

MARKT MÜHLHAUSEN

15. Flächennutzungsplan Änderung

Gemarkung Schirnsdorf

Umweltbericht zur „Frühzeitigen Beteiligung“

- Vorentwurf -

Stand: 16.09.2025

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
1.1.	Rechtliche Grundlagen	3
1.2.	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans	3
1.3.	Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte umweltrelevanten Zielen und ihre Begründung	4
2.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTBEWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI UMSETZUNG DER PLANUNG	8
2.1.	Vorhabenbedingte Wirkfaktoren	8
2.2.	Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblicheren Umweltauswirkungen	8
2.3.	Fazit.....	12
3.	PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE).....	13
4.	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERHINDERUNG UND VERRINGERUNG UM ZUM AUSGLEICH	13
4.1.	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	13
4.2.	Ausgleich.....	14
5.	ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN	14
6.	Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen	15
7.	BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN.....	15
8.	MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING).....	15
9.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	15

1 EINLEITUNG

1.1. Rechtliche Grundlagen

Laut § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung zu verfassen, in welcher die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als Anlage zur Begründung der Bauleitpläne beizufügen.

Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht dem jeweiligen Planungszustand, im vorliegenden Fall der vorbereitenden Bauleitplanung.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird – neben dem Planungsfortschritt im Bauleitplanverfahren – auch durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Im weiteren Verfahren wird der Umweltbericht durch die im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingehenden Stellungnahmen vervollständigt.

1.2. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Marktgemeinde Mühlhausen beabsichtigt eine Neuetablierung von großflächigen Gewerbe an der Staatsstraße St 2763 / Anschlussstelle BAB A 3 (Nordrampe). Mit der Darstellung von gewerbliche Bauflächen sowie ferner von Verkehrsflächen im Einmündungsbereich zur St 2763 im Umfang von 9,3 ha soll die Wirtschaft gestärkt und Arbeitsplätze geschaffen werden. Dadurch ist eine FNP-Änderung erforderlich.

Geplant ist die Errichtung eines Logistikzentrums mit Nebenanlagen, Stellplatzanlagen, Umfahrung, usw., im Süden von Mühlhausen. Dieses wird durch eine separate Zu- und Abfahrt an die Staatsstraße St 2763 im Nordwesten angebunden.

Im Norden schließen sich derzeit ausgedehnte konventionell-landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker) sowie Feldgehölz an. Im Osten schließen ein Teich, ein Feldweg und größere Ackerparzellen an.

Im Süden befindet sich südlich eines Wirtschaftsweges die Bundesautobahn (BAB) A3 sowie ein Waldstreifen.

Im Westen liegen westlich der Staatsstraße St2763, Christbaumkulturflächen, Wäldchen sowie Sandgewinnungsflächen inkl. Lagerflächen.

1.3. Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte umweltrelevanten Zielen und ihre Begründung

Es gelten die üblichen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, das Naturschutzgesetz, das Wasserhaushaltsgesetz und die Immissionsschutz-Gesetzgebung. Es werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes aufgeführt, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind. Es wird dargelegt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes berücksichtigt wurden:

Bundesimmissionsschutzgesetz

Vorhabenbezogene Ziele des Umweltschutzes: Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, dem Boden, dem Wasser, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstigen Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen dem Entstehen schädlichen Umwelteinwirkungen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung

Aufgrund der Nähe der dargestellten gewerblichen Baufläche (ferner Verkehrsfläche) zu benachbarten schützenswerten Nutzungen, dem Ortsteil Schirnsdorf und der Fernwirkung zur Ortslage Mühlhausen, wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geprüft und im Ergebnis festgelegt, ob bei den gewerblichen Bauflächen Emissionsbeschränkungen notwendig und inwiefern Maßnahmen zur Einschränkung der Blendwirkung erforderlich werden. Auch Straßenverkehrslärmimmissionen der BAB A3 wirken auf das Plangebiet ein. Auf nachfolgenden Planungsebene werden entsprechend für schützenswerte Räumen gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ein geeigneter Schallschutz und geeignete Blendschutzmaßnahmen festgelegt.

