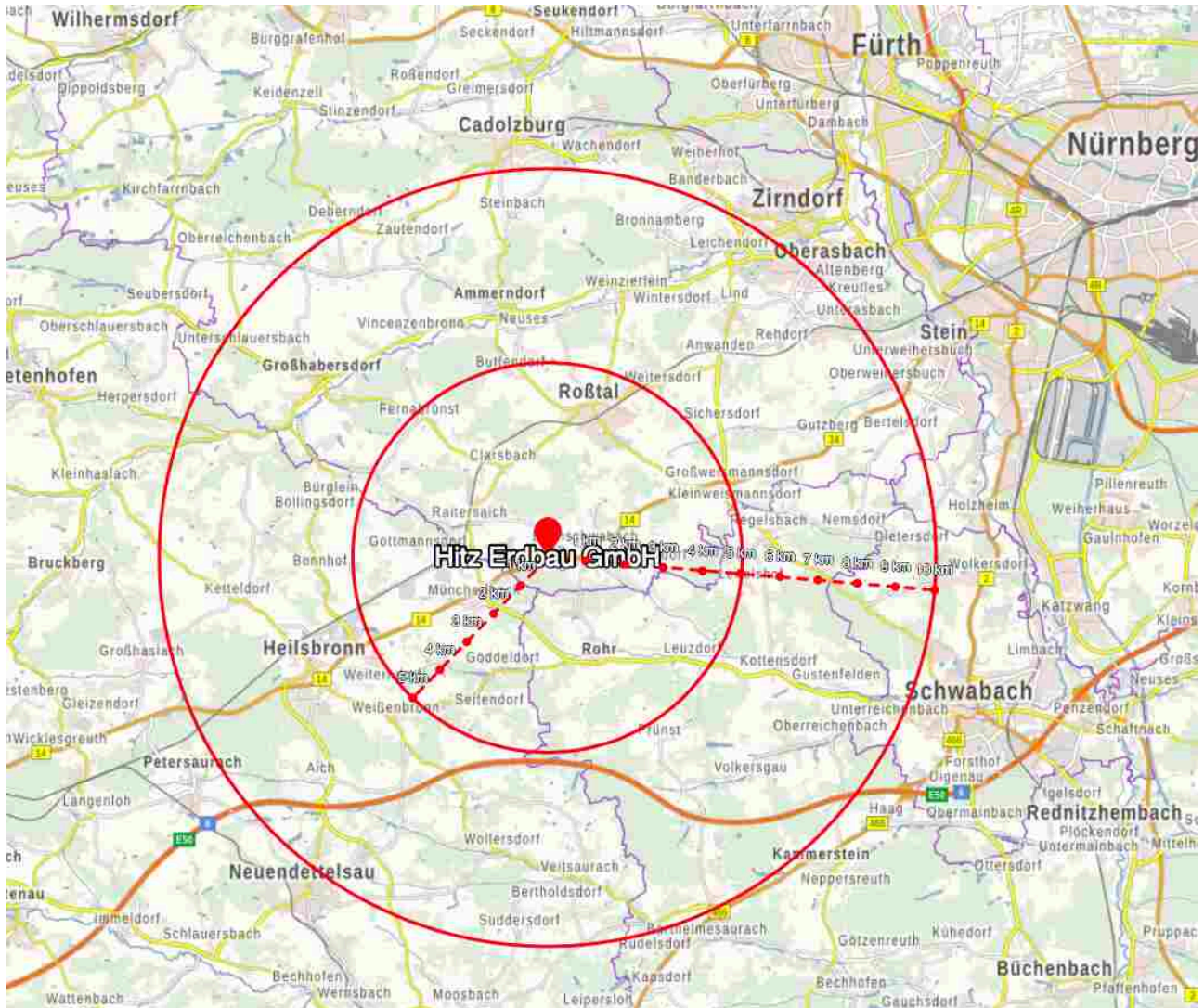


Untersuchung zur Prüfung von Alternativstandorten für eine Anlage zum Lagern und zum Aufbereiten und zum Recycling von Humus, Aushubmaterial und mineralischen Bauabfällen in Roßtal, Ortsteil Raitersaich



Bearbeitung:
Thomas Kühnl
Dipl.-Ing. (FH) - Architekt
Weingasse 16, 91462 Dachsbach
Tel: 09163/959576 mail: kuehnl.architekt@web.de

1. Anlass, Aufgabenstellung und Zielsetzung	3
2. Methodik	4
<i>2.1 Methodische Vorgehensweise</i>	<i>4</i>
<i>2.2 Beurteilungskriterien</i>	<i>5</i>
<i>2.2.1 Ausschlusskriterien</i>	<i>8</i>
<i>2.2.2 Restriktionen</i>	<i>9</i>
<i>2.2.3 Eignungskriterien</i>	<i>11</i>
3. Ergebnis Standortalternativen	11
<i>3.1 Übersicht und Bewertung potenziell geeigneter Alternativ-Standorte</i>	<i>11</i>
<i>3.2 Abwägung der Standorte und gutachterliche Standortempfehlung</i>	<i>15</i>
4. Fazit - gutachterliche Einschätzung	17
5. Verwendete Literatur und Unterlagen	19
6. Kartenverzeichnis	20

1. Anlass, Aufgabenstellung und Zielsetzung

Das Unternehmen Hitz Erdbau GmbH ist ein familiengeführtes Unternehmen in der Baubranche in der Metropolregion Nürnberg. Das Unternehmen ist insbesondere auf Leistungen im Bereich Erdbau, Abbruch, Transporte, Humus und Recycling eingerichtet.

Firmensitz der Fa. Hitz Erdbau GmbH ist die Stuttgarter Straße 14-16 im Markt Roßtal, Ortsteil Buchschwabach. Das Fuhr- und Baggerunternehmen befindet sich hier im Gewerbegebiet Buchschwabach (Bebauungsplan Nr. 41). Die Marktgemeinde Roßtal hat zur Erweiterung des Gewerbegebietes Buchschwabach ein Bauleitplanverfahren eingeleitet. Die Fa. Hitz Erdbau GmbH betreibt ca. 0,5 km südlich von Raitersaich und in ca. 3 km Abstand zum Firmensitz auf dem Flurstück 1033, Gemarkung Buchschwabach eine genehmigte Geländeauffüllung. Zur Erweiterung der Geländeauffüllung wurde 2018 ein entsprechender Antrag gestellt. Mit Schreiben vom 06.12.2018 teilte das Landratsamt u.A. mit, dass die Erweiterung der Auffüllung aus Gründen der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit nicht möglich sei. Abhilfe und Planungssicherheit könnte nach Auffassung des Landratsamtes die Änderung des Flächennutzungsplans und eine Aufstellung eines Bebauungsplans für diese Maßnahme schaffen. (*Verkürzte Wiedergabe des Schreibens vom 06.12.2019*)

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung und der Bebauungsaufstellung soll auf Wunsch der Fa. Hitz Erdbau GmbH neben der Erweiterung der aufzufüllenden Flächen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Baustoffrecyclinghof geschaffen werden. Der Markt Roßtal unterstützt das Vorhaben, auch im Wissen, dass im Landkreis Fürth und den umliegenden Gemeinden nicht ausreichend entsprechende Recyclingmöglichkeiten vorhanden sind. Solche Anlagen sind für die Bauindustrie maßgeblich, da der Einsatz von Recyclingbaustoffen zur Ressourcenschonung immer mehr Bedeutung erlangt.

Bei einem Behördentermin am 21.05.2019 im Landratsamt Fürth, wurde seitens der Regierung von Mittelfranken (Herr Müller, Herr von Dobschütz) angeführt, dass das Anbindegebot als Ziel der Landesplanung zur Vermeidung von Zersiedelung am gewählten Standort nicht eingehalten werden kann. Um eine Ausnahme im Sinne der Nr. 3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) zu begründen, sind mögliche Alternativen zu prüfen.

Als Voraussetzung für die Ausnahme vom Ziel des LEP und der Schaffung von Bau- und Planungsrecht im Außenbereich für die geplante Anlage wurde daher von der Regierung von Mittelfranken - Sachgebiet Raumordnung, Landes- und Regionalplanung SG 24 - die Prüfung von verfügbaren Flächen oder neu zu schaffenden Alternativstandorten im räumlichen Umgriff im Einzugsbereich des planenden Unternehmens mit Anbindung an geeignete Siedlungsflächen zu prüfen.

Mit der Fa. Hitz Erdbau GmbH als planendes Unternehmen wurde ein noch geeigneter Suchradius vom Firmenstandort in Buchschwabach gewählt.

