

**Markt Roßtal**  
**Landkreis Fürth**

**8. Änderung des Flächennutzungsplans  
von 2018 mit integriertem  
Landschaftsplan**

**„Nördlich & Südlich – Hohe Straße“**

im Bereich der Bebauungspläne Nr. 67 „Am Kühbuck“ und  
Nr. 70 „Nördlich-Hohe Straße“

im Ortsteil Großweismannsdorf

**BEGRÜNDUNG**

**mit integriertem Umweltbericht  
gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch  
i.V.m. § 2 a BauGB**

**Fassung vom 19.03.2024**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1.</b>	<b>Allgemeines und Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation .....</b>	<b>7</b>
2.1	Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans .....	7
2.2	Derzeitige Nutzungen .....	7
2.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan .....	9
2.4	Altlasten und Kampfmittelbelastungen .....	10
2.5	Bodendenkmäler .....	10
2.6	Vegetation & Schutzgebiete .....	10
2.7	Landschaftsbild .....	12
2.8	Trinkwasserschutzgebiet .....	13
2.9	Emissionen .....	14
2.10	Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung) und Bedarf an Wohnbauflächen .....	14
<b>3.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung .....</b>	<b>24</b>
<b>4.</b>	<b>Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>25</b>
4.1	Künftige Nutzungen .....	25
4.2	Flächenbilanz .....	25
4.3	Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen .....	25
4.4	Verkehrstechnische Erschließung .....	26
4.5	Ver- und Entsorgung .....	27
4.6	Übergeordnete Planung .....	31
4.7	Immissionsschutz .....	34
<b>5.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>34</b>
<b>6.</b>	<b>Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung .....</b>	<b>52</b>
<b>7.</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>54</b>
<b>8.</b>	<b>Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>54</b>

## 1. Allgemeines und Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungsplans

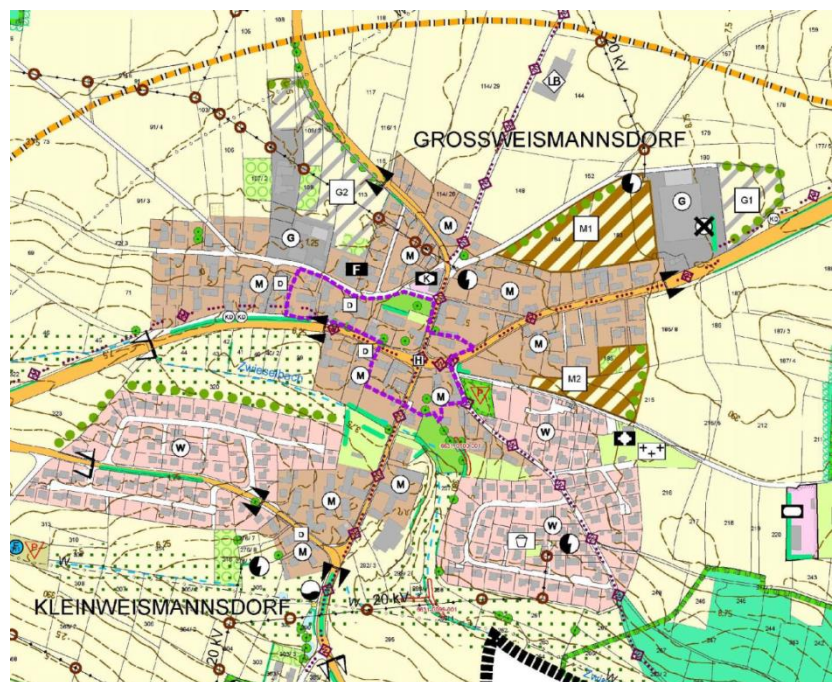
Der Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Roßtal bildet die grundsätzlich mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für das Gebiet von Roßtal ab. Im Jahr 2018 hat der Markt Roßtal die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans abgeschlossen. Am 16.06.2018 wurde der überarbeitete Flächennutzungsplan mit der amtlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch das Landratsamt Fürth wirksam.

Mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans hat der Markt Roßtal die Weiterentwicklung des Siedlungswesens und hierbei insbesondere des Wohnungswesens neu geordnet. Als wesentliches Ziel wurde bereits damals aufgerufen, die leicht negative Bevölkerungsentwicklung der Vergangenheit zu stoppen und der Überalterung entgegenzuwirken. Der Markt Roßtal hatte sich dabei ein zurückhaltend positives Entwicklungsziel von ca. 1,5 % für die Bevölkerungsentwicklung gegeben, während für die gesamte Planungsregion Nürnberg eine Bevölkerungsentwicklung von ca. 4,8 % vorausgesagt wurde. In der Bevölkerungsvorausberechnung der damaligen Planungsüberlegungen bis 2030 ergab sich hieraus eine Bevölkerungszielgröße von ca. 9.747 Einwohner. Tatsächlich hat sich die Bevölkerungssituation in Roßtal deutlich positiver entwickelt. Zum 31.12.2021 wurden in Roßtal bereits 10.070 verzeichnet. Neben dem Bevölkerungszuwachs ist für den zu erwartenden Wohnbaulaufbedarf in Roßtal auch die Veränderung der Haushaltgröße zu betrachten. Dabei zeigt sich auch in Roßtal der Trend hin zu kleineren Haushaltsgrößen, welcher ebenfalls zu einem zusätzlichen Wohnbaulandbedarf führt. Insgesamt wurde bei den Berechnungen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans im Jahr 2018 ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf von ca. 28 ha prognostiziert. Zieht man hiervon die ermittelten Innenentwicklungsflächen ab, verblieb ein Bedarf von ca. 16,6 ha, welcher nur durch eine Neuentwicklung von Wohnbauflächen realisiert werden kann.

Basierend auf diesen Prognosedaten wurden im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans auch für Großweismannsdorf Entwicklungsflächen identifiziert und diese als neue Siedlungsflächen in der Neuaufstellung berücksichtigt. Neben einer Weiterentwicklung der Gewerbestrukturen wurden auch zwei Flächenbereiche für die Entwicklung gemischten Nutzungen am Nordostrand sowie an der Straße „Hohe Straße“ mit abgebildet. Insgesamt wurden ca. 3 ha gemischt genutzte Siedlungsfläche als neue, auch für Wohnbaunutzungen angedachte Flächen, in den Flächennutzungsplan aufgenommen.

Die in nebenstehendem Auszug aus der Aufstellung des Flächennutzungsplans 2018 entnommene Zeichnung zeigt die Erweiterungsfläche M01 im Nordosten mit einem Flächenpotenzial von ca. 2,0 ha und den Erweiterungsbeereich M02 mit ca. 1,0 ha an der Straße „Hohe Straße“.

Beide Flächen wurden zum damaligen Zeitpunkt als gemischt genutzte Flächen dargestellt. Von der Darstellung weiterer vorrangiger Wohnbaufläche wurde zum damaligen Zeitpunkt ausweislich der Begründung zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans abgesehen.



Die Entwicklung von Wohnbaunutzungen sollte mehr in den Hauptort gesteuert werden. Grundsätzlich zeichnen sich aber auch gemischt genutzte Flächen durch einen Anteil an Wohnbaunutzungen aus, welcher im Regelfall gleichgewichtet zu den weiteren (gewerblichen) Nutzungen sein soll. Somit wurde in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2018 ca. 1,5 ha zusätzliche Wohnbauflächen in Großweismannsdorf dargestellt.

Die den damals getroffenen Entscheidungen zu Grunde liegenden Rahmenbedingungen haben sich zwischenzeitlich verändert. Der im Nordosten von Großweismannsdorf angesiedelte Unternehmer hat seine Tätigkeiten an einem neuen Betriebsstandort in Buchschwabach zusammengefasst. Die bisherige Gewerbenutzung steht seitdem im Wesentlichen leer. Eine sinnvolle Nachnutzung konnte noch nicht etabliert werden. Die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Großweismannsdorf ist weiterhin gering, so dass sich grundsätzlich die Frage nach der Notwendigkeit einer Weiterentwicklung der Gewerbe- und Siedlungsstrukturen im Nordosten von Roßtal allgemein stellt.

Gleichzeitig zeigt sich aber weiterhin eine erkennbare Nachfrage nach Flächen zur Entwicklung von Wohnnutzungen im Ortsteil.

Dieser Siedlungswunsch äußert sich vorrangig aus den jüngeren Generationen der örtlichen Bevölkerung. In der Vergangenheit wurden die bestehenden Nachfragen dort durch Innenverdichtungsmaßnahmen und Nachnutzungen innerhalb der Siedlungsstrukturen von Groß- und Kleinweismannsdorf abgebildet.

Entsprechend der planerischen Entscheidungen im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans 2018 hat der Markt Roßtal hier dem Vorrang der Innenentwicklung und der eigenverantwortlichen Nachverdichtung im Bestand dem Vorrang vor einer aktiven Schaffung zusätzlichen Baulandes gegeben.

Zwischenzeitlich ist allerdings festzustellen, dass eine weitere Nachfragebefriedigung durch entsprechende Maßnahmen der Innentwicklung nicht mehr zu erreichen ist. Aktive Versuche des Markts Roßtal, hier durch Beratung im Bestand die Weiterentwicklung der Bestandsstrukturen zu fördern, stoßen zwischenzeitlich an ihre Grenzen. Die Notwendigkeit für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen in Roßtal ergibt sich vorrangig, wie dargelegt, durch die bestehende Nachfrage aus der örtlichen Bevölkerung selbst.

Es zeigt sich, dass insbesondere für die vorhandenen jungen Generationen der örtlichen Bevölkerung in Großweismannsdorf innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen eigenständige Entwicklungsmöglichkeiten kaum bis gar nicht vorhanden sind. Entwicklungsmöglichkeiten auf den familiären Grundstücken scheitern derzeit oft noch an den konträren Interessen der jeweiligen Generationen und Wünsche an die Wohnformen. Zwar möchten die jungen Generationen innerhalb der dörflichen Strukturen von Großweismannsdorf bleiben, ihren Wohnwunsch aber unabhängig von Abhängigkeiten mit anderen Generationen leben können. Dies geht einher mit sich grundsätzlich verändernden gesellschaftlichen Ansprüchen und Erwartungen an einen Familienverbund.

Die Nachverdichtungen im Bestand sind zudem durch die Immissionsbelastungen entlang der Bundesstraße sowie die bestehenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe eingeschränkt.

Da einerseits eine erkennbare Nachfrage nach Wohnbauflächen in Großweismannsdorf besteht, andererseits keine relevante Nachfrage nach mit Wohnnutzungen unmittelbar verträglichen gewerblichen Nutzungen besteht, stand der Markt Roßtal vor der Frage, ob die im Flächennutzungsplan für eine Siedlungsentwicklung in Großweismannsdorf vorgesehenen Bereiche wirklich so entwickelt werden sollen und können.

Dies musste nach sorgsamer Würdigung aufgrund der zuvor genannten Herausforderungen verneint werden. Insbesondere im Bereich der Entwicklungsfläche M1 zeigte sich zu dem aktuell keine konkrete Entwicklungsbereitschaft für die Flächen. Insgesamt ist der Entwicklungsbereich M1/G1 aktuell als nachrangig relevant für die Entwicklung des Ortsteils zu erachten.

Im Entwicklungsbereich M2 zeigte sich hingegen die Entwicklungsbereitschaft der dortigen Flächeneigentümer. Jedoch stand einer Entwicklung dort aktuell auch die Darstellung als gemischt genutzte Flächen entgegen. Der Flächeneigentümer und der Markt Roßtal konnten hier kein Interesse an Entwicklung geeigneter Gewerbenutzungen feststellen, welche die Entwicklung als gemischte Flächen sicherstellen.

Eine Entwicklung dieser Flächen erschien daher nur durch eine Änderung der bisherigen Darstellungen von gemischt genutzten Flächen, hin zu Wohnbauflächen möglich. Der dortige Flächeneigentümer will die Fläche zudem in „Eigenregie“ entwickeln und dort Wohnraum für den Geschosswohnungsbau schaffen. Hiermit kann ein Angebot für die auch in Großweismannsdorf aus der Veränderung der Haushaltsgrößen entstehenden Nachfrage nach Wohnungen geschaffen werden.

Um weiterhin auch ein angemessenes Angebot an Flächen für die lokale Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken schaffen zu können, hat sich der Markt Roßtal intensiv um die Beschaffung entsprechender Flächen im Ortsteil bemüht. Die Entwicklung neuer Wohnbauflächen soll entsprechend des Roßtaler Baulandmodells insbesondere im Wohnbaugrundstücks nur auf Flächen erfolgen, welche im kommunalen Eigentum sind. Eine Flächenverfügbarkeit in Großweismannsdorf konnte hier nur am Ostrand, östlich des Friedhofes und der dortigen Siedlungsstrukturen an der Hengdorfer Straße / Regelsbacher Straße herbeigeführt werden. Gespräche mit anderen Grundstückseigentümern, bspw. im Bereich M1 sind ergebnislos verlaufen.

Diese Flächen waren bisher im Flächennutzungsplan noch nicht für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen und waren dementsprechend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Mit der Planung ging an dieser Stelle daher ein weiterer, erstmaliger Eingriff in bisher nicht bebaute Fläche von Großweismannsdorf einher.

Dies wurde intensiv diskutiert und abgewogen, ob dieser Eingriff insgesamt vertretbar und verträglich ist. Im Ergebnis wurde dies bejaht, da diese Flächen unmittelbar an den Siedlungszusammenhang von Großweismannsdorf anschließen, eine verhältnismäßig geringe Erschließung erforderlich wird, Synergien mit den privaten Wohnbauflächenprojekt an der Straße „Hohe Straße“ erzielt werden können und insbesondere der Eingriff nur mit geringen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden ist.

Die Notwendigkeit der Planung ergibt sich auch aus dem ermittelten Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in Roßtal insgesamt und Großweismannsdorf im Besonderen. Die bestehende Kinderbetreuungseinrichtung in Großweismannsdorf ist zu klein und kann dauerhaft in der bestehenden Form nicht mehr weiterbetrieben werden. Sowohl der Zustand der baulichen Anlagen als auch die Größe lassen die langfristige Weiternutzung nicht zu. Das dortige Grundstück ist für die Entwicklung einer den aktuellen Vorgaben entsprechenden Einrichtung nicht ausreichend groß genug.

Der Markt Roßtal stand daher auch vor der Aufgabe zur Sicherung einer angemessenen Anzahl von Kinderbetreuungsplätzen in Großweismannsdorf eine neue Fläche für die Entwicklung bereitzustellen. Hierbei zeigte sich, dass aktuell neben den nun überplanten Fläche im Ortsgebiet keine anderweitigen Flächen faktisch verfügbar sind. Entweder sprechen Restriktionen der umgebenden Strukturen gegen eine Entwicklung oder die gegenläufigen Eigentümerinteressen. Als Ergebnis musste festgestellt werden, dass die Entwicklung einer zeitgemäßen Kinderbetreuungseinrichtung nur im Bereich der jetzt überplanten Flächen möglich ist.

Hier kann der ermittelte und nachgefragte Bedarf von einer Krippen- und zweier Kindergartengruppen einschließlich der heutzutage erforderlichen Freiflächenangebote sinnvoll abgebildet werden kann. Der bisherige und auch zukünftige Betreiber der Einrichtung wurde intensiv in die Flächensuche einbezogen. Der nun angedachte Standort am Nordrand der hier überplanten Flächen ist aus seiner Sicht geeignet und bietet hinreichende Möglichkeiten, die erforderlichen Nutzungen abzubilden.

Intensiv einbezogen in diese Entscheidung wurde auch die sich dann ergebende Nähe zum Friedhof. Weder seitens des Markts Roßtal noch des kirchlichen Betreibers der Kinderbetreuungseinrichtung wurden hier unverhältnismäßige Konflikte gesehen.

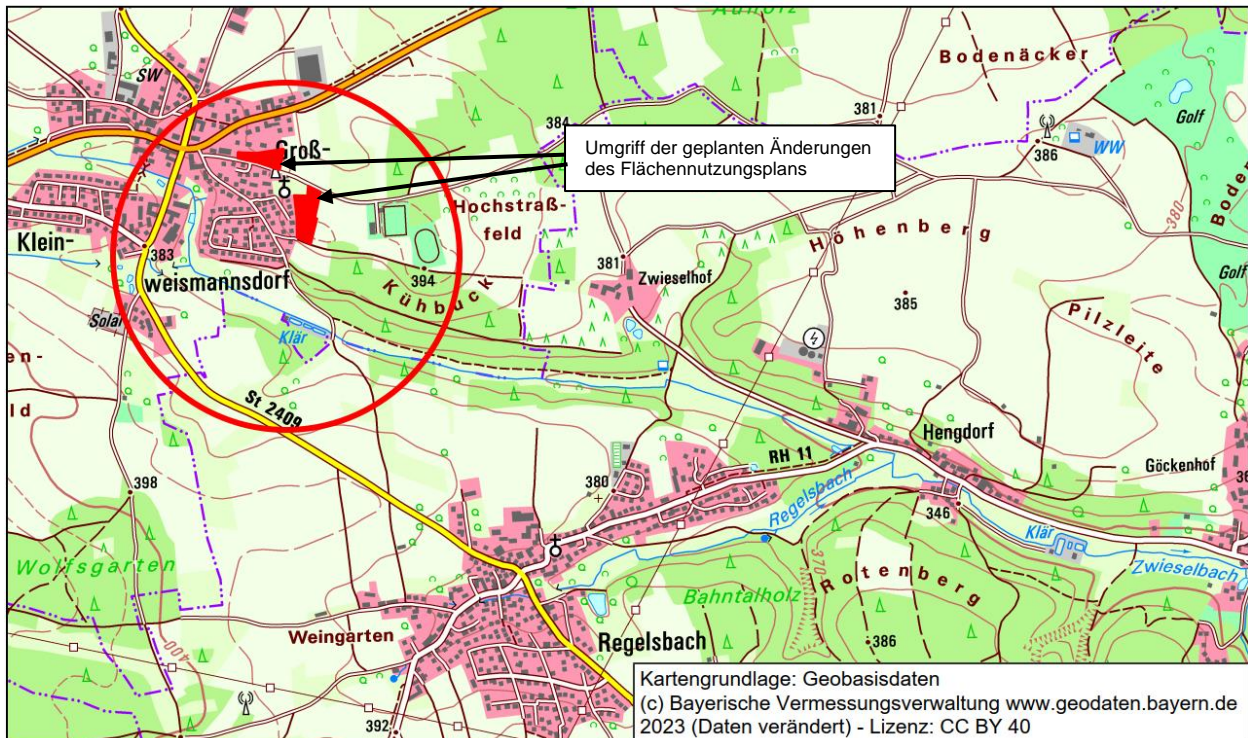
Der Markt Roßtal hat daher sorgsam geprüft, ob eine zusätzliche Flächenentwicklung zu Wohnbauzwecken, wie nun vorgesehen, mit den allgemeine Entwicklungszielen für den Siedlungszusammenhang von Groß- und Kleinweismannsdorf sowie die Entwicklung der Wohnbauflächen allgemein im Marktgemeindegebiet, verträglich ist. Dies wurde nach sorgsamer Prüfung, insbesondere des Fehlens alternativer Entwicklungsmöglichkeiten, bejaht.

Der mit den Planungen einhergehende Eingriff in bisherige Friedhofsflächen wurde intensiv in den Gremien des Markts Roßtal diskutiert. Entsprechend der Erfahrungen und Prognosen des Markts Roßtal ist momentan davon auszugehen, dass die Friedhofsflächen nicht mehr in der ursprünglich vorgesehenen Größe benötigt werden. Der Trend zur Feuerbestattung, Bestattung in Friedwälder u.ä. und insgesamt der sich verändernde Umgang mit Tod und Vergänglichkeit führt hier dazu, dass der Friedhof auch ohne die bisher als „Reservefläche“ vorgesehenen Bereich ausreichend groß dimensioniert ist. Somit war es aus Sicht des Markts Roßtal nach intensiver Würdigung der Auswirkungen auf den Friedhof und die Pietät als vertretbar zu erachten, einen Teil der Erweiterungsflächen für die Entwicklung einer Kindertageseinrichtung heranzuziehen.

Der Markt Roßtal hat sich insgesamt nach intensiver Würdigung der Vor- und Nachteile und Auswirkungen der Planungen auf das städtebauliche Umfeld dazu entschlossen, eine weitere Wohnbauflächenentwicklung in Großweismannsdorf zu ermöglichen. Diese deckt sich vorrangig aus dem lokalen Bedarf aus der Marktgemeinde. Um diese Planungen zu ermöglichen, ist eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplans im Bereich der Siedlungsflächen M2 sowie im Bereich bisher landwirtschaftlichen dargestellten Bereich am Ostrand von Großweismannsdorf erforderlich, welche mit der vorliegenden Planung vorgenommen wird.

Im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB werden der Bebauungsplan Nr. 67 „Am Kühbuck“ sowie der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 70 „Nördlich-Hohe Straße“ aufgestellt.

## 2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation



Rot dargestellt: geplante Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans der Marktgemeinde Roßtal  
© Kartengrundlage Bay. Vermessungsverwaltung 2024

### 2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Die mit der vorliegenden Planung vorgenommenen Änderung des Flächennutzungsplans unterteilt sich in zwei Teilbereiche nördlich und südlich der Straße „Hohe Straße“.

