

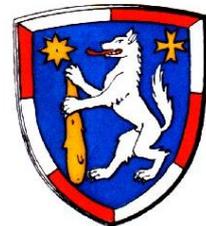
Ing.-Büro Krämer

Sömmersdorf
Am Münsterholz 5
97502 Euerbach
Tel. (0 97 26) 4 22
Fax (0 97 26) 90 90 50
ing-kraemer@t-online.de

14/24

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wasserlosen



am südlichen Ortsrand von Greßthal
im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 2941, 2943/2, 2943/3, 2943/4
und auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 2872, 2873, 2942, 2943, 2946,
Gemarkung Greßthal

Planphase:	Vorentwurf
Planfassung:	04.04.2025
geändert und ergänzt:	
zuletzt red. geändert am:	
Vorhabenträger:	Gemeinde Wasserlosen Kirchstr. 1 97535 Wasserlosen
Bauleitplanung:	Ing.-Büro Krämer Sömmersdorf Am Münsterholz 5 97502 Euerbach
Umweltbericht:	Ing.-Büro Krämer Sömmersdorf Am Münsterholz 5 97502 Euerbach

Inhaltsverzeichnis

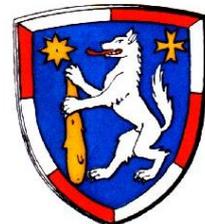
Begründung	3
1 Allgemeines	5
2 Veranlassung, Ziel und Zweck der Änderung.....	7
3 Inhalt der Änderung	7
4 Erschließung.....	7
5 Allgemeine Umweltbelange	8
Umweltbericht.....	9
1 Einleitung	11
2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung	12
3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
4 Bestandsaufnahme und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	13
5 Zusammenfassung	16

Sömmersdorf
Am Münsterholz 5
97502 Euerbach
Tel. (0 97 26) 4 22
Fax (0 97 26) 90 90 50
ing-kraemer@t-online.de

14/24

BEGRÜNDUNG

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wasserlosen



am südlichen Ortsrand von Greßthal
im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 2941, 2943/2, 2943/3, 2943/4
und auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 2872, 2873, 2942, 2943, 2946,
Gemarkung Greßthal

Inhaltsverzeichnis

<u>1</u>	<u>Allgemeines.....</u>	<u>5</u>
1.1	Allgemeines	5
1.2	Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich, Gebietsbeschreibung	6
<u>2</u>	<u>Veranlassung, Ziel und Zweck der Änderung.....</u>	<u>7</u>
<u>3</u>	<u>Inhalt der Änderung.....</u>	<u>7</u>
<u>4</u>	<u>Erschließung</u>	<u>7</u>
<u>5</u>	<u>Allgemeine Umweltbelange</u>	<u>8</u>

