops 7033-0049 „Hecken und Feldgehölze in der Gemeinde Pollenfeld“ erfasst (vgl. Abbildung 2). Eine Beeinträchtigung der Biotopflächen durch die geplante FNP-Änderung und die damit verbundene Bebauung kann aufgrund der Entfernung ausgeschlossen werden.

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 als Gewerbe- und Wohngebiet mit der geplanten Ausweisung als Mischgebiet, nicht der Urzustand.

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

4.2.1 Abiotische Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft

Bestand:

Naturräumlich kann Pollenfeld der „Hochfläche der Südlichen Frankenalb“ als Untereinheit der „Südlichen Frankenalb“ zugeordnet werden.

Geologisch betrachtet besteht die Hochebene aus einer fast ebenen, hochgehobenen Weißjura-Platte (Malm) mit Mergel-, Kalk- und Dolomitstein. Detaillierter betrachtet wird der geologische Untergrund im Änderungsbereich überwiegend durch tertiären bis quartären Alblehm mit variierendem Anteil an Kieselrelikten, Bohnerz und nicht auskartierbaren äolischen Komponenten geprägt. Am nördlichen Rand stehen gebankte und/oder massive Kalk- und Dolomitsteine der Schwammrasenfazies an. (Geologische Karte von Bayern, 1:25.000). Auf diesem Untergrund haben sich fast ausschließlich Braunerden und (flache) Braunerden über Terra fusca aus (skelettführendem) Schluff bis Ton (Deckschicht) über Carbonatgestein (Lehm- bis Ton(-schutt)) gebildet (Übersichtsbodenkarte von Bayern, 1:25.000).

Die Grundwasserverhältnisse werden durch die hydrogeologische Einheit der Malmkalke und -dolomite geprägt. Die Verhältnisse können als bedeutendes Grundwasservorkommen eingestuft werden. Der (Kluft-)Karst-Grundwasserleiter zeigt hohe, bei fortgeschrittener Verkarstung sehr hohe Trennfugendurchlässigkeit. In der Regel besteht nur ein sehr geringes bis geringes Filtervermögen, sodass das Grundwasser gegenüber Schadstoffeinträgen nur gering geschützt ist.

Natürliche Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach dem Kenntnisstand der Gemeinde Pollenfeld innerhalb des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Im Vergleich zum südlich angrenzenden Altmühlthal weist die Hochfläche der südlichen Frankenalb ein raueres Klima mit höheren Niederschlägen und niedrigeren Temperaturen auf. Die Jahresdurchschnittstemperaturen liegen überwiegend bei 7 bis 8 °C. Die Jahresniederschläge liegen bei 750 bis 850 mm und damit geringfügig unter dem bayerischen Landesdurchschnitt von ca. 880 mm.

Die offenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen um Pollenfeld besitzen Funktionen als Kaltluftentstehungsflächen.

Aufgrund der gering nach Nordwest geneigten Topographie, ist ein geringer Kaltluftabfluss in Richtung der südwestlichen Randbereiche von Pollenfeld zu verzeichnen. Die Bedeutung der klimatischen Ausgleichsfunktion ist aufgrund der geringen Geländeneigung und der starken Durchgrünung der randlichen Siedlungsflächen von Pollenfeld sehr gering.

Die nördliche Teilfläche des Änderungsbereichs ist bereits durch einen Nahversorger und ein Ärztehaus einschließlich Stellplätzen und Erschließungsflächen überbaut und Großteils versiegelt. Die südliche Teilfläche wird als Ackerfläche bewirtschaftet. Durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen sind die landwirtschaftlich genutzten Böden anthropogen überprägt. Sie weisen ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften auf.