In der vorliegenden Untersuchung, welches der Vorbereitung der nachfolgenden Bauleitplanverfahren dienen soll, wird das Einzugsgebiet des Unternehmens anhand transparenter Kriterienkataloge auf potentielle Standorte überprüft.

Die Alternativstandorte werden aufgezeigt und auf Verfügbarkeit bzw. auf Eignung geprüft. Dazu wird eine mehrstufige Vorgehensweise angewandt. (Siehe Kapitel 2)

Abschließend erfolgt eine Abwägung zwischen den Alternativstandorten und dem durch die Fa. Hitz Erdbau GmbH vorgeschlagenen Standort.

Die Ergebnisse sind im vorliegenden Bericht festgehalten.

2. Methodik

2.1 Methodische Vorgehensweise

Die methodische Vorgehensweise orientiert sich an der Methodik von der Studien zur Abschätzung potenzieller Eignung von Flächen für z.B. Freiflächen-Photovoltaikanlagen bzw. Windenergieanlagen.

Das Standortpotential im gewählten Suchradius wird in Form von für die genannten Nutzungen geeigneten, bedingt geeigneten und nicht geeigneten Flächen unterschieden. Anhand von Ausschlusskriterien und Restriktionen werden die nicht geeigneten Flächen, die sogenannten „Negativflächen“ ausgeschlossen. Verbleibende „Positivflächen“ werden anhand von Eignungskriterien bzw. -anforderungen bewertet.

Das vorliegende Gutachten ermittelt potentielle Alternativstandorte zum von der Fa. Hitz Erdbau GmbH vorgesehenen Standort für den Baustoffrecyclinghof zur Lagerung und Aufbereitung von Humus, Erdbaustoffen und mineralischen Bauabfällen und beurteilt dies hinsichtlich ihrer Eignung und Verfügbarkeit. Diese mehrschichtige Vorgehensweise soll nach transparenten Kriterien erfolgen.

Zunächst ist der Suchraum für die Prüfung der Alternativstandorte abzugrenzen. Üblicherweise reicht dieser im Umkreis bis maximal 15 km. Die Fa. Hitz Erdbau GmbH gibt jedoch an, dass ein Suchraum über 10 km vom Firmensitz Buchschwabach hinaus aus wirtschaftlichen und logistischen Gründen nicht umgesetzt werden kann. Eine weitere Entfernung zwischen Firmensitz und Baustoffrecyclinghof wird von der Fa. Hitz Erdbau GmbH nicht mitgetragen. Der Suchraum wird in eine 5 km-Zone und eine 10 km-Zone gegliedert. Die Fa. Hitz Erdbau GmbH benötigt für ihr Vorhaben -Baustoffrecyclinghof- ca. 4,5 ha Fläche mit einem möglichst ebenem Relief.

Als erster Schritt der Standortanalyse werden die gesetzlich vorgegeben Ausschlussflächen dargestellt und in Kapitel 2.2.1 stichpunktartig erläutert. Diese beruhen auf gesetzlichen Vorgaben sowie landesplanerischen Festlegungen und sind somit als Standort ungeeignet.

Im zweiten Schritt der Standortanalyse werden die Restriktionen ermittelt. Restriktionen sind einschränkende Kriterien, die eine Nutzung der jeweiligen Alternativstandorte für das geplante Vorhaben nicht ausschließen, aber erschweren. Das Vorhandensein von Restriktionen muss im Einzelfall betrachtet und abgewogen werden. Eine starke Kumulierung von Restriktionen kann zur Nicht-Eignung der betrachteten Fläche führen, wobei die einzelnen Kriterien unterschiedlich gewichtet werden können.

Im Kapitel 2.2.2 werden die im Gutachten vorliegenden Restriktionen aufgezeigt.

Im Kapitel 3.1 und 3.2 werden bei der Bewertung der ermittelnden Alternativstandorte die gegebenenfalls vorliegenden Restriktionen argumentativ gegeneinander abgewogen und die jeweilige Wichtung bestimmt.

Im dritten Schritt werden Standorte im Suchraum ermittelt, die außerhalb von Ausschlussflächen liegen und an geeignete Siedlungseinheiten angeschlossen sind. Als geeignete Siedlungsflächen werden Gewerbe- und Industriegebiete, welche nicht im baurechtlichen Außenbereich liegen, definiert, da diese von den von der geplanten Anlage ausgehenden schädlichen Umweltauswirkungen wie beispielsweise Luftverunreinigungen oder Lärm am wenigsten beeinträchtigt werden und zugleich einer vermeidbaren Zersiedelung entgegengewirkt wird. Dazu werden im Suchradius mögliche Flächen, die eine gewerbliche Nutzung wiedergeben, auf die Nutzung als Gewerbegebiete und ihre Lage im Innenbereich hin überprüft. Flächen die keiner Nutzung als Gewerbe- oder Industriegebiet

entsprechen, wie beispielsweise Sand- und Kiesabbau oder großflächige Photovoltaikanlagen. Unklarheiten bezüglich der Nutzung beziehungsweise der Lage im baurechtlichen Innen- oder Außenbereich wurden mit den zuständigen Gemeinden abgeklärt. Gleiches gilt für die Verfügbarkeit der jeweiligen Grundstücke. Von den an bestehenden Siedlungseinheiten angrenzenden Flächen, die dem Wohnen dienen, wurden diejenigen ausgeschlossen, die keinen Mindestabstand aufweisen, da die von der Anlage ausgehenden Wirkungen insbesondere Luftverunreinigungen und Lärm schädlichen Einfluss auf diese haben. Die Berücksichtigung des Mindestabstandes als Ausschlusskriterium bei Nichteinhaltung zu Wohnnutzungen erfolgt nach der Prüfung der Anbindung an geeignete Siedlungsflächen, da der Ausschluss von Abstandsflächen zu dem Wohnen dienenden Gebieten im gesamten Suchraum aufgrund der diesbezüglich genutzten Datengrundlage (Topographische Karte) nicht leistbar wäre. Als Richtwert wird in Anlehnung an Anlage 1 zum Abstandsflächenerlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen ein Abstand von mindestens 500 m zu jeglicher Art von Wohnbebauung (WR, WA, MD, MI) festgelegt. Der Abstandserlass dient als einheitliche Grundlage zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung in Nordrhein-Westfalen. Anlage 1 zum Erlass enthält eine Abstandsliste, in der Schutzabstände von Industrie- und Gewerbegebieten zu Wohngebieten aufgelistet sind. Darin wird für „offene Anlagen zum Lagern von Abfällen“ und „oberirdische Deponien“ ein Abstand von 500 m empfohlen. Dieser empfohlene Abstand dient für dieses Gutachten als Orientierungsmaßstab. Detailprüfungen anhand von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen bzw. Rückfragen bei Kommunen fanden hierzu nur bei den in Tabelle 2 aufgelisteten Alternativstandorten statt. Als Ergebnis dieses Arbeitsschrittes resultieren an Siedlungsflächen angebundene Alternativstandorte, die sich nicht mit Ausschlusskriterien überschneiden. Bei einem Teil dieser Flächen liegen einschränkende Randbedingungen in Form von Restriktionen vor. Kapitel 3.1 enthält eine kartographische und tabellarische Übersicht der Alternativstandorte sowie des von der Fa. Hitz Erdbau GmbH vorgeschlagenen Standortes in der Marktgemeinde Roßtal, südlich von Raitersaich.

Weiter werden die Standorte in tabellarischer Form hinsichtlich ihrer Vorteile und Nachteile unter den Aspekten der vorher definierten Restriktionen und Eignungskriterien bewertet.

Abschließend wird zwischen den potentiellen Alternativstandorten und dem von der Fa. Hitz Erdbau GmbH vorgeschlagenem Standort abgewogen und eine gutachterliche Standortwahl für den geplanten Baustoffrecyclinghof abgegeben. Hier sind insbesondere die Kriterien der Eignung zu betrachten. Für den Wunschstandort wurde entsprechend der Alternativstandorte in einem vorgelagerten Schritt die Überlagerung mit Ausschlusskriterien ausgeschlossen und eventuelle Restriktionen geprüft.

Aufgrund des groben Untersuchungsmaßstabes und der eingeschränkten Verfügbarkeit verwendbarer Daten beschränkt sich die Standortanalyse auf ausgewählte Parameter (siehe hierzu Kapitel 2.2).

Potentielle Alternativstandorte wurden ebenfalls einer ergänzenden Ortsansicht unterzogen. Dies gilt auch für die Alternativstandorte lt. E-Mail der Regierung von Mittelfranken vom 18.09.2019 für den Bereich der Gewerbegebietserweiterung in Buchschwabach sowie für die östlich an das Gewerbegebiet „An der Nürnberger Straße“ angrenzende Fläche.