1 Allgemeines

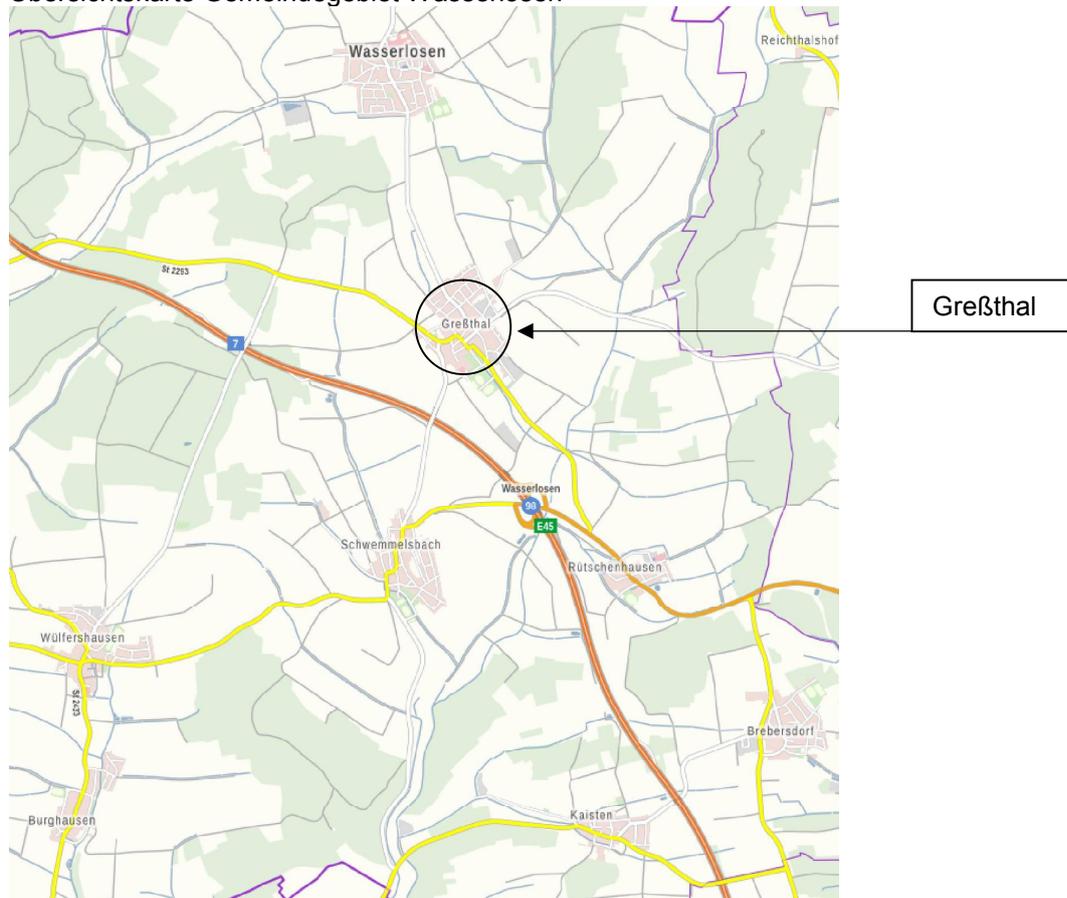
1.1 Allgemeines

Die Gemeinde Wasserlosen gehört zum Landkreis Schweinfurt, Regierungsbezirk Unterfranken. Die Gemeinde Wasserlosen liegt im allgemeinen ländlichen Raum Main-Rhön. Sie grenzt an die westliche Randzone des Verdichtungsraumes Schweinfurt. Nach Auffassung des Regionalen Planungsverbands Main-Rhön ist die Gemeinde Wasserlosen als Teilraum nach Landesentwicklungsprogramm (LEP) zu sehen, bei dem bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raums der Vorrang eingeräumt werden sollte.

Der Gemeindeteil Greßthal liegt etwa zentral im Gemeindegebiet der Gemeinde Wasserlosen, im nordwestlichen Bereich des Landkreises Schweinfurt, in der Planungsregion Main-Rhön(3). Die Entfernung zum Oberzentrum Schweinfurt beträgt ca. 16 km. Greßthal befindet sich nahe der Autobahn A 7 und ist verkehrstechnisch gut angebunden. Das Plangebiet liegt im Südosten von Greßthal.

Der Gemeinderat der Gemeinde Wasserlosen hat in seiner Sitzung am 10.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wasserlosen beschlossen.

Übersichtskarte Gemeindegebiet Wasserlosen



Quelle: Topographische Karte, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

1.2 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich, Gebietsbeschreibung

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Südosten des Gemeindeteils Greßthal, im Bereich der Grundstücken Fl.-Nr. 2941, Fl.-Nr. 2943/2, Fl.-Nr. 2943/3, Fl.-Nr. 2943/4 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nr. 2872, Fl.-Nr. 2873, Fl.-Nr. 2942, Fl.-Nr. 2943, Fl.-Nr. 2946, Gemarkung Greßthal. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,38 ha.