Bewertung:

Die Ausweisung als Siedlungsfläche ist vor allem mit einer Zunahme an versiegelter Fläche verbunden. Dadurch gehen die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche und als Pflanzenstandort verloren. Das Retentionsvermögen, die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung werden eingeschränkt, der Oberflächenabfluss wird erhöht. Des Weiteren führt eine Erhöhung der versiegelten Flächen zu Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und zu erhöhter Aufheizung des Gebiets.

Die bisherige Ausweisung im FNP war im Bebauungsplan mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 für die als Gewerbegebiet dargestellte Teilfläche und einer GRZ von 0,4 für die als Wohngebiet dargestellte südliche Teilfläche verbunden. Durch die FNP-Änderung wird der gesamte Änderungsbereich als Mischgebiet dargestellt, sodass im parallel aufgestellten Bebauungsplan voraussichtlich für die gesamte Fläche eine GRZ von 0,6 festgesetzt wird. Damit ist insgesamt eine geringfügig höhere Versiegelung zulässig, als bei der bisherigen Ausweisung.

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden anthropogenen Überprägung und Vorbelastungen sowie der bisherigen Ausweisung im FNP, werden die FNP-Änderung und die damit verbundenen geringfügig höheren potentiell möglichen Versiegelungen als Auswirkungen mit geringer Bedeutung für die abiotischen Schutzgüter eingestuft.

4.2.2 Schutzwert 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 vorliegende Flächennutzungsplanänderung eine mögliche Beeinträchtigung von geschützten Arten vorbereitet werden könnte, 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 die Ergebnisse der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als Grundlage mit einfließen.

Bestand:

Der bisherige FNP stellt im nördlichen Teil des Änderungsbereichs Gewerbegebiet und im südlichen Teilbereich Wohngebiet dar.

Die Gewerbenutzung der nördlichen Teilfläche ist bereits realisiert. Die Fläche ist mit einem Nahversorger und einem Ärztehaus einschließlich Erschließung, Lager- und Stellplatzflächen bebaut. Entlang der nördlich verlaufenden Erschließungsstraße wurden schmale Pflanzstreifen, abschnittsweise mit Spiersträuchern bzw. als Kiesbeete angelegt. Die Baumpflanzungen sind noch sehr jung. Eine eingrünende Bepflanzung nach Süden und Westen fehlt bislang. Aufgrund der kaum vorhandenen und noch sehr jungen Ziergrünflächen wird die naturschutzfachliche Bedeutung der Gewerbeflächen als nachrangig bewertet. Lebensraum oder Nahrungshabitat für artenschutzrechtliche relevante Arten ist nicht vorhanden.

Der südliche Änderungsbereich wird zurzeit als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet. Zur östlich verlaufenden Staatsstraße schließt ein Streifen Verkehrsbegleitgrün an. Die westlich und südlich an den Änderungsbereich angrenzenden Flächen werden ebenfalls intensiv landwirtschaftlich als Grünland oder Ackerfläche genutzt. Die Ackerflächen werden als Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft bewertet. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung, der angrenzenden Bebauung, der östlich verlaufenden Staatsstraße und einer am südlichen Rand verlaufenden Stromleitung, ist auch nicht mit dem dauerhaften Aufenthalt bzw. mit Brutplätzen von Offenlandbrütern z.B. der Feldlerche zu rechnen.

Bewertung:

Die geplante Nutzung als Mischgebiet ist mit Verlust und Überformung der vorkommenden Biotop- und Nutzungsstrukturen verbunden. Damit gehen auch suboptimal ausgeprägte Lebensräume und Nahrungshabitate für störungsunempfindliche Tierarten verloren. Aufgrund der naturschutzfachlich geringen Wertigkeit der Flächen sind die Beeinträchtigungen voraussichtlich ausgleichbar. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist die Eingriffsschwere zu ermitteln und ein entsprechendes Ausgleichskonzept zu erarbeiten.