2.2 Beurteilungskriterien

Die nachfolgenden Tabelle zeigt eine Übersicht der charakteristischen Standortparameter nach Schutzgütern, die aus naturschutzfachlicher Sicht bei Standortstudien einzubeziehen

sind. Aufgrund des groben Untersuchungsmaßstabes ist im vorliegenden Gutachten jedoch nicht bei allen Standortparametern eine Einbeziehung in die Standortanalyse sinnvoll. Zudem stehen leider nicht für alle aufgeführten Indikatoren verwendbare Datengrundlagen zur Verfügung. Die in diesem Gutachten verwendeten Parameter sind durch Fettdruck hervorgehoben. Diese werden in den Kapiteln 2.2.1 und 2.2.3 aufgelistet bzw. die Gründe für die Nichtberücksichtigung einzelner Parameter beschrieben.

Die Restriktionen werden innerhalb der Standortanalyse erst auf Ebene der Bewertung und Abwägung der ermittelten Alternativstandorte und des Wunschstandortes berücksichtigt. Erst auf dieser Ebene ist eintieferer Untersuchungsmaßstab möglich und sinnvoll. Restriktionen, soweit darstellbar, werden in den Karten Restriktionen und Alternativstandorte zunächst für den gesamten Suchraum dargestellt.

Einzelne Datengrundlagen können aufgrund der Multifunktionalität des Schutzgegenstandes als Indikatoren für mehrere Schutzgüter herangezogen werden. Beispielhaft sind Waldflächen, die als Restriktionen berücksichtigt werden. Diese sind sowohl dem Schutzgut Arten und Lebensräume (Lebensraumfunktion Flora und Fauna), dem Schutzgut Klima und Luft (klimatische Ausgleichsfunktion und Frischluftproduktion) als auch den Schutzgütern Landschaftsbild und Mensch (raumbildende Funktion und Erholungsfunktion) zuzuordnen.

Tabelle 1

Schutzgut	Ausschlusskriterien	Restriktionen	Eignungskriterien
Arten und Lebensräume	<p>nach BNatSchG geschützte Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturschutzgebiete (§23) • Nationalparke (§ 24, Art. 13 BAYNatSchG), Naturwaldreservate • Kernzone der Biosphärenreservate (§ 25 und Art. 14 BayNatSchG) • FFH- und SPA-Gebiete (§ 32 und Art. 20 BayNatSchG) • gesetl. geschützte Biotope (§ 30 und Art. 23 BayNatSchG) • Ausgleich- und Ökokontoflächen 	<p>unzerschnittene Räume</p> <p>kleinteilige Nutzungsmosaike mit Gefahr der Überprägung des naturraumtypischen Formenschatzes von Natur und Landschaft</p> <p>Biotopverbundachsen</p> <p>Waldflächen (=Lebensraumfunktionen)</p>	--
Boden	Geotope	<p>ertragreiche Böden</p> <p>Altlastenverdachtsflächen</p> <p>seltene Böden (Moore, Sande)</p> <p>Böden mit sehr hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen gem. § 2 BBodSchG</p>	weitgehendes ebenes Relief

Tabelle 1			
Schutzgut	Ausschlusskriterien	Restriktionen	Eignungskriterien
Wasser	<p>Überschwemmungsgebiete</p> <p>Wasserschutzgebiete lt. § 51 WHG</p> <p>Still- und Fließgewässer</p> <p>Vorranggebiete für die Wasserversorgung</p> <p>Vorranggebiete für den Hochwasserschutz</p>	<p>Wassersensible Bereiche</p> <p>Retentionsräume in Tallagen</p> <p>Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung</p>	<p>Keine unmittelbare Nähe zu Oberflächengewässern (Eintragsrisiko)</p>
Klima und Luft	- -	<p>Bahnen für Frischluftzufuhr und Luftaustausch</p> <p>Kaltluftbahnen in Tallagen</p> <p>Waldflächen (≠ Frischluftproduktion)</p>	- -
Landschaft	<p>nach BNatSchG geschützte Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Landschaftsschutzgebiete - Naturdenkmäler - geschützte Landschaftsbestandteile (§29 und Art. 16 BayNatSchG), - Fluss- und Seeuferbereiche - weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen 	<p>landschaftliche Vorbehaltsgebiete,</p> <p>Einsehbarkeit von Ferne/Exponiertheit,</p> <p>bedeutende Kulturlandschaften,</p> <p>kleinteilige Nutzungsmosaik mit Gefahr der Überprägung des naturraumtypischen Formenschatzes von Natur u. Landschaft,</p> <p>wertvolle Flächen zur Naherholung, attraktive Freiräume u.a. Wälder u. Wiesentäler (Tourismus)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verkehrstrassen, - bestehende Abbauflächen und - Nähe zu Gewerbe- und Industriegebieten
Kultur- und Sachgüter	<p>Baudenkmäler einschl. Sichtbeziehungen auf diese,</p> <p>Vorranggebiete für Bodenschätze,</p> <p>Vorranggebiete für Windenergienutzung</p>	<p>Bodendenkmäler und Geotope mit Archivfunktion nach § 2 BBodSchG,</p> <p>weiteres Umfeld um Baudenkmäler/ kulturhistorisch wertvolle Gebäude,</p> <p>Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze,</p> <p>Vorbehaltsgebiete für Windenergienutzung</p>	—

Tabelle 1			
Schutzgut	Ausschlusskriterien	Restriktionen	Eignungskriterien
Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr	Siedlungsgebiete -Wohngebiete (WA u. WR) -Gemeinbedarfsflächen -Institutionelle Grünflächen -Sport- und Freizeiteinrichtungen -Gewerbe- und Industriegebiete -Sonder- und Mischgebiete (MI, MD) Straßenverkehrsflächen einschl. Anbauverbotszonen 500 m Abstand zur Wohnbebauung (WR, WA, MI, MD, Wohngebäude im Außenbereich)	Naherholung und Tourismus	Anbindung an geeignete Siedlungsstrukturen (GE, GI) gute Anbindung an das Verkehrsnetz, Erreichbarkeit mit Schwerlastverkehr, keine Belastung von Wohnsiedlungsgebieten

2.2.1 Ausschlusskriterien

(vergleiche Karte 1)

Zunächst werden im Einzugsgebiet des Unternehmens die gesetzlich vorgegebenen Ausschlusskriterien ermittelt und in Karte 1 dargestellt. Die nachfolgend aufgeführten Ausschlusskriterien beruhen auf gesetzlichen Vorgaben und landesplanerischen Festsetzungen, welche nicht im Rahmen der Abwägung überwunden werden können. Diese Flächen können für die Nutzung als Baustoffrecyclinghof per se ausgeschlossen werden.

Die verbleibenden Flächen können dann weiterführend auf ihre Eignung, unter Beachtung abwägbarer Restriktionen, weiter untersucht werden. Dieses Vorgehen stellt somit ein zielgerichtetes Überprüfen der Machbarkeit nur auf tatsächlich gesetzlich zulässigen Flächen dar.

Schutzgut Arten und Lebensräume

- Natura 2000 Gebiete - FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete
- Naturschutzgebiete nach § 23 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und Art. 23 Bayerisches Naturschutzgebiet (BayNatSchG)
- Flächen des Ökokatasters

unberücksichtigte Parameter:

Nationalparke nach § 23 BNatSchG und Kernzonen der Biosphärenreservate nach § 25 BNatSchG liegen im Untersuchungsraum nicht vor.

Schutzgut Boden

Gemäß Tabelle 1 sind hier als einziges Ausschlusskriterium Geotope zu nennen.

Schutzgut Wasser

- Überschwemmungsgebiete
- Wasserschutzgebiete
- Vorranggebiete für Wasserschutz *lt. Regionalplan Region 7 und Region 8 im Untersuchungsbereich*
- Vorranggebiete für Hochwasserschutz *lt. Regionalplan Region 7 und Region 8 im Untersuchungsbereich*

Schutzgut Landschaft

- Landschaftsschutzgebiete nach § 26 BNatSchG

nicht berücksichtigte Parameter:

Zu den Ausschlusskriterien Naturdenkmäler nach § 28 BNatSchG und geschützter Landschaftsbestandteile nach § 29 BNatSchG liegen keine verwendbaren Datengrundlagen vor.

Die Einbeziehung der Parameter Fluss- und Seebereiche (nicht betroffen) und weithin einsehbarer Landschaftsteile (aufgrund der Kleinflächigkeit der Anlage nicht raumwirksam) wird aus Sicht des Verfassers als nicht leistbar oder erkenntnissteigernd erachtet.