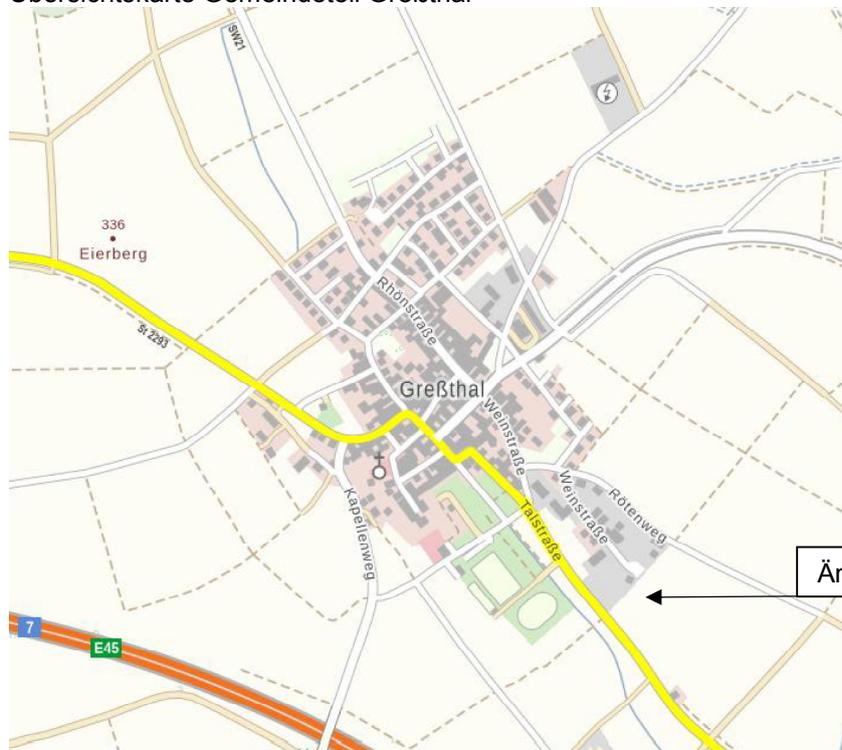
Im Änderungsbereich ist gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M. 1:25.000) überwiegend Pararendzina, selten Braunerde-Pararendzina aus skelettführendem Schluff bis Ton (Kalk-, Mergelstein), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm anzutreffen. Von einer Vorbelastung der Fläche mit Schadstoffen ist nicht auszugehen.

Im Südosten des Änderungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-6-5926-0109, Siedlung der Linearbandkeramik. Der Abstand zwischen Bodendenkmal und Geltungsbereich des Änderungsbereiches beträgt ca. 60 m.

Der Änderungsbereich besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Auf Fl.-Nr. 2943/2 im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Grünstreifen auf öffentlicher Grünfläche mit einer Baumreihe. Ansonsten ist das Umfeld des Plangebietes im Westen, Süden und Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt. Im Norden grenzt das Plangebiet an ein bestehendes Gewerbegebiet, im Westen an die Staatsstraße St 2293.

Im Westen des Änderungsbereiches gelten Bauverbotszonen zu den Straßenverkehrsflächen der Staatsstraße St 2293 nach Art. 23 und 24 BayStrWG.

Übersichtskarte Gemeindeteil Greßthal



Quelle: Topographische Karte, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics

2 Veranlassung, Ziel und Zweck der Änderung

Die Änderungsplanung dient der Fortentwicklung der vorhandenen gewerblichen Flächen im Südosten von Greßthal. Geplant ist, das vorhandene Gewerbegebiet am südlichen Ortseingang von Greßthal um eine Bauzeile auf einem Streifen von ca. 60 m zu erweitern.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Ziel der Änderungsplanung ist, planungsrechtlich ein G-Gebiet (gewerbliche Bauflächen) auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung festzusetzen. Die städtebauliche Entwicklung des Ortsteiles Greßthal wird durch die geplante Änderung von Flächen für Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen nicht beeinträchtigt.

Mit der Umwidmung von Flächen für Landwirtschaft in gewerbliche Bauflächen beabsichtigt die Gemeinde Wasserlosen, zum einen im Plangebiet eine Baufläche für ein Feuerwehrgerätehaus der Freiwillige Feuerwehr Greßthal zu schaffen, zum anderen Bauflächen zu entwickeln, die dem ortsansässigen Gewerbe standortnahe Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten bieten und damit konkrete Nachfragen vor Ort nach Gewerbeflächen decken. In der Gemeinde Wasserlosen befinden sich in den Gemeindeteilen Brebersdorf, Wülfershausen und Greßthal drei kleinflächige Gewerbegebiete, welche Anfang der 90er Jahre errichtet wurden. Derzeit sind in keinem dieser drei Gewerbegebiete freien gewerblichen Bauflächen verfügbar. Des Weiteren bestehen im innerörtlichen Bereich von Greßthal zur Zeit keine Möglichkeiten, ein Feuerwehrgerätehaus zu realisieren. Da mit dem geplanten Standort für die Feuerwehr eine Standortbindung an Greßthal besteht, erübrigt sich für die Realisierung der Gewerblichen Bauflächen die Prüfung eines Alternativstandortes innerhalb der Gemeinde Wasserlosen.