Mit der geänderten Darstellung als Mischgebiet anstelle der Ausweisung als Gewerbe- und Wohngebiet wird auf die Darstellung randlicher Grünflächen westlich und südlich des Gewerbegebiets sowie zwischen Wohngebiet und Staatsstraße verzichtet. Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan setzt jedoch eingrünende Baumpflanzungen zwischen der bestehenden Bebauung und dem südlichen Teil des Mischgebiets sowie am südlichen Rand des Mischgebiets fest.

Die Ausweisung als Mischgebiet lässt im Vergleich zur bisherigen Ausweisung als Wohngebiet aufgrund der GRZ eine höhere Überbauung zu. Die Durchgrünung der Siedlungsfläche und der Anteil an Grün- und Gartenflächen sind damit voraussichtlich etwas geringer.

Im Rahmen des Bebauungsplans sollte über Pflanzgebote eine angemessene Durchgrünung geschaffen werden. Über Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter

Arten könnten störungsunempfindliche Arten im Laufe der Zeit in den Grünflächen Lebensraum und Nahrungsquelle finden.

Die Kulissenwirkung für potentielle Bruthabitate von Offenlandbrütern in angrenzenden Bereichen wird unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch die Staatsstraße und die Stromleitung für die bisherige FNP-Ausweisung und die geänderte Darstellung als annähernd gleich bewertet.

Im Rahmen des Bebauungsplans sind zur Vermeidung möglicher Beeinträchtigungen artenschutzrechtlich geschützter Arten geeignete Vermeidungsmaßnahmen entsprechend den Ergebnissen der sap festzusetzen.

Damit sind durch die FNP-Änderung unter Berücksichtigung der künftig überbaubaren Flächen sowie des geringwertigen Ausgangszustands der betroffenen Flächen und der Compensierbarkeit der Beeinträchtigungen im Vergleich mit der heutigen FNP-Darstellung Auswirkungen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

4.2.3 Schutzgut Mensch

Bestand:

Das Planungsgebiet südlich des derzeitigen Ortsrands von Pollenfeld wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die nördliche Teilfläche des Änderungsbereichs ist bereits mit Einrichtungen zur Nahversorgung bebaut. Am östlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft die Staatsstraße St 2225, südlich verläuft ein leicht befestigter Wirtschaftsweg.

Damit bestehen Vorbelastungen durch Lärmimmissionen. Aufgrund der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung kann es temporär ebenfalls zu Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen kommen.

Bewertung:

Wie in Kapitel 3 ausführlich dargelegt, wird durch die FNP-Änderung ein „städtbauliches Durcheinander“ durch die Ausweisung kleiner Gebietseinheiten vermieden. Außerdem wird das Konfliktpotential zwischen der (bestehenden) Gewerbenutzung und der geplanten Wohnnutzung sowie zwischen der Staatsstraße und der Wohnnutzung minimiert.

Im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplans wird entlang der Staatsstraße die Errichtung einer Riegelbebauung dargestellt. Über lärmenschutzoptimierte Grundrisse können Straßenverkehrslärmimmissionen für die Bewohner reduziert werden. Das geplante Wohngebiet westlich des Mischgebiets wird durch die Riegelbebauung ebenfalls gegenüber der Staatsstraße abgeschirmt. Lärmbelastungen werden minimiert.

Durch die weiterhin verbleibende landwirtschaftliche Nutzung auf den südlich angrenzenden Flächen kann es zeitweise zu Lärm- und Staubimmissionen kommen. Diese liegen voraussichtlich im Rahmen der ordnungsgemäßen Landwirtschaft und stellen innerhalb des dörflichen Umfeldes keine unvorhersehbare Beeinträchtigung dar.

Insgesamt sind durch die FNP-Änderung für das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Im Vergleich zur bisherigen Ausweisung als Wohngebiet wird das Konfliktpotential reduziert.