Schutzgut Kultur

- Baudenkmäler
- Vorranggebiet für Bodenschätze *lt. Darstellung in den Regionalplänen Region 7 und Region 8*
- Vorranggebiet für Windenergienutzung *lt. Darstellung in den Regionalplänen Region 7 und Region 8*

Nicht berücksichtigte Parameter:

Die Einbeziehung von Sichtbeziehungen zu Baudenkmalen wird aufgrund des großflächigen, groben Untersuchungsmaßstabs für nicht leistbar erachtet und daher zeichnerisch nicht dargestellt.

Schutzgut Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr

- Wohngebiete (WA), einschl. 500 m Abstand zu diesen
- Gemeinbedarfsflächen, institutionelle Grünflächen, Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Gewerbe- Industriegebiete, Sonderbaugelände, Misch- und Dorfgebiete
- Straßenverkehrsflächen einschl. Anbauverbotszonen

2.2.2 Restriktionen

(vergleiche Karte 2)

Restriktionen sind einschränkende Kriterien, die eine Nutzung der Fläche als Standort für die geplante Anlage - Baustoffrecyclinghof - nicht ausschließen aber erschweren. Vorhandene Restriktionen müssen im Einzelfall untersucht und abgewogen werden. Eine starke Häufung von Restriktionen kann zur Nicht-Eignung des untersuchten Standortes führen, wobei einzelne Restriktionen unterschiedlich gewichtet werden können. Soweit darstellbar und die Lesbarkeit in den Karten gewährleistet ist, werden die im Gutachten vorliegenden

Restriktionen in Karte 2 dargestellt. Berücksichtigt werden die Restriktionen erst im Schritt der Standortbewertungen, da erst hier der nötige Detaillierungsgrad gegeben ist.

Schutzgut Arten- und Lebensräume

- unzerschnittene Räume
- kleinteilige Nutzungs mosaik e mit Gefahr der Überprägung des naturraumtypischen Formenschatzes von Natur und Landschaft

Schutzgut Boden

Nicht berücksichtigte Parameter:

Die Einbeziehung der Bezug auf Tabelle 1 aufgelisteten Kriterien erscheint aufgrund des großflächigen, groben Untersuchungsmaßstabes aus Sicht des Verfassers als nicht sinnvoll.

Schutzgut Wasser

- wassersensible Bereiche
- Vorbehaltsgebiete für Wasserversorgung
- Retentionsräume in Tallagen

Schutzgut Klima und Luft

- Waldflächen

nicht berücksichtigte Parameter:

Die Einbeziehung der Parameter Bahnen für Frischluftzufuhr und Luftaustausch und Kaltluftbahnen wird aufgrund des großflächigen, groben Untersuchungsmaßstabes aus Sicht des Verfassers als nicht sinnvoll oder erkenntnissteigernd erachtet.

Schutzgut Landschaft

- landschaftliche Vorbehaltsgebiete
- Einsehbarkeit / Exponiertheit (v.a. Kuppenlagen, Hangrücken)
- bedeutende Kulturlandschaften (z.B. Terrassierungen, Heckenlandschaften)
- kleinteilige Nutzungs mosaik e
- wertvolle Flächen zur Naherholung (Waldflächen, Wegenetze)

Schutzgüter Kultur- und Sachgüter

- Bodendenkmale
- Vorbehaltsgebiete Bodenschätze
- Vorbehaltsgebiete Windenergienutzung
- weiteres Umfeld um Baudenkmale

nicht berücksichtigte Parameter:

Zu Geotopen mit Archivfunktion liegen keine verwertbaren Datengrundlagen vor.

Schutzgut Mensch, Wohnumfeld, Lärm, Verkehr

- Naherholung (z.B. Spazierwege im Wohnumfeld) und Tourismus (z.B. Naherholungsgebiete, Badeseen)

2.2.3 Eignungskriterien

Nachstehende Eignungskriterien orientieren sich an den *Anforderungen an die Gebietskategorie „Industriegebiet“*:

- weitestgehend ebenes Relief
- Anbindung an geeignete Siedlungsstrukturen (Gewerbe- und Industriegebiete)
- Konzentration in vorbelasteten Räumen, d.h. Nähe zu Infrastrukturen, Leitungstrassen, Verkehrswegen etc.
- gute bis sehr gute Anbindung an das Verkehrswegenetz, Erreichbarkeit durch Schwerlastverkehr
- geringe bis keine Beeinträchtigung von Wohnsiedlungsgebieten durch An- und Abfahrten
- Abstand zur Wohnbebauung mind. 500 m (siehe unten)

Sonstige Eignungskriterien:

- möglichst geringe Entfernung zum Firmensitz in Buchschwabach
- Verfügbare Mindestfläche 4,5 ha
- keine unmittelbare Nähe zu Oberflächengewässern (Eintragsrisiko)
- Abgabebereitschaft und Verfügbarkeit, keine konkurrierenden „höherwertigen“ oder „besonders sensiblen“ gewerblichen Nutzungen

Abstand zur Wohnbebauung

Der Abstand zur Wohnbebauung richtet sich nach den Immissionen, die auf die betroffenen Wohngebäude einwirken. Als Richtwert wird der an die Anlage 1 zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, in der Schutzabstände von Industrie- und Gewerbegebieten zu Wohngebieten aufgelistet sind, angelehnt. Es wird ein Abstand von 500 m zu Wohnbebauung jeglicher Art (WA,WR, MI, MD, Wohngebäude im Außenbereich) angenommen.

Dieser Abstandserlass dient als einheitliche Grundlage zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes in der Bauleitplanung in Nordrhein-Westfalen. Anlage 1 des Erlasses enthält eine sogenannte Abstandsliste, in der Schutzabstände von Industrie- und Gewerbegebieten zu Wohngebieten aufgelistet sind. Darin wird für der geplanten Baustoffrecyclinghofs vergleichbare Nutzungen wie „offene Anlagen zum Lagern von Abfällen“ sowie oberirdische Deponien“ ein Abstand von 500 m empfohlen.

3. Ergebnis Standortalternativen

3.1 Übersicht und Bewertung potenziell geeigneter Alternativ-Standorte

In Karte 3 werden die Standorte im Suchraum ermittelt, die Außerhalb von Ausschlussflächen liegen und an geeignete Siedlungsflächen angebunden sind. Als geeignete Flächen werden in diesem Fall Gewerbe- und Industriegebiete, die baurechtlich nicht im Außenbereich liegen, definiert.

Hierfür werden die dargestellten Flächen, auf eine Nutzung als Gewerbe- oder Industriegebiet und Ihre Lage im Innen- und Außenbereich überprüft. Flächen, die keiner Nutzung als Gewerbe- oder Industriegebiet entsprechen, wie z.B. Photovoltaikanlagen oder Sand-Kiesabbau werden ausgeschlossen. Unklarheiten bezüglich der Art der Nutzung bzw. der Zuteilung zum baurechtlichen Innen- oder Außenbereich wurden mit der jeweiligen Gemeinde abgeklärt. Von den an bestehende Siedlungseinheiten angebundenen Standorten werden

wiederum diejenigen selektiert, die einen Mindestabstand zur Wohnbebauung aufweisen. Hierzu zählt auch die östlich an das Gewerbegebiet „An der Nürnberger Straße“ angrenzende Fläche, da sich im Umkreis von 500 Metern Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hochstraße“ (Nr. 17) befinden. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich auch Wohnnutzungen im Bereich des Gewerbegebietes „An der Nürnberger Straße“. Dieses Ausschlusskriterium bedingt somit eigentlich keine weitere Untersuchung des Standortes für den geplanten Baustoff-Recyclinghofes an diesem Standort.

Die Standortanalyse liefert als Ergebnis 4 Alternativstandorte in den Gemeinden Großhabersdorf, Heilsbronn, Rohr und Markt Roßtal.

Bei sämtlichen Alternativstandorten handelt es sich derzeit um landwirtschaftliche Nutzflächen, die jeweils als Acker genutzt werden.

Der Standort 1 -am Gewerbegebiet am Galgenbuck- bei Großhabersdorf befindet sich außerhalb des von der Fa. Hitz bevorzugten Suchraumes mit 5 km Umgriff vom Firmensitz.

Der Standorte 2 -am Gewerbegebiet Ost- bei Heilsbronn und der Standort 3 - am Gewerbegebiet am Flugplatz-; der Standort 4 -südlich von Raitersaich- sowie der Standort 6 - Gewerbegebiet an der Nürnberger Straße -befinden sich innerhalb des bevorzugten Suchraumes des 5 km Umgriffs vom Firmensitz.

Bei allen Standorten sind einschränkende Randbedingungen als Restriktionen gegeben. Die Standorte erfüllen die Eignungskriterien in unterschiedlichem Maß. Die Verkehrsanbindung ist bei allen Standorten gut bis sehr gut. Zusätzlicher Durchgangsverkehr naher Wohnbauflächen ist bei der Eignung zu beachten. Die benötigte Mindestfläche könnte bei allen Standorten realisiert werden, soweit die aktuellen Eigentümer hierzu bereit sind.