Mit dem vorhandenen Gewerbegebiet im Norden des Änderungsbereiches liegt eine deutliche Vorbelastung für das Landschaftsbild vor. Auf Ebene des Bebauungsplanes werden für den Planänderungsbereich verschiedenste grünordnerische Maßnahmen geplant bzw. festgesetzt wie Randeingrünung (mehrschichtige Eingrünung mit umfangreichen Baum- und Strauchpflanzungen), innere Durchgrünung und sonstige grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen. Weitere geplante eingriffsminimierende Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes können einen Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz leisten. Baukörper lassen sich über entsprechende planerische Festsetzungen auf Ebene des Bebauungsplanes in das Landschaftsbild integrieren. Visuelle Störungen können dadurch gemindert werden. Das Vorhaben soll insgesamt möglichst umwelt- und landschaftsschonend verwirklicht werden. Das Maß der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter soll möglichst gering gehalten werden

3 Inhalt der Änderung

Die Flächennutzungsplanänderung stellt eine Fläche für ein G-Gebiet (gewerbliche Baufläche) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB dar. Die Darstellung nach Baunutzungsverordnung lautet Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

4 Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Staatsstraße St 2293 und über das vorhandene Gewerbegebiet im Norden der Änderungsplanung. Die Abwasserbeseitigung im Änderungsbereich erfolgt im Trennsystem. Die weiteren Anschlüsse an das übergeordnete Trinkwasser-, Strom- und Telekommunikationsnetz erfolgen über das vorhandene Gewerbegebiet im Norden des Änderungsbereiches. Konkrete Planungen zur Erschließung (Verkehr, Schmutz- und Regenwasser,

Wasserversorgung, Strom, Telekommunikation) werden zum Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet.

5 Allgemeine Umweltbelange

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen (Eingriffsregelung).

Durch die Umsetzung der Änderungsplanung werden bisherige landwirtschaftlich genutzte Flächen in gewerbliche Flächen umgenutzt. Das Vorhaben soll möglichst umwelt- und landschaftsschonend verwirklicht werden. Das Maß der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter soll möglichst gering gehalten werden. Insbesondere durch Versiegelungen und Nutzungsintensivierung sind Eingriffe bzw. Änderungen für Landschaftsbild, Flora, Fauna und Boden zu erkennen. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Bauleitverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt.

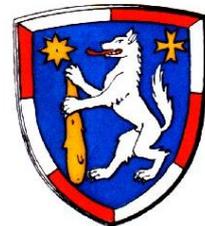
Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2a BauGB im Umweltbericht als Teil der Begründung dargelegt. Im Rahmen der Umweltprüfung sind bezogen auf die Schutzgüter keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Bereich der Flächennutzungsänderung zu erwarten.

Sömmersdorf
Am Münsterholz 5
97502 Euerbach
Tel. (0 97 26) 4 22
Fax (0 97 26) 90 90 50
ing-kraemer@t-online.de

14/24

UMWELTBERICHT

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wasserlosen



am südlichen Ortsrand von Greßthal
im Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 2941, 2943/2, 2943/3, 2943/4
und auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 2872, 2873, 2942, 2943, 2946,
Gemarkung Greßthal

Inhaltsverzeichnis

1	<u>Einleitung</u>	<u>11</u>
1.1	Allgemeines	11
1.2	Hinweis zu Detaillierung und Abschichtung	11
1.3	Hinweis zu Eingriffsregelung und Artenschutz	12
1.4	Hinweis zur Überwachung (Monitoring)	12
2	<u>Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung</u>	<u>12</u>
3	<u>Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....</u>	<u>13</u>
4	<u>Bestandsaufnahme und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen</u>	<u>13</u>
4.1	Allgemeines	13
4.2	Schutzgut Mensch	13
4.3	Schutzgut Boden	14
4.4	Schutzgut Wasser	14
4.5	Schutzgut Klima und Luft.....	15
4.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	15
4.7	Schutzgut Landschaft	16
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
4.9	Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern	16
5	<u>Zusammenfassung.....</u>	<u>16</u>

1 Einleitung

1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht wird auf Grundlage § 2 Abs. 4 BauGB erstellt. Im Umweltbericht sind alle umweltrelevanten Auswirkungen des geplanten Vorhabens festgehalten. Der Umweltbericht ermittelt, beschreibt und bewertet die Auswirkungen eines Vorhabens auf Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung der 8. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Wasserlosen.