Bundesnaturschutzgesetz

Vorhabenrelevante Ziele des Umweltschutzes: Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind zu vermeiden, zu minimieren und falls erforderlich auszugleichen.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Durch die Standortwahl wird ein Gebiet ohne besondere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Orts- und Landschaftsbild überplant. Erforderliche Ausgleichsflächen sowie Minimierungsmaßnahmen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes berücksichtigt und im weiteren Verfahren weiter ausgeführt. Im Parallelverfahren des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 25 werden grünordnerische Festsetzungen aufgenommen, die u. a. die Entwicklung relevanter Eingrünungsstrukturen betreffen. Ein für den Eingriff zu leistender Ausgleich ist detailliert in den Bebauungsplanunterlagen (Umweltbericht B.-Plan) enthalten bzw. wird im weiteren Verfahren ausgearbeitet.

Landesentwicklungsplan, Regionalplan

Die Gemeinde Mühlhausen mit ihren sechs Ortsteilen gehört zum Regierungsbezirk Mittelfranken und liegt im Verantwortungsbereich des Planungsverbandes Region Nürnberg. Mühlhausen bzw. die Industrieregion Mittelfranken ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sowie dem Regionalplan der Region Nürnberg gemeinsam mit Wachenroth als Grundzentrum (Doppelort) ausgewiesen und befindet sich innerhalb des ländlichen Teilraums im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/ Fürth/ Erlangen. Im Regionalplan sind für das Änderungsgebiet und dessen Umgebung keine konkreten umwelt- und flächenbezogenen Ziele der Raumordnung und Landesplanung enthalten.

Als relevantes Ziel der Landes- und Regionalplanung ist die Vermeidung der Zersiedelung der Landschaft zu nennen. Die Inanspruchnahme von naturschutz- und wasserrechtlichen Schutzgebieten ist zu vermeiden. Grundsätzlich ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden geboten. Gemäß der Raumnutzungskarte (23.07.2019) ist für den vorliegenden Geltungsbereich zu beachten, dass der Bereich der geplanten gewerblichen Bauflächen in ihrem östlichen Teil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets liegt. Derart bewertete Flächen sollen nach Möglichkeit einer landschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben.

Die in den Themenkarten des Regionalplanes dargestellten Schutzgebiete wurden über den BayernAtlas (08/2025) geprüft. Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Schutz- oder Vorranggebietes. Ein Teil im Osten des Plangebietes befindet sich jedoch in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abb. 4).

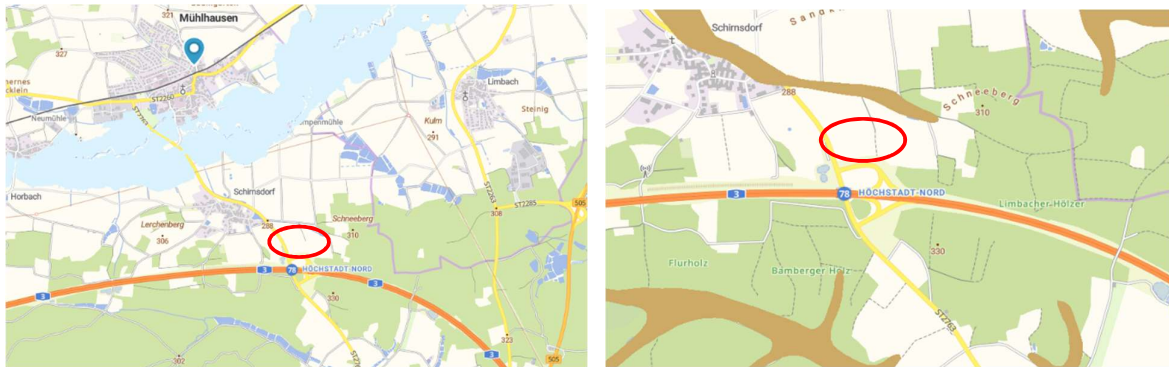
Vorbehaltsgebiete sind Gebiete, in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (§ 7 Abs. 3 Nr. 2 ROG).



Doppelabbildungen 1: rechts - festgesetzte Überschwemmungsgebiete, links - Trinkwasserschutzgebietes, rote Kreise: Änderungsgebiet, Quelle: BayernAtlas, Zugriff 08/2025.

In der näheren Umgebung des Geltungsbereiches befindet sich das Trinkwasserschutzgebiet Mühlhausen, das jedoch den räumlichen Geltungsbereich nicht tangiert. Gegenseitige negative Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Auch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der „Reichen Ebrach“ befindet sich in unbedenklicher Entfernung zum Geltungsbereich.

Die weitere Überprüfung hinsichtlich der Hochwassergefahr im Planbereich zeigt, dass das festgesetzte Überschwemmungsgebiet mit den Hochwassergefahren-flächen HQextrem übereinstimmt. Beides ist für den Bereich des Plangebiets ungefährlich.



Doppelabbildungen 2: rechts - Hochwassergefahrenflächen, links - wassersensible Bereiche, rote Kreise: Änderungsgebiet, Quelle: BayernAtlas, Zugriff 04/2025.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen kleineren Bereich in unmittelbarer Nähe zur stark frequentierten Bundesautobahn (A 3), der innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets liegt. Da im Gemeindegebiet von Mühlhausen für diese Art von Gewerbe (Logistik) aufgrund des landesplanerischen Anbindegebots an eine Hauptinfrastrukturlinie keine geeigneten Alternativflächen zur Verfügung stehen – insbesondere keine Flächen mit unmittelbarer Nachbarschaft zu einer Bundesautobahn oder vergleichbarer Infrastruktur – wird die gezielte Inanspruchnahme dieser Fläche hier als vertretbar eingestuft.

Am Standort ist die Ausweisung gewerblicher Bauflächen vorgesehen, um die wirtschaftlichen Entwicklungsziele der Marktgemeinde zu unterstützen. Das Änderungsgebiet grenzt direkt an die Staatsstraße St 2763, die in diesem Abschnitt an die Anschlussstelle zur BAB A 3 angebunden ist. Aufgrund der bereits bestehenden infrastrukturellen Prägung werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes minimiert. Zusätzlich ist eine landschaftliche Eingrünung vorgesehen, um das Gewerbegebiet harmonisch in die Umgebung einzubinden.

Die Gemeinde ist bestrebt, die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern, sowie des Regionalplanes der Region Nürnberg zu realisieren.

Flächennutzungsplan

Der ursprüngliche Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Markt Mühlhausen von 1998 stellt die vom Bebauungsplan betroffene Fläche als „Fläche für die Landwirtschaft, Acker“ dar, wie im nebenstehenden Ausschnitt er-

sichtlich. Der Absicht, ein Gewerbegebiet darzustellen, die im nordwestlichen Bereich auch im Plangebiet gelegen hätte, wurde die Genehmigung versagt (siehe Planeintrag). Der ursprüngliche FNP wurde im Bereich des Bebauungsplanes inzwischen einmal geändert.

In der 2. Änderung des Flächennutzungsplans (2001) für diesen Bereich wurde wiederum ein kleinerer Bereich des Änderungsgebietes im Nordwesten als „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO“ mit dem Planzeichen „Eingrünung Gewerbegebiet“ dargestellt (siehe Abb. 3), diesmal hatte diese Darstellung Bestand.

Bauleitplanerische Berücksichtigung:

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

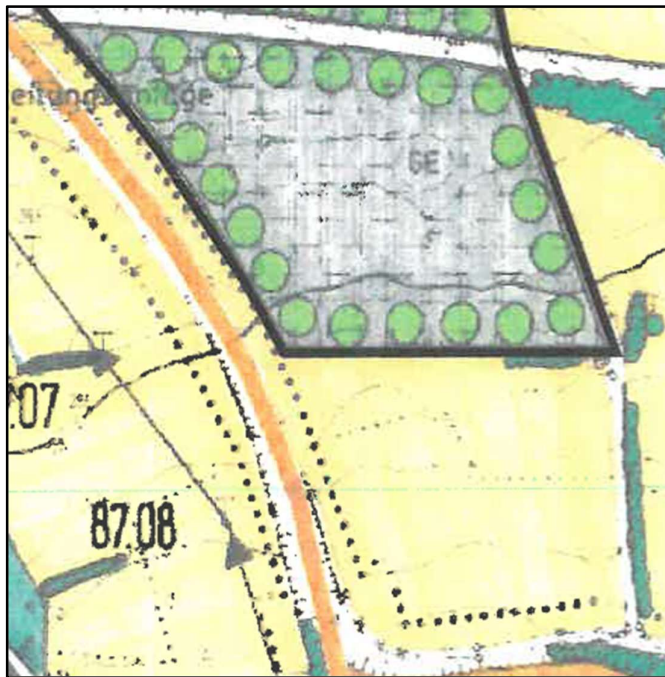


Abbildung 3: 2. Änderung des Flächennutzungsplans (2001) des Marktes Mühlhausen.

2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER UMWELTBEWIRKUNGEN EINSCHLIESSLICH DER PROGNOSE BEI UMSETZUNG DER PLANUNGVorhabenbedingte Wirkfaktoren

Die durch die vorliegende 15.Flächennutzungsplanänderung mögliche Entwicklung unterscheidet sich von der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung durch die vorgesehene künftige gewerbliche Bebauung.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung im Gegensatz zur ansonsten möglichen bisherigen Nutzung aufgelistet und anschließend schutzgutbezogen abgehandelt.

Allgemein sind durch die Flächennutzungsplanänderung folgende Umweltauswirkungen zu erwarten:

- Schall- und Abgasimmissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Lichtimmissionen (bau- und betriebsbedingt)
- Veränderung des Bodengefüges durch großflächige Abtragung, Verdichtung (baubedingt) und Versiegelung (anlagenbedingt)
- Entzug von Freifläche durch Versiegelung und bauliche Anlagen (anlagenbedingt)
- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch bauliche Überprägung (anlagenbedingt)
- Beeinträchtigung des Kleinklimas durch Versiegelung (anlagenbedingt)

2.2. Ermittlung und Bewertung der voraussichtlichen erheblicheren Umweltauswirkungen

Schutzgut „Arten und Biotope“

Vom Eingriff sind konventionell-bestellte Ackerflächen, ferner ein Wirtschaftsweg mit Grabenlauf sowie Gehölzstrukturen (Schlehenhecke und lückige Baumreihen) betroffen. An den westlichen winkelförmigen Böschungen mit Baumstrukturen wurden Vernässungszonen festgestellt.

Natur- und artenschutzfachliche Schutzgebiete oder –objekte sind nicht verzeichnet, die behördliche veranlasste / gesteuerte Biotopkartierung tangiert nicht das Plangebiet (vgl. Bayern-Atlas). Das nächstgelegene Schutzobjekt ist ein Naturdenkmal, eine Linde, im Ortsteil Schirnsdorf an der Bushaltestelle der westlichen Straßenseite.

Zur Abschätzung der Eingriffsintensität und zur Erfüllung der natur- und artenschutzrechtlichen Pflichten wurde eine artenschutzfachliche Kartierung vorgenommen sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffsbilanz nach Ortsbegehung verfasst.

Artenschutzfachliche Kartierung

Von der Emch+Berger GmbH, Ingenieure und Planer / Karlsruhe wurde im Dez. 2023 ein Kartierbericht vorgelegt, der einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung, Stufe I (Vorabschätzung), entspricht. Die Inhalte und Ergebnisse werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vorgetragen. An dieser Stelle ist festzuhalten, dass die Belange des Artenschutzes angemessen Beachtung finden.

Naturschutzfachliche Eingriffsbilanz

Am 11. Februar 2025 fand eine Begehung des Plangebietes mit der Erhebung von Biotoptypen durch PGSJ Planungsgesellschaft mbH statt. Die Einzelheiten, Bilanzresultate und die Abgeltung werden ebenfalls auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung referiert. An dieser Stelle ist zu konstatieren, dass die Belange des Naturschutzes angemessen berücksichtigt werden.

Der Eingriff ist insgesamt von geringer bis mäßiger Intensität.

Schutzgut „Boden und Fläche“

An Bodentypen handelt es sich gemäß des BayernAtlas (Zugriff 08 – 2025) hauptsächlich um Braunerde, ferner im südöstlichen Randbereich um Regosol / Pelosol. Die geologische Karte weist das Plangebiet als Teil der Trias mit der Gruppe Mittlerer Keuper und der geologischen Einheit des Mittleren Bursandsteins aus.

Geologische Risiken wie Erd- oder Hangrutschflächen sind nicht bekannt.

Bei Umsetzung des Vorhabens ist geplant den Ober- und Unterteile des Unterbodens aufgrund der Egalisierung des Geländes zur ökonomischen Verwertbarkeit auf einer einheitlichen Höhe abzutragen (ggf. 309,45 m ü NHN). Der Abraum soll abgefahren oder ggf. auf dem Nachbargrundstück mit künftiger gewerblichen Planungsabsicht verwertet werden, sofern dies planungsrechtlich zeitgleich möglich ist. Intensivere Untersuchungen zum tieferen Bodenaufbau werden voraussichtlich im Sommer 2025 stattfinden.

Derzeit liegt eine Geotechnischer Kurzbericht vom Institut für Geotechnik ([IfS] Limburg, 5. Bericht v. 28.3.24) sowie Vorgängerberichte vor. Die Details und Resultate des Berichts sowie die weitere Vorgehensweise werden auch für diesen Belang auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt. An dieser Stelle kann es als erfüllt gelten, dass die Belange des Schutzgutes „Boden und Fläche“ genügend berücksichtigt werden.

Der Eingriff des Ober- und Unterbodenabtrags zur Egalisierung des Baugrundes sowie die großflächige nachträgliche Versiegelung ist als erheblich einzustufen.

Schutzgut „Wasser und Starkregenereignisse“

Es befinden sich keine Schutzgebiete im Plangebiet (siehe Einleitung).

Die Flurabstände der Grundwasserabstände liegen gem. den Untersuchungen des vorgenannten Gutachtens (IfS, 03/2024) zwischen 0,35 und 2,65 m. Im Winterhalbjahr konnten Vernässungsstellen in den Gräben sowie auf den Ackerflächen beobachtet werden. Zudem fließt ein wasserführender Graben parallel zum mittigen Wirtschaftsweg bis zur Vernässungsstelle, der der Autobahnentwässerung dient. Diese Entwässerung befindet sich derzeit in Klärung.

Durch den Abtrag des Ober- und Unterbodens könnten auch die Grundwasseraquifere betroffen sein. Genauere Untersuchungen dazu sind beauftragt und werden im Lauf des restlichen Jahres 2025 durchgeführt und ausgearbeitet.

Eine belastbare Aussage zur Erheblichkeit kann erst nach Vorliegen der Untersuchungsergebnisse, also mit Planungsfortschritt, abgegeben werden.

Schutzgut „Klima und Luft“

Für die lokalklimatischen Verhältnisse und die Luftqualität ist das Plangebiet von untergeordneter Bedeutung. Luftaustauschbahnen oder maßgebliche Kaltluftentstehungsgebiete sind nicht betroffen.

Die durchschnittliche Jahreslufttemperatur beträgt 8,2 °, der Niederschlag 620 mm/Jahr.

Durch den Bodenabtrag bzw. Umlagerung und die großflächige Versiegelung gehen lokalklimatisch Kaltluftentstehungsgebiete über Acker verloren. Frischluft wird nicht im Plangebiet gebildet, da die Situation durch den Schadstoffemittenten, der BAB A 3, geprägt ist.

Die benachbarten bewachsenen Ackerflächen und v. a. Wälder filtern Staub, produzieren Sauerstoff und reduzieren die Beschattung und Verdunstung die Temperatur. Zudem werden durch Minimierungsmaßnahmen (Eingrünung, Regenrückhaltung) sowie regenerative Energien mindernde Auswirkungen der Flächenversiegelung umgesetzt werden. Durch den sehr großflächig vorhandenen Landschaftsraum mit Acker-, Forst- und Waldnutzung ist genügend puffernde klimatisch vorteilhafte Umgebung vorhanden, so dass die eher punktuelle Versiegelung nicht ins Gewicht fällt.

Für die grundsätzlich klimatisch vorteilhafte Erzeugung von erneuerbaren Energien wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in den textlichen Festsetzungsziffern bestimmt, dass die Dachflächen der Hauptgebäude vollflächig mit Photovoltaikanlagen oder Anlagen zur Solarthermie zu bedecken sind.

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe des Ortsteil Mühlhausen-Schirnsdorf auf einer Hanglage. Es ist von ausgedehnten Ackerflächen geprägt und durch lückige einreihige Baum-Strauchhecken am Böschungswinkel auf einem kleineren Abschnitt und entlang des Wirtschaftswege von einer Schlehenhecke bedingt eingegrünt. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu Beeinträchtigungen.

Durch die verbindliche Bauleitplanung ist verbindlich vorgesehen, das Plangebiet durch höhere Gehölzstrukturen zum Ortsteil Schirnsdorf und zur St2763 einzugrünen. Die Eingrünung wird durch eine dichte immergrüne Blendschutzpflanzung im Norden zu den Ortslagen hin verstärkt. Diese sorgt dafür, dass keine Scheinwerferkegel von Kraftfahrzeugen die Umgebung blenden können. Zu diesem Belang ist ein Lichtemissionsgutachten in Bearbeitung, dass diese Belange angemessen berücksichtigt.

Der Eingriff ist unter Berücksichtigung von Ausgleichsmaßnahmen von geringer Erheblichkeit.

Schutzgut „Kultur- und Sachgüter“

Es befinden sich keine Schutzgüter im Plangebiet.

Der Eingriff ist ohne Erheblichkeit.

Schutzgut „Mensch“

Schall

Die großgewerbliche Nutzung des Plangebietes wird zu verkehrlichen Emissionen und Lärm führen.

Die anliegende Bundesautobahn A 3 beeinflusst als Vorbelastung das Schutzgut Mensch deutlich. Dies geht aus der Rasterpegelkartierung 2017, Thema „Lärm an Hauptverkehrsstraßen“ klar hervor.

Es liegt eine Vorprüfung der Schalluntersuchung (SU) zum Neubau des Logistikzentrums in Markt Mühlhausen, Ortsteil Schirnsdorf, vor. Die Details und Resultate dieser Vorprüfung wie auch die Inhalte der vorgenannten Rasterpegelkartierung werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt. An dieser Stelle kann es als erfüllt gelten, dass die Belange des Teilschutzgutes „Schall“ im Schutzgut „Mensch“ genügend berücksichtigt werden.

Erholung

Das Plangebiet befindet sich im Grenzbereich zur BAB A3, was erhebliche Lärm- und Abgasbelastungen befindet. Der östliche Teil befindet sich jedoch in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet (siehe Abb. 4). Dies ist dadurch zu erklären, dass Richtung Osten eine halboffene Landschaft mit Äckern und Waldflächen vorhanden ist, die grundsätzlich für Erholungssuchende attraktiv sein könnte. Durch

die vorgenannten Belastungen ist eine mehr als flüchtige Erholungsnutzung dieses Autobahnrandbereichs jedoch unwahrscheinlich, so dass eine Inanspruchnahme als vertretbar angesehen werden kann.



Abbildung 4: Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, rote Ellipse: ungefähre Lage des Plangebietes, Quelle: Regionalplan der Region Nürnberg (7), Karte 3 "Landschaft und Erholung".

Der Eingriff ist von geringer Erheblichkeit.

Wechselwirkung der Schutzgüter

Vorhandene Wechselwirkungen (Wasser und Boden, Vegetation und Klima, Verkehrs und Luftqualität, etc.) wurden bereits bei der Bewertung der Schutzgüter ausgeführt. Von weiteren Wechselwirkungen ist nicht auszugehen.

2.3. Fazit

Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen für die Schutzgüter wird durch die Anlage von Ausgleichsmaßnahmen kompensiert. Eingrünungsmaßnahmen minimieren die Eingriffe.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (NULLVARIANTE)

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Fläche ohne Erdarbeiten und Versiegelung (Acker, Wirtschaftsweg, Gehölzstrukturen) und würde weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Der Umweltzustand würde sich gegenüber dem aktuellen Zustand nicht verändern.

4. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERHINDERUNG UND VERRINGERUNG UM ZUM AUSGLEICH

4.1. Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut „Biotop und Arten“

Im weiteren Planungsprozess ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Betroffenheit der Arten weiter zu bewerten und der Ausgleichsbedarf zu ermitteln und zu begründen. Ein entsprechender artenschutzrechtlicher Endbericht wird derzeit verfasst.

Auf dieser Planungsebene werden durch Minimierungsmaßnahmen, randliche Pflanzgebote mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern neue Gehölzstrukturen geschaffen und Habitate entwickelt.

Schutzgut „Boden und Fläche“

Die Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dargelegt.

Schutzgut „Wasser und Starkregenereignisse“

Siehe Schutzgut „Boden und Fläche“

Entsprechende Gutachten sind derzeit in Bearbeitung, so dass kein abschließendes Ergebnis vorliegt. Die Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dargelegt.

Schutzgut „Orts- und Landschaftsbild“

Das Logistikzentrum wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch ein Pflanzgebot eingegrünt. Nachrichtlich wird hier folgendes übertragen: Von der Ortslage Schirnsdorf ist geplant, das Plangebiet durch großkronige Bäume zu verdecken, die in dem dort 10 m breiten Pflanzgebotsstreifen angepflanzt werden sollen. Dieser Pflanzstreifen verdeckt die harten Kanten der Architektur und bindet die Vorhabenfläche in die Landschaft ein. Die Eingrünung wird durch eine dichte immergrüne Blendschutzpflanzung im Norden zu den Ortslagen hin verstärkt. Diese sorgt dafür, dass keine Scheinwerferkegel von Kraftfahrzeugen die Umgebung blenden können.

Beschreibung der Minimierungsmaßnahmen

Diese Verringerungsmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dargelegt.

Schutzgut „Klima und Luft“

Die Vermeidung-, Verhinderungs- und Verringerungsmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung dargelegt.

4.2. Ausgleich

Die Ausgleichsmaßnahmen, arten- und naturschutzrechtlicher Art, werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung abgehandelt.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Seitens der Marktgemeinde wird kein passender Alternativstandort für die geplante Art der großflächigen Gewerbenutzung gesehen. Am geplanten Standort ist eine baldige Umsetzung des Gewerbegebietes möglich, da sich einerseits die Flächen des Änderungsgebietes im Besitz des Vorhabenträgers befinden und andererseits das landesplanerische Anbindegebot erfüllt ist, eine Einbindung in die Landschaft ist gegeben. Der Standort des Änderungsgebietes verfügt über keine Alternativen, die ein gleichwertiges Entwicklungspotenzial unter dem Gesichtspunkt der Anforderungen der Art des Gewerbebetriebs aufweisen. Durch die unmittelbare Lage an der St2763 / BAB A 3 ist im Grundsatz eine sehr verkehrsgünstige Erschließung des großflächigen Gewerbegebietes gegeben. Das Gebiet befindet sich zudem in einer ausreichenden Entfernung zu bestehenden schützenswerten Nutzungen, so dass Nachteile hinsichtlich Immissionsschutzes und Verkehrsaufkommen weitgehend vermieden werden können

6. Anfälligkeit des Vorhabens ggü. schweren Unfällen oder Katastrophen

Schwere Unfälle und Katastrophen sind aufgrund der aktuell vorkommenden und künftig geplanten Nutzungen im Plangebiet nicht zu erwarten.

7. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Verwendete Methodik

- Ortsbegehungen
- Auswertung der Daten aus allgemein zugänglichen Quellen:
 - www.geodienste.bfn.de/schutzgebiete
 - BayernAtlas – (www.geoportal.bayern.de) (Umwelt, Denkmal, Boden, u. a.)
 - Bayerisches Artenschutzzentrum (www.lfu.bayern.de)
 - Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

8. MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Überwachung der Einhaltung der umweltbezogenen Festsetzungen erfolgen während der Bau- und Betriebsphase und der Anlage der Ausgleichsfläche durch die Marktgemeinde bzw. durch einen von ihr beauftragten Dritten.

9. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Geplant ist die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplans Nr. 25 „Gewerbegebiet Schirnsdorf Süd an der BAB A3 Anschlussstelle Höchstadt-Nord“ in Mühlhausen. Dies beinhaltet ein Logistikzentrum mit Nebenanlagen, Umfahungsstraße, Stellplatzanlagen, randlicher Eingrünung sowie eine Zu- und Abfahrt

Als Minimierungsmaßnahmen ist ein Pflanzgebot mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Dies dient gleichzeitig dazu, die Planung in die Landschaft einzubinden. Zudem ist eine Blendschutzpflanzung vorgesehen. Der Ausgleich wird mit Planungsfortschritt im weiteren Verfahren festgesetzt. Der Bau eines Regenrückhaltebeckens dient der Entwässerung des Plangebietes.

Um den zu prognostizierten Eingriff beurteilen zu können, wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Arten und Biotope, Boden und Fläche, Wasser und Starkregenereignisse, Luft/Klima, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Mensch inklusive Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet:

Schutzgut	Erheblichkeit
Arten und Biotope	gering bis mäßig
Boden und Fläche	erheblich
Wasser und Starkregenereignisse	derzeit noch keine abschließende Bewertung möglich
Klima und Luft	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen
Mensch	gering

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie von Ausgleichsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß gemindert werden können.