Bei allen Standorten sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen mittels Bauleitplanverfahren sicherzustellen, soweit die jeweiligen Gemeinden das Vorhaben unterstützen würden.

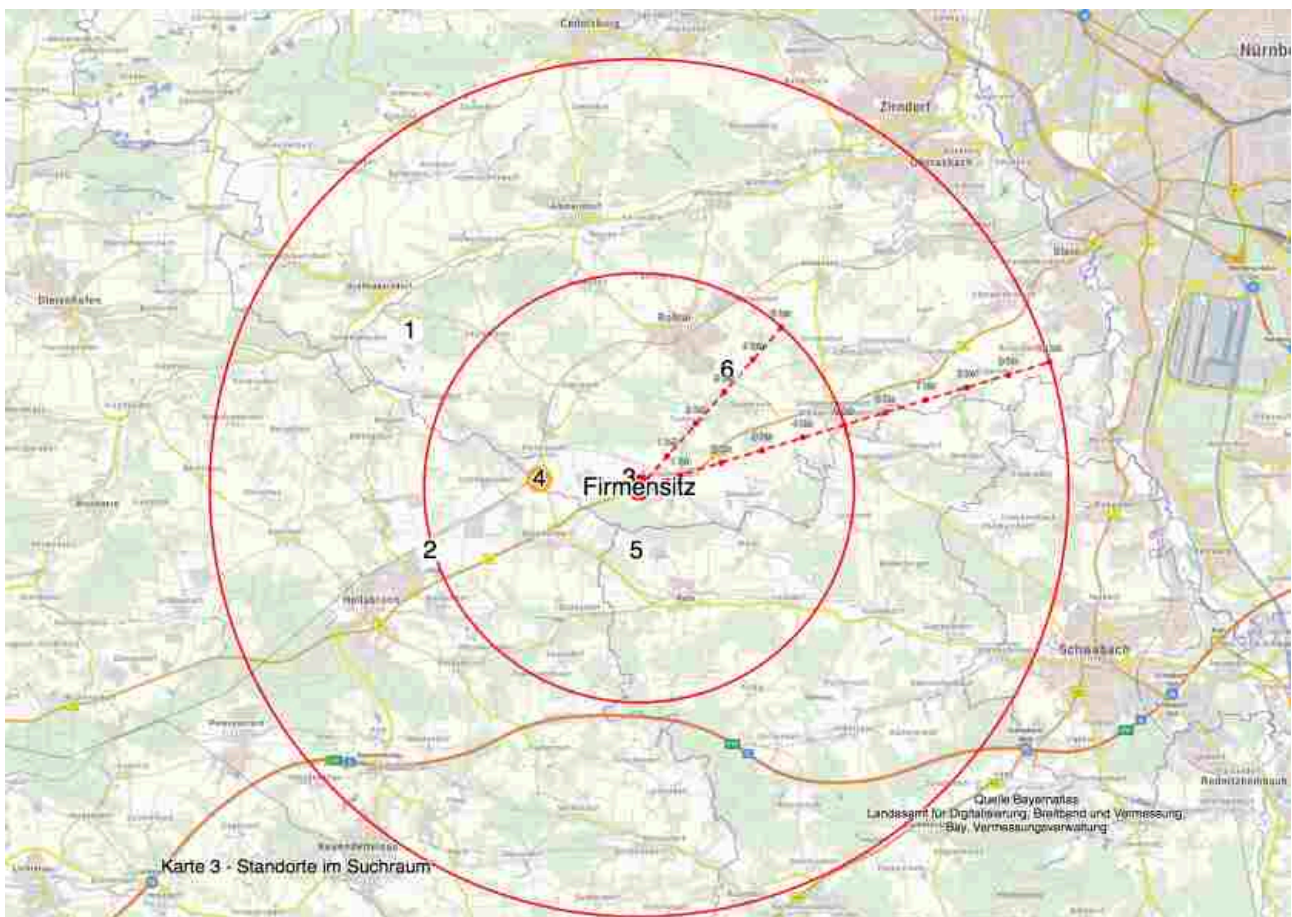




Tabelle 2			
Nr.	Standortbeschreibung	Vorteile/Stärken	Nachteile/Restriktionen
1	<p>Südlich des Gewerbegebietes -Am Galgenbuck - Großhabersdorf</p> 	<p>Anbindung an Gewerbegebiet - Am Galgenbuck im Norden.</p> <p>Vorbelastung durch Lage zwischen Gewerbegebiet und großflächige Photovoltaikanlage.</p> <p>Gute Verkehrsanbindung über FÜ 20 und ST 2246.</p> <p>Moderates Gefälle im Grundstück;</p>	<p>Lage innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes.</p> <p>Fahrstrecke zum Firmensitz ca. 11 km durch die Engstelle Raitersaich.</p> <p>Nutzungskonflikt mit angrenzender Photovoltaikanlage aus Staubentwicklung.</p> <p>Verfügbarkeit unklar.</p> <p>Nach schriftlicher Auskunft durch die Gemeinde Großhabersdorf stehen keine Flächen zur Verfügung.</p>
2	<p>Nordöstlich des Gewerbegebiets - Gewerbegebiet Ost- Heilsbronn</p> 	<p>Anbindung an Gewerbegebiet - Gewerbegebiet Ost- im Nordosten.</p> <p>Gute Verkehrsanbindung über ST 2210 an B14.</p> <p>Moderates Gefälle im Grundstück;</p>	<p>Erschließung zur Anbindung an örtliche Straßen nicht ausreichend hergestellt.</p> <p>Fahrstrecke zum Firmensitz ca. 7,5 km.</p> <p>Bodendenkmal Nr. 158578.</p> <p>Verfügbarkeit unklar.</p> <p>Nach schriftlicher Auskunft durch die Stadt Heilsbronn stehen keine Flächen zur Verfügung.</p>

Tabelle 2

Nr.	Standortbeschreibung	Vorteile/Stärken	Nachteile/Restriktionen
3	<p>Nördlich der geplanten Gewerbegebietserweiterung Buchschwabach</p> 	<p>Sehr Gute Verkehrsanbindung direkt an B14. Unmittelbare Nähe zum Firmenstandort.</p>	<p>Im vorhandenen Gewerbegebiet wohnen derzeit 35 Personen.</p> <p>Expornierte Lage (Kuppenlage). Ungünstiges Gelände-relief.</p> <p>Schlechte Einbindung in Landschaftsbild.</p> <p>Nutzungskonflikt mit im Gewerbegebiet vorhandener Firma (Stuttgarter Str. 1) die besonders empfindlich gegen Erschütterungen, Stäube ist (Besondere Mess- und Scan-Techniken).</p> <p>Verfügbarkeit unklar, da nicht im Eigentum des Marktes Roßtal.</p> <p>Nähe zu Windenergieanlagen (Diskoeffekt, Ultraschall udgl. als Einflussfaktor für Beschäftigte).</p> <p>Lage im Planbereich der Projekts „boden:ständig“ zur Entwicklung und Umsetzung von Maßnahmen gegen Überschwemmungen im OT Buchschwabach bei Starkregenerereignissen. Den Flächen nördlich des in Auf-stellung befindlichen Bebauungsplans und des vor-handenen Gewerbegebietes kommt hier eine Schlüssel-stellung zu. Die Ansiedlung des Baustoffrecyclinghofes bedingt eine erhebliche Restriktion, da neben Ausschwemmungen aus diesem Bereich die Funktion des Recyclings wesentlich erschwert wird und auch die Gefahr von Stoff- oder Schmutzfrachten bei Starkregen nicht ausgeschossen werden kann.</p> <p>Der Bereich nördlich des bestehenden Gewerbegebietes bildet eine sich nach Osten vertiefende Gelände-mulde, die ein wenig geeignetes Gelände-relief für das Vor haben dar sollt.</p> <p>K a r t e B o t o p e b e t r d f e n .</p>

Tabelle 2


Nr.	Standortbeschreibung	Vorteile/Stärken	Nachteile/Restriktionen
3			<p>Die Flächen im geplanten Gewerbegebiet sind nicht im Gemeindeeigentum und bereits mit potentiellen Firmenansiedlungen belegt. Hier stehen keine Flächen zur Verfügung.</p>

Tabelle 2			
Nr.	Standortbeschreibung	Vorteile/Stärken	Nachteile/Restriktionen
4	<p>Südlich von Raitersaich</p> 	<p>Gute Verkehrsanbindung über F622 und AN 25 an B14. Gute Einbindung in das Landschaftsbild. Umgebung durch Umspannwerk vorgeprägt. Genehmigte Nutzung für Erdauffüllung vorhanden, somit schon ein Eingriff gegeben, damit starke Vorprägung. Ausreichend Abstand zur Wohnbebauung in Raitersaich Nutzung und Grundstück verfügbar. Keine Nutzungskonflikte mit konkurrierenden Gewerbebetrieben. Geeignete Geländemodellierung durch Erdauffüllung gegeben. Vorhandene Nutzung und Betrieb sind in Raitersaich etabliert. Keine Biotopkartierten Flächen betroffen. Ausreichende Nähe zum Firmenstandort gegeben.</p>	<p>Keine ausreichende Anbindung an geeignete Siedlungsflächen. Lage im Außenbereich Konflikt zum Ziel 3.3 des LEP Bayern</p>

Tabelle 2

Nr.	Standortbeschreibung	Vorteile/Stärken	Nachteile/Restriktionen
5	<p>Gewerbegebiet an der Buchschwabacher Straße, Gemeinde Rohr</p> 	<p>Gute Verkehrsanbindung über F23 und RH14 an B14.</p> <p>Anbindung an Gewerbegebiet -Gewerbe-Buchschwabacher Straße im Osten.</p> <p>Gute Einbindung in das Landschaftsbild.</p> <p>Moderates Geländereief.</p> <p>Keine Biotpkartierten Flächen betroffen.</p> <p>Ausreichende Nähe zum Firmenstandort gegeben.</p> <p>Ausreichende Nähe zum Firmenstandort gegeben.</p>	<p>Ungeklärter Nutzungskonflikt mit im Gewerbegebiet vorhandenen Firmen die besonders empfindlich gegen Erschütterungen, Stäube sind. Im Gewerbegebiet sind keine Flächen mehr verfügbar.</p> <p>Betriebswohnungen sind innerhalb eines 500 m Radius im im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7 der Gemeinde Rohr möglich.</p> <p>Verfügbarkeit der angrenzenden Flächen nach Osten unklar.</p> <p>Die Zufahrt von der B14 ist in Buchschwabach durch eine Engstelle gleich nach der Kreuzung geprägt. Hier staut sich schon jetzt regelmäßig der Verkehr auf die B14 zurück.</p> <p>Nach schriftlicher Auskunft durch die Gemeinde Rohr stehen keine Flächen zur Verfügung.</p>
6	<p>Gewerbegebiet - An der Nürnberger Straße - Markt Roßtal</p> 	<p>Gute Verkehrsanbindung über Gewerbeberg an die Nürnberger Straße (St 2409) weiter zur B14.</p> <p>Anbindung an Gewerbegebiet -An der Nürnberger Straße (Bebauungsplan Nr. 7a) im Westen.</p> <p>Moderates Geländereief.</p> <p>Keine Biotpkartierten Flächen betroffen.</p> <p>Ausreichende Nähe zum Firmenstandort gegeben.</p>	<p>Ungeklärter Nutzungskonflikt mit einer im Gewerbegebiet vorhandenen Firma (Erordiertechnik, Präzisionsmaschinenbau) die besonders empfindlich gegen Erschütterungen, Stäube sind. Verfügbarkeit der Flächen ist unklar.</p> <p>Betriebswohnungen für ca 70 Personen sind innerhalb eines 500 m Radius im im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 7a des Marktes Roßtal vorhanden.</p> <p>Die Nutzung des Grundstücksbereiches ist aufgrund der 20 KV Leitung mit geringer Leitungshöhe und die erforderliche Freihaltezone eingeschränkt.</p>

Der vom Unternehmen Hitz Erdbau GmbH vorgeschlagene Standort Nr. 4 überschneidet sich nicht mit Ausschlusskriterien. Als einschränkende Randbedingungen sind hier nur die Lage im Außenbereich gegeben (Zielkonflikt 3.3 LEP Bayern). Mit Ausnahme an die Anbindung an bestehende, geeignete Siedlungsgebiete erfüllt der durch die Fa. Hitz Erdbau GmbH favorisierte Standort alle Eignungskriterien im hohen Maß.

3.2 Abwägung der Standorte und gutachterliche Standortempfehlung

Grundsätzlich sollte bei der Standortwahl nach Ausschluss der sogenannten gesetzlichen oder landesplanerischen Negativflächen (siehe Kapitel 2.2.1) die Funktionalität des Standorts, das heißt die Eignung in Hinblick auf die geplante Anlage zur Lagerung und Aufbereitung mineralischer Baustoffe im Vordergrund stehen. Daher sind bei der Abwägung der im vorhergehenden Kapitel dargestellten potentiellen Standorte die Eignungskriterien stärker als die Restriktionen zu gewichten. Bei Standorten mit gleichwertiger Eignung ist den Flächen weniger und/oder schwächer einschränkende Randbedingungen der Vorzug zu geben.

Von der Regierung von Mittelfranken wird die Darstellung der verfügbaren Alternativstandorte als Maßgabe gefordert. Dieser Maßgabe kann nur bedingt nachgekommen werden, da nur die Informationen anhand einer Anfrage bei den betroffenen Gemeinden über die Verfügbarkeit vorliegt. Hier hat keine Gemeinde Kenntnis von geeigneten Flächen bekundet, auch keine die im Rahmen der Bauleitplanung entwickelt werden könnten. Dies gilt darüber hinaus auch für die Städte Nürnberg, Fürth, Schwabach, Stein und Zirndorf der gleiche Mangel an geeigneten Flächen. Diese Städte haben ebenfalls im Vorfeld eine schriftliche Absage erteilt. Somit liegen anhand der Gemeindeabfragen keine belastbaren Ergebnisse vor. Weiter sind die Eigentumsverhältnisse sowie mögliche langfristige Nutzungsbindungen der gewählten Alternativstandorte unbekannt. Lediglich die Verfügbarkeit des durch die Fa. Hitz Erdbau GmbH bevorzugten Standortes ist durch bestehende Verträge und Vereinbarungen mit dem Eigentümer gesichert.

Der **Alternativstandort Nr. 1** ist aufgrund der großen Entfernung zum Firmensitz von mehr als 10 km Fahrstrecke wenig geeignet.

Ein weiterer Nachteil ist die unmittelbare Nähe zur benachbarten großflächigen Photovoltaikanlage. Hier könnte trotz aller Sicherungs- und Minderungsmaßnahmen ein Nutzungskonflikt durch Staubentwicklung und Erschütterungen z.B. beim Brechen von Recyclingmaterial entstehen und gegebenenfalls die Leistung der Module eingeschränkt werden.

Die Verfügbarkeit ist unklar.

Der **Alternativstandort Nr. 2** ist anhand der noch großen Entfernung zum Firmensitz von ca. 7,5 km Fahrstrecke nur bedingt geeignet. Insbesondere auch, weil in Heilsbronn auch Wohngebiete von den An- und Abfahrten betroffen sind. Die Erschließungsstraße müsste im letzten Bereich der Anfahrt (ab der Gutenbergstraße) entsprechend für den Schwerlastverkehr ausgebaut werden. Im Bereich befindet sich ein Bodendenkmal.

Die Verfügbarkeit ist unklar.

Der **Alternativstandort Nr. 3** ist anhand der geringen Entfernung und der sehr guten Anbindung an die B14 bestens geeignet. **Die Anbindung an die geplante Gewerbegebietserweiterung ist seit dem Bürgerentscheid gesichert.**

Durch die exponierte Kuppenlage ergibt sich auch eine schlechte Einbindung ins Landschaftsbild. Für einen Baustoffrecyclinghof ist ein Geländere relief mit einer moderaten Geländemodellierung ein wichtiger Bestandteil der Nutzungsanforderungen. Dies ist hier

durch ein ungünstiges Geländere relief nicht gegeben und bedingt somit erhebliche Eingriffe in das natürliche Gelände. Ein weiterer Nachteil ist, dass in diesem Bereich kartierte Biotopflächen berührt werden. Auch die Nähe zu einer Windkraftanlage kann durch die Möglichkeit von Eiswurf, Discoeffekt und Ultraschall im Plangebiet des Alternativstandortes Konflikte erzeugen. Die Gefahr des Eiswurfs von WKA ist grundsätzlich gegeben. Das Deutsche Institut für Bautechnik hat in der Musterliste der technischen Baubestimmungen Vorgaben formuliert, wie der Gefahr des Eisabwurfs zu begegnen ist (Fassung März 2004). Zugrunde zu legen sind dabei auch die Ergebnisse des EU-Forschungsprojektes „Windenergy Produktion in Cold Climates“, des sog. „WECU-Projektes“. Als Ergebnis durchgeführter Simulationen und der bisherigen Beobachtungen empfiehlt das „WECU-Gutachten“ deshalb für Standorte, an denen mit hoher Wahrscheinlichkeit an mehreren Tagen im Jahr mit Vereisung gerechnet werden muss, einen Abstand von $1,5 \times$ (Nabenhöhe + Durchmesser) zu den nächsten gefährdeten Objekten einzuhalten. Dies bedeutet einen Abstand von ca. 200 m.

Können keine ausreichend großen Sicherheitsabstände zu gefährdeten Objekten eingehalten werden, müssen geeignete betriebliche bzw. technische Vorkehrungen gegen Eiswurf wie z. B. Eiserkennungssysteme getroffen werden, die die WKA bei Eisanhang anhalten oder die Rotorblätter abtauen. Ein Nachbar kann aber nicht verlangen, dass jedes theoretische Risiko, durch den Betrieb einer WKA von Eiswurf betroffen zu sein ausgeschlossen wird (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 12. Mai 2011, Az.: 1 A 11186/08)

Die Fa. Hitz Erdbau GmbH und der Markt Roßtal hat darüber hinaus auf den Standort einer ansässigen Firma hingewiesen, deren Unternehmen sehr sensibel gegen äußere Einflüsse ist, wie z.B. auch geringe Staubentwicklung, geringe Erschütterungen udgl. (Stuttgarter Str. 1).

Weiter ist auf das Projekt „boden:ständig“ zu verweisen. Hier sollen Schutzmechanismen gegen die Folgen von Starkregenereignissen von ansässigen Akteuren (Landwirte), gemeinsam mit dem Amt für ländliche Entwicklung (ALE) entwickelt werden. Anstoß hierfür war ein Starkregenereignis im Jahr 2015, welches zu Überschwemmung und Eintrag von mitgeführten Ackerböden aus dem Einzugsgebiet, insbesondere aus den Fluren westlich von Buchschwabach geführt hat. Die Ansiedlung des Baustoffrecyclinghofes nördlich des vorhandenen bzw. des geplanten Gewerbegebiets führt hier zu weiteren Konflikten hinsichtlich des Ein- bzw. Austrags von Schmutzfrachten bei Starkregen. Vom ALE wurde im Vorfeld zu bedenken gegeben, dass die geplanten bzw. noch zu entwickelnden Schutzmaßnahmen auf der Freiwilligkeit der beteiligten Akteure beruhen und bei zusätzlichen Konfliktsituationen scheitern könnten.

Die Verfügbarkeit ist unklar.

Der bevorzugte **Standort Nr. 4** hat eine gute Verkehrsanbindung über die FÜ22 und die AN25 an die B14. Die Entfernung zum Firmenstandort wird mit ca. 3,3 km als gut geeignet erachtet. Durch die genehmigte Nutzung zur Erdauffüllung ist eine starke Vorprägung des Standortes gegeben. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Geländes ist die Fa. Hitz Erdbau GmbH in Raitersaich bei der Bevölkerung konfliktfrei etabliert. Dies liegt sicher auch am ausreichenden Abstand von ca. 500 m zur nächsten Wohnbebauung in Raitersaich.

Die landschaftliche Einbindung wird durch die angrenzenden Waldflächen, die Bahnlinie und geplante Maßnahmen entlang der FÜ22 als sehr gut geeignet erachtet, trotz der Vorprägung durch das Umspannwerk mit all seinen Leitungstrassen.

Die Geländemodellierung entspricht der genehmigten Auffüllung und kann entsprechend der Anforderungen im angepasst werden.

Weiter ist das Grundstück sofort und auch langfristig verfügbar. Es bestehen keine Nutzungskonflikte mit benachbarten Betrieben.

Es sind auch keine biotopkartierten Flächen direkt betroffen.

Der Standort ist aus landesplanerischer Sicht nicht ausreichend angebunden.

Der **Alternativstandort Nr. 5** verfügt ebenfalls über eine gute Verkehrsanbindung über die RH14 und die FÜ23 an die B14. Die Entfernung zum Firmenstandort wird mit ebenfalls ca. 3,3 km als auch gut geeignet erachtet. Eine ausreichende Einbindung ins Landschaftsbild, welches durch die vorhandenen Gewerbebetriebe vorgeprägt ist, kann unterstellt werden.

Das Geländere relief gestaltet sich moderat und kann mit wenigen Eingriffen angepasst werden.

Es sind keine kartierten Biotope betroffen.

Es liegt für die angrenzenden Baugebiete Bebauungspläne vor, welche zum Teil Wohnnutzungen ermöglichen. Hier kann sich ein erheblicher Nutzungskonflikt ergeben, der zur Vermeidung von erheblichen Einschränkungen der Wohnnutzung Maßnahmen erfordern, die aus wirtschaftlichen Gründen für die Fa. Hitz Erdbau GmbH nicht leistbar sind. Ungeklärt ist, ob sich im Gewerbegebiet bereits Firmen mit besonderer Sensibilität gegen Erschütterungen und Stäube befinden. Die Verfügbarkeit ist unklar.

Die Zufahrt von der B14 über Buchschwabach ist durch eine Engstelle gleich nach der Kreuzung für die Leichtigkeit des Verkehrs eine starke Einschränkung. Hier staut sich schon jetzt regelmäßig der Verkehr auf die B14 zurück. Zusätzlicher Schwerverkehr sollte hier vermieden werden.

Der von **Alternativstandort 6** scheitert allein schon an der Nähe zu den **Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hochstraße“ (Nr. 17)**. Anzuführende Restriktionen sind die Nähe eines staub- und erschütterungsempfindlichen Betriebes (Gewerbering 24), die vorhandene 20-KV-Leitung mit Freihaltezone und der geringen Leitungshöhe, die vorhandenen Wohnungen im unmittelbaren Umgriff zum Vorhaben sowie die ungeklärte Verfügbarkeit der Grundstücke.

4. Fazit - gutachterliche Einschätzung

Aus gutachterlicher Sicht ist entsprechend der vorangegangenen Stärken-Schwächen-Analyse der von der Fa. Hitz Erdbau GmbH vorgeschlagene Standort Nr. 4 südlich von Raitersaich, gegenüber den im Gutachten ermittelten 4 Alternativstandorten zu bevorzugen.

Kriterien sind hierfür die gute Verkehrsanbindung, das geeignete Geländere relief im vorbelasteten Umfeld/Raum mit den vorhandenen Nutzungen der Auffüllung, der Bahnlinie sowie des Umspannwerks mit einer Vielzahl von Leitungstrassen. Gleiches gilt für die nichtvorhandene Konkurrenz zu höherwertigen Gewerbenutzern oder deren Beeinträchtigung.

Der Markt Roßtal und der Landkreis Fürth unterstützen auch im Hinblick auf die Förderung der mittelständischen Wirtschaft, insbesondere der regionalen Bauwirtschaft, und den Erhalt bzw. Ausbau von Arbeitsplätzen diesen Standort südlich von Raitersaich.

Nachdem keine besser geeigneten oder zumindest vergleichbar geeignete Standorte mit Anbindung an Gewerbegebiete im Suchraum gefunden werden konnten und alle im Suchraum liegenden Gemeinden die Verfügbarkeit entsprechender Standortflächen schriftlich verneint haben, bleibt für das Unternehmen nur ein im Sinne des LEP nicht angebundener Standort, wie er südlich von Raitersaich nutzbar und auch langfristig verfügbar ist. Auch die

Städte Zirndorf, Stein, Schwabach, Fürth und Nürnberg, die als erweiterter Suchraum einbezogen wurden, haben das Vorhandensein geeigneter schriftlich negiert.

Hieraus begründet sich in diesem Fall - trotz der Lage im Außenbereich - ein Abweichen von den Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP) zur Vermeidung von Zersiedelung durch Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten. Gemäß Landesentwicklungsprogramm ist eine Ausnahme davon zulässig, *„wenn die Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umweltauswirkungen, insbesondere Luftverunreinigungen oder Lärm, einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden“*.

Es wird daher empfohlen für das Grundstück südlich von Raitersaich (Fl.St. 1033/1 und Teilfläche aus Fl.St. 1033, beide Gemarkung Raitersaich, die Bauleitplanungen für ein Sondergebiet „Baustoffrecyclinghof“ als vorhabenbezogenen Bebauungsplan und die entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans in Abstimmung mit der Regierung von Mittelfranken einzuleiten.

Dachsbach, den 04.10.2019

Thomas Kühnl
Dipl.-Ing. (FH) - Architekt

5. Verwendete Literatur und Unterlagen

Verwendete Amtliche Unterlagen

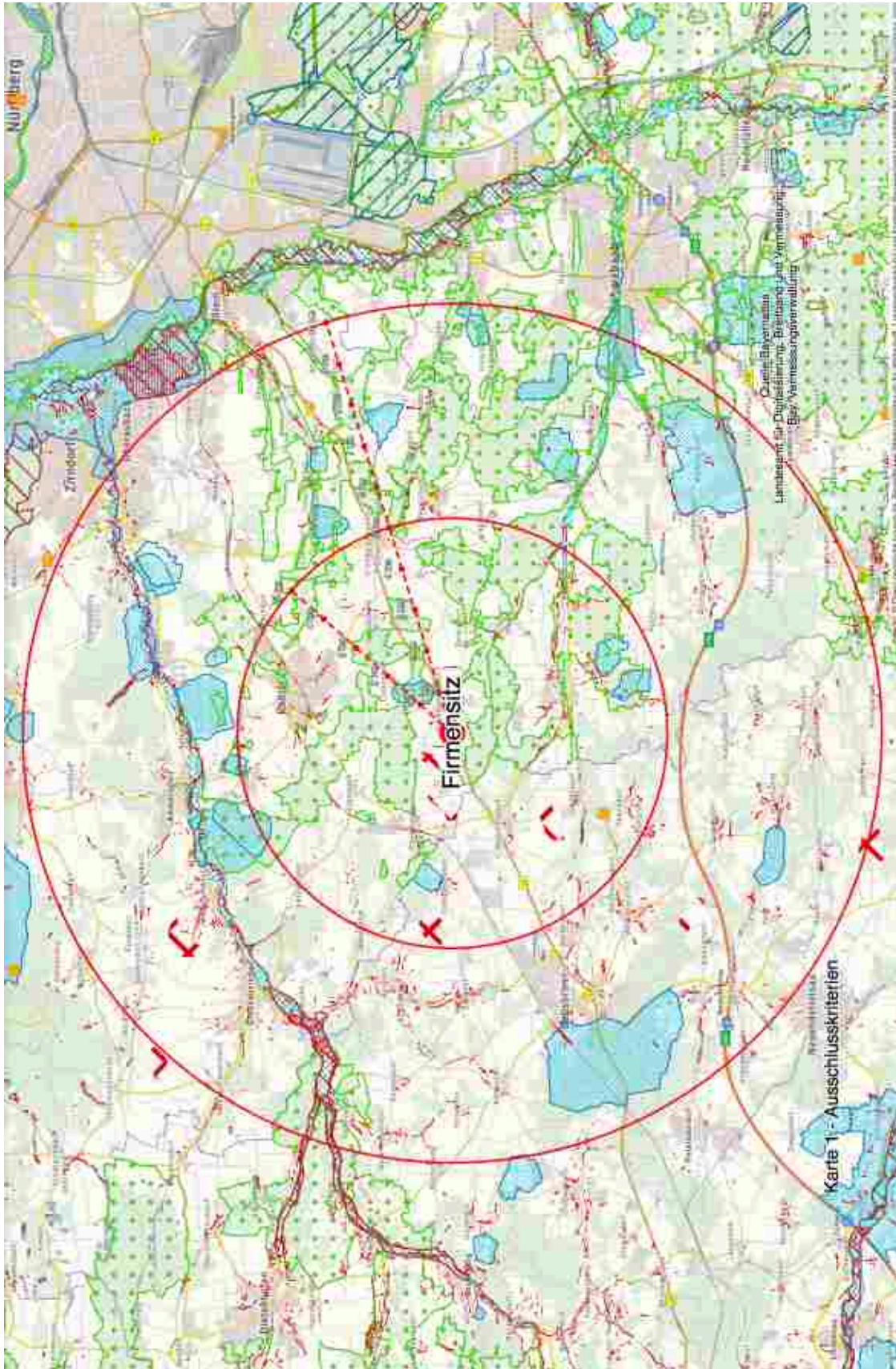
- Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 - Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, Hrsg. München, 01.09.2013
- Regionalpläne Region 7 Nürnberg (Stand 16.08.2018) und Region 8 Westmittelfranken (Stand 27.03.2018) - regionale Planungsverbände Nürnberg und Westmittelfranken.

Gutachten und Mitteilungen sowie sonstige Gutachten

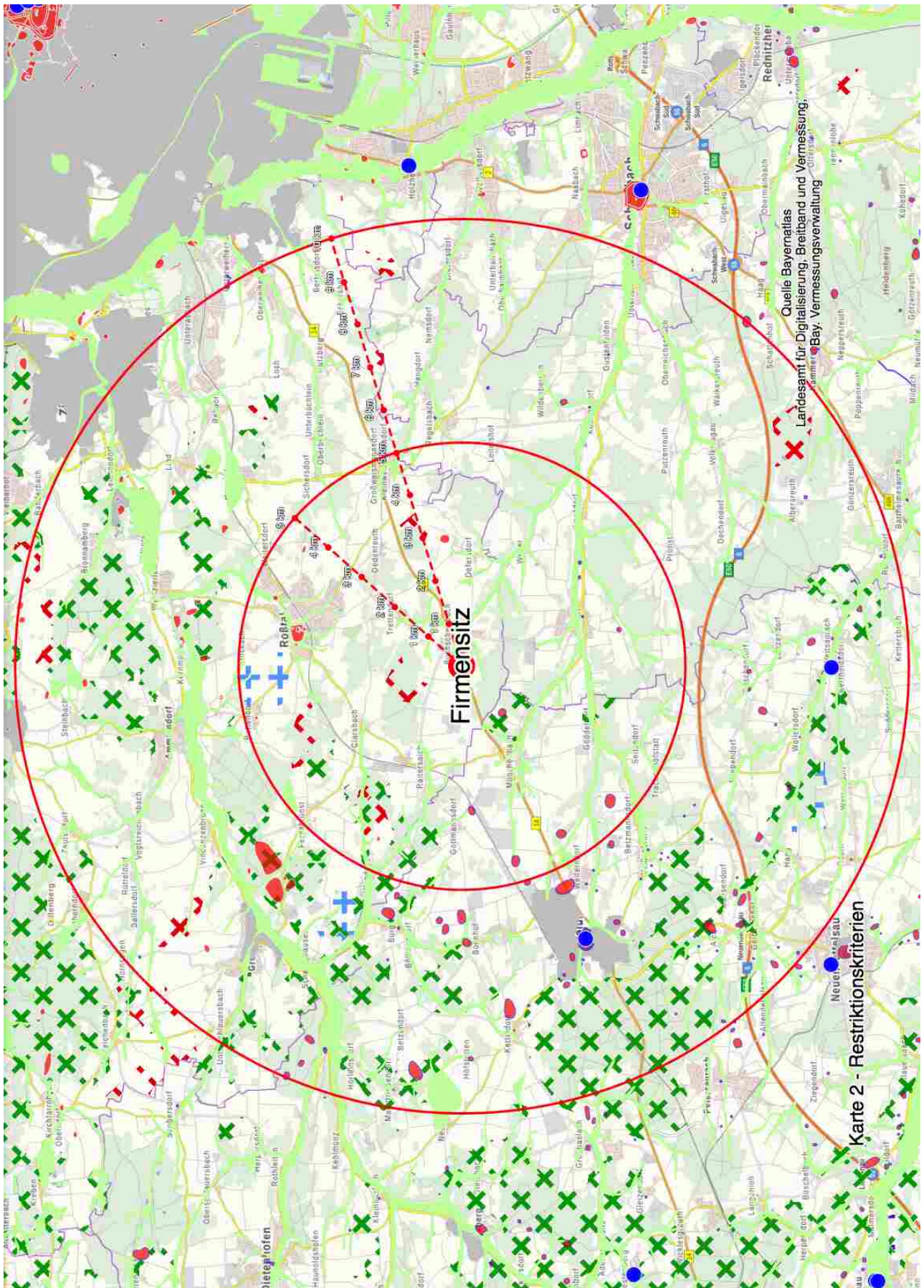
- digitale Topographische Karten, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern, 2019
- amtliche Biotopkartierung Bayern, digitaler Datensatz, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2019
- Schutzgebiete des Naturschutzes, digitaler Datensatz, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2019
- Überschwemmungsgebiete Bayern, WMS-Dienst, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2019
- Regionalplanung in Bayern, WMS-Dienst, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, 2019
- Denkmal-Daten, WMS-Dienst, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2019
- Trinkwasserschutzgebiete Bayern, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2019
- Kartenmaterial und Luftbilder, Geoportal Bayern, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern, 2019
- Bauleitpläne, WMS-Dienst, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern, 2019
- Ökoflächenkataster, WMS-Dienst, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2019

6. Kartenverzeichnis

6.1 Ausschlusskriterien



6.2 Restriktionen



6.3 Alternativstandorte