Der nördliche Teilbereich umfasst eine Teilfläche der Fl. Nr. 215, Gemarkung Großweismannsdorf mit einer Fläche von ca. 0,7 ha. Der südliche Teilbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 216 und 248, jeweils Gemarkung Großweismannsdorf sowie die Teilflächen der Grundstücke mit den Flurstücknummern 208 und 217/2, jeweils Gemarkung Großweismannsdorf. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 2,47 ha überplant.

### 2.2 Derzeitige Nutzungen

Die Änderungsbereiche befinden sich am Ostrand des Ortsteils Großweismannsdorf.

Beide Änderungsbereiche werden aktuell überwiegend noch landwirtschaftlich genutzt. Im südlichen Änderungsbereich wird eine Teilfläche am Norden aktuell als Parkplatz, Grüngutlagerfläche sowie Grünfläche genutzt. Der südliche Änderungsbereich wird zudem von dem als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmeten Zwieselsteig gequert.

Der nördliche Änderungsbereich wird umgrenzt:

- im Osten: durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
- im Süden: durch die Hohe Straße und daran angrenzende Siedlungsstrukturen von Großweismannsdorf
- im Westen: durch die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen von Großweismannsdorf
- im Norden: durch die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen von Großweismannsdorf

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von Osten nach Westen geneigten Bereich. Das Gelände fällt um ca. 2 m in diese Richtung.

**Markt Roßtal - Flächennutzungsplan von 2018 mit integriertem Landschaftsplan – 8. Änderung  
„Nördlich & Südlich – Hohe Straße“**

**Begründung** im Stand des Vorentwurfes gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

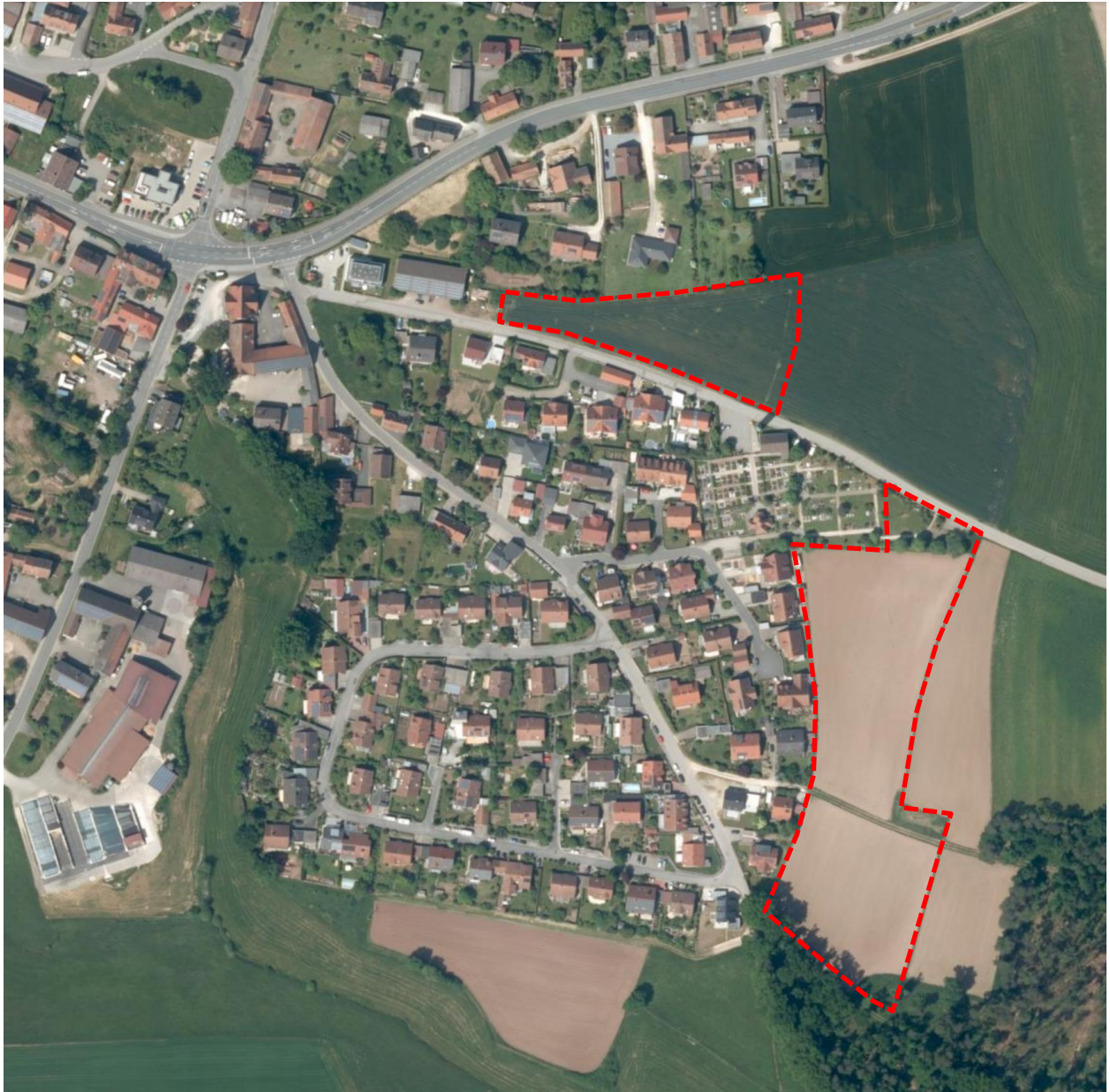
**Stand der Fassung vom 19.03.2024**

Der südliche Änderungsbereich wird umgrenzt:

- im Osten: durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
- im Süden: durch Waldflächen
- im Westen: durch die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen von Großweismannsdorf
- im Norden: durch die Hohe Straße und daran angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Topographisch liegt dieser Bereich in einem von zentraler Stelle leicht nach Norden und hauptsächlich nach Süden geneigten Gelände. Nach Norden besteht auf einer Länge von 100 m ein geringes Gefälle von ca. 1 m. Nach Süden besteht auf einer Länge von ca. 125 m ein Gefälle von ca. 5,5 m.

Aktuell stellt sich die Nutzungssituation in der Luftbildaufnahme des Bayernatlas für die Änderungsbereiche wie folgt dar:



Luftbildausschnitt ohne Maßstab Stand Mai 2023 rot gestrichelt umrandet Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2024 geodaten.bayern.de)



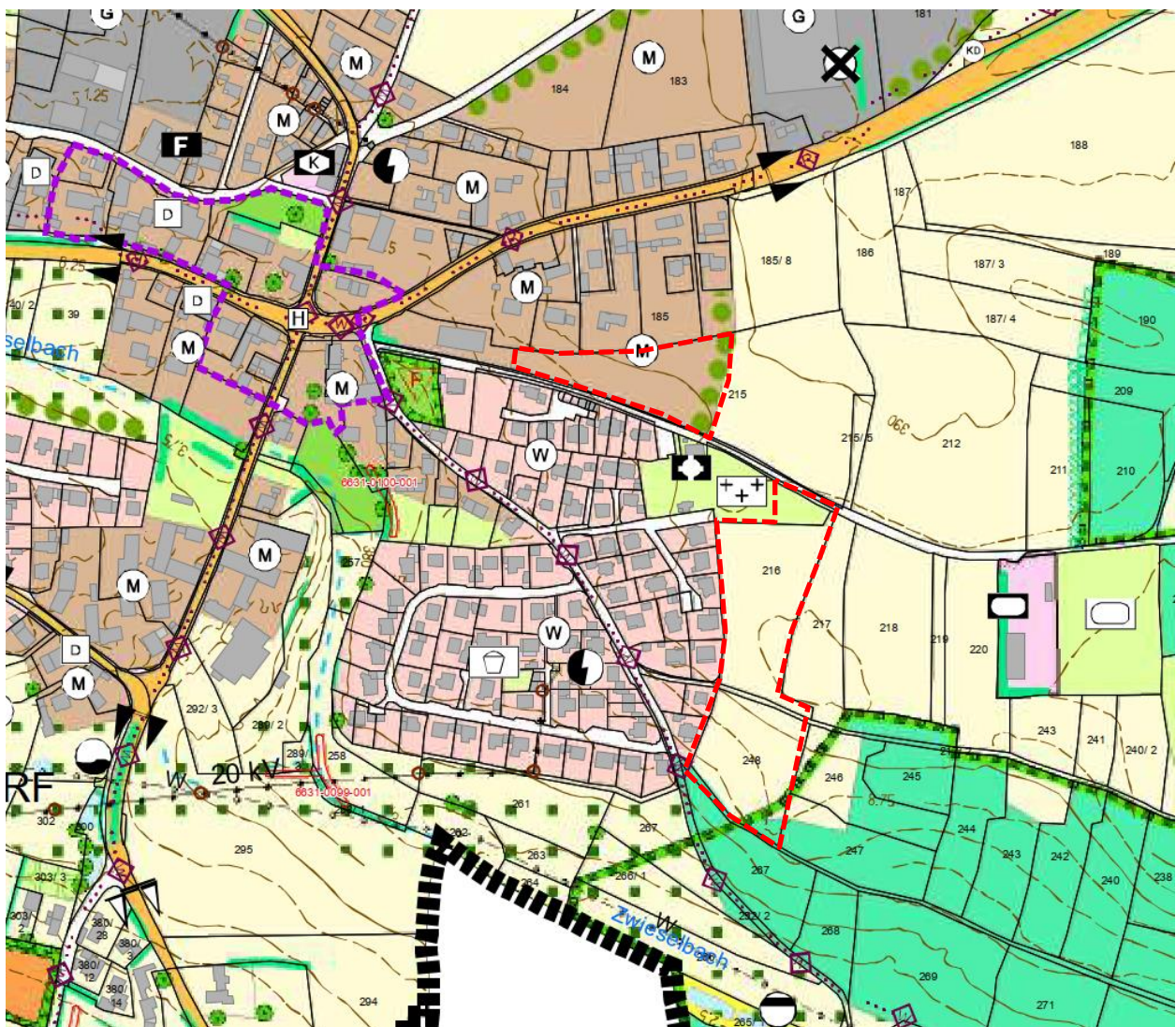
## 2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen (bis zum Datum der Aufstellung dieser Begründung) stellt die Fläche der Änderungsbereiche im nördlichen Änderungsbereich als gemischt genutzte Flächen dar. Am Ostrand wird eine Randeingrünung der Mischflächen dargestellt.

Im südlichen Änderungsbereich sind die überplanten Flächen als landwirtschaftliche Nutzflächen sowie am nördlichen Rand als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellt. Diese sind durch eine Ortsstraße von der überplanten Fläche getrennt. Am Südwestrand tangiert die Darstellung eines Landschaftsschutzgebietes die überplante Fläche.

Im Umfeld des nördlichen Änderungsbereichs werden östlich landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Südlich grenzen die als Wohnbauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Friedhof“ dargestellten Siedlungsstrukturen von Großweismannsdorf an.

Im Umfeld des südlichen Änderungsbereiches werden östlich landwirtschaftliche Flächen sowie am Südoststrand Waldflächen dargestellt. Im Süden werden Waldflächen dargestellt. Im Norden grenzen die Wohnbauflächen von Großweismannsdorf sowie der Friedhof an. Nördlich grenzen eine Ortsstraße und daran landwirtschaftliche Nutzflächen an.



Auszug wirksamer Flächennutzungsplan mit bisherigen Darstellungen in den Änderungsbereich (Rot umrandet)

© Mark Roßtal; © Kartengrundlage Bay. Vermessungsverwaltung 2018

## **2.4 Altlasten und Kampfmittelbelastungen**

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand für die Änderungsbe-  
reiche nicht bekannt. Während der für den südlichen Änderungsbereich durchgeführten Bodenuntersu-  
chungen wurden in einer Mischprobe erhöhte Chlorid- und Sulfatgehalte festgestellt. Diese sind nach An-  
sicht des Bodengutachters aber geogenen Ursprungs. Das Bodengutachten ist dem parallel in Aufstellung  
befindlichen Bebauungsplan Nr. 67 „Am Kühbuck“ beigefügt.

Der Markt Roßtal hat 2019 eine Luftbildauswertung des Marktgemeindegebietes auf potenzielle Kampfmit-  
telbelastungen durchführen lassen. Für Groß- und Kleinweismannsdorf wurde ein Bombentrichter westlich  
von Kleinweismannsdorf festgestellt. Südlich von Kleinweismannsdorf befand sich im zweiten Weltkrieg  
eine Flak-Stellung. Die überplanten Flächen befinden sich außerhalb der kritischen Einflussbereiche, so  
dass aus Sicht des Gutachters kein, über die allgemeine Sorgfaltspflicht hinausgehenden, Maßnahmen  
erforderlich sind.

Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht  
ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festge-  
stellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend  
entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirt-  
schaftsamt Nürnberg und des Landratsamtes Fürth sind umgehend zu informieren und das Vorgehen  
abzustimmen.

## **2.5 Bodendenkmäler**

Bau- und Bodendenkmäler sind aktuell in keinem der beiden Änderungsbereich bekannt. Auch im unmit-  
telbaren städtebaulichen Umfeld sind keine entsprechenden Denkmäler verzeichnet. Dies gilt auch für  
Denkmalensemble sowie besonders landschaftsprägende Denkmäler. Auch der Flächennutzungsplan des  
Markts Roßtal zeigt keine entsprechend relevante Elemente im maßgeblichen städtebaulichen Umfeld.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind keine denkmalrechtlich relevanten Auffälligkeiten zu Tage getreten. Das  
Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber grundsätzlich nicht abschließend aus-  
geschlossen werden. Es gelten daher zu jedem Zeitpunkt die allgemeinen denkmalrechtlichen Vorgaben  
des Bay. Denkmalschutzgesetzes, wonach alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Boden-  
verfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes  
Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Bay. Denkmalschutzgesetzes an die Denkmalschutzbe-  
hörde im Landkreis Fürth, Pinderpark 2, 90513 Zirndorf, Tel: 0911/9773-1506 oder das Bayrische Landes-  
amt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden sind. Es gilt der Art.  
8 Abs. 1 - 2 Bay. Denkmalschutzgesetz.

### **Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.06.2023**

#### *Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern*

- (1) Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

## **2.6 Vegetation & Schutzgebiete**

Die Vegetation im nördlichen Änderungsbereich ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung gekenn-  
zeichnet. Hierdurch herrscht dort eine Strukturarmut vor, welche durch die südlich angrenzende Ortsstraße  
und die dort befindlichen Wohnsiedlungsnutzungen noch verstärkt wird. Auch im Westen grenzen Sied-  
lungsnutzungen an. Im Norden grenzen gering genutzte Gartenflächen mit Rasen- und Wiesenstrukturen

der weiteren Siedlungsflächen Richtung Ansbacher Straße an. Teilweise grenzen dort gärtnerisch gepflegte Hecken, aber im nordwestlichen Bereich auch Feldgehölzheckenstrukturen an.

Die Vegetation im südlichen Änderungsbereich und dem unmittelbar östlich und nördlich angrenzenden Umfeld ist durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Im nördlichen Randbereich des Planungsgebietes erfolgt aktuell eine Nutzung als Parkplatz, Grünfläche und Grüngutablagefläche des Friedhofes.

Das Planungsgebiet besitzt hier durch eine bestehende Gehölzstruktur eine landschaftsgestalterische Zäsur mit hohem Biotopwert, ohne dass diese Struktur als Biotop rechtlich bestimmt wurde. Im südlichen Teil quert ein als öffentlicher Feld- und Waldweg gewidmeter Grünweg das Plangebiet. Am nordöstlichen Rand des Grünweges befindet sich eine kleinere Ruderalfläche mit Gehölzstrukturen.

Im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG biotopkartierte Strukturen sind in keinem der beiden Änderungsbereiche noch den jeweils relevanten städtebaulichen Umfeldern vorhanden.

Am Südostrand des südlichen Änderungsbereiches tangiert das Landschaftsschutzgebiet LSG „Roßtal“ (LSG-00512.01) das Plangebiet. Es handelt sich hier um einen Unschärfebereich des Landschaftsschutzgebietes (Genauigkeit des Digitalisierungsmaßstabes 1:5000 des LSG). Lt. Angabe des Übersichtsplans des LGS erfolgt die Gebietsbegrenzung Parzellenscharf. Die im Bayernatlas abgebildete Grenzdarstellung des LSG steht hier im Widerspruch zur Parzellenausbildung. Das über den Bayernatlas älteste aktuell verfügbare Luftbild (2005) zeigt hier auch zum damaligen Zeitpunkt bereits eine Nutzung wie aktuell. Auch die Einsicht in die historischen Luftbilder des Landesvermessungsamtes zeigt für das Jahr 1963 eine Nutzung wie aktuell.

Der Überlappungsbereich des LSG sowie der weitere Verlauf des LSG sind im Planblatt zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt. Gem. den Vorgabe der LSG-Verordnung ist für die Überplanung voraussichtlich ein Erlaubnis- oder ggf. Befreiungsantrag erforderlich.

Weitere Schutzgebiete sind in keinem der beiden Änderungsbereiche selbst noch im städtebaulich relevanten Umfeld zu verzeichnen.

Die Änderungsbereiche sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens im Fränkischen Keuper-Liasland zugeordnet. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung M2a „Flattergras-Buchenwald“. Auf Grund der im wesentlichen bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf den Flächen in den Änderungsbereichen, bzw. aufgrund der Nutzung als Funktionsbereich des Friedhofs, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Waldflächen südlich und östlich von Großweismannsdorf sind in der Waldfunktionskartierung als Erholungswald gekennzeichnet.

Das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze ist die Region 5.1 Süddeutsches Hügel-, und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken. Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatgutes ist die UG 12 „Fränkisches Hügelland“

Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt im Sommerhalbjahr 14 °C - 15 °C und im Winterhalbjahr 2 °C - 3 °C. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommerhalbjahr wird mit 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr mit 250 -300 mm angegeben. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate liegt bei 300 – 400 mm.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden maximal durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als maximal durchschnittlich einzustufen.

Nachstehende Abbildung aus dem Fachinformationssystem Natur des Landesamtes für Umwelt zeigt bekannte aktuelle Kartierungen und Hinweise im Umfeld der Änderungsbereiche:



Lageplan o. M.; Dunkelgrün schraffiert = Landschaftsschutzgebiet; Rot umrandet, Magenta flächig überlagert = Biotopkartierte Flächen © Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2024

## 2.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild in beiden Änderungsbereich ist durch die landwirtschaftlichen Nutzungen selbst bestimmt. Im nördlichen Änderungsbereich stellt die Fläche einen Einschnitt in die bereits entwickelten Siedlungsstrukturen von Großweismannsdorf dar, welcher im Norden durch die Gartenfläche, Hecken und Gehölze und im Süden und Westen durch die Siedlungsnutzungen mit Gebäuden, Nebennutzungen und zu einem geringen Anteil auch Grünstrukturen eingefasst ist. Nach Osten öffnet sich die Fläche zur freien Landschaft, welche dort aber bis zur nächsten Waldfläche durch ihre Strukturarmut und der intensiven landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist.

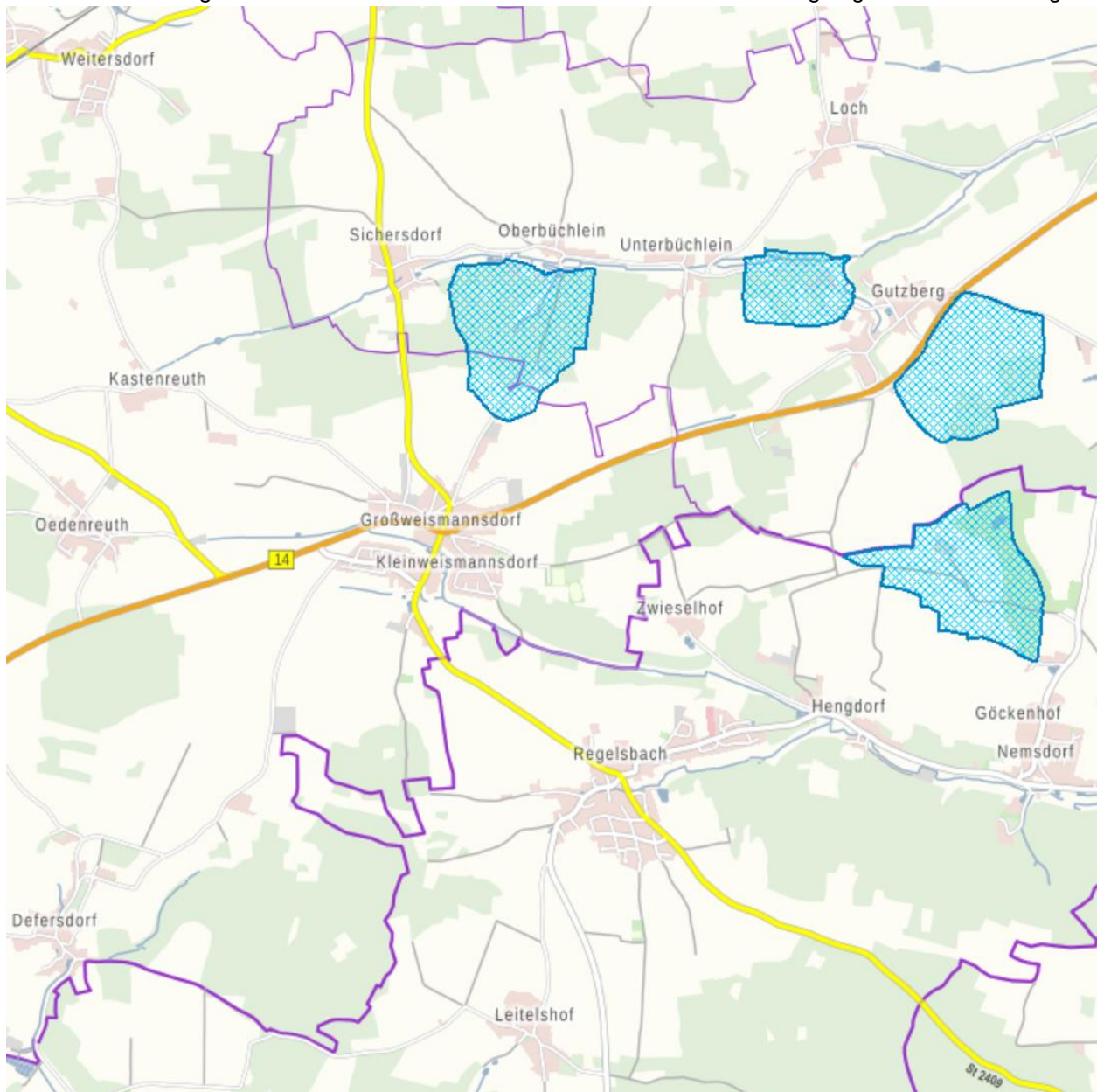
Der südliche Änderungsbereich ist durch die Nutzung in zwei Feldstücken mit Zäsur durch den Zwieselsteig als öffentlichen Feld- und Waldweg gekennzeichnet. Am Feldweg ist eine Ruderalfläche mit einzelnen Feldgehölzen in der jüngeren Vergangenheit entstanden. Die Feldstücke werden nach Osten zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen durch einen schmalen Altgrasstreifen abgetrennt. Dieser verbindet die Gehölzstrukturen am Friedhof über die Ruderalfläche mit den Waldflächen im Süden.