4.2.4 Schutzwert Landschaft und Erholung

Bestand:

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen und einzelne kleinere Gehölzbestände südlich von Pollenfeld sowie die bestehenden nördlich angrenzenden Siedlungsflächen. Der bestehende Siedlungsrand ist überwiegend gut eingegrünt und durch Wohn- und Nebengebäude mit landschaftstypischen Satteldächern geprägt. Das neue Kleingewerbe am nordöstlichen Rand ist bisher ungenügend eingegrünt und dominiert den südlichen Ortseingang von Pollenfeld, ebenso wie der weiter südlich an der Staatsstraße stehende Wasserturm. Am südlichen Rand sowie im weiteren Umfeld verlaufen mehrere Hochspannungsleitungen, deren Masten ebenso wie die nördlich von Pollenfeld stehenden Windräder weithin in der Landschaft sichtbar sind.

Die Gemeinde Pollenfeld liegt im Naturpark Altmühlthal, einer Region mit besonderer Erholungsfunktion. Das landwirtschaftlich genutzte Planungsgebiet direkt hat zurzeit jedoch keine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung. Die bestehenden Wirtschaftswege können zum Spazierengehen genutzt werden. Die Staatsstraße stellt eine Vorbelaistung dar.

Bewertung:

Mit Realisierung der dargestellten Siedlungsflächen wird der Ortsrand von Pollenfeld künftig weiter nach Süden verschoben. Aufgrund der Lage an der Staatsstraße wird die geplante Bebauung deutlich das Landschaftsbild südlich von Pollenfeld prägen.

Im Rahmen des Bebauungsplans sollten über bauordnungsrechtliche Festsetzungen Aussagen zu Dachform und -gestaltung sowie zu Gebäudehöhen und Fassadengestaltung getroffen werden. Damit können unpassende, überdimensionierte Baukörper vermieden werden und eine gute Einfügung der Siedlungsfläche in das Orts- und Landschaftsbild gefördert werden.

Mit der geänderten Darstellung als Mischgebiet anstelle der Ausweisung als Gewerbe- und Wohngebiet wird auf die Darstellung randlicher Grünflächen westlich und südlich des Gewerbegebiets sowie zwischen Wohngebiet und Staatsstraße verzichtet. Der im Parallelverfahren aufgestellte Bebauungsplan setzt jedoch eingründende Baumpflanzungen zwischen der bestehenden Bebauung und den südlichen Teilflächen des Mischgebiets fest. Die Ausweisung als Mischgebiet lässt im Vergleich zur bisherigen Ausweisung als Wohngebiet aufgrund der GRZ eine höhere Überbauung zu. Die Durchgrünung der Siedlungsfläche und der Anteil an Grün- und Gartenflächen sind damit voraussichtlich etwas geringer.

Damit sind durch die FNP-Änderung unter Berücksichtigung möglicher bauordnungsrechtlicher Festsetzung und grünordnerischer Pflanzgebote im Vergleich mit der heutigen FNP-Darstellung Auswirkungen mit geringer Bedeutung für das Schutzwert Landschaftsbild zu erwarten. Für das Schutzwert Erholung ist aufgrund der FNP-Änderung nicht mit Auswirkungen zu rechnen, die über das Maß möglicher Beeinträchtigungen durch die ursprüngliche Darstellung als Gewerbe- und Wohngebiet hinausgehen.

4.2.5 Schutzwert Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Innerhalb des Änderungsbereichs sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden bzw. bekannt.

Im Ortskern von Pollenfeld stehen einige Gebäude sowie die Kirche inklusive untertägigen Teilen von Vorgängerbauten unter Denkmalschutz.

Am südlichen Rand des Änderungsbereichs quert eine 20-kV-Freileitung der N-ERGIE Netz GmbH.