Als übergeordnete Umweltschutzziele fordert das Baugesetzbuch

- die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf die Landschaft, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die biologische Vielfalt zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB),
- die Vermeidung von Emissionen und den Schutz vor Immissionen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB),
- den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden (§ 1a Abs. 2, Satz 1 BauGB),
- die Vermeidung und den Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a bezeichneten Bestandteilen (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3, Satz 1 BauGB).

Das Bundesnaturschutzgesetz (§ 1 BNatSchG) fordert, Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftige Generation im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass

- die biologische Vielfalt,
- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Werden durch die Planung Gestalt- oder Nutzungsänderungen vorgenommen, welche die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, liegen im Sinne des § 14 Abs. 1 BNatSchG Eingriffe vor. Eingriffe sind nach § 15 Abs. 1 BNatSchG analog in Verbindung mit § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zu vermeiden. Sollten dennoch unvermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen, die gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG als Eingriffe zu qualifizieren wären, entstehen, sind diese gemäß den Vorschriften des BauGB auszugleichen oder zu ersetzen (§ 18 Abs. 1 BNatSchG).

1.2 Hinweis zu Detaillierung und Abschichtung

Über Umfang und Detaillierung der Umweltprüfung wird in Abhängigkeit der voraussichtlich erheblichen Auswirkungen gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB entschieden. Ermittelt und beschrieben werden die Beeinträchtigungen der Schutzgüter, die für die Abwägung von Bedeutung sind.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes schafft keine konkreten, baulichen Veränderungen, sondern lediglich Bauplanungsrecht. Die Umweltprüfung zur Änderung des Flächennutzungsplanes hat aus diesem Grund nicht die Aufgabe, den tatsächlichen Eingriffstatbestand gemäß § 1a Abs. 3 BauGB zu ermitteln. Eine derartige Prüfung ist gegebenenfalls Bestandteil der nachgelagerten Verfahrensebene des Bebauungsplanes.

Umfang und Detaillierungsgrad bei der Ermittlung der Umweltbelange im Rahmen der Umweltprüfung bauen aufeinander auf und werden in einem mehrstufigen Planungssystem wie dem der Bauleitplanung abgestuft. Aus diesem Grund wird die Ermittlung bzw. Konkretisierung bestimmter Umweltauswirkungen der nachfolgenden Planungsebene des Bebauungsplanes überlassen.

1.3 Hinweis zu Eingriffsregelung und Artenschutz

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes entstehen keine konkreten baulichen Veränderungen. Konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zur Kompensation und Ausgleich von Umweltauswirkungen werden auf Bebauungsplan-Ebene formuliert. Die naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erfolgen ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplanes.

1.4 Hinweis zur Überwachung (Monitoring)

Die geplante Flächennutzungsplanänderung hat keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die einer Überwachung bedürfen. Die Umsetzung der Maßnahmen wird auf Bebauungsplan-Ebene beobachtet und kontrolliert.

2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung

Ziel der Änderungsplanung ist, das vorhandene Gewerbegebiet am südlichen Ortseingang von Greßthal um eine Bauzeile auf einem Streifen von ca. 60 m zu erweitern und fortzuentwickeln. Hierzu wird planungsrechtlich ein G-Gebiet (gewerbliche Baufläche) auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung festgesetzt.

Der Gemeindeteil Greßthal liegt im nordwestlichen Bereich des Landkreises Schweinfurt in der Planungsregion Main-Rhön(3). Die Entfernung zum Oberzentrum Schweinfurt beträgt ca. 16 km. Greßthal befindet sich nahe der Autobahn A 7 und ist verkehrstechnisch gut angebunden.

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich der Änderungsplanung liegt in der Gemarkung Greßthal auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 2941, 2943/2, 2943/3, 2943/4 und auf Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 2872, 2873, 2942, 2943, 2946. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,38 ha. Der Änderungsbereich ist nicht bebaut. Er besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich ein etwa 6 m breiter Grünstreifen mit einer Baumreihe (Fl.-Nr. 2943/2). Das Gelände ist von Nordosten nach Südwesten geneigt.