Nach Osten schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen, welche dann in den Bereich der sportlich genutzten Strukturen der Vereine in Großweismannsdorf übergehen. Diese Strukturen prägen dort zusammen mit einzelnen Gehölzen wieder das lokale Landschaftsbild. In südöstlicher und südlicher Richtung wird der Änderungsbereich durch die dortigen Waldflächen eingefasst, welche dort auch das Landschaftsbild bestimmen. Nach Westen bestimmen die bereits bestehenden Siedlungsstrukturen von Großweismannsdorf das unmittelbare Landschaftsbild. Nach Norden begrenzen aktuell die Friedhofsstrukturen den südlichen Änderungsbereich in seiner Raumwirkung.

Als landschaftsprägende Elemente sind im Umfeld die umfassenden Waldflächen im Wechsel mit Ackerflächen sowie die „rollende“ Topografie mit Tälern und Anhöhen sowie der Siedlungszusammenhang von Groß- und Kleinweismannsdorf zu benennen

## 2.8 Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 1,0 km nördlich in Richtung Oberbüchlein. Weitere Trinkwasserschutzgebiete befinden sich in nordöstlicher und östlicher Richtung in größerer Entfernung.



Übersichtskarte ohne Maßstab; rot umrandet Plangebiet, blau schraffiert nächstes Trinkwasserschutzgebiet  
© Kartendarstellung Bay. Vermessungsverwaltung 2023

## **2.9 Emissionen**

Emissionen auf die Änderungsbereiche ergeben sich zu einem gewissen Grad aus den Verkehrsbewegungen auf den Ortsstraßen und der Bundesstraße B14. Aus den Siedlungsnutzungen im Umfeld können die typischen Lärm-, Staub und ggf. Geruchsbelastungen aus den diversen zulässigen Nutzungen entstehen.

Aus den im Umfeld der Änderungsbereiche bestehenden landwirtschaftliche Nutzungen entstehen ggf. Lärm, Staub und u.U. Geruchsbelastungen.

Weiter östlich befinden sich Sportplatznutzungen. Auch hieraus können Immissionsbelastungen (vorrangig in Form von Lärm) entstehen.

## **2.10 Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung) und Bedarf an Wohnbauflächen**

### **Alternative Entwicklungsflächen**

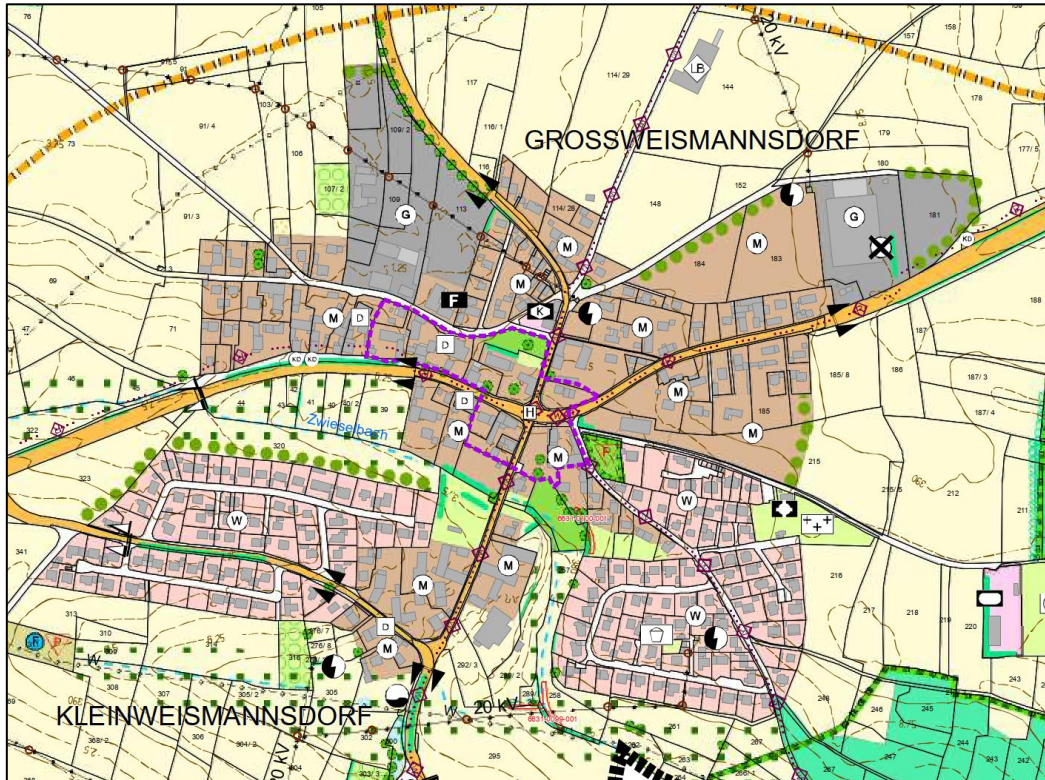
Die nun überplanten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan des Markts Roßtal bzgl. des nördlichen Änderungsbereichs bereits für eine Siedlungsnutzung dargestellt. Der Flächenbereich wird dort als gemischt genutzte Flächen dargestellt. Der südliche Änderungsbereich ist noch nicht für eine Siedlungsnutzung vorgesehen und stattdessen als landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt.

Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung der beiden Flächen wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Realisierung an den beabsichtigten Stellen im Ortsgebiet von Großweismannsdorf abgewogen sowie mögliche alternative Entwicklungsflächen geprüft.

Hierbei wurde für die Änderungsbereiche zunächst geprüft, ob eine Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Ortsteil Großweismannsdorf grundsätzlich verträglich ist. Eine lokale Nachfrage ist bei der Verwaltung des Markts Roßtal zu verzeichnen, unabhängig hiervon war aber zu prüfen, ob eine zusätzliche Flächenentwicklung hieraus im Ortsteil selbst erforderlich ist oder nicht. Dies wurde nach sorgsamer Prüfung aufgrund der Bedeutung, Lage und Verkehrserschließung des Siedlungszusammenhangs von Groß- und Kleinweismannsdorf grundsätzlich bejaht.

Bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans des Markts Roßtal im Jahr 2018 wurden auch im Bereich von Großweismannsdorf zusätzliche Entwicklungsflächen für Wohnbaunutzungen festgestellt. Insgesamt wurde im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans zur Siedlungsentwicklung in Groß- und Kleinweismannsdorf ausgeführt:

*„Angesichts der topographischen Situation sowie im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und einer Bevölkerungskonzentration auf den Hauptort Roßtal, wurde auf die Darstellung neuer Wohnbauflächen in Groß- und Kleinweismannsdorf verzichtet. Ziel der Ortsentwicklung ist die Bildung eines kompakten Ortskernes sowie die Innenentwicklung und Revitalisierung historischer Bausubstanz. Dagegen bestehen aufgrund der verkehrsgünstigen Lage und der vorhandenen gewerblichen Ansätze gute Potentiale zur Schaffung weiterer Gewerbeflächen bzw. es besteht die Notwendigkeit, Erweiterungsflächen für bestehende Betriebe vorzusehen. In dem im Westen von Kleinweismannsdorf bestehenden Wohnbaugebiet stehen noch in geringem Umfang Bauflächenreserven zur Verfügung. Für eine Siedlungserweiterung geeignet sind jeweils die Erweiterungen des Ortskerns Großweismannsdorf im Osten, nördlich und südlich der B 14, die im Wesentlichen eine Abrundung des Siedlungskörpers ergeben. Diese Altortserweiterungen werden als gemischte Bauflächen dargestellt. Die gemischte Bebauung nördlich Kleinweismannsdorf an der Schwabacher Straße wurde zur Talsenke des Zwieselbaches hin reduziert, um die landschaftliche Zäsur zwischen beiden Ortsteilen zu betonen.“*



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan für Groß- und Kleinweismannsdorf; o. M.  
© Markt Roßtal; Kartengrundlage © Bay. Vermessungsverwaltung 2018

Grundsätzlich war somit zum damaligen Zeitpunkt eine weitere Wohnbauflächenentwicklung in Großweismannsdorf planerisch nicht im zentralen Fokus des Markts Roßtal gestanden. Wie ausgeführt, sollte die Entwicklung weiterer Wohnbauflächen auf den Kernort Roßtal selbst konzentriert werden.

Zwischenzeitlich haben sich aber Veränderungen in den maßgeblichen Rahmenbedingungen der damaligen Planungsentscheidungen ergeben. Die Gewerbeentwicklung in Großweismannsdorf hat sich verändert. Der bisherige größere Unternehmer im Ortsteil hat in Buchschwabach einen neuen Zentralstandort aufgebaut und betreibt den Standort in Großweismannsdorf nicht mehr fort. Eine sinnvolle Nachnutzung konnte bisher nicht etabliert werden.

Die im Anschluss an das Gewerbegebiet angedachte Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers konnte bisher aufgrund der fehlenden Grundstücksverfügbarkeit sowie dem faktischen Fehlen von für gemischt genutzte Flächen erforderlichen gewerblichen Nutzungen nicht weiterverfolgt werden. Durch die faktische Nutzungsaufgabe des Gewerbebetriebes besteht auch keine zwingende städtebauliche Notwendigkeit Großweismannsdorf in diese Richtung weiterzuentwickeln.

Auch die als weitere Fläche für Siedlungsentwicklungen aufgenommene Fläche an der Hohe Straße wurde als gemischt genutzte Fläche dargestellt. Auch hier war zwischenzeitlich festzustellen, dass eine Entwicklung als gemischt genutzte Flächen am Fehlen realistischer gewerblicher Anteile für diese Flächen scheitert.

Somit steht für den Markt Roßtal auch der in den für zusätzliche Siedlungsentwicklungen dargestellten gemischt genutzten Flächen enthaltene Wohnbauflächenanteil faktisch nicht für die Befriedigung der lokalen Nachfrage zur Verfügung.

Im Flächennutzungsplan sind darüber hinaus weder für Groß- noch Kleinweismannsdorf weitere Siedlungsentwicklungen im Bereich des Wohnens oder gemischt genutzter Flächen vorgesehen worden. Der Flächennutzungsplan hat als größere Siedlungsentwicklung nur noch eine gewerbliche Flächenentwicklung an der Zirndorfer Straße als Lückenschluss zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen vorgesehen.

Die an den Markt Roßtal herangetragenen Nachfrage nach Nutzungen in Großweismannsdorf bewegten sich nahezu ausschließlich im Wohnungsbaubereich. Im Wesentlichen erfolgt auch aktuell eine Nachfrage nach Flächen für Einfamilien- oder Doppelhäuser. Zum Teil wird aber zwischenzeitlich auch eine Nachfrage nach Wohnungen verzeichnet.

Der Markt Roßtal hat hier zunächst aktiv nachgefragt, ob die entsprechenden Siedlungswünsche nicht innerhalb der bestehenden Strukturen des Ortsteiles oder alternativ im Kernort erfüllt werden können. Es zeigte sich, dass aktuell im Ortsteil keine geeigneten innerörtlichen Entwicklungsflächen für eine Entwicklung zur Verfügung stehen.

Zwar sind im Ortsteil Kleinweismannsdorf einzelne Bauplätze für Einfamilienhäuser noch vorhanden, diese werden aber von den privaten Eigentümern nicht für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung gestellt. Eine Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft konnte dort bisher nicht erzeugt werden.

In Großweismannsdorf sind ebenfalls einzelne Bauplätze innerhalb der unbebauten Strukturen vorhanden. Es handelt sich hierbei aber durchgehend um Grundstücke, für welche keine Entwicklungsbereitschaft der privaten Grundstückseigentümer bekannt ist. Die Grundstücke befinden sich zumeist in der Nähe von Gewerbe- oder landwirtschaftliche Betriebe, welche die Entwicklung als Wohnnutzung erschweren.

Insgesamt sind zum aktuellen Stand im Siedlungszusammenhang von Groß- und Kleinweismannsdorf keine ausreichenden reell verfügbaren alternative Entwicklungsflächen zu den jetzt überplanten Flächen vorhanden, um den Wünschen nach der Entwicklung von Wohnbauflächen Rechnung tragen zu können. Im nördlichen Änderungsbereich besteht ein konkreter vorhabenbezogener Entwicklungswunsch von Wohnnutzungen im Bereich des Geschosswohnungsbaus. Dieser lässt sich bereits rein faktisch nicht an anderer Stelle mangels entsprechender Grundstücksverfügbarkeit umsetzen. Für die kommunalen Entwicklungsabsichten im Wohnungsbaubereich kommen gem. den Vorgaben des Roßtaler Baulandmodells nur Flächen in Frage, welche im Eigentum des Markts Roßtal sind. Eine kommunale Flächenverfügbarkeit konnte nur im südlichen Änderungsbereich des Flächennutzungsplans in Großweismannsdorf herbeigeführt werden.

Der Markt Roßtal hat sich in diesem Zusammenhang intensiv die Frage der Anwendung des Baugebots gem. § 176 BauGB geprüft. In der Abwägung war festzustellen, dass neben der „reinen“ Anordnung der Bebauung eines Grundstückes im Sinne des §176 BauGB auch der Absatz 3 des entsprechenden Paragraphen hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu beachten ist. Zudem ist die Anordnung eines Baugebots jeweils bezogen auf das individuelle Baugrundstück nachvollziehbar zu begründen. Die Rechtsprechung legt im Ergebnis der Anordnung von Baugeboten gem. § 176 BauGB sehr hohe Hürden und Anforderungen zu Grunde. Die Anwendbarkeit des Baugebots wurde bei der Mehrzahl entsprechender Rechtsverfahren durch die Gerichte (einschließlich BVerwG) bisher oftmals verneint. Auch der wissenschaftliche Dienst des Bundestages hat einer Stellungnahme aus dem Jahr 2018 die Anwendbarkeit des § 176 BauGB sehr kritisch beschrieben, so dass im Ergebnis aus Sicht des Markts Roßtal keine hinreichend sichere Anwendbarkeit des § 176 BauGB gegeben ist und somit das „Baugebot“ in seiner jetzigen Form kein geeignetes Mittel darstellt, die Nachverdichtung im Bestand zu befördern. Einbezogen wurde in diese Entscheidung auch die 2021 eingeführte Novellierung des § 176 BauGB. Zwar wurden dort die Anwendungsmöglichkeiten des Baugebots vergrößert, die in Abs. 3 des § 176 BauGB benannten Rahmenbedingungen sind aber weiterhin umfassend bei der Anordnung eines Baugebotes zu erachten.



Insbesondere die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden mittelfristig die Anwendung des § 176 BauGB erschweren. Auch die Begründungspraxis für das individuelle Grundstück ist als problematische Herausforderung zu erachten, welche die Anwendbarkeit deutlich schmälert. Zudem ist im Regelfall von sehr langen Zeitspannen und juristischen Auseinandersetzungen auszugehen, um ein Baugebot ausreichend begründet umzusetzen. Die Aktivierung der Innenentwicklungsflächen würde hiermit faktisch auf unbekannte Zeit weiter gehemmt. Somit musste nach sorgsamer Abwägung festgestellt werden, dass die Anordnung eines Baugebotes kein geeignetes Mittel für die umfängliche Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale darstellt.

Im Besonderen zu beachten war zudem, dass mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans auch die Entwicklung einer neuen Kinderbetreuungseinrichtung in Großweismannsdorf vorbereitet werden soll. Der bisherige Standort an der Zirndorfer Straße ist nicht mehr hinreichend entwicklungsfähig, um den Ansprüchen an eine moderne Kindertageseinrichtung zu entsprechen. Zudem ist der dortige Standort bereits seit Jahren aufgrund der unmittelbaren Lage an der Kreisstraße FÜ 14 aus Gründen der Verkehrssicherheit als kritisch zu sehen. Denkbar war hier grundsätzlich durch eine Überplanung der als Festwiese genutzten Bereiche südlich des bestehenden Kindergartens eine gewisse Erweiterung der bestehenden Einrichtung zu erzeugen. Diese Überlegungen wurden aber nach intensiver Diskussion nicht weiterverfolgt. Die Flächen sind zum einen durch einen wertvollen Baumbestand, der erhaltenswert ist, in der Nutzbarkeit eingeschränkt und zum anderen würde bei einer Nutzung für eine Kindertageseinrichtung die Möglichkeit zur Durchführung der Ortskirchweih ausgeschlossen. Die Ortskirchweih ist aber von großer kultureller Bedeutung für den Ort und ihr ist in der Abwägung eine dementsprechende Wertigkeit zuzuordnen.

Es wurde daher seitens des Markts Roßtal geprüft, ob ein Verzicht auf eine Überplanung weiterer Flächen im Ortsgebiet von Großweismannsdorf, im Sinne des Plannullfalls und den im Flächennutzungsplan 2018 dargelegten Entwicklungszielen für den Ortsteil, die dann geeignetste Entwicklungsmöglichkeit darstellt.

Dies war nach der entsprechenden Überprüfung nicht gegeben. Wie bereits erläutert sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung Bauplätze für die dörfliche Bevölkerung von Großweismannsdorf geschaffen werden. Die „jüngere“ Generation von Großweismannsdorf möchte im Heimatdorf wohnen bleiben, sich aber hier den Wunsch vom Eigenheim realisieren können. Dieses Ziel könnte bei einem Planverzicht nicht realisiert werden.

Der Markt kann aktuell auch in nur sehr geringem Umfang alternative Entwicklungsflächen im Kernort anbieten. Auch dort verfügt der Markt nicht mehr über wesentliche entsprechende im kommunalen Eigentum befindliche Flächenangebote. Die Einflussmöglichkeiten des Marktes auf dort an verschiedensten Stellen verfügbar private unbebaute Flächenangebote sind gering. Der Markt Roßtal beabsichtigt hier zwar weitere Flächen zu entwickeln, die hierzu erforderlichen Prozesse lassen aber keine kurzfristige Umsetzung erwarten. Zudem war festzustellen, dass die konkret nach Flächen in Großweismannsdorf Nachfragenden keine größere Bereitschaft eine Ansiedlung im Kernort selbst gezeigt haben. Die infrastrukturellen Vorteile des Kernortes wurden durch diese Nachfragenden nicht als wesentlicher Vorteil gegenüber der Möglichkeit zum Verbleib im Heimatort gesehen.

Die im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans grundsätzliche Lenkung der Wohnbauflächenentwicklung wird hierdurch nicht grundsätzlich in Frage gestellt wird. Vielmehr soll insbesondere eine bewusste Lenkung des Zuzugs aus dem Umfeld auf den Kernort erfolgen. Eine gewisse Entwicklungsfähigkeit für die lokale Bevölkerung in den Ortsteilen ist unter Berücksichtigung der nachvollziehbaren Gründe der dortigen Bevölkerung und dem Erhalt der Dörfer insgesamt als angemessen und geeignet anzusehen.

Somit war der Verzicht auf die Überplanung einer weiteren Fläche in Großweismannsdorf nicht als geeignete Entwicklungsoption zu erachten. Zwar würde es nicht zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme kommen, jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für Großweismannsdorf zu erwarten, da die bestehende Wohnraumnachfrage nicht anderweitig gedeckt werden könnte. In diese Abwägung des Nullfalles sind auch die Erfahrungen des Markts Roßtal aus der jüngeren Vergangenheit eingeflossen.

Ein Verzicht auf die Ausweisung neuer Bauflächen erhöht zwar zu einem gewissen Grad den Druck auf Eigentümer unbebauter Grundstücke, deren Entwicklung u.U. doch zu ermöglichen. Eine erhebliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen konnte hieraus bisher aber nicht verzeichnet werden.