Bewertung:

Direkte Beeinträchtigungen von Bau- und Bodendenkmälern sind nicht zu erwarten. Indirekte Beeinträchtigungen durch die Veränderung des Ortsbildes, können sowohl bei der bisherigen Ausweisung als Gewerbe- und Wohngebiet als auch bei der künftigen Ausweisung als Mischgebiet durch die Festsetzung ein- und durchgrünender Bepflanzungen sowie die Beschränkung der Trauf- und Firsthöhen im Rahmen des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Damit sind nach derzeitigem Kenntnisstand aufgrund der Flächennutzungsplanänderung keine Beeinträchtigungen von Kultur- oder Sachgütern zu erwarten.

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kulturgüter z. B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Dies ist bei der weiteren Planung zu beachten.

4.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bis zur Umsetzung der Ausweisungen im Flächennutzungsplan würde die landwirtschaftliche Nutzung im südlichen Teil des Änderungsbereichs erhalten bleiben.

Im Rahmen der Realisierung würde sich ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans auf Grundlage eines Bebauungsplans im Änderungsbereich ein Wohngebiet entwickeln, bei dem Konflikte mit Lärmimmissionen durch die Staatsstraße und das nördlich bestehende Kleingewerbe gelöst werden müssten bzw. nicht ausgeschlossen werden könnten.

Wie in Kapitel 3 beschrieben, minimiert die Ausweisung als Mischgebiet Konflikte zwischen der (bestehenden) Gewerbenutzung und der beabsichtigten Wohnnutzung sowie auch zwischen der Staatsstraße und der geplanten Wohnnutzung. Durch die Ausweisung als Mischgebiet ist im Plangebiet sowohl eine flächensparende, verdichtete Wohnbebauung als auch eine Durchmischung mit nicht störendem Gewerbe bzw. Geschäftsnutzungen oder sozialen Einrichtungen möglich.

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, mögliche Beeinträchtigungen von 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 nachfolgend lediglich übergeordnete Hinweise auf geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben werden. Im nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplanaufstellung) 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.

4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft

Es wird empfohlen, im Rahmen des Bebauungsplanes die überbaubaren Flächen und die Versiegelung durch Festsetzung zu begrenzen. Dazu können Festsetzungen zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge auf öffentlichen und privaten Befestigungsflächen, zu Dachbegrünungen und bezüglich Möglichkeiten des Regenwasserrückhalts dienen.

Nicht belastetes Oberflächenwasser sollte auf möglichst kurzem Weg in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden. Eine Empfehlung zur Errichtung von Zisternen zur Sammlung und Nutzung von Niederschlagswasser aus den Dachflächen, kann zudem helfen, die natürlichen Trinkwasserressourcen zu schonen.

Eine intensive Ein- und Durchgrünung der geplanten Bauflächen kann einen Beitrag zur Luftreinhaltung leisten und durch die Beschattung versiegelter Flächen kleinklimatische Aufheizungseffekte verringern.

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft und Erholung

Es wird empfohlen, im Rahmen des Bebauungsplanes Festsetzungen zu ein- und durchgrünenden Bepflanzungen zu treffen, um einerseits Lebensraum für euryöke Tiere und Pflanzen zu schaffen und andererseits die Einbindung der Bauflächen in die Landschaft zu verbessern.

Außerdem werden Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Arten in Verbindung mit den eingrünenden Pflanzungen empfohlen.

Des Weiteren können gestalterische Festsetzungen in Bezug auf die zulässigen Gebäudehöhen sowie auf Dachformen im Rahmen des Bebauungsplans die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild reduzieren.

Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu erarbeiten und als Festsetzungen in den Bebauungsplan zu übernehmen.

4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Zur Ermittlung des Kompensationsumfanges ist der Bayerische Leitfaden für die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung maßgeblich. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung können hierzu jedoch nur grobe Aussagen gemacht werden.

Für das bestehende Kleingewerbe im nördlichen Teil des Planungsgebiets sind keine neuen und zusätzlichen Eingriffe vorgesehen. Aufgrund des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 11 „Schlaggrub“, besteht für das Kleingewerbegebiet im Norden kein erneuter Ausgleichsbedarf.