Ziel der Änderungsplanung ist die Umwidmung von Flächen für Landwirtschaft in Gewerbliche Bauflächen. Zum einen beabsichtigt die Gemeinde Wasserlosen, im Plangebiet eine Baufläche für ein Feuerwehrgerätehaus der Freiwillige Feuerwehr Greßthal zu entwickeln. Im innerörtlichen Bereich bestehen zur Zeit keine Möglichkeiten, ein solches Vorhaben zu realisieren. Zum anderen sollen im Plangebiet Bauflächen entstehen, die dem ortsansässigen Gewerbe standortnahe Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten bieten und damit konkrete Nachfragen vor Ort nach Gewerbeflächen decken. Im Gemeindegebiet Wasserlosen sind derzeit keine freien gewerblichen Bauflächen verfügbar.

Der Änderungsbereich liegt im Südosten von Greßthal. Nördlich des Änderungsbereiches liegen gewerbliche Bauflächen. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im

Westen des Änderungsbereiches befindet sich die Staatsstraße St 2293. Hier gelten in Teilbereichen Bauverbotszonen zu Straßenverkehrsflächen (Gesetzliche Grundlagen für Staatsstraße Art. 23 und 24 BayStrWG).

Das Vorhaben soll insgesamt möglichst umwelt- und landschaftsschonend verwirklicht werden. Das Maß der Beeinträchtigung auf die Schutzgüter soll möglichst gering gehalten werden.

3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Wasserlosen beabsichtigt, im Änderungsbereich eine Baufläche für ein Feuerwehrgerätehaus der Freiwillige Feuerwehr Greßthal zu entwickeln. Damit erübrigt sich die Prüfung eines Alternativstandortes innerhalb der Gemeinde Wasserlosen, da mit dem geplanten Standort für die Feuerwehr eine Standortbindung an Greßthal besteht.

4 Bestandsaufnahme und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

4.1 Allgemeines

Die räumliche und inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung erfolgt in Abschätzung der zu erwartenden Umweltauswirkungen. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das, „was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans als angemessen verlangt werden kann“. Maßgeblich für die Beschreibung des Umweltzustandes im Rahmen der Umweltprüfung ist der derzeitige Zustand.

In den nachfolgenden Unterkapiteln werden die Umweltauswirkungen für die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet sowie eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung erstellt.

4.2 Schutzgut Mensch

Der Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten von Rütschenhausen, ca. 300 m vom Ortsrand entfernt. Die überplanten Flächen sind intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung und die "Vorbelastung" durch das bestehende Verkehrsnetz (im Westen Autobahn, im Süden Bundesstraße, im Osten Staatsstraße) ist keine Erholungsfunktion gegeben. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Staatsstraße St 2293. Im Norden grenzt der Änderungsbereich an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Der Änderungsbereich befindet sich im Südosten von Greßthal. Nördlich des Änderungsbereiches liegen gewerbliche Bauflächen. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen des Änderungsbereiches befindet sich die Staatsstraße St 2293.

Mit dem vorhandenen Gewerbegebiet im Norden des Änderungsbereiches liegt eine deutliche Vorbelastung für das Schutzgut Mensch vor. Baubedingt ist mit Beeinträchtigungen durch die geplante Maßnahme zu rechnen (Lärm- und Staubbelastung). Diese beschränken sich auf das Baufeld und die Bauzeit. Betriebs- und anlagebedingte Beeinträchtigungen sind durch die Umwidmung von Flächen für die Landwirtschaft in Gewerbliche Bauflächen prinzipiell gegeben. Schalltechnische Festsetzungen erfolgen auf Ebene des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung der Vorbelastungen für den Änderungsbereiches sind nur geringe Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der Ausweisung der Gewerblichen Flächen zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung könnten die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch vermieden werden. Für das Schutzgut Mensch auf Grund der Vorbelastungen ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen. Die Eingriffe in das Schutzgut Mensch sind ohne Aufgabe des Vorhabens nicht vermeidbar.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch entfallen. Diese Eingriffe sind jedoch ohne Aufgabe des Vorhabens nicht vermeidbar.

4.3 Schutzgut Boden

Im Änderungsbereich sind gewachsene Böden gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern (M. 1:25.000) fast ausschließlich Pararendzina, selten Braunerde-Pararendzina aus skelettführendem Schluff bis Ton (Kalk-, Mergelstein), gering verbreitet mit flacher Deckschicht aus Schluff bis Lehm anzutreffen. Von einer Vorbelastung der Fläche mit Schadstoffen ist nicht auszugehen

Die zukünftigen Baumaßnahmen innerhalb des Änderungsbereiches betreffen vor allem intensiv genutzte Ackerflächen. Baubedingt wird der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt, in tiefere Bodenschichten eingegriffen und durch Auffüllungen und Abgrabungen Geländeänderungen herbeigeführt. Die natürliche Bodenstruktur geht hierdurch verloren. In Folge von Maschineneinsatz und Lagerung von Materialien können Belastungen durch Verdichtungen entstehen.

Anlagenbedingt ergeben sich die Eingriffe in das Schutzgut Boden vor allem aus zusätzlicher Versiegelung und Nutzungsintensivierung durch Baumaßnahmen. Abhängig vom Versiegelungsgrad wird die Versickerungsfähigkeit und das Retentionsvermögen des Bodens beeinträchtigt. Dies beeinflusst den Bodenwassergehalt und die Grundwasserneubildung. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind die maximal zulässige Grundflächenzahl zu begrenzen, die Flächenversiegelung zu beschränken und Eingriffe in das Schutzgut Boden durch sparsamen und schonenden Umgang zu minimieren. Betriebsbedingte Auswirkungen durch Verdichtung und Versiegelung des Bodens sowie durch Störung des natürlichen Bodengefüges sind zu erwarten. In den Wintermonaten sind entlang von Verkehrswegen Stoffeinträgen durch den Winterdienst möglich. Unter Berücksichtigung der positiven Aspekte von Eingrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind insgesamt mittlere Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Bodeneingriffe und die zusätzliche Versiegelung im Plangebiet entfallen. Diese Eingriffe sind jedoch ohne Aufgabe des Vorhabens nicht vermeidbar.

4.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Trinkwasserschutzzonen sind nicht betroffen.

Durch die Änderungsplanung erfolgen Versiegelungen auf bisher unverbauten Flächen. Davon sind zunächst alle Funktionen des Grundwassers betroffen. Baubedingt sind keine Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers zu erwarten. Gegenüber dem derzeitigen Bestand wird sich infolge der Änderungsplanung der Versiegelungsgrad deutlich erhöhen. Die Grundwasserneubildungsrate wird sich lokal dadurch reduzieren. Großräumig wird sich die Grundwasserneubildung nur unerheblich ändern. Betriebsbedingt sind keine nennenswerten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Geringfügige Belastungen können allenfalls durch Winterdienst auftreten. Das Abwasser wird über die vorhandene Kanalisation schadlos beseitigt.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden mögliche negative Effekte auf das Schutzgut Wasser vermieden werden. Allerdings könnte das Grundwasser auch durch intensive landwirtschaftliche Nutzung der Ackerflächen negativ beeinträchtigt werden.

4.5 Schutzgut Klima und Luft

Baubedingt entstehen temporäre Belastungen. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie für die Lufthygiene eine zeitlich begrenzte, geringe Belastung für die angrenzenden Anlieger dar. Anlagen- und betriebsbedingt sind keine nennenswerten Auswirkungen zu erwarten. Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen für die Gewerblichen Bauflächen und daraus resultierende Auswirkungen auf die Lufthygiene sind nicht zu erwarten.

Auf Grund der Kleinflächigkeit und der Lage des Änderungsbereiches ist die Planung von geringer Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Luft.

Die Nichtdurchführung der Planung führt für die Schutzgüter Klima und Luft zu keiner nennenswerten Änderung.