Der Markt Roßtal ist intensiv bestrebt, den Vorrang der Innenentwicklung im Rahmen seiner Möglichkeiten zu forcieren. Neben der intensiven Bauberatung und Informationsangeboten baut der Markt Roßtal zurzeit ein Leerstandsmanagement auf. Neben der Erfassung bereits bekannter Baulücken im Kernort und den Ortsteilen werden hier auch die Bürger zur Mitarbeit aufgefordert, um Baulücken in die Vermarktung zu bringen. Aktuell sind aber insbesondere im Ortsteil Großweismannsdorf keine größeren positiven Erfolge in der Aktivierung möglicher Innentwicklungspotenziale zu verzeichnen.

Da der Markt Roßtal aber auch bestrebt ist, weiten Teilen der Bevölkerung im Ort die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum zu realisieren, wurde in Abwägung aller Belange der Plannullfall verworfen.

Da die Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil von Großweismannsdorf bereits seit mehreren Jahren fortbesteht und auch durch die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen keine wesentlichen Veränderungen in der Nachfrage festzustellen war. Der Markt Roßtal hat es daher als vertretbar angesehen, auch in Abweichungen zu den 2018 im Flächennutzungsplan dargelegten Siedlungsentwicklungszielen eine maßvolle Weiterentwicklung des Wohnbauflächenangebotes in Großweismannsdorf sinnvoll und angemessen ist.

Im Weiteren wurden daher nochmals intensiv geprüft, an welcher Stelle des Siedlungszusammenhangs von Groß- und Kleinweismannsdorf alternative Entwicklungsflächen im Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen gegeben sind und gleichzeitig auch eine Entwicklungsbereitschaft durch die bisherigen Grundstückseigentümer gegeben ist.

Es zeigte sich, dass hierzu nur die nun hier überplanten Flächen sowie Fläche auf der Nordseite der „Hohe Straße“ in Frage kommen. In den Bereichen von Großweismannsdorf nördlich der Bundesstraße besteht entweder keine Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer, die kommunalen Entwicklungsziele eine Wohnbauflächenentwicklung entgegenstehen oder auch die im Umfeld befindlichen gewerblichen oder landwirtschaftlichen Nutzungen eine Wohnbauflächenentwicklung ausschließt.

Auszuschließen war auch eine weitere Siedlungsentwicklung in Kleinweismannsdorf. Auch hier ist keine sinnvolle Grundstücksverfügbarkeit gegeben. Eine Siedlungsentwicklung wäre hier grundsätzlich nur nach Süden möglich. Hier wäre mit erheblichen Auswirkungen auf das dortige Landschaftsbild zu rechnen, so dass hier neben der realen Flächenverfügbarkeit auch die Belange des Landschaftsbildes gegen eine Entwicklung sprach.

Im Ergebnis zeigte sich, dass eine maßvolle Siedlungsentwicklung nur am Ostrand von Großweismannsdorf denkbar ist. Die Ortsentwicklung kann hier relativ kompakt und die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild geringgehalten werden.

In der Gesamtbetrachtung war somit festzustellen, dass besser geeignete alternative Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie innerhalb der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen, nicht vorhanden sind und auch der Verzicht auf die Planungen keine Alternative darstellt.

Die zur Änderung vorgesehenen Flächen sind in der Gesamtbetrachtung als gut geeignet anzusehen. Die nun überplanten Flächen sind in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetze, als die am besten geeigneten, kurzfristig verfügbare Entwicklungsfläche in Großweismannsdorf zu erachten, um der Nachfrage nach Wohnbauflächen städtebaulich angemessen und vertretbar entgegen zu können.

### **Wohnbauflächenbedarf**

Die Einwohnerzahl für den Markt Roßtal wird zum 31.12.2021 mit 10.070 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2012 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Roßtal als ansteigend zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2012 mit 9.658 angegeben. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 4,2 %. Die während der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans angenommene konservative Entwicklung von Roßtal um 1,5 % bis 2030 wurde daher bereits 2021 deutlich überschritten. Im Landkreis Fürth sind zum Stichtag 31.12.2021 119.432 Einwohner verzeichnet. Im Vergleichsjahr 2012 waren 113.959 Einwohner verzeichnet. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 4,8 %. Die Bevölkerungsentwicklung im Markt Roßtal befindet sich somit im tatsächlichen landkreisweiten Durchschnitt, welcher ebenfalls erkennbar höher ist als die in der Vergangenheit angenommene Entwicklungstendenz für Roßtal. Die Entwicklungen sind daher als erkennbar positiv zu bewerten.

In der Bevölkerungsvorausrechnung des bay. Landesamtes für Statistik (Demografie-Spiegel, Stand Januar 2023) ergibt sich bis einschließlich 2042 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Fürth eine Stagnation bis leichter Rückgang der Bevölkerungszahlen, (geschätzt -0,9 %). Es wird für das Jahr 2042 mit ca. 118.900 Bewohner im Landkreis gerechnet.

Der bisher letztmalig 2021 für Roßtal veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht bis 2039 hingegen eine leichte Zunahme der Bevölkerung um 290 Einwohner (+1,9 %) gegenüber dem Vergleichsjahr 2019 voraus. Man kann somit von einer weiter leicht ansteigenden Bevölkerungsentwicklung für Roßtal ausgehen, welche die konservative Einschätzung aus dem Jahr der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans deutlich überschreitet. Die zunächst widersprüchlich erscheinenden Entwicklungstendenzen sind der Tatsache geschuldet, dass der Landkreis zu einem gewissen Grad durch eine heterogene Siedlungsstruktur von städtisch geprägten Kommunen im Nahbereich von Fürth und Nürnberg sowie ländlich geprägten Kommunen im Übergang zu den angrenzenden Landkreisen Ansbach und Neustadt a. d. Aisch / Bad Windsheim geprägt ist.

Folgt man den statistischen Zahlen für die städtisch geprägten Kommunen im Übergang zu den Großstädten, so wird dort im Wesentlichen kein weiteres Bevölkerungswachstum mehr erwartet. Dies wiederum spiegelt sich dann in der Stagnation der Entwicklung für den Landkreis wider, da die dortigen Kommunen einen relativ hohen Gesamtanteil an der Bevölkerung des Landkreises besitzen. Faktisch ist aber auch in den dortigen Kommunen ein Bevölkerungszuwachs festzustellen. Alle dortigen Kommunen sind in der Situation zusätzliche Wohnbaufläche zu entwickeln, um der Nachfrage nach Wohnungen gerecht werden zu können. Insgesamt wird daher auch für den Landkreis Fürth mit einem Bevölkerungszuwachs in den nächsten Jahren gerechnet.

Der seitens des Landesamtes für Statistik herausgegebene Demographie-Spiegel für Bayern erwartet folgende Entwicklung für die Kommune:

#### Markt Roßtal

Bevölkerungsgröße 2039:	10.300 Einwohner
Bevölkerungsentwicklung gem. Angaben im Demographie-Spiegel 2039:	+ 1,9 %

Der Anteil der unter 18-Jährigen wird sich mit ca. 9,6 % steigern. Die mittleren Altersstrukturen von 18 – bis unter 40 Jahren wird mit ca. 9,6 % und der Anteil der 40 – bis 65-Jährigen um ca. 12,6 % abnehmen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird mit ca. 34,3 % gegenüber den Zahlen im Jahr 2019 deutlich zunehmen. Die Statistiker gehen dabei davon aus, dass es hierbei zu einem Rückgang des Anteils der unter 3-Jährigen von ca. - 13,1 % kommen wird, während gleichzeitig eine erhebliche Steigerung der über 75-Jährigen von ca. 41,2 % gegenüber dem Jahr 2019 erwartet wird. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich hierbei von 45,6 Jahren im Jahr 2019 auf ca. 47,4 Jahren im Jahr 2039 erhöhen. Somit wird auch hier der sich abzeichnende allgemeine Trend, hin zu einer älter werdenden Bevölkerung erwartet. Der Markt Roßtal verzeichnete zum 31.12.2021 bereits 10.409 Einwohner im Einwohnermeldeverzeichnis.

Vergleichssituation Landkreis Fürth

Bevölkerungsgröße 2042:	118.900 Einwohner
Bevölkerungsentwicklung:	- 0,9 %

Der Anteil der unter 18-Jährigen wird um ca. 3,6 % zurückgehen. Die mittleren Altersstrukturen von 18 – bis unter 40 Jahren wird mit ca. 6,2 % und der Anteil der 40 – bis 65-Jährigen um ca. 9,6 % abnehmen. Der Anteil der über 65-Jährigen wird mit ca. 20,0 % gegenüber den Zahlen im Jahr 2019 deutlich zunehmen. Es wird auch hier mit einem Rückgang des Anteils der unter 3-Jährigen von ca. 4,5 % gerechnet, während gleichzeitig eine erhebliche Steigerung der über 75-Jährigen von ca. 34,6 % gegenüber dem Jahr 2019 erwartet wird. Der Altersdurchschnitt der Bevölkerung wird sich hierbei von 45,6 Jahren im Jahr 2021 auf ca. 47,3 Jahren im Jahr 2042 erhöhen.

Im Vergleich zwischen Kommune und Landkreis zeigt sich, dass im Bereich des Markts Roßtal auf der einen Seite zwar mit einem größeren Rückgang des Anteils der unter 3-Jährigen zu rechnen ist und gleichzeitig auch mit einer deutlicheren Zunahme der ältesten Bevölkerungsteile. Im Landkreis selbst hingegen, ist aufgrund der allgemeinen Stagnation der Bevölkerungsentwicklung ein deutlicher Trend hin zur älter werdenden Bevölkerung festzustellen. Die Entwicklungsprognose für den Landkreis wird hierbei allerdings kritisch hinterfragt. Die von den Statistikern gerade für die Ballungsraumnahen Kommunen angenommen Bevölkerungsrückgänge sind faktisch in den dortigen Kommunen nicht festzustellen. Auch dort sind in den vergangenen Jahren deutliche Bevölkerungszunahmen zu erkennen gewesen.

Insgesamt wird daher für den Markt Roßtal mit einer gewissen erkennbaren Zunahme der Bevölkerung gerechnet. Die faktischen Entwicklungen zeigen dies bereits deutlich. Es wird hierbei insgesamt davon ausgegangen, dass sich diese Entwicklung vorrangig aus einem Zuzug aus dem lokalen, regionalen und teilweise auch europäischen Umfeld abbildet. Im Marktgemeindegebiet hat es, bedingt durch die geopolitischen Veränderungen und die Kriegshandlungen in der Ukraine einen gewissen Zuzug von Flüchtlingen gegeben. Ein Großteil wurde vorübergehend in Privathaushalten, zum Teil für die Nutzerzahlen aber auch zu kleinen Wohneinheiten untergebracht. Es ist davon auszugehen, dass ein größerer Teil dieser Bewohner auch langfristig im Marktgemeindegebiet verbleiben wird, sich aber in ihren Wohnverhältnissen verändern müssen, so dass hieraus ein zusätzlicher Bedarf an Wohnland entsteht.

Die im Demografie-Spiegel des Landesamtes für Statistik dargelegte Bevölkerungsentwicklung von Roßtal wird aufgrund der bereits erfolgten Entwicklungen eher als zurückhaltend konservativ eingeschätzt. Um gleichzeitig aber auch die bereits erfolgten Entwicklungen angemessen zu berücksichtigen, wird im Weiteren der Wert des Demographiespiegels um 1,5 % angehoben, so dass aus kommunaler Sicht realistisch von einer Steigerung der Bevölkerungszahlen von 3,4 % bis 2039 ausgegangen wird. Insgesamt wird aber auch unter Berücksichtigung der veränderten äußeren Rahmenbedingungen (Gesamtwirtschaftliche Entwicklung, Kriegshandlungen in Osteuropa, Folgen der Coronapandemie, allgemeine Zurückhaltung der Bürger, etc.) davon ausgegangen, dass auch weiterhin das Leben im ländlichen Raum im Umfeld der großen Metropolregion (wieder) große Attraktivität besitzen wird. Dies wird auch durch die aktuellen Kennzahlen der Statistiker bestätigt, die zeigen, dass das Leben im ländlichen Raum, abseits der unmittelbaren zentralen Verdichtungsräume weiter an Attraktivität gewinnt. Dies zeigt sich auch für den Landkreis Fürth grundsätzlich bestätigt.

Für die Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs ist darüber hinaus auch die Veränderung der Haushaltsgrößen zu beachten. Wie bereits vorab beschrieben, ist grundsätzlich mit einer älter werdenden Bevölkerung allgemein zu rechnen. Hiermit einher geht der Trend, dass die Anzahl der Bewohner je Wohnung zurückgeht, gleichzeitig damit aber auch ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen entsteht. Dieser Bedarf soll zunächst vorrangig aus Nachverdichtung und Innenentwicklung gedeckt werden. Die Entwicklung der Haushaltsstrukturen wird in Bayern entsprechend der Prognose des Statistischen Bundesamtes grundsätzlich als rückläufig erachtet. D. h. es wird auch im Flächenland Bayern mit einer weiteren Auflockerung der Haushaltsgrößen und Rückgang der durchschnittlichen Bewohner je Haushalt gerechnet.

**Markt Roßtal - Flächennutzungsplan von 2018 mit integriertem Landschaftsplan – 8. Änderung  
„Nördlich & Südlich – Hohe Straße“**

**Begründung** im Stand des Vorentwurfes gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

**Stand der Fassung vom 19.03.2024**

Seitens der Statistiker wird hierbei in eine Status-Quo Variante mit Annahme des Beibehalt der aktuellen Entwicklungstendenzen sowie einer Trendvariante mit Annahme einer gewissen Verstärkung der aktuellen Trends der Entwicklung der Haushaltsgrößen gearbeitet. Für die Abschätzung der Entwicklung der Haushaltsgrößen im Marktgemeindegebiet ist daher zu prüfen, mit welcher Veränderung mittel- und langfristig zu rechnen ist. Die Veränderung der Haushaltsgröße fließt als sog. „Auflockerungsfaktor“ in die Ermittlung des zu erwartenden Wohnbaulandbedarfes ein. Die durch das Bundesamt f. Statistik hierzu veröffentlichten Zahlen sind aus dem Jahr 2020. Aktuellere Zahlenwerke wurden bisher nicht zur Verfügung gestellt. Nachfolgend sind die zu erwartenden Veränderungen der Haushaltsgrößen für das Bundesland Bayern in der Status Quo Variante sowie in der Trendvariante abgebildet.

Durchschnittliche Entwicklung der Haushaltsgrößen in Bayern bis 2040 (Quelle Statistisches Bundesamt, Destatis „Entwicklung der Privathaushalte bis 2040“, veröffentlicht am 02.03.2020):

	Ins-gesamt	Einper-sonen-haus-halte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen			Durch-schnitt-liche Haus-halts-größe	Ins-gesamt	Einper-sonen-haus-halte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen			
			2	3	4 und mehr				2	3	4 und mehr	
	1 000					Personen	%					
<b>Variante Status Quo</b>												
2019 .....	6 425	2 669	2 074	788	894	2,03	100	41,5	32,3	12,3	13,9	
2020 .....	6 459	2 683	2 092	789	895	2,03	100	41,5	32,4	12,2	13,9	
2021 .....	6 489	2 694	2 109	790	895	2,03	100	41,5	32,5	12,2	13,8	
2022 .....	6 514	2 704	2 124	790	897	2,03	100	41,5	32,6	12,1	13,8	
2023 .....	6 537	2 712	2 137	790	898	2,03	100	41,5	32,7	12,1	13,7	
2024 .....	6 555	2 718	2 149	789	899	2,02	100	41,5	32,8	12,0	13,7	
2025 .....	6 571	2 723	2 160	788	900	2,02	100	41,4	32,9	12,0	13,7	
2026 .....	6 583	2 727	2 170	786	900	2,02	100	41,4	33,0	11,9	13,7	
2027 .....	6 594	2 731	2 179	784	900	2,02	100	41,4	33,1	11,9	13,7	
2028 .....	6 604	2 735	2 188	781	900	2,02	100	41,4	33,1	11,8	13,6	
2029 .....	6 613	2 739	2 196	778	900	2,02	100	41,4	33,2	11,8	13,6	
2030 .....	6 621	2 744	2 203	776	899	2,02	100	41,4	33,3	11,7	13,6	
2031 .....	6 630	2 750	2 208	773	898	2,02	100	41,5	33,3	11,7	13,5	
2032 .....	6 638	2 757	2 213	771	896	2,02	100	41,5	33,3	11,6	13,5	
2033 .....	6 646	2 766	2 216	769	895	2,01	100	41,6	33,3	11,6	13,5	
2034 .....	6 653	2 775	2 218	767	893	2,01	100	41,7	33,3	11,5	13,4	
2035 .....	6 661	2 785	2 221	764	891	2,01	100	41,8	33,3	11,5	13,4	
2036 .....	6 668	2 795	2 224	762	887	2,01	100	41,9	33,4	11,4	13,3	
2037 .....	6 675	2 805	2 227	759	883	2,00	100	42,0	33,4	11,4	13,2	
2038 .....	6 680	2 815	2 231	756	879	2,00	100	42,1	33,4	11,3	13,2	
2039 .....	6 685	2 823	2 234	753	874	1,99	100	42,2	33,4	11,3	13,1	
2040 .....	6 687	2 830	2 239	750	868	1,99	100	42,3	33,5	11,2	13,0	

Die Auflockerung der Bevölkerung in der Status Quo Variante für den Zeitraum 2020 – 2039 ist somit mit ca. 2,0 % bis 2039, bei Annahme einer linearen Veränderung, mit 0,1 % p.a. (pro Jahr) anzunehmen.

In der durch das Statistische Bundesamt ermittelten Trendvariante stellen sich die Verhältnisse wie folgt dar:

	Ins-gesamt	Einper-sonen-haus-halte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen			Durch-schnitt-liche Haus-halts-größe	Ins-gesamt	Einper-sonen-haus-halte	Mehrpersonenhaushalte mit ... Personen			
			2	3	4 und mehr				2	3	4 und mehr	
	1 000					Personen	%					
<b>Variante Trend</b>												
2019 .....	6 435	2 676	2 084	782	892	2,03	100	41,6	32,4	12,2	13,9	
2020 .....	6 481	2 705	2 104	782	891	2,02	100	41,7	32,5	12,1	13,7	
2021 .....	6 522	2 731	2 121	781	889	2,02	100	41,9	32,5	12,0	13,6	
2022 .....	6 559	2 755	2 138	779	888	2,01	100	42,0	32,6	11,9	13,5	
2023 .....	6 593	2 777	2 152	777	888	2,01	100	42,1	32,6	11,8	13,5	
2024 .....	6 624	2 797	2 166	774	886	2,00	100	42,2	32,7	11,7	13,4	
2025 .....	6 651	2 817	2 179	770	885	2,00	100	42,4	32,8	11,6	13,3	
2026 .....	6 675	2 834	2 190	766	884	2,00	100	42,5	32,8	11,5	13,2	
2027 .....	6 696	2 853	2 198	763	882	1,99	100	42,6	32,8	11,4	13,2	
2028 .....	6 716	2 872	2 205	760	880	1,99	100	42,8	32,8	11,3	13,1	
2029 .....	6 735	2 890	2 211	756	878	1,98	100	42,9	32,8	11,2	13,0	
2030 .....	6 753	2 908	2 216	753	876	1,98	100	43,1	32,8	11,1	13,0	
2031 .....	6 770	2 927	2 221	749	874	1,98	100	43,2	32,8	11,1	12,9	
2032 .....	6 788	2 946	2 224	746	871	1,97	100	43,4	32,8	11,0	12,8	
2033 .....	6 805	2 967	2 227	743	868	1,97	100	43,6	32,7	10,9	12,8	
2034 .....	6 821	2 988	2 229	740	865	1,96	100	43,8	32,7	10,8	12,7	
2035 .....	6 837	3 009	2 231	736	861	1,96	100	44,0	32,6	10,8	12,6	
2036 .....	6 854	3 031	2 234	732	856	1,95	100	44,2	32,6	10,7	12,5	
2037 .....	6 869	3 053	2 237	728	851	1,95	100	44,4	32,6	10,6	12,4	
2038 .....	6 884	3 074	2 240	724	845	1,94	100	44,7	32,5	10,5	12,3	
2039 .....	6 897	3 095	2 243	720	839	1,93	100	44,9	32,5	10,4	12,2	
2040 .....	6 909	3 115	2 246	716	832	1,93	100	45,1	32,5	10,4	12,0	

Aufgrund der zu erwartenden demographischen Entwicklung für den Markt Roßtal ist davon auszugehen, dass sich die Auflockerung der Bevölkerungsstrukturen auch im Marktgemeindegebiet von Roßtal in ähnlicher Weise einstellen wird. Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2011 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2021) für Roßtal mit durchschnittlich 2,07 Einwohnern pro Haushalt.

**Markt Roßtal - Flächennutzungsplan von 2018 mit integriertem Landschaftsplan – 8. Änderung  
„Nördlich & Südlich – Hohe Straße“**

**Begründung** im Stand des Vorentwurfes gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

**Stand der Fassung vom 19.03.2024**

Im gesamten Landkreis Fürth ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,02 Bewohnern.

Als Ausgangslage für den sich aus der Auflockerung ergebenden Wohnbaulandbedarf wird hierbei die für den Roßtal relevante statistisch ermittelte Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,07 Bewohner je Wohnung als Basisgröße herangezogen. Somit ist davon auszugehen, dass sich für den Markt Roßtal sowohl aus der Bevölkerungsentwicklung allgemein (Zuzug von außen) als auch durch die Auflockerung der Haushaltsgrößen ein zusätzlicher Wohnbaulandbedarf ergibt.