Im Vorentwurf des Bebauungsplans wurde für das Wohngebiet entlang der Staatsstraße eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Aufgrund der FNP-Änderung wird für das Mischgebiet eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit liegt die GRZ in beiden Fällen über 0,35, sodass bei der Eingriffsermittlung die Kategorie A – hoher Versiegelungsgrad nach dem Bayerischen Leitfaden anzuwenden ist.

Nach überschlägiger Schätzung anhand des oben genannten Leitfadens ist für die Fläche der FNP-Änderung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung ein Ausgleichsbedarf von etwa 0,38 ha zu erwarten.

Um eine effektive Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen und aufgrund zu erwartender Beeinträchtigungen durch die Nutzung und die bestehende Staatsstraße sind zur Kompensation des ermittelten Ausgleichsbedarfs externe Maßnahmen außerhalb des Änderungsbereichs erforderlich.

Als Ergebnis der saP entwickelte Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Naturschutzfachlich sowie städtebaulich und wirtschaftlich können die Flächen des Planungsgebiets als geeignet für die Ausweisung einer Siedlungsfläche eingestuft werden.

Im Vergleich mit der bisherigen Ausweisung im FNP als Gewerbe- und Wohnbaufläche sind durch die geänderte Darstellung als Mischgebiet nur geringfügig höhere Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Im Gegenzug werden durch die FNP-Änderung vor allem zu erwartende Lärmimmissionskonflikte minimiert.

Durch das bestehende Kleingewerbe und das westlich angrenzende Wohngebiet sind mögliche Alternativstandorte außerhalb des Änderungsbereichs nicht sinnvoll und wären voraussichtlich mit deutlich größeren Auswirkungen auf Natur und Umwelt verbunden.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der 10. FNP-Änderung der Gemeinde Pollenfeld wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplans und die Ausweisung eines Mischgebiets am südlichen Ortsrand von Pollenfeld geschaffen.

In den Änderungsbereich werden sowohl das bereits realisierte Kleingewerbe im nördlichen Teil, als auch die als Wohngebiet dargestellten, bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden des Änderungsbereichs einbezogen. Mit einer künftigen Bebauung sind vor allem die Versiegelung von Flächen und damit der Verlust an Biotop- und Nutzungsstrukturen mit überwiegend geringer Bedeutung für Natur und Landschaft verbunden. Die FNP-Änderung sieht die Ausweisung als Mischgebiet vor. Damit sind geringfügig höhere Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft aufgrund der etwas höheren überbaubaren Fläche zu erwarten. Betroffen sind Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung im durch die Staatsstraße vorbelasteten Korridor am südlichen Ortsrand von Pollenfeld.

Über Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans können Beeinträchtigungen der Schutzgüter minimiert werden. Für die verbleibenden Beeinträchtigungen ist im Bebauungsplan eine Eingriffsbilanzierung vorzunehmen und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Bei Realisierung der Bebauung ist aufgrund der geringen Bedeutung des Planungsraums für den Naturhaushalt sowie bestehender Vorbelastungen in Verbindung mit geeigneten Vermeidungsmaßnahmen insgesamt von Auswirkungen nachrangiger bis geringer Erheblichkeit für die geprüften Umweltschutzgüter auszugehen.

Die nachstehende Tabelle 1 gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichtes. Die Einschätzung der Erheblichkeit bezieht sich dabei, wie in Kapitel 4.2 beschrieben, auf den Vergleich mit der bisherigen FNP-Darstellung.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden, Wasser, Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Mensch	nachrangig
Landschaft und Erholung	gering / nachrangig
Kultur- und Sachgüter	nachrangig

5 Aufstellungsvermerk

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Pollenfeld wurde planerisch bearbeitet von der

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

aufgestellt: 16.04.2020

geändert: 04.08.2022



Christian Klos, Dipl.-Ing.

Pollenfeld, den

Wolfgang Wechsler

1. Bürgermeister