

**FNP wirksam**

**FNP-Änderung**



Flächendaten	FNP Darstellung	Gründe für Änderung
Größe: ca. 1,7 ha Lage: am westlichen Ortsrand, im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet Langacker. Topographie: flach Realnutzung: landwirtschaftliche Fläche, gewerbliche Nutzung (untergeordnet)	bisher: Fläche für Landwirtschaft. geplant: Gewerbliche Baufläche	Das bestehende Gewerbegebiet soll aufgrund der hohen Nachfrage nach weiteren Gewerbeflächen von ortsansässigen klein- und mittelständischen Unternehmen nach Westen erweitert werden.

**Übergeordnete räumliche Planungen und rechtliche Vorgaben**

<ul style="list-style-type: none"> <li>– keine regionalplanerischen Restriktionen</li> <li>– Wasserschutzgebietszone IIIB des Wasserschutzgebiets Mauracher Berg – Teninger Allmend</li> <li>– Schutzgebiete im Umfeld: FFH-Gebiet „Glatter und nördl. Mooswald“ (rd. 320 m südwestlich), Landschaftsschutzgebiet „Mooswald“ (rd. 320 m südwestlich)</li> </ul>
---

**Bewertungskriterien für Mensch, Siedlung und Umwelt (Schutzgüter)**

<b>Lage / Standortgunst / Entwicklungspotenzial</b> <p>Die Fläche liegt nordwestlich einer bereits aufgesiedelten gewerblichen Baufläche und ergänzt diese. Aktuell steht dieser Bereich überwiegend der Landwirtschaft als Nutzfläche zur Verfügung.</p> <p>Um eine nachhaltige Entwicklung in diesem gesamten Bereich zu gewährleisten, soll die Fläche an die bestehende Erschließung des angrenzenden Gewerbegebiets angeschlossen werden.</p>	<b>Eignung</b> <p><b>geeignet</b></p>
<b>Erschließbarkeit / Entwicklungsökonomie</b> <p>Die Erschließung kann über eine östlich angrenzende Stichstraße, in der bereits Anschlussmöglichkeiten vorgesehen sind, ökonomisch und flächensparend hergestellt werden.</p>	<b>Eignung</b> <p><b>geeignet</b></p>

Nutzungskonflikte / Immissionen (Schutzgut Mensch)	Erheblichkeit / Konflikte
Es sind Beeinträchtigung der Erholungsfunktion von Privatgärten im Umfeld des Vorhabens, v.a. während der Bauphase, möglich. Weitere erhebliche Beeinträchtigungen im Plangebiet sowie mit Umgebungsnutzungen sind nicht zu erwarten.	<b>geringe bis mittlere Konfliktstärke</b>
Kultur- und sonstige Sachgüter	Erheblichkeit / Konflikte
Es liegen keine Hinweise zum Vorkommen archäologischer Kultur- und sonstiger Sachgüter vor.	<b>geringe Konfliktstärke</b>
Landschafts- und Ortsbild, Erholung	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Landschaftsbild und auch der Erholungswert haben in diesem Bereich eine geringe bis mittlere Bedeutung.</p> <p>Es kommt überwiegend zu einem Verlust von Flächen mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild (Acker). Die ebenfalls entfallende, im Westen des Plangebiets gelegene, Obstbaumreihe hat als strukturprägendes Element eine mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild.</p>	<b>geringe bis mittlere Konfliktstärke</b>
Boden / Landwirtschaft	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Plangebiet befindet sich in der Vorrangflur Stufe I.</p> <p>Die Bodenfunktionen gehen in den versiegelten Bereichen vollständig verloren.</p>	<b>hohe Konfliktstärke</b>
Wasser	Erheblichkeit / Konflikte
Eine Verringerung der Grundwasserneubildung im unmittelbaren Eingriffsbereich ist zu erwarten.	<b>geringe mit mittlere Konfliktstärke</b>
Klima / Luft	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Es ist mit höheren Lärm- und Schadstoffbelastungen durch den Anliegerverkehr zum Gewerbegebiet zu rechnen.</p> <p>Lokalklimatische Auswirkungen (insb. Erwärmung) durch die Versiegelung im Gebiet sind zu erwarten.</p>	<b>geringe bis mittlere Konfliktstärke</b>
Arten und Biotope	Erheblichkeit / Konflikte
<p>Das Plangebiet besteht vorwiegend aus meist intensiv bewirtschafteten Nutzflächen (Ackerbau, Grünland) von relativ geringer natur- und artenschutzfachlicher Bedeutung.</p> <p>Durch den Eingriff in eine Obstbaumreihe ist unter anderem mit Habitatverlusten von Vögeln, Fledermäusen, Reptilien und Insektenarten zu rechnen.</p>	<b>geringe bis mittlere Konfliktstärke</b>

## Abwägung / Bewertungsergebnis / Empfehlung

- geeignet; ggf. mit Auflagen (§ 18 BNatSchG)  
 bedingt geeignet  
 ungeeignet

Aus stadt- und landschaftsplanerischer Sicht ist das Gebiet für die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche mit Auflagen geeignet. Die Auflagen ergeben sich insbesondere aus:

- Eingriffen in den Boden
- Lage in Wasserschutzgebietszone IIIB
- Ggf. Vorkommen wertgebender Tierarten

## Vermeidungs- / Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Vorgaben für die Bebauungsplanung

### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Schutzgut Boden:

- im Verhältnis zu den Grundstücksflächen maßvolle Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen
- Durchgrünung / Eingrünung des Gewerbegebiets

### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Schutzgut Boden:

- Maßnahmen zur Verbesserung der Bodenqualität in belasteten Bereichen im Gemeindegebiet

### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Schutzgut Wasser:

- Vorkehrungs- bzw. Schutzmaßnahmen zur Vermeidung von Stoffeinträgen etc.

### Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen Schutzgut Arten und Biotope:

- möglichst umfangreiche Durchgrünung des vorgesehenen Gewerbegebiets (Gehölzpflanzungen etc.)
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung
- Rodung der Gehölze außerhalb der Fortpflanzungszeiten gemäß BNatSchG § 39
- Errichtung einer Totholzpyramide aus Habitatbäumen des Körnerbocks an geeigneter Stelle

### Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Schutzgut Arten und Biotope:

- Maßnahmen zum Ausgleich des Verlusts an Biotoptypen und Habitatstrukturen

### CEF-Maßnahmen:

- Anbringen von Nisthilfen für Vögel (Frei- und (Halb-)Höhlenbrüter)
- Anbringen von Fledermaushöhlen

Durch die genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf die (ggf.) betroffenen Schutzgüter voraussichtlich ausgleichbar.