Basierend auf diesen Vorgaben wurden unter Anwendung des Berechnungsprogramm Bay. Landesamt für Umwelt innerhalb des Datenbankprogramms (Flächenmanagement-Datenbank 4.2) Prognoseberechnungen für den absoluten Wohnbaulandbedarf für den Markt Roßtal durchgeführt. Der Auflockerungsfaktor wurde hierbei zum einen entsprechend der Status-quo Prognose des Statistischen Bundesamtes sowie entsprechend der Trend-Variante berücksichtigt. Als Prognosehorizont wurde das Jahr 2041 herangezogen.

**Variante „Status-Quo“ 2041**

**Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Hektar:**

**13,4 ha bis 2041**

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2041:

2,03 Bewohner je Haushalt  
(Annahme: Auflockerung der Bevölkerung um 0,1 % p. a )

Anteil zusätzlicher Einwohner  
(264 WE x 2,03 Bewohner) =  
ca. 536 Bewohner

1. Kommune auswählen: <input type="text" value="Roßtal"/>	
2. Grundlagendaten:	
Aktuelle Bevölkerung:	<input type="text" value="10.070"/> im Jahr: <input type="text" value="2021"/>
Bevölkerungsprognose in %:	<input type="text" value="3,4"/>
für einen Zeitraum von Jahren:	<input type="text" value="20"/>
Wohnungen je 1000 Einwohner:	<input type="text" value="483"/>
Wohnbaufläche in ha*	<input type="text" value="246,0"/>
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	<input type="text" value="19,8"/>
<input type="button" value="Berechnung"/>	
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): <input type="text" value="2,07"/>	
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: <input type="text" value="0,1"/> (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen: <input type="text" value="20 Jahre"/>	
<b>Prognoseergebnis für das Jahr: <input type="text" value="2041"/></b>	
Ab-/Zunahme der Einwohner: <input type="text" value="342"/>	
Bedarf an Wohnungen: <input type="text" value="165"/> aus der Bevölkerungsentwicklung	
und <input type="text" value="99"/> aus der Auflockerung	
Bedarf an Wohnungen gesamt: <input type="text" value="264"/>	
<b>Wohnbaulandbedarf (in ha): <input type="text" value="13,4"/></b>	
steht einem Innenentwicklungspotenzial von <input type="text" value=""/> ha gegenüber	
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von <input type="text" value=""/> ha Anzahl: <input type="text" value="0"/>	

**Trendvariante 2041**

**Gesamtbedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in Hektar:**

**20,2 ha bis 2041**

Durchschnittliche Haushaltsgröße 2041:

1,98 Bewohner je Haushalt  
(Annahme: Auflockerung der Bevölkerung um 0,23 % p. a )

Anteil zusätzlicher Einwohner  
(400 WE x 1,98 Bewohner) =  
ca. 792 Bewohner.

1. Kommune auswählen: <input type="text" value="Roßtal"/>	
2. Grundlagendaten:	
Aktuelle Bevölkerung:	<input type="text" value="10.070"/> im Jahr: <input type="text" value="2021"/>
Bevölkerungsprognose in %:	<input type="text" value="3,4"/>
für einen Zeitraum von Jahren:	<input type="text" value="20"/>
Wohnungen je 1000 Einwohner:	<input type="text" value="483"/>
Wohnbaufläche in ha*	<input type="text" value="246,0"/>
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	<input type="text" value="19,8"/>
<input type="button" value="Berechnung"/>	
Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): <input type="text" value="2,07"/>	
* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: <input type="text" value="0,23"/> (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen: <input type="text" value="20 Jahre"/>	
<b>Prognoseergebnis für das Jahr: <input type="text" value="2041"/></b>	
Ab-/Zunahme der Einwohner: <input type="text" value="342"/>	
Bedarf an Wohnungen: <input type="text" value="165"/> aus der Bevölkerungsentwicklung	
und <input type="text" value="235"/> aus der Auflockerung	
Bedarf an Wohnungen gesamt: <input type="text" value="400"/>	
<b>Wohnbaulandbedarf (in ha): <input type="text" value="20,2"/></b>	
steht einem Innenentwicklungspotenzial von <input type="text" value=""/> ha gegenüber	
ohne bereits aktivierte Innenentwicklungspotenziale von <input type="text" value=""/> ha Anzahl: <input type="text" value="0"/>	

Roßtal ist, wie bereits ausgeführt, als Unterzentrum im ländlichen Raum der Region Nürnberg dargestellt. Es liegt an einer Entwicklungsachse des Regionalplans. Großweismannsdorf liegt direkt an der Bundesstraße B14 sowie weiteren Kreisstraßen. Es kann als verkehrstechnisch gut angebunden erachtet werden. Die ÖPNV-Anbindung entspricht der typischerweise im dörflichen Siedlungszusammenhang vorhandenen Ausstattung.

Der ermittelten Wohnbauflächenbedarf sind zunächst die Potenziale der Innenentwicklung gegenüberzustellen. Wie bereits ausgeführt, sind in Roßtal an verschiedenen Stellen unbebaute Grundstücke vorhanden, welche als vorrangig zu aktivierende Innenentwicklungsflächen anzusehen sind. Die Flächen befinden sich jedoch durchgehend in privatem Besitz. Eine Nutzung ist somit von der Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer abhängig. Bisherige Abfragen bei den privaten Eigentümern haben nur eine sehr schlechte Antwortquote erzielt. Eine Entwicklungsbereitschaft wurde hierbei im Wesentlichen nicht festgestellt. Dies, zusammen mit der ausbleibenden Rückmeldung, ist gem. den Ausführungen in der Begründung zum Landesentwicklungsprogramm (LEP) als sog. gegenläufige Eigentümerinteresse zu werten. Diese Flächen stehen somit nicht unmittelbar für eine Entwicklung zur Verfügung.

Gleiches gilt grundsätzlich, wie bereits dargelegt, auch für die in Großweismannsdorf bekannten leerstehenden Gebäude und ungenutzten Grundstücke. Es besteht dort aktuell keine aktuelle Entwicklungsbereitschaft. Innerhalb der bebauten Strukturen sind grundsätzlich zwar Nachverdichtungspotenziale zu erkennen, eine Entwicklungsbereitschaft konnte hier nicht festgestellt werden. Wiederholt wurde hierbei durch die jungen Generationen der Wunsch geäußert, zwar im Ort leben zu wollen, dies aber nicht unmittelbarer Nähe zu den Elterngenerationen. Eine Nachverdichtung auf den bestehenden Familiengrundstücken wurde auch aus diesen Gründen mehrfach abgelehnt. Als beschränkter Faktor der Nachverdichtung ist aktuell auch die Entwässerungssituation in Großweismannsdorf zu erkennen. Die bestehende Entwässerungsanlage wird im Mischsystem betrieben. Bei Nachverdichtungen im Bestand wird neben den im Regelfall geringen Schmutzwassermengen auch ein erheblicher Eintrag von Oberflächenwasser vorgenommen, welcher die Mischwasserbehandlungsanlagen belastet. Zusätzliche Nachverdichtungen im Bestand sind daher bis zur bereits geplanten Überleitung in die auszubauende Mischwasserbehandlungsanlage Schwalbachtal voraussichtlich bis Ende 2027 beschränkt.

Der Markt Roßtal ist weiterhin bemüht, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten zu aktivieren. Aktuell wird ein Leerstandsmanagement aufgebaut und die Bevölkerung zur Mitarbeit aufgerufen. Es erfolgt, soweit möglich und gewünscht eine Vermittlung zwischen Bauwilligen und bekannten verkaufsbereiten Grundstückseigentümern. Wo möglich und wirtschaftlich vertretbar, versucht die Kommune auch selbst Flächen zu erwerben und zu entwickeln. Kurzfristige Erfolge in größerem Umfang sind hierbei nicht zu erwarten. Vielmehr ist dies als mittel- bis langfristige Entwicklungsoption zu erachten und kann im Wesentlichen zur Befriedigung eines langfristigen Wohnbaulandbedarfs bzw. des sich aus der Auflockerung ergebenden Wohnbauflächenbedarfs beitragen.

Aktuell ist in Großweismannsdorf eine Stagnation der Bevölkerungsentwicklung festzustellen. Dies ist zu einem gewissen Grad darauf zurückzuführen, dass die jungen Generationen dann den Ortsteil verlassen und sich beispielsweise Richtung Kernort oder den Umlandkommunen orientieren. Mittelfristig würde dies zu negativen Auswirkungen auf die Altersstrukturen im Ortsteil führen. Unter den aktuellen Rahmenbedingungen und den bekannten Anfragen aus Großweismannsdorf selbst sowie der Notwendigkeit der Schaffung von Flächen für eine Kindertageseinrichtung im Ortsteil, ist es daher in der Einzelfallbetrachtung aus Sicht des Markts Roßtal als vertretbar zu erachten, eine Überplanung der hier vorliegenden Flächen vorzunehmen. Diese kann in verträglicher Größenordnung eine angemessene Entwicklungsfähigkeit des Ortsteils sicherstellen. Es ist zudem davon auszugehen, dass sich die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung nicht nur im Kernort, sondern zu einem gewissen Grad auch in geeigneten, verkehrstechnisch gut erschlossenen Ortsteilen abbilden wird. Hierzu ist Großweismannsdorf zu zählen.

Ebenfalls zu prüfen sind Potenziale, welche im Flächennutzungsplan für die beabsichtigte Siedlungsentwicklung bereits dargestellt sind. Die für eine zusätzliche Wohnbauflächenentwicklung bzw. als gemischt genutzt zu entwickelnde Flächen im Flächennutzungsplan bereits dargestellten Flächenpotenziale wurden vorstehend bereits beschrieben. Mit den vorliegenden Planungen wird die eine bereits für Siedlungszwecke als gemischte Nutzungen dargestellte Fläche nun als Wohnbauflächen dargestellt. Die vorliegenden Planungen entwickeln sich hier zu einem gewissen Grad aus dem bereits wirksamen Flächennutzungsplan, da der Markt Roßtal dort mit den bisherigen Darstellungen bereits eine Siedlungsentwicklung vorgesehen hatte. Aufgrund der dort realistisch nicht zu erwartenden Entwicklung von gewerblichen Nutzanteilen wird nun dort eine Änderung in Wohnbauflächen vorgenommen.

Der südliche Änderungsbereich ist bisher nicht in den Entwicklungszielen des Markts Roßtal für Großweismannsdorf enthalten. Gleichzeitig ist aber festzustellen, dass aktuell abseits des nördlichen Änderungsbereiches keine anderweitigen Flächen für eine weitere Siedlungsentwicklung in Großweismannsdorf verfügbar sind. Aufgrund der dortigen privaten Entwicklungsabsichten besteht für den Markt Roßtal dort keine Möglichkeit die notwendigen Flächen für die geplante Kindertageseinrichtung realisieren zu können. Weiterhin besteht aus gleichem Grund dort auch keine Möglichkeit der lokalen Nachfrage nach Wohnbauflächen für den individuellen Wohnwunsch ein Angebot gegenüberstellen zu können. Gleichzeitig ist festzustellen, dass die alternativ im Flächennutzungsplan am Nordostrand für einen Siedlungsentwicklung dargestellte Fläche aktuell nicht verfügbar ist und zudem aufgrund der fehlenden Entwicklungsperspektive der dort östlich angrenzenden Gewerbefläche eine Siedlungsentwicklung in diese Richtung keine Priorität besitzt. Da insbesondere die zeitnahe Errichtung einer neuen Kindertageseinrichtung für Großweismannsdorf von großer Bedeutung für den Markt Roßtal ist, stellt auch ein Verzicht auf die Planungen hier keine geeignete Alternative dar.

Aufgrund der fehlenden bzw. unzureichenden Entwicklungsmöglichkeiten auf den dort dargestellten Flächen können diese Flächenpotenziale der nun vorliegenden Planung nicht entgegeng gehalten werden. Für die vorliegende Planung ist daher in Abwägung aller Belange festzustellen, dass diese als angemessen zu erachten und durch die Bedarfsermittlung gedeckt ist. Sie berücksichtigt zudem in angemessener Weise die beachtenswerten Maßgaben für eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme gem. den landesplanerischen Vorgaben.

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Mit der vorliegenden 8. Änderung des Flächennutzungsplans soll in den beiden Änderungsbereichen die städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnnutzungen im Ortsteil Großweismannsdorf kurz-, mittel- und langfristig geregelt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um den Ansprüchen des BauGB an eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes zu genügen. Ziel ist es durch die Darstellung von Wohnbauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans die städtebaulich langfristig gesteuerte Entwicklung von Siedlungsstrukturen im Gemeindegebiet zu gewährleisten.

Unter Beachtung der unter 2.10 dargestellten Standortalternativenprüfung sowie der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und den dortigen Festsetzungen, insbesondere zum Ausgleich des Eingriffs in die Flächen ist diese Änderung in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten.

Wie unter 1. bereits ausgeführt, werden für die Änderungsbereiche im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 67 „Am Kühbuck“ sowie Nr. 70 „Nördlich – Hohe Straße“ durchgeführt.



## 4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplans

### 4.1 Künftige Nutzungen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Änderungen vorgenommen:

Im nördlichen Änderungsbereich werden bisher als gemischt dargestellte Flächen nun als Wohnbauflächen dargestellt.

Im südlichen Änderungsbereich werden bisher als landwirtschaftliche Flächen dargestellte Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt.

Im Sinne der guten Einbindung in das landschaftliche Umfeld wird für beide Änderungsbereiche eine Randeingrünung auf der Ostseite der jeweils überplanten Flächen dargestellt. Hiermit soll die Auswirkungen der neuen Siedlungsstrukturen auf das lokale Landschaftsbild minimiert werden.

Diese Änderungen erfolgen in Übereinstimmung mit den im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen vorgesehenen Festsetzungen für die beiden Änderungsbereiche.

Somit wird bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans, als vorbereitender Bauleitplanung, eine für die Gesamtentwicklung von Großweismannsdorf, das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna gute städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

### 4.2 Flächenbilanz

<b>Gesamtfläche beider Änderungsbereiche</b>	<b>ca.</b>	<b>2,47 ha</b>	<b>100,00 %</b>
--	------------	----------------	-----------------

#### *Bisherige Darstellung in den Änderungsbereichen im Flächennutzungsplan*

Gemischt genutzte Flächen	ca.	0,79 ha	32,0 %
Grünflächen (Friedhof)	ca.	0,12 ha	4,9 %
Landwirtschaftliche Flächen	ca.	1,56 ha	63,1 %

#### *Vorgesehene Darstellung in den Änderungsbereichen im Flächennutzungsplan*

Nördlicher Änderungsbereich			
Darstellung als Wohnbaufläche	ca.	0,79 ha	32,0 %
Südlicher Änderungsbereich			
Darstellung als Wohnbaufläche	ca.	1,68 ha	68,0 %

### 4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Mit den vorgesehenen Darstellungen in den Änderungsbereichen erfolgt auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Eingriffe im Sinne des Naturschutzes. Eine Eingriffsregelung ist daher auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans nach sorgsamer Prüfung nicht erforderlich. Vielmehr werden mit den vorgesehenen neuen Darstellungen die im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 67 und 70 beabsichtigten Entwicklungen auf Ebene des Flächennutzungsplans aktiv vorzubereiten.

Die konkrete Eingriffsregelung und Ermittlung sowie Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan in geeigneter Weise geregelt. Die auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Vorgaben zur Randeingrünung sind auf dieser Ebene der Planungstiefe als ausreichende Darstellung anzusehen.

Hinweise auf eine bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans gegebene Ausgleichsbedürftigkeit liegen nicht vor.

#### **4.4 Verkehrstechnische Erschließung**

Die verkehrstechnische Erschließung ist grundsätzlich über die Hohe Straße gegeben. Von diesen Straßen können sowohl die umliegenden Siedlungsstrukturen als auch die weitergehenden übergeordneten Strukturen, insbesondere die Bundesstraße B14, erreicht werden.

Der Ausbauzustand der Straße „Hohe Straße“ ist zur Aufnahme zusätzlicher Verkehrsmengen und Sicherstellung eines geregelten Begegnungsverkehrs von PKW und LKW nur bedingt geeignet. Der aktuelle Straßenkörper besitzt eine Breite von ca. 4,5 m zzgl. ca. 0,5 m breiten befahrbarem Randstreifen sowie straßenbegleitendem Gehweg.

Bereits bei den Überlegungen im Vorplanungsprozess wurde erkannt, dass der Ausbauzustand der Straße „Hohe Straße“ voraussichtlich nicht ausreichend ist, um weitere Verkehrsbelastungen aus den geplanten Nutzungen (insbesondere Kindertageseinrichtungen) aber auch den weitergehend geplanten zusätzlichen Wohnnutzungen durch den Bebauungsplan Nr. 70 angemessen aufnehmen zu können. Aller Voraussicht nach wird daher ein Ausbau auf eine Straßenbreite von mind. 5,50 m nach Norden erforderlich, um einen sicheren Begegnungsverkehr PKW/LKW zu gewährleisten.

Als zusätzliche Herausforderung stellt sich die spitze Einmündung der Hohe Straße in die Regelsbacher Straße sowie im Weiteren die Anbindung an die Bundesstraße B14 dar. Auch hier sind bereits im Bestand Problemstellungen bekannt. Diese Situation wurde allerdings bereits grundsätzlich bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 35 „Am Regelsbacher Weg“ erkannt und der benannte Einmündungsbereich dort als Teil des Geltungsbereiches bestimmt und dort ein Umbau angedacht. Dieser wurden allerdings bisher nicht vollzogen, sondern die Einmündung in die Signalisierung des westlichen Kreuzungspunktes einbezogen.

Um die Auswirkungen der Planungen angemessen in die Abwägung einzubeziehen und die notwendigen Maßnahmen an der „Hohe Straße“ sowie am Knotenpunkt an der B14 angemessen bewerten und beschließen zu können, wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben.

Dieses erfasst die Bestandsverkehrsbelastungen und ermittelt die zu erwartenden Verkehrsbelastungen aus den geplanten Nutzungen. Anschließend werden Bestandsbelastungen und Planinduzierte Verkehre überlagert und auf ein Prognosehorizont in der Zukunft hochgerechnet. Mit diesen Werten wird dann eine Überprüfung der Leistungsfähigkeit der Straßen und des Knotenpunktes vorgenommen und durch den Gutachtern Empfehlungen für die erforderlichen Maßnahmen benannt. Die sich hieraus ableitenden Maßnahmen sind auf Ebene der konkreten Bebauungspläne zu beachten.

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann aber zum aktuellen Zeitpunkt davon ausgegangen werden, dass eine verkehrstechnisch geeignete Erschließung unter Berücksichtigung eines angemessenen Ausbaus der Straße „Hohe Straße“ und ggf. Anpassungen an der Einbindung der Regelsbacher Straße in die Bundesstraße realisiert werden kann. Die konkreten Maßnahmen können aber erst auf den nachfolgenden Planungsebenen bestimmt werden. Hinweise auf eine Unverträglichkeit der Planungen mit den auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans zu beachtenden Rahmenbedingungen sind nicht gegeben.

Die Fußgängerführung ist grundsätzlich über die bestehenden straßenbegleitenden Gehwege im Umfeld gegeben. Radfahrer werden im Bestand im Mischverkehr auf den Ortsstraßen geführt. Dies ist aufgrund der im Regelfall geringen Verkehrsbelastungen als vertretbar zu erachten.

Die ÖPNV-Anbindung ist mit den bestehenden Haltestellen in Großweismannsdorf als hinreichend gegeben zu erachten. Die Einrichtung einer zusätzlichen Haltestelle im Nachbereich der Änderungsgebiete oder dem unmittelbaren Umfeld ist nicht zu erwarten. Hierzu bedürfte es grundsätzlicher Veränderungen des Aufbaus des ÖPNV-Angebotes im ländlichen Raum, welches aktuell vorwiegend auf die Schülerbeförderung ausgelegt ist. Die Einflussmöglichkeiten des Markts Roßtal sind hier grundsätzlich als gering einzuordnen, da hier die landkreisweiten Gesamtzusammenhänge im Vordergrund stehen. Insgesamt ist der

Markt Roßtal zur Förderung alternativer Verkehrsmittel aber bestrebt, insbesondere die Anbindung in Richtung S-Bahnhaltestelle in Anwandern soll möglichst im Zuge des Ausbaus des ÖPNV-Angebotes des Landkreises realisiert werden.

Insgesamt ist aber in Abwägung aller Belange auf Ebene des Flächennutzungsplans mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass die verkehrstechnische Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer angemessen und sicher gewährleistet ist. Die Verträglichkeit der Erschließung für die Bestandsstrukturen ist aus Sicht des Markts Roßtal gegeben.

#### **4.5 Ver- und Entsorgung**

Für die Ver- und Entsorgung der beiden Änderungsbereiche werden Netzerweiterungen der bestehenden Ver- und Versorgungsnetze erforderlich. Aktuell sind beide Änderungsgebiete nicht an die Medien der Versorgung sowie der Entsorgung angeschlossen. Im Bereich der Straße „Hohe Straße“ sind die entsprechenden Ver- sowie Versorgungsleitungen vorhanden. Für den südlichen Änderungsbereich sind grundsätzlich auch Anschlussmöglichkeiten im Bereich des Zwieselsteiges möglich.