4.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Änderungsbereich besteht überwiegend aus intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen mit einzelnen Baum- und Heckenstrukturen in den nordöstlichen Randbereichen. Im Nordosten des Änderungsbereiches befindet sich ein etwa 6 m breiter Grünstreifen mit einer Baumreihe (Fl.-Nr. 2943/2). Aus der vorhandenen Lebensraumausstattung ergeben sich keine Hinweise auf das Vorkommen naturschutzfachlich bedeutsamer Tier- und Pflanzenarten. Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Baubedingt kommt es zu (vorübergehenden) Beeinträchtigungen, insbesondere von Tieren, durch Lärm, Erschütterungen oder visuelle Störungen und Lebensraumverlusten. Anlagenbedingt geht durch Flächeninanspruchnahme Lebensraum für Tiere und Landschaft verloren. Betriebsbedingt kommt es zu Störungen durch Lärm, optische Störungen, Nutzung und Befahrung des Gebietes durch Menschen bzw. Fahrzeuge. Als Vorbelastungen sind die vorhandene Gewerbefläche im Norden und die Staatsstraße im Westen anzuführen, von denen bereits aktuell vergleichbare Störeinflüsse ausgehen können.

Insgesamt sind kurzfristig Umweltauswirkungen mit mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen (auf Ebene des Bebauungsplanes) werden umfangreiche Maßnahmen insbesondere zur Randeingrünung und zur inneren Durchgrünung sowie weitere grünordnerische Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt und dadurch Störungen gemindert. Mittelfristig kann dies zu einer Aufwertung der Lebensstättenausstattung im Geltungsbereich der Änderungsplanung beitragen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden mögliche Störungen für Tiere und Pflanzen entfallen. Diese Eingriffe sind jedoch ohne Aufgabe des Vorhabens nicht vermeidbar. Mögliche positive Effekte durch umfangreiche grünordnerische Maßnahmen würden damit entfallen.

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen erfolgt eine differenzierte Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

4.7 Schutzgut Landschaft

Durch die Umwidmung von intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerflächen in Gewerbliche Flächen wird das Schutzgut Landschaft entsprechend verändert. Visuelle Veränderungen des Landschaftsbildes entstehen insbesondere durch zukünftige, eher großmaßstäbliche Gewerbebauten.

Mit dem vorhandenen Gewerbegebiet im Norden des Änderungsbereiches liegt eine deutliche Vorbelastung für das Landschaftsbild vor.

Im Rahmen grünordnerischer Festsetzungen (auf Ebene des Bebauungsplanes) entsteht ein neuer gestalteter Ortsrand mit öffentlichen Grünflächen, die mittelfristig die visuelle Störungen der Gewerbebauten abmildern und sich insgesamt positiv auf das Landschaftsbild auswirken können.

Im Hinblick auf die bestehende Vorbelastung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft als gering bis mittel einzustufen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft entfallen. Diese Eingriffe sind jedoch ohne Aufgabe des Vorhabens nicht vermeidbar. Eventuelle positive Effekte auf das Schutzgut Landschaft infolge verschiedener grünordnerischer Maßnahmen würden entfallen.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Südosten des Änderungsbereiches befindet sich das Bodendenkmal D-6-5926-0109, Siedlung der Linearbandkeramik. Der Abstand zwischen Bodendenkmal und Geltungsbereich des Änderungsbereiches beträgt ca. 60 m.

Es ist nicht davon auszugehen, dass im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes Kultur- und Sachgüter betroffen sind.

4.9 Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern

Durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Planänderungsgebietes entstehen keine zusätzlichen negativen Umweltauswirkungen.

5 Zusammenfassung

Mit der Änderungsplanung wird im Südosten von Greßthal planungsrechtlich ein G-Gebiet (Gewerbliche Bauflächen) auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung festgesetzt. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Es sind innerhalb des Änderungsbereiches keine wertvollen Lebensräume betroffen.

Bezogen auf die Schutzgüter sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Durch konsequente Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Eingriffen sowie Ausgleichsmaßnahmen (auf Ebene des Bebauungsplanes) wird ein schonender Umgang mit den Schutzgütern gewährleistet. Mittelfristig könnten sich grünordnerische Festsetzungen (auf Ebene des Bebauungsplanes) insgesamt positiv auf das Landschaftsbild (Schutzgut Landschaft) auswirken und die Lebensstättenausstattung (Schutzgüter Tiere und Pflanzen) im Änderungsbereich aufwerten..

Wasserlosen, den _____

Bürgermeister

Aufgestellt
Euerbach, den 04.04.2025
geändert und ergänzt am
zuletzt red. geändert am

Dipl.-Ing. Ralf Krämer, Ing.-Büro Krämer