Die Stromversorgung wird aus dem Netz der N-Ergie Netz GmbH hergestellt. Hierzu wird der Versorger in den Erschließungsplanungen entsprechend beteiligt. Bei den Planungen werden auch die Belange der Elektromobilität beachtet. Ggf. ergibt sich hieraus der Bedarf in den Änderungsbereichen oder dem nahen Umfeld eine Mittelspannungsversorgung sowie eine Umspannstation zu berücksichtigen. Für den nördlichen Änderungsbereich sind ggf. lediglich ergänzende Hausanschlüsse erforderlich. Im südlichen Änderungsbereich sind aller Voraussicht nach Netzerweiterungen mit der Verlegung neuer Versorgungsleitungen notwendig.

Für die Wasserversorgung muss voraussichtlich aus hygienischen Gründen gem. Vorgabe des Wasserzweckverbandes Großweismannsdorf ein Ringschluss zwischen dem Zwieselsteig und der Straße „Hohe Straße“ hergestellt werden. Hierzu ist durch den südlichen Änderungsbereich eine neue Hauptleitung zu verlegen. Es werden neue Hausanschlüsse für beide Änderungsbereiche erforderlich.

Für die Breitband- und Telekommunikationsversorgung ist ebenfalls ein Netzausbau erforderlich. Der entsprechende Versorger wird auch hier intensiv bei den weiteren Planungen beteiligt.

Die Entsorgung der beiden Änderungsbereiche hat grundsätzlich den Vorgaben des WHG folgend im Trennsystem zu erfolgen.

Das bestehende Mischwasserkanalisationssystem im Umfeld der überplanten Flächen ist nach aktueller Kenntnislage nicht in der Lage, weitere größere Mischwassermengen aufzunehmen. Mischwasser besteht im Wesentlichen aus der Ableitung von Niederschlagswasser. Die Mischwasserbehandlungsanlage in Großweismannsdorf ist an der Kapazitätsgrenze. Neue Nutzungen im Bestand konnten daher in Vergangenheit teilweise bereits nicht mehr genehmigt werden.

Aktuell plant der Markt Roßtal die Überleitung des Mischwassers aus Großweismannsdorf in eine neu zu errichtende Mischwasserbehandlungsanlage in Buchschwachbach. Mit Umsetzung beider Maßnahmen werden sich die Restriktionen in der Abwasserbeseitigung in Großweismannsdorf auflösen. Die aus den vorliegenden Planungen werden hierbei bzgl. der zu erwartenden Schmutzwassermengen bereits mitberücksichtigt. Zudem werden dort bereits weitere Entwicklungsreserven eingeplant.

Aktuell wird davon ausgegangen, dass diese Maßnahmen zeitgleich bzw. nur gering versetzt zur Umsetzung der Planungen für das vorliegende Änderungsgebiet erfolgen und somit bis zur Nutzungsaufnahme eine dauerhaft gesicherte ordnungsgemäße Entwässerung gegeben ist.

U.U. kann es für einen geringen Zeitraum aber auch noch zu einer Einleitung von Schmutzwasser über das bestehende Abwassernetz in die bestehende Mischwasserbehandlungsanlage in Großweismannsdorf kommen.

Dieser Zustand wird als tolerabel erachtet, da in die bestehende Entwässerungsanlage lediglich Schmutzwasser aus den neuen Nutzungen eingeleitet werden soll. Es handelt sich um geringe Abwassermengen aus häuslichen Nutzungen, welche keine wesentlichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit haben. Explizit nicht eingeleitet wird Niederschlagswasser aus den Planungen.

Zur Entwässerung der Änderungsbereiche ist daher auf den nachfolgenden Planungsebenen ein Trennsystem zu berücksichtigen.

Anschlussmöglichkeiten für anfallendes Schmutzwasser aus den überplanten Flächen bestehen grundsätzlich im Bereich der Hohe Straße, Zwieselsteig und Regelsbacher Straße. Der südliche Änderungsbereich wird im Bereich des Zwieselsteigs durch eine Entwässerungsleitung des Sportheimes östlich von Großweismannsdorf gequert.

Hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser ist grundsätzlich vorrangig eine örtliche Versickerung umzusetzen. Die vorliegenden Bodengutachten lassen eine gewisse Versickerungsfähigkeit erwarten. Daher ist anfallendes Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen vorrangig auf den privaten Flächen selbst durch Versickerung wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen. Die konkrete Versickerungsfähigkeit ist dazu auf der jeweiligen Bauparzelle zu prüfen und die Maßgaben zu beachten. Zeigt sich hierbei, dass eine regelkonforme Versickerung nicht möglich ist, muss Niederschlagswasser zunächst in ein auf dem privaten Grundstück befindliches Rückhaltevolumen eingeleitet werden.

Da aufgrund der festgestellten Basisletten mit ihrer gewissen sperrenden Wirkung aktuell nicht von einer zuverlässigen vollständigen Versickerung ausgegangen werden kann und zudem auch eine Fassung des aus den öffentlichen Straßen anfallenden Niederschlagswassers notwendig ist, kann ggf. für den südlichen Änderungsbereich die Herstellung eines Niederschlagswasserkanal mit Rückhalte- bzw. zentraler Versickerungseinrichtung notwendig werden. Ggf. wird von dort eine gedrosselte Ableitung zur nächsten Vorflut (Zwieselbach) notwendig.

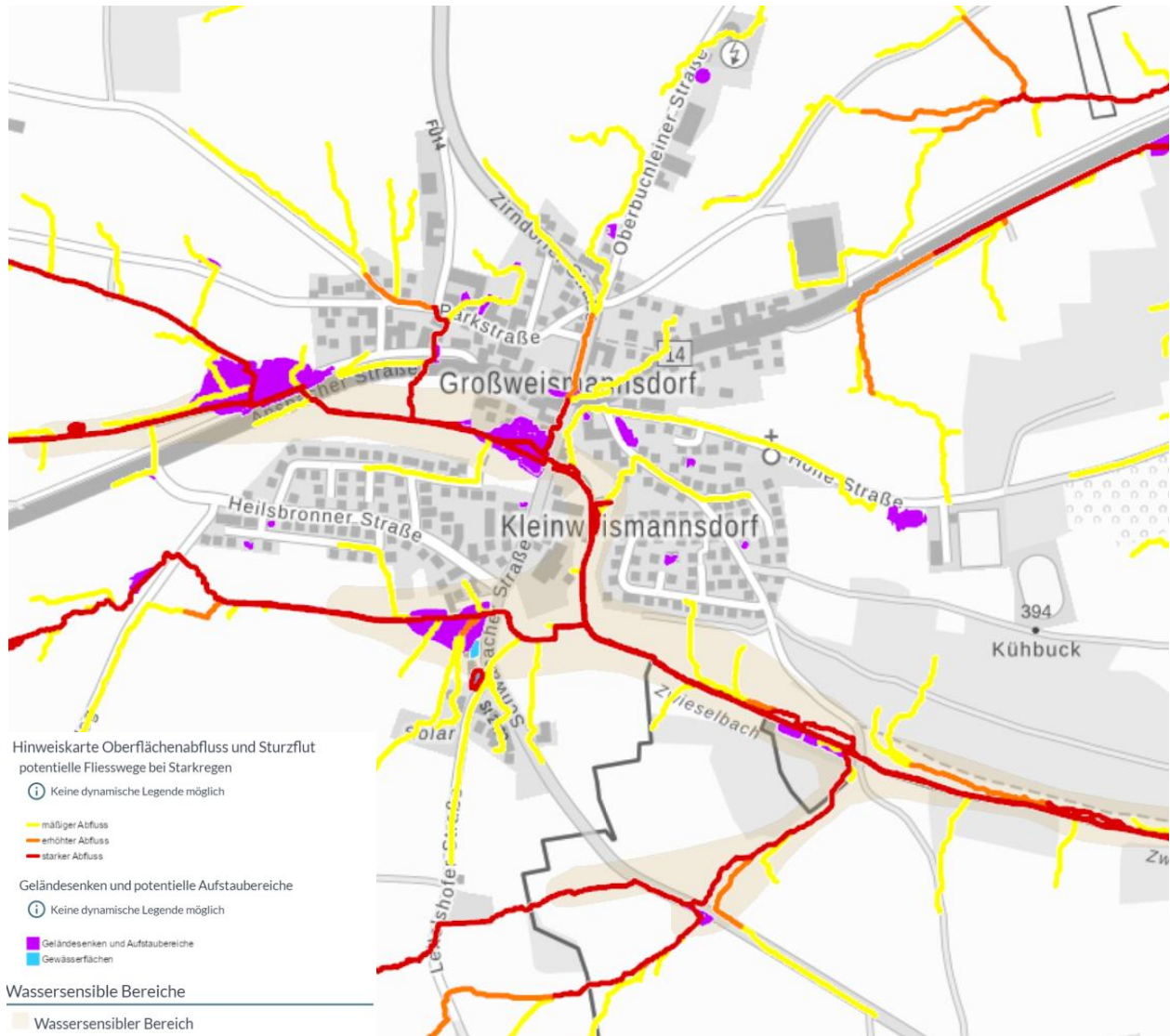
Im nördlichen Änderungsbereich ist aufgrund der Topografie zu prüfen, in welcher Form eine Ableitung von Niederschlagswasser vermieden werden kann. Da dort im Umfeld lediglich Mischwasserkanäle vorhanden sind, kann nicht davon ausgegangen werden, dass im Falle der unzureichenden Versickerungsfähigkeit der Böden eine Einleitung in die bestehende Entwässerungsanlage möglich sein wird. Es sind in diesem Fall alle Möglichkeiten zur Minimierung des Niederschlagswasseranfalls zu prüfen und umzusetzen. Dies kann neben der Realisierung von Maßnahmen wie Gründächer, versickerungsoffenen Bodenbelägen, etc. ggf. auch eine Reduzierung der angedachten Baudichte bedeuten.

Die Details zur Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs sind auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne beschrieben.

Gesondert geprüft wurde darüber hinaus noch der Umgang mit Starkregenereignissen. Durch die erfolgten Bodenversiegelungen besteht zunächst grundsätzlich die Gefahr, dass der ursprünglich verzögerte Niederschlagswasserabfluss aus dem Änderungsbereich nun stärker und in kürzerem Zeitpunkt erfolgt.

Das Gelände des nördlichen Änderungsbereiches fällt in westlicher Richtung. Der südliche Änderungsbereich fällt von einem zentralen Hochpunkt leicht in nördliche und überwiegend deutlich in südliche Richtung.

Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des bay. Landesamtes für Umwelt stellt die Situation für die Änderungsbereiche sowie das städtebauliche Gesamtumfeld wie folgt dar:



Informationskarte HIOS mit Darstellung potenziellen Abflusswegen © LfU Bayern, 2024

Zur Bewertung mögliche Gefahren aus Starkregenereignissen wurde daher eine Fließwegeanalyse des Bestandsgeländes vorgenommen.

Dies gibt auf Ebene der Bauleitplanung erste Anhaltspunkte zu möglichen Gefahrensituationen und dient der Abwägung möglicher Risiken.

Sie ersetzt nicht ein eine hydrologische 2-D Simulation rechnerischer Regenereignisse und gibt keine Auskunft für tatsächlich übertretende Niederschlagswassermengen.

Grafisch stellt sich die Situation wie folgt dar:



Luftbild ohne Maßstab mit Darstellung der potenziellen Fließwege wild abfließenden Niederschlagswassers (blaue Linienelemente)  
© Luftbild Bay. Vermessungsverwaltung 2023

Es zeigt sich, dass im nördlichen Änderungsbereich ein Abfluss in Richtung Hohe Straße und von dort weiter ortseinwärts zur Regelsbacher Straße erfolgt. Im südliche Änderungsbereich zeigt sich im nördlichen Abschnitt eine Hauptfließrichtung zur Hengdorfer Straße hin, während der südliche Teil über die Waldflächen in Richtung Zwieselbachtal ableitet.

Bei den weitergehenden Planungen ist daher darauf zu achten, dass sich aus den Planungen selbst keine negativen Veränderungen des natürlichen Abflusses des Niederschlagswassers ergeben. Gleichzeitig ist in den nächsten Planungsebenen auch darauf zu achten, dass sich in den Plangebietes selbst keine negativen Auswirkungen aus dem Oberflächenwasserabfluss ergeben. Niederschlagswasser ist so zu führen, dass bauliche Anlage nicht gefährdet werden und gleichzeitig auch eine Bauweise zu wählen, welche das Eindringen von Niederschlagswasser bestmöglich vermeidet.

Aus planerischer Sicht können die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs als hinreichend gewährleistet erachtet werden.

## **4.6 Übergeordnete Planung**

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), zurzeit Fassung vom 01.06.2023, anzupassen. Einzelne für Roßtal relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher, unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalplans, noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Im Rahmen des LEP wurde Roßtal keine zentralörtliche Funktion zugeteilt. Jedoch wurde der Markt Roßtal als Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt. Roßtal befindet sich im allgemeinen ländlichen Raum. Roßtal wurde im LEP allerdings als Gemeinde mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt

Der Regionalplan (RP) der Region Nürnberg (RP 7) weist Roßtal die Funktion eines Unterzentrums in der äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraums Nürnberg/Fürth/Erlangen zu. Es liegt an einer Entwicklungssachse zwischen Nürnberg und Ansbach.

Für Großweismannsdorf selbst sind weder im LEP noch im RP landes- oder regionalplanerische Ziele bestimmt.

### Landesplanung

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „...in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“

Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „...die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume zu schaffen“ (LEP 2023 1.2.1).

Der Markt Roßtal wird im LEP als kreisangehörige Gemeinde bestimmt und ist als Teil des Landkreises Fürth und als Gemeinde mit besonderem Handlungsbedarf (vgl. Ziel 2.2.3 i.V.m. Anlage 2 LEP) festgesetzt. In der Begründung zu (Z) 2.2.3 wird erläutert: „Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Probleme sowie noch vorhandene infrastrukturelle Engpässe abgebaut werden.“ Zur Erreichung dieses Ziels ist das Vorrangprinzip für das Änderungsgebiet anzuwenden; gemäß Ziel (Z) 2.2.4 sind Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln. „Das Vorrangprinzip trägt dazu bei, die bestehenden strukturellen Defizite abzubauen und möglichst keine neuen Defizite entstehen zu lassen“ (vgl. Begründung zu (Z) 2.2.4).

Unter 2.2.7 wird als Grundsatz (G) ausgeführt, dass Verdichtungsräume so entwickelt und geordnet werden sollen, dass [...] sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleistet ist. Zudem sollen Missverhältnisse bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt werden. In der Begründung (B) zu 2.2.7 wird erläutert, dass Verdichtungsräume langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung zu entwickeln sind. Eine wichtige Voraussetzung dafür ist u.a. ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnungsangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden“ (LEP 3.1).

Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „...die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des LEP (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten

die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig genutzt werden. Ausnahmen hiervon sind jedoch zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen“.  
(vgl. LEP 3.2).

Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Die Zersiedelung der Landschaft, insbesondere ungegliederte bandartige Strukturen sollen vermieden werden. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3)

Die Anbindung an die bestehenden Siedlungsstrukturen ist durch die westlich angrenzenden Siedlungsstrukturen von Großweismannsdorf geben.

Den maßgeblichen Zielen trägt der Markt Roßtal mit den Planungen in der Abwägung aller Belange Rechnung.

#### Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Nürnberg beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

„Die herausragende Bedeutung der Region Nürnberg innerhalb Bayerns, Deutschlands und Europas soll auch im Interesse einer ausgewogenen Entwicklung des Freistaates Bayern weiter gestärkt werden.“ (RP 7 1.1). „Die natürlichen Lebensgrundlagen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt sowie das reiche Kulturerbe sollen bei der Entwicklung der Region gesichert werden. Die wirtschaftliche, siedlungsmäßige und infrastrukturelle Entwicklung soll unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit erfolgen.“ (Vgl. RP7 1.6)

„Die Region Nürnberg soll so entwickelt werden, dass die Funktionsfähigkeit der unterschiedlich strukturierten Teilräume gewährleistet wird und sich die wesentlichen Funktionen in den einzelnen Teilräumen möglichst gegenseitig ergänzen und fördern“ (vgl. RP7 2.1.1).

Zur Entwicklung der Landschaft wird unter 2.1.4 des Regionalplans ausgeführt: „Die wertvollen Landschaftsteile der Region, die sich durch ihre Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, ihre Vielfalt und Schönheit, ihre Erholungseignung sowie ihre besondere klimatische oder wasserwirtschaftliche Funktion auszeichnen, sollen unter Berücksichtigung der Belange und der Funktion der Land- und Forstwirtschaft dauerhaft gesichert werden. Zur Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen der Region sollen die schützenswerten naturnahen und für den ökologischen Ausgleich bedeutsamen Landschaftsteile zu einem räumlichen Verbundsystem ausgestaltet werden.“

Die vorhandene dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll durch den Ausbau der zentralen Orte [...] Roßtal [...] erhalten und gestärkt werden.“ Roßtal wird dabei gem. RP 7 (Z) 2.2.1.2 als Unterzentrum (Grundzentrum) bestimmt.

Zur Entwicklung der äußeren Verdichtungszone wird für Roßtal keine eigenen Entwicklungsziele beschrieben. Allgemein heißt es hier unter 2.3.2.: „In den übrigen zentralen Orten und Gemeinden soll der Ausbau der wirtschaftlichen Vielfalt und Eigenständigkeit in enger Koordination mit der weiteren Wohnsiedlungstätigkeit erfolgen. Die für die Erholung und aus ökologischen Gründen bedeutsamen Freiflächen, insbesondere die Wälder und Talräume des Mittelfränkischen Beckens und des Vorlandes der Frankenalb, sollen in Verbindung mit den entsprechenden Gebieten im angrenzenden Stadt- und Umlandbereich Nürnberg/Fürth/Erlangen und den ländlichen Teilräumen erhalten und zu einem Grün- und Freiflächensystem ausgebaut werden.“

Die Siedlungsentwicklung soll sich hierbei gem. 3.1.2 „in der Regel in allen Gemeinden im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.“ Wie bereits im Rahmen der Standortalternativenprüfung dargelegt, sind die Entwicklungsmöglichkeiten des Markts Roßtal im Ortsteil Großweismannsdorf diesbezüglich beschränkt.



Zur Entwicklung des Landschaftsbildes wird unter dem Grundsatz (G) 7.1.1 ausgeführt: „Es ist von besonderer Bedeutung, die unterschiedlichen Naturräume und Teillandschaften der Industrieregion unter Wahrung der Belange der bäuerlichen Landwirtschaft langfristig so zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln, dass - die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erhalten und verbessert wird - die natürlichen Landschaftsfaktoren Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt in ihrer Funktion und in ihrem Zusammenwirken bewahrt bleiben - die ökologische Ausgleichsfunktion gestärkt wird - die typischen Landschaftsbilder erhalten werden - die Erholungseignung möglichst erhalten oder verbessert wird.“

Unter 7.1.4.1 wird weiter ausgeführt: „Es ist anzustreben, Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete, [...] so zu gestalten, dass sie das Landschafts- und Ortsbild nicht beeinträchtigen.“ Weiter heißt es unter 7.1.4.2 „In den durch intensive Landnutzung geprägten Teilen der Region sollen zur ökologischen Aufwertung und Verbesserung des Landschaftsbildes netzartig ökologische Zellen, vor allem Hecken, Feldgehölze, Feuchtbiotope und Laubholzinseln geschaffen werden.“

Bezgl. des im vorliegenden Planungsprozess tangierten Landschaftsschutzgebiet wird unter 7.1.3.5 allgemein ausgeführt: „Das in der Region zur nachhaltigen Sicherung naturnaher Landschaften, typischer Kulturlandschaften und besonders erholungswirksamer Landschaften bestehende Netz von Schutzgebieten soll weiterentwickelt und gepflegt werden. Dabei sollen im Bereich der Regionsgrenzen die Schutzgebiete mit benachbarten Regionen vernetzt werden. Es ist von besonderer Bedeutung, durch ein abgestuftes Schutzgebietssystem Lebensräume naturraumtypischer und seltener Arten nachhaltig zu sichern.“

Weiter wird zu Landschaftsschutzgebiet im Besonderen ausgeführt: „Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Region sollen langfristig in ihrem Bestand gesichert werden. Daneben sollen als Landschaftsschutzgebiete insbesondere Landschaftsteile gesichert werden,  
- die zur Erhaltung und Entwicklung eines regionalen Biotopverbundes zwischen den Kernlebensräumen notwendig sind,  
- die der Entwicklung neuer großflächiger naturnaher Lebensräume dienen,  
- die als Erholungslandschaften und Landschaften mit außergewöhnlichem Erscheinungsbild besonders bedeutsam sind.“

Bzgl. des Schutz des Grundwassers wird unter 7.2.2.3 ausgeführt: „Auf die Erhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen soll insbesondere im Rahmen der Wohnsiedlungstätigkeit, der gewerblichen Entwicklung und für infrastrukturelle Einrichtungen hingewirkt werden. In den Teilbereichen der Region, die einen hohen Versiegelungsgrad aufweisen, insbesondere im Stadt- und Umlandbereich des großen Verdichtungsraumes Nürnberg/Fürth/Erlangen soll auf eine verbesserte Versickerungsfähigkeit der Flächen hingewirkt werden.“

Zur Abwasserbeseitigung wird im Abschnitt 7.2.4.2 ausgeführt: „Zur Verbesserung der Gewässergüte soll insbesondere im Bereich der Städteachse Nürnberg/Fürth/Erlangen/Schwabach und im gesamten Einzugsgebiet von Rednitz, Pegnitz und Regnitz der erforderliche Neu- und Ausbau sowie die Sanierung der Kanalnetze und Regenentlastungsanlagen sichergestellt werden.“

Zur Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen der Kindertagesbetreuung wird unter 8.3.1.1 ausgeführt: Das Netz der Kindergärten soll insbesondere außerhalb der engeren Verdichtungszone im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen und in den übrigen Teilen der Region ausgebaut werden.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt der Markt Roßtal hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

#### **4.7 Immissionsschutz**

Mit den Änderungen des Flächennutzungsplans ist die Darstellung von Wohnbauflächen vorgesehen. Im nördlichen Änderungsbereich entstehen hieraus keine Mehrauswirkungen gegenüber der bisherigen Darstellung als gemischt genutzte Flächen. Aufgrund der im Regelfall geringeren Baudichte sowie des Fehlens des gewerbliche Nutzungsanteils ist hier voraussichtlich sogar mit geringeren Immissionsauswirkungen auf das Umfeld zu rechnen.

Aus dem südlichen Änderungsbereich entstehen zu einem gewissen Grad neue zusätzliche Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld in Form von Verkehrslärmbelastungen auf den angrenzenden Straßen. Aufgrund der geplanten relativ geringen Baudichte am Ortsrand ist aller Voraussicht nach hieraus aber nicht mit einer Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet im Umfeld zu rechnen.

Aus den Wohnnutzungen selbst entstehen im Übrigen die üblichen Immissionsbelastungen aus zulässigen Freizeitnutzungen, welche aber in gleicher Form auch im Umfeld bereits ausgeübt werden.

Auf Ebene der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans ist aus Sicht des Markt Roßtal nach sorgsamer Abwägung von einer hinreichenden Gewährleistung des Schallschutzes im städtebaulichen Umfeld ausgegangen werden kann.

### **5. Umweltbericht**

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Der erforderliche Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichts wird durch die zuständige Gemeinde projektspezifisch festgelegt. Der Umweltbericht ist ein eigenständiges Instrument der Planbegründung dessen Inhalt in der Anlage 1 zum BauGB beschrieben ist. Die Anlage stellt einen nicht abgeschlossenen Katalog, dessen Angaben im Umweltbericht behandelt werden müssen, dar. Der Umweltbericht wurde im vorliegenden Fall in die Begründung integriert.

Der § 1a BauGB gibt folgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz vor:

- Bodenschutzklausel
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz
- Regelung über Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks (z.B.: von FFH-Gebieten).

Im Rahmen der Aufstellung einer Bauleitplanung sind neben den Vorschriften nach § 1a BauGB insbesondere die im Folgenden aufgelisteten Umweltbelange, der Naturhaushalt und die Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB besonders zu berücksichtigen:

- a) Auswirkung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

### **Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes**

Wie in den vorstehenden Kapiteln dargelegt, soll mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung der bisher getroffenen Darstellungen für die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Großweismannsdorf vorgenommen werden. Ein bisher als gemischt genutzte Flächen dargestellter Bereich im östlichen Teil von Großweismannsdorf soll nun als Wohnbauflächen dargestellt werden. Weiter am Ostrand soll mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans eine Einbeziehung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen in den Siedlungszusammenhang und die Darstellung der Flächen als Wohnbauflächen erfolgen.

Für beide Änderungsbereiche wird im Parallelverfahren jeweils ein Bebauungsplan aufgestellt.

Um hierbei auch zukünftig dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan Rechnung tragen zu können, soll mit der vorliegenden Planung eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Planung vorgenommen werden.

Um die Auswirkungen der Planungen auf die beachtenswerten Schutzgüter überprüfen zu können erfolgt eine schutzgutbezogene Erfassung der Bestandssituation und der potenziellen Auswirkungen der Planung sowie eine Bewertung bzgl. der Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen. Abschließend erfolgt eine Gesamtbewertung der Auswirkungen.

### **Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden seit dem Frühjahr 2023 örtliche Bestandserhebungen durchgeführt. Hierzu wurde das Gelände sowie die angrenzenden umgebenden Strukturen im Rahmen von Ortsbegehungen begangen und die Bestandssituation erfasst. Die Begehungen fanden unter anderem am 18.05.2023, 07.06.2023, 22.06.2023, 27.07.2023, 20.09.2023, 13.10.2023 statt. Die Begutachtung erfolgte somit in allen relevanten Vegetationsperioden über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr. Neben dem planerstellenden Planungsbüro waren an den Begehungen des Weiteren noch zusätzliche Fachgutachter (Dipl. Biologe) statt. Die Erfassungen erfolgten über die drei für die Planungsflächen hauptsächlich relevanten Zeiträume Frühling, Sommer und Herbst. Der Zeitraum Winter konnte aus planerischer Sicht aufgrund der hauptsächlichlichen Bestandsnutzung als Ackerflächen als relevanter Untersuchungszeitraum ausgeschlossen werden.

Im Bestand stellt sich die Situation im Änderungsbereich allgemein wie folgt dar:

Der nördliche Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung gekennzeichnet. Im südlichen Änderungsbereich herrscht im überwiegenden Teil ebenfalls eine intensive landwirtschaftliche Nutzung vor. Am nördlichen Rand ist eine Teilfläche als Bestandteil des Friedhofs genutzt. Hier herrschen neben Parkplatznutzungen Grünflächennutzungen und Grüngutlagernutzungen vor.

Der Friedhofsbereich ist hier durch eine Gehölzstruktur von den landwirtschaftlichen Nutzflächen getrennt. Im südlichen Teil quert ein Feld- und Waldweg (Zwieselsteig) die landwirtschaftlichen Nutzflächen. Am Südostrand hat sich eine kleine Teilfläche als Ruderalfläche entwickelt, welche teilweise in den Waldsaum der angrenzenden Waldflächen übergeht.

Im Umfeld grenzen an den nördlichen Änderungsbereich die bestehenden Siedlungsnutzungen von Großweismannsdorf an. Im Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im südlichen Änderungsbereich grenzen im Osten und Norden landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Süden Waldflächen und Westen die Siedlungsflächen von Großweismannsdorf an. Das Landschaftsbild wird durch die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen, die umfassenden Waldflächen sowie die bestehenden Siedlungsflächen von Großweismannsdorf bestimmt. Lokal zu einem gewissen Grad prägend sind die bestehenden Gehölzstrukturen am Friedhof. Als landschaftsrelevantes Element ist neben den bestehenden Waldflächen lediglich die Heckenstruktur am Friedhof zu verzeichnen. Etwa 0,5 km nördlich liegt das Waldgebiet „Im Loch“ und etwa 0,3 km östlich das Waldgebiet Auholz.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe Ackerflächen zugunsten einer mittleren Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme,
- Eingriff in die bestehende Friedhofsfläche und die dortigen Gehölze,
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter:

### **Schutzgut Boden**

Geologisch liegen die Änderungsgebiete im Bereich des Blasensandsteins (Coburger Sandstein) des Keupers zugeordnet. Am Südrand der überplanten Flächen stehen die Basisletten des Coburger Sandsteins in Form einer Wechsellagerung aus tonig-schluffig-sandigen Festgesteine an. In der bayernweiten Gesteinsbeschreibung wird ausgeführt: Es ist mit Vorkommen von Sandstein, fein- bis mittelkörnig, weißgrau, beigegrau, grüngrau, gebankt, massig, selten plattig; mit Ton-/Schluffstein, grüngrau, rotbraun, häufig Glimmer führend; mit Tonmergelsteinbänken, grau, gelbbraun verwitternd zu rechnen.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte als Ackerflächen der Güte SL4V eingeordnet. Der Bodengrundzahl wird mit 47 und die Ackerzahl mit 39-40, teilweise auf 47 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich bis leicht überdurchschnittlich einzustufen.

Als Bodenart ist fast ausschließlich Braunerde, unter Wald verbreitet podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein), Schluffsand bis Sandlehm zu rechnen.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens im Fränkischen Keuper-Liasland zugeordnet. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung M2a „Flattergras-Buchenwald“. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden maximal durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Planungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als maximal als durchschnittlich einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

### **Auswirkungen**

Das Planungsgebiet wird bisher im Wesentlichen landwirtschaftlich genutzt. Durch die Bauleitplanverfahren wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Durch die späteren Planungen und Bebauungen kommt es zu einer Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Hieraus leiten sich für das Planungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Es ist mit einem deutlichen Rückgang der Leistungsfähigkeit der Böden zu rechnen. Der belebte unversiegelte Boden ist in seiner Funktion als Filter, Tier- und Pflanzenlebensraum, Produktionsgrundlage, Wasserversickerung, Wasserverdunstung und Klimaregulierung nicht ersetzbar.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Bereits mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in den lokalen Bodenhaushalt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen wird der Oberboden und weitere Bodenschichten abgetragen. Insbesondere der Oberboden ist so zu lagern, dass er einer Wiederverwertung vor Ort bzw. an anderer geeigneter Stelle zugeführt werden kann. Eine Überprüfung aller ausgebauten Bodenschichten auf Belastungen ist erforderlich.

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen. Es ist mit Geländemodellierungen sowie ggf. Geländeauffüllungen bzw. Abtragungen zu rechnen. Durch den Eingriff in den Boden werden die natürlichen Bodenfunktionen gestört. Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen muss der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden. Falls der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert wird, so sollte er mit Kräutern (Senf, Klee, etc.) angesät werden, um ihn vor Güteverlust sowie Erosion zu schützen. Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 6 - 8 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wird aufgegeben. Es kommt zu einem Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen. Hinweise auf betriebsgefährdende Auswirkungen für den bisherigen Bewirtschafter sind nicht bekannt. Die Flächen besitzen zwar eine verhältnismäßig gute ackerbauliche Bonität, jedoch ist der Eingriff als verhältnismäßig gering einzustufen.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind zunächst noch keine Eingriffe in den Boden verbunden. Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch den Bau von Gebäuden und die individuell betriebsbedingten Bebauungen (Stellplatzanlagen, Nebengebäude) zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen.

Aufgrund der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,35 – 0,4 im Planungsgebiet und der geplanten Frei- und Grünflächen kann von einem max. mittleren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Im Bereich der geplanten Straßen kommt es zu einer Vollversiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es werden somit potenzielle Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln aus der Nutzung genommen.

Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert.

Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen. Die natürliche Leistungsfähigkeit der Böden wird dort aufrechterhalten bzw. tw. auch verbessert, da die mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung entstehende Bodenverdichtung entfällt und sich die Böden regenerieren können.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen*

Betriebsbedingte Gefährdungen des Schutzgutes Boden können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Materiallagerungen, Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen und der festgesetzten Art der Flächennutzung als gering einzustufen.

#### **Ergebnis**

**Unmittelbare Auswirkungen aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans auf die tatsächliche Bodennutzung ergeben sich zunächst nicht. Jedoch wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen im Änderungsbereich sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich eine flächenbezogene Kompensationserfordernis ab.**

**Diese kann jedoch nur sinnvoll auf Ebene des jeweils konkreteren Bebauungsplans geregelt werden. Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen.**

**Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades sind nach aktuellem Kenntnisstand für das Änderungsgebiet nicht zu erwarten.**

**Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.**

#### **Schutzgut Wasser**

Direkt im Planungsgebiet bestehen keine ständig wasserführenden Oberflächengewässer. Während der Bodenuntersuchungen für das Bodengutachten wurde kein Grundwasser angetroffen. Die Böden im überplanten Bereich besitzen eine gewisse Versickerungsfähigkeit. Die im Bereich des gewachsenen Bodens vorliegenden Schichten des Untergrunds sind zumeist als durchaus durchlässig einzustufen. Ein Vorkommen von Schichtenwasser im Planungsgebiet ist aufgrund der Basisletten nicht auszuschließen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als durchschnittlich einzustufen.

Das Planungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutendem Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen, dieser bildet mit vorhandenem Bursandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk.

Das Gelände ist in nordwestlicher bzw. südlicher Richtung orientiert. Hieraus bestehen im Planungsgebiet zu einem gewissen Grad Gefahren von wild abfließenden Niederschlagswasser.

### **Auswirkungen**

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers, veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

Durch die Hanglage besteht grundsätzlich eine gewisse Gefahr aus wild abfließendem Niederschlagswasser.

#### *Baubedingte Auswirkungen*

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Die Retentionsfähigkeit der Böden wird reduziert.

Durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen.

Bei Gründungs- und Kellerbauarbeiten kann es zu Eingriffen in Schichtenwasserströme kommen. Es können Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Auswirkungen aus Bauwasserhaltungen auf die Grund- und Schichtenwasserströme sind zu prüfen und auszuschließen.

Bereits während der Baumaßnahme ist mit einer Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen. Die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen in den Änderungsbereichen werden dadurch bereits baubedingt stark minimiert. Beim Einbau von Auffüllungsmaterialien ist auf die Verwendung von unbelastetem Material hinzuwirken, um Gefährdungen des Grundwassers zu vermeiden.

Weitere Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die anlagebedingte Bodenversiegelung.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Planungsgebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert.

Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Entsprechende Rückhaltmaßnahmen sind in der Planung schon berücksichtigt. Gefährdungen für Niederlieger sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen auszuschließen. Die Abflusswege sollten hierzu im Rahmen der Planungen erfasst werden. Bei Versickerungen von Stellplatzanlagen sind mögliche Gefahren von Betriebsstoffaustritten zu berücksichtigen. Ggf. können daher keine versickerungsfähigen Stellplatzanlagen realisiert werden.

Aus den zu erwartenden Wohnnutzungen selbst fallen Abwässer an. Aus den versiegelten Bereichen sowie der Hanglage besteht grundsätzlich ein Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses muss bei den Planungen der Verkehrsanlagen, der privaten Grundstücksflächen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur Gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Durch Auffüllungen besteht grundsätzlich eine gewisse Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in den Boden und eine Vertragung in das Grundwasser. Durch die gesetzlichen Maßgaben zur ausschließlichen Verwendung von unbelasteten Bodenmaterialien wird dieses Risiko aber bestmöglich minimiert.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Aus den abgestellten Fahrzeugen der Nutzer sowie eingesetzter Betriebsmittel in den Fahrzeugen besteht ein Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten. Auswirkungen aus den sportlichen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

**Ergebnis**

**Gefährdungen des Boden – Grundwasser Pfades können aus den Planungen aller Voraussicht nach unter Berücksichtigung der verpflichtenden gesetzlichen Vorgaben weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

**Schutzgut Klima/Luft**

**Beschreibung**

Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt im Sommerhalbjahr 14 °C - 15 °C und im Winterhalbjahr 2 °C - 3 °C. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommerhalbjahr wird mit 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr mit 250 -300 mm angegeben. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate liegt bei 300 – 400 mm.

Die bestehenden Ackerflächen tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zu einem geringen Grad zur Entstehung von Kaltluft bei. Diese kann aufgrund der Gefällesituation zu einem gewissen Grad in die bestehenden Siedlungsstrukturen von Großweismannsdorf einfließen. Diese Funktion der Flächen im Plangebiet ist aber als untergeordnet einzustufen. Als Kaltluftentstehungsflächen sind grundsätzlich die östlich und südlich der überplanten Flächen befindlichen Waldfläche einzustufen. Die dort entstehende Kaltluft fließt aber im wesentlichen Richtung Zwieselbachtal ab. Eine wesentlicher Kaltlufteintrag in Richtung Großweismannsdorf besteht nicht.

**Auswirkungen**

Durch die vorliegende Änderung ergibt sich zunächst gegenüber der bereits bestehenden Situation keine wesentliche Veränderung. Grundsätzlich kann es aber im Falle der Errichtung weiterer Nutzungen zu einem Eingriff in die bisher Luftfließrichtungen sowie das Kleinklima kommen.

*Baubedingte Auswirkungen:*

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Die geringe Funktion der Kaltluftneubildung kann bereits durch die baubedingt beginnenden Aufgaben der landwirtschaftlichen Nutzungen nicht mehr im bisherigen Umfang erfüllt werden. Durch Geländemodellierungen können leicht veränderten Abstromrichtungen der bisherigen Luftbahnen entstehen. Diese Veränderungen sind aber als unbedeutend einzustufen.

Baubedingt wird die bestehende Vegetation auf den überplanten Flächen zurückgenommen. Die Bodenstrukturen liegen frei und können hierdurch zu einer gewissen Erhöhung der Bodenlufttemperaturen beitragen.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Durch die Versiegelung der Ackerflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Durch die Lage im Zusammenhang mit dem weiteren Siedlungsflächen von Großweismannsdorf ergibt sich aber keine



maßgebende Veränderung der Kaltluftströme. Durch die umgebenden Siedlungsflächen und die bisherige Nutzung haben die überplanten Flächen bereits jetzt kaum einen positiven Beitrag geleistet.

Durch die geplanten Anlagen selbst entstehen im Regelfall keine wesentlichen zusätzlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts. Beeinflussungen des Schutzgutes Klima entstehen grundsätzlich durch die bei der Herstellung der Baustoffe für die Anlagen erforderlichen Energieaufwendungen. Dies ist aber unvermeidbar, da seitens des Markts Roßtal hierauf kein Einfluss genommen werden kann.

Kleinklimatisch negativ tragen grundsätzlich die mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen entstehende Bodenversiegelung bei. Im Regelfall führen diese Bodenversiegelungen zu einer gewissen Erhöhung der Temperaturen im Siedlungszusammenhang gegenüber der freien Feldflur bei. Dies kann zu einem gewissen Grad durch Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. Gründächern auf Flachdachkonstruktionen, Beschränkung der Versiegelung, Durchlässigkeit der Gebäudestrukturen, Verwendung geringer aufheizender Oberflächenfarben und Strukturen minimiert werden.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch die geplante Nutzung als Wohnbauflächen entstehen keine maßgeblich relevanten Luftschadstoffbelastungen, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Hierzu tragen insbesondere auch die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes bei. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen im Wesentlichen aus der bereits anlagenbedingten Wirkung auf die kleinklimatischen Temperaturverhältnisse. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen mit maßgeblicher Wirkung sind nicht zu erwarten.

#### **Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der nachgelagerten Bebauungspläne hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten**

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

##### **Beschreibung**

Die Änderungsbereiche werden im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet bzw. genutzt. Am Nordrand des südlichen Änderungsbereichs besteht mit der dortigen Gehölzstruktur eine für Flora und Fauna relevante Struktur. Am Zwieselsteig befindet sich eine Ruderalfläche mit Gehölzen, welche für Tiere attraktiv ist.

Nördlich des nördlichen Änderungsbereichs befinden sich große Gärten mit teilweise älteren Obstbäumen. Zwischen dem Änderungsbereich und den bestehenden Gärten verläuft eine Thuja-Hecke. Im Süden ist die Bebauung dichter; große Gärten sind hier eine Seltenheit.

Im Übrigen sind die überplanten Flächen als wenig attraktiv und strukturarm einzustufen.

Im Umfeld grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen, Waldflächen sowie die Siedlungsflächen von Großweismannsdorf an. Von der Planung sind kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen. Am Südostrand tangiert der südliche Änderungsbereich das Landschaftsschutzgebiet „Roßtal“.

Biotopkartierte Strukturen sind von den Planungen nicht betroffen. Weitere Schutzgebiete werden von der Planung nicht tangiert.

Wegen der intensiven Bewirtschaftung stellt das Planungsgebiet grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dar. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass der Geltungsbereich als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere ist. Die Gehölzstrukturen im Friedhofsbereich sind attraktiver Bestandteil des Lebensraums für Vögel, insbesondere Spalten- und Höhlenbrüter.

Für potenziell im Umfeld vorhandene Fledermausarten (Waldflächen im Umfeld des Planungsgebietes) stellt der überplante Bereich hauptsächlich eine Transferfläche und ggf. Jagdrevier dar. Die Gehölzstrukturen an der Ruderalfläche sind geeignete Strukturen für Hecken- und Gehölzbrüter.

Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen einer Fachkraft zum Artenschutz wurden im Rahmen der örtlichen Begehungen im südlichen Änderungsbereich im Bereich der Ruderalfläche ein Rebhuhn sowie Vorkommen der Goldammer festgestellt. Andere relevanten Tier- und Pflanzenarten wurden nicht vorgefunden. Im nördlichen Änderungsbereich sind keine artenschutzrechtlich relevante Arten angetroffen worden.

Im Umfeld der Siedlungsflächen und des Friedhofes ist mit den Vorkommen der üblichen „Allerweltsarten“ der Siedlungsstrukturen zu rechnen.

#### **Auswirkungen:**

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus. Es kommt zu einer Verkleinerung des Lebensraumes. Brut- und Jagdhabitats gehen verloren.

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Da diese jedoch über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft.

Für die südlichen Änderungsbereich angetroffenen Goldammervorkommen sowie Rebhuhnbestand kommt es bereits baubedingt zu Eingriffen in die dortigen Habitatstrukturen. Gem. den Vorgaben des Artenschutzgutachters sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vorzunehmen. Diese müssen bereits auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans verpflichtend zur Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzrechtes festgesetzt werden

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Eingriffe in die Gehölzbestände können bereits baubedingt zu Gefahren für dortige Vogelarten führen. Im Zuge der örtlichen Begehungen konnten hier zwar keine Hinweise auf besonders geschützte Arten festgestellt werden. Habitatbäume wurden nicht festgestellt. Es ist aus fachlicher Sicht aber notwendig, für mögliche Rodungen eine ökologische Baubegleitung einzurichten. Diese sollte die Gehölzstrukturen vor Rodung nochmals auf Habitateignung überprüfen. Der geeignetste Rodungszeitraum ist voraussichtlich der Oktober eines Jahres, so dass einerseits keine potenziellen Vogelbruthabitats als auch Winterhabitats anderer Arten gestört werden.

Zum Schutz im städtebaulichen Umfeld vorkommender Arten sind Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne erforderlich, welche die Auswirkungen auf die Fauna minimieren sollen.

Die Standortveränderungen hin zu bebauten Siedlungsstrukturen führen einem indirekten Funktionsverlust mit einer Veränderung der Artenvielfalt hin zu „Allerweltsarten“ des Siedlungszusammenhangs.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Grundsätzlich ist das Planungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die teilweise Einzäunung der einzelnen Baugrundstücke wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass er für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen, wie z.B. veränderten Wildwechseln, zu rechnen.

Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Das Artenspektrum der Fauna verändert sich weiter hin zu Arten des Siedlungszusammenhangs.

Die geplanten Hecken entlang der Gebietsgrenzen im Osten schaffen neue Habitate für Heckenbrüter und stärken die Biotopvernetzung im Umfeld. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wirken allgemein positiv auf die Gesamtstruktur der Fauna.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf potenziell vorhandene Fledermäuse im Gesamtumfeld können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung im Planungsgebiet ggf. ergebenden potenzielle Einschränkungen des Jagdgebietes sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten. Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine potenziellen Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt. Für die bestehenden Gehölzstrukturen wird ein Erhaltungsgebot festgesetzt.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Im Bereich der geplanten Grünflächen entstehen neue Biotopqualitäten für Insekten und Kleintiere, durch die Maßnahmen zur Randeingrünung entstehen neue Strukturen für Heckenbrüter. Die Artenvielfalt im Planungsgebiet wird sich hin zu den Arten des Siedlungszusammenhangs verändern.

Licht- und Lärmemissionen aus den neuen Nutzungen verändern die bestehenden Tierlebensräume durch die hiervon ausgehenden Störeffekte. U. U kommt es durch die Nutzungen zu einer Vergrämung einzelner Arten.

**Ergebnis**

**Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

**Schutzgut Mensch**

**Beschreibung**

Die Änderungsbereiche schließen östlich an die Siedlungsflächen von Großweismannsdorf, einem Ortsteil von Roßtal an. Die Flächen im Planungsgebiet werden derzeit überwiegend als Ackerland genutzt. Sie besitzen keine wesentliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Ortsteile. Die freie Flur östlich des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen.

Die Friedhofsflächen besitzen eine gewisse Erholungs-/Aufenthaltsfunktion. Aus den im Umfeld und dem südlichen Teil des Planungsgebietes bereits bestehenden Siedlungsnutzungen entstehen typische Immissionsbelastungen aus Lärm und Freizeitnutzungen.

Durch die Planungen entstehen die typischerweise mit Wohnnutzungen einhergehende Emissionen aus haustechnischen Anlagen sowie Verkehrsbewegungen aus den bestehenden Nutzungen. Zudem entstehen zu einem gewissen Grad Lärmbelastungen für das Planungsgebiet sowie das Umfeld. Aus den östlich

befindlichen sportlichen Nutzungen und der dortigen Mehrzweckhalle können ebenfalls Immissionsbelastungen entstehen.

Die östlich und südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmmissionen auftreten. Weitere Immissionen können grundsätzlich aus den Verkehrsbewegungen auf den bestehenden Straßen entstehen.

Durch Veränderungen des natürlichen Abflusses von Oberflächenwasser können Gefahren für Niederlieger entstehen.

### **Auswirkungen**

Grundsätzlich sind mit den Planungen zu einem gewissen Grad zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmmissionen zu erwarten. Diese Zusatzbelastungen werden aber als gering eingestuft.

Auswirkungen auf die Erholungsmöglichkeiten werden nicht erwartet. Neue Wegebeziehungen sowie der Erhalt des Feld- und Waldweges (Zwieselsteig) sichern auch zukünftig den Zugang zur umliegenden Feldflur.

Gefahren für Niederlieger durch Starkregenereignisse aufgrund Veränderungen der natürlichen Geländetopografie können durch entsprechende Rückhalte- und Drosselmaßnahmen hinreichend sicher minimiert werden, so dass hieraus nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt von Norden über die bestehende Ortsstraße „Hohe Straße“. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen. Potenziell können auch Staubmissionen entstehen. Diese können durch Maßnahmen wie Berieselung, Vorhänge, etc. minimiert werden.

Bereits baubedingt wird im nördlichen Teilbereich die Friedhofsfunktion aufgelöst. Die Flächen stehen für diese Nutzung nicht mehr zur Verfügung. Es sind aber im Bestand ausreichende Flächen vorhanden, so dass diese Auswirkung unerheblich ist.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen*

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es in den Änderungsbereichen zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus den Änderungsbereichen selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind im Wesentlichen Lärmmissionen aus Verkehrslärm relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist. Aus den Verkehrsbewegungen auf den geplanten Straßen und den Parkflächen im Gebiet können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen. Aufgrund der geringen Größe wird hier aber nicht mit erheblichen Belastungen gerechnet, welche gesonderte Maßnahmen erforderlich machen.

Für die Naherholungsfunktion kann durch die weitere Anbindung der Feldflur ein positiver Beitrag geleistet werden. Hierzu tragen auch die Maßgaben zur Durch- und Eingrünung bei.

Gefahren aus wild abfließenden Niederschlagswasser für das Umfeld können durch entsprechende Rückhaltmaßnahmen im Planungsgebiet hinreichend sicher minimiert werden.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr sowie Anlagenbetrieb. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen. Die Auswirkungen entsprechen den unter anlagenbedingten Auswirkungen bereits beschriebenen Auswirkungen.

**Ergebnis**

**Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

**Schutzgut Landschaft /Fläche**

**Beschreibung**

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit Mittelfränkisches Becken zugeordnet. Der Änderungsbereich ist östlich von Großweismannsdorf und schließt direkt an die bestehenden Siedlungsflächen an. Im Umfeld schließen vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen und Waldflächen an. Die Waldflächen im Süden und Osten sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Roßtal“. Die Gehölzstrukturen im Friedhofsbereich sind lokal für das Ortsbild von Bedeutung.

Topographisch liegt der südliche Änderungsbereich in einem von zentraler Stelle leicht nach Norden und hauptsächlich nach Süden geneigten Gelände. Nach Norden besteht auf einer Länge von 100 m ein geringes Gefälle von ca. 1 m. Nach Süden besteht auf einer Länge von ca. 125 m ein Gefälle von ca. 5,5 m. Der nördliche Änderungsbereich fällt um ca. 2,0 m von Osten nach Westen.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens im Fränkischen Keuper-Liasland zugeordnet. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung M2a „Flattergras-Buchenwald“. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Vegetation im Planungsgebiet ist durch die landwirtschaftlichen Nutzungen sowie die Friedhofsnebennutzungen geprägt. Die weiteren Bereiche sind durch die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete sowie weitere landwirtschaftliche Flächen und insbesondere den Waldbestand geprägt.

**Auswirkungen**

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall wird es durch die geplante neue Nutzung zu einer Überformung der bestehenden prägenden Strukturen in den Änderungsbereichen selbst kommen. Der Eingriff ist jedoch im Zusammenhang mit den vorhandenen Siedlungsstrukturen als abgewogen und verträglich zu erachten. Durch die kompakte zusammenhängende Gesamtstruktur werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Die grundsätzlichen Auswirkungen aus der Planung sind in Abwägung aller Belange als angemessen zu erachten, da anderweitige geeignete Entwicklungsflächen in Großweismannsdorf nicht verfügbar sind. Für das großräumige Umfeld sind in der Gesamtbetrachtung moderate Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten. Durch die Auswahl eines in Abwägung aller Belange als wenig empfindlichen Flächenbereichs für das Landschaftsbild wurde im Vorfeld bereits auf eine Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild hingewirkt.

Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch die Ausweisung der neuen Siedlungsstrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird. Im Vorfeld der Planungen

wurden Standortalternativen untersucht und abgewogen. Die Flächenverfügbarkeit wird durch die Planungen weiter zur Siedlungsnutzung hin verschoben.

Auswirkungen auf die Schutzbelange des Landschaftsschutzgebiets sind aller Voraussicht nach nicht zu erwarten. Durch Festsetzungen bzgl. der zulässigen Nutzungen der dortigen Flächenbereiche können aber negative Auswirkungen weiter minimiert werden.

*Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich hinein. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten von Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen verschoben. Es ergibt sich ein flächenbezogener Ausgleichsbedarf.

Bereits baubedingt kommt es zu einem Eingriff in die Gehölzstrukturen am Friedhof. Das lokale Ortsbild wird hier erkennbar verändert.

*Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer in der Gesamtbetrachtung vertretbaren Veränderung des Landschaftsbildes. Die neuen Gebietsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmöglich verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden.

Durch die geplanten Nutzungen ist mit einer gewissen Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst, ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Die geplanten Ausgleichsflächen wiederum können durch ihre Gestaltung positiv auf das Landschaftsbild wirken.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der Siedlungsfläche, der zulässigen Bodenversiegelung und einer kompakten Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden.

Alternative Entwicklungsstandorte wurden im Vorfeld geprüft und abgewogen.

*Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßgaben, den Begrenzung der Höhenentwicklung sowie eine angepasste Eingrünung jedoch hinreichend minimiert werden.

**Ergebnis**

**Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.**

## **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

### **Beschreibung**

Bau und Bodendenkmäler sind in den Änderungsgebieten bisher nicht bekannt. Im Bayernatlas der bay. Vermessungsverwaltung sind unter Zuschaltung der entsprechenden Fachschalen keine entsprechenden Denkmäler verzeichnet. Gleiches gilt nach aktuellem Kenntnisstand auch für Denkmalensemble und besonders landschaftsprägende Denkmäler. Auch im Umfeld der überplanten Flächen sind keine entsprechenden Denkmäler festzustellen.

### **Auswirkungen**

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDschG).

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert. Auswirkungen auf die Baudenkmäler sind nicht zu erwarten. Optische Beeinträchtigungen des räumlichen Gesamtbildes durch Baukräne etc. sind temporärer Natur.

#### *Anlagenbedingte Auswirkungen:*

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

#### *Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

## **Ergebnis**

**Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.**

## **Wechselwirkungen**

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft, Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. So hängt beispielsweise die Empfindlichkeit des Grundwassers nicht nur vom Grundwasserflurabstand, sondern auch von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens, des Bewuchs bzw. der Nutzung der Fläche sowie dem Ausgangsgestein ab. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergeben sich noch keine unmittelbaren Auswirkungen, jedoch werden aber Eingriffe mit Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet. Durch die Umsetzung der geplanten Nutzungen statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspläne sowie die geplanten Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen bzw. vermeiden werden können. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Im nördlichen Randbereich des südlichen Änderungsbereiches erfolgt ein Eingriff in einen ortsbildprägende Gehölzstruktur. Damit geht zunächst eine gewisse Beeinträchtigung der Biotopfunktion einher. Lebensraum für Insekten und Vogelarten geht verloren. Zur Vermeidung von Auswirkungen sind daher Ausgleichsmaßnahmen in angemessenem Umfang sinnvoll.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten. Es ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende landwirtschaftliche Nutzung bzw. Freiflächennutzung im Friedhofszusammenhang. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Es kommt zu keinem Eingriff in die Gehölzstrukturen. Es ist aber auch nicht mit einer Stärkung der dortigen Strukturen zu rechnen.

### **Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Aus den vorliegenden Planungen ergeben sich zunächst keine unmittelbaren Herausforderungen an Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung der Auswirkungen. Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind aber grundsätzlich für den Fall weiterer Nutzungen bzw. bei Umnutzungen folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

#### ***Schutzgut Boden***

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen können durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt in den nachfolgenden Bebauungsplänen durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten kann durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster begrenzt werden. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig, sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

#### ***Schutzgut Wasserhaushalt***

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte grundsätzlich getrennt von Schmutzwasser gesammelt werden und wenn möglich als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Gefahren aus Starkregenereignisse sind die Dimensionierung und Ausführung der Maßnahmen einzubeziehen. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen.

#### ***Schutzgüter Klima/Luft***

Die kleinklimatischen Auswirkungen können durch grünordnerische Maßnahmen und Freihaltung von Flächen von einer Bebauung gemindert. Gründächer können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen



und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert.

### ***Schutzgüter Pflanzen/Tiere***

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Maßnahmen auf Ebene der nachfolgenden qualifizierten Grünordnungspläne zu den Bebauungsplänen stellen ein Mindestmaß an einer Eingrünung des Gebietes sicher. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne festzusetzende Ausgleichsflächen zu kompensieren.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen ein Baubeginn und Oberbodenabtrag außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode, die Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Eingriffe in Habitate besonders geschützter Tierarten sind, soweit diese nicht vermeidbar sind, durch entsprechende vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor Baubeginn auszuschließen.

Es empfiehlt sich Nachtbaustellen zu vermeiden. Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper mit einer Lichtfarbe von max. 3000 Kelvin ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Wo möglich sollte eine Lichtfarbe von max. 1.800 Kelvin („Amberlicht“) eingesetzt werden. Unnötige Beleuchtungen sollten im Nachtzeitraum ausgeschaltet oder im Minimum bewegungsgesteuert mit der minimal notwendigen Lichtstärke ausgeführt werden. Für die Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze empfohlen. Für die privaten Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze empfohlen.

Stein- und Kiesgärten sind auszuschließen und nur standortheimische Pflanzen zu verwenden. Statt reiner Rasenflächen sollte zumindest ein Teil der Vegetationsflächen als Wiesenflächen mit Blühanteil hergerichtet werden.

### ***Schutzgut Mensch***

Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die, wenn auch sehr geringe, grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes. Die neuen Grünflächen und Wegebeziehungen in den Naturraum können die Erholungsfunktion verbessern. Die Freiflächen der neuen Siedlungsflächen schaffen neue Erholungsfunktionen für die dortigen Bewohner.

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz und die darauf basierenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen.

### ***Schutzgut Landschaft / Fläche***

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirksame Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Grünflächen sowie der Ausgleichsfläche vorzunehmen. Hierzu dient die bereits dargestellten Randbegrünungen.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen erfolgt naturnah. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen nach den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Die getroffenen Begrenzungen der Höhen- und Längenenwicklung der baulichen Anlagen tragen zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei.

Die Flächeninanspruchnahme kann durch die Begrenzung der Baufelder und der überbaubaren Flächen sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein verträgliches reduziert werden. Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Für die festgelegten zu pflanzenden Gehölze sollte eine separate Vorschlagliste mit heimischen Pflanzenarten sowie empfohlenen Pflanzqualitäten beigefügt werden. Die Auswahl der Pflanzen soll sich an dieser orientieren, solange nicht anders bestimmt.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Hinweise auf Baudenkmäler liegen für das Änderungsgebiet nicht vor. Auswirkungen auf ggf. vorhandene Bodendenkmäler können durch die Maßgaben des bay. Denkmalschutzgesetzes hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

### **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Planungen wurden alternative Entwicklungsflächen im Marktgemeindegebiet überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Auf diese Untersuchung wird an dieser Stelle verwiesen. Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits durch entsprechende und ähnliche Nutzungen vorgeprägt. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben. Dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

### **Zusätzliche Angaben**

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas Bayern, Flächennutzungsplan, saP-Unterlagen zu den konkreten Bebauungsplänen, Bodengutachten etc.) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen zwischen Frühjahr und Herbst 2023 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

### **Maßnahmen zur Überwachung**

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dies erfolgt aber nur sinnvoll auf Ebene der konkreten Bebauungspläne und nicht auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung – dem Flächennutzungsplan. Die Umsetzung der auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne bestimmten Grünordnungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen sind regelmäßig auf die Wirksamkeit zu überprüfen und ggf. nachzuführen. Die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist dauerhaft aufrecht zu erhalten solange der Eingriff wirkt.

### **Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Der wirksame Flächennutzungsplan des Markts Roßtal soll in zwei Teilfläche am Ostrand von Großweismannsdorf geändert werden. Bisher als gemischt genutzte Flächen, Grünflächen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellte Bereiche von Großweismannsdorf sollen mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans zukünftig als Wohnbauflächen dargestellt werden.

Für die Änderungsbereiche wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Es sind im südlichen Änderungsbereich artenschutzrechtlichen Belange betroffen, welche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne erforderlich machen. Weitere wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Umweltberichts nicht festgestellt. Durch die Darstellung von allgemeinen Wohnbaugebieten wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Begrenzung der Versiegelungen minimiert werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind unter Berücksichtigung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden intensiv untersucht, Minimierungsvorschläge erarbeitet und als verbindliche Festsetzungen auf Ebene der Bebauungspläne aufgenommen, so dass die sich ergebenden Eingriffe in das Landschaftsbild noch als verträglich zu erachten sind.

Standortalternativen wurden untersucht und abgewogen und im Ergebnis festgestellt, dass keine alternativen besser geeigneten Flächen vorhanden sind. Die Flächeninanspruchnahme an sich wurde ausführlich untersucht und die Auswirkungen bestmöglich minimiert. Festgesetzte öffentliche Grünflächen sowie Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimieren die Flächeninanspruchnahme sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Potenziell bestehen für Niederlieger Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagswasser. Die Planungen führen u.U. zu einer Veränderung bestehender Ableitungswege bzw. intensiveren durch die Versiegelung mögliche Wassermengen. Dies ist durch Schutzmaßnahmen entsprechend auszuschließen.

Insgesamt ergeben sich aus den Planungen aber keine erheblichen oder unbeherrschbaren Umweltauswirkungen.

Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den aktuell erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

<b>Schutzgut</b>	<b>Erheblichkeit</b>
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

## 6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für die überplanten Flächen wurden im Zuge der beiden konkreten Bebauungsplanverfahren bereits spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen durchgeführt.

Aus dem Spektrum der europäisch geschützten Arten in Bayern sind in den Untersuchungsräumen potenziell Arten aus den Tiergruppen, Fledermäuse, Vögel, Reptilien und Amphibien zu erwarten. Von den Vögeln der EU-Vogelschutzrichtlinie könnte es projektbedingt für Bodenbrüter, Fledermäuse und Reptilien zu Lebensraum- und Individuenverlusten kommen.

Während im nördlichen Änderungsbereich bei den örtlichen Begehungen keine artenschutzrechtlich relevanten Arten angetroffen wurden, wurden im südlichen Änderungsbereich Vorkommen des Rebhuhns sowie der Goldammer angetroffen.

Für den südlichen Änderungsbereich werden daher im Rahmen der Konkretisierung der Planung auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans verbindlich festzusetzende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig (CEF-Maßnahmen). Diese sehen voraussichtlich wie folgt aus:

**CEF-01:** Als Ersatz für das zerstörte Brutrevier des Rebhuhns muss ein Blühstreifen im Umkreis von 1 km um das Vorhabensgebiet angelegt werden. Zu bevorzugen sind hierbei Flächen nördlich und östlich von Großweismannsdorf. Der Blühstreifen muss eine Fläche von mindestens 20 m x 100 m aufweisen und ist alle 5 Jahre umzubrechen, ansonsten aber nicht zu bewirtschaften. Der Umbruch des Streifens darf nur ab Anfang September bis Ende März erfolgen. Zur Anlage des Blühstreifens ist eine standortspezifische Saadmischung regionaler Herkunft zu wählen. Die Feldwege in der Umgebung der Ausgleichsfläche dürfen als Nahrungshabitat und zur Aufnahme von Magensteinen nicht versiegelt und auch nicht weiter aufgeschottert werden.

**CEF-02:** Als Ersatz für das zerstörte Bruthabitat der Goldammer, muss eine mindestens 300 m<sup>2</sup> große Heckenstruktur mit Altgrasbereichen angelegt werden. Die Ausgleichsfläche ist am östlichen Rand des geplanten Bebauungsgebietes oder an anderer Stelle in halboffener bis offener Landschaft der Umgebung anzulegen. Die Pflanzung muss einreihig und locker sein, damit ausreichend lückige Altgrasbereiche an der Hecke bereitgestellt werden. Bei der Auswahl der Sträucher sind heimische Arten auszuwählen.

Zusätzlich werden für den südlichen Änderungsbereich umfassende Vermeidungsmaßnahmen notwendig, welche ebenfalls auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans festzusetzen sind. Diese sehen wie folgt aus:

**M01:** Um Störungen und Verluste von brütenden Vögeln zu vermeiden, dürfen innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) keine Gehölzentfernungen stattfinden.

**M02:** Vor Beginn der Bauarbeiten und während der Bauphase muss in den Monaten März bis Ende August eine Vergrämung des Rebhuhns erfolgen. Damit ist sicherzustellen, dass die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Im Rahmen dessen muss der Bewuchs im gesamten Vorhabensgebiet während dieses Zeitraums durchgehend sehr niedrig gehalten werden.

**M03:** Es ist sicherzustellen, dass der Brachbereich (Nr. 1 in Abb. 3) während der Bauarbeiten nicht von der Goldammer als Brutrevier besiedelt wird. Dazu müssen die Gehölze und andere geeignete Ansitzwarten (z.B. Holzhaufen) vor Beginn der Bauarbeiten und außerhalb der Vogelbrutzeit entfernt werden.

**M04:** Um temporären Lebensraumverlust von Offenlandarten zu vermeiden, ist die Planung des Baugebietes so flächensparend wie möglich durchzuführen. Nicht unmittelbar für das Baugebiet benötigte Flächen dürfen während der Baumaßnahmen nicht befahren, umgestaltet oder umgelagert werden.

**M05:** Die an die geplante Bebauungsfläche angrenzenden Feldwege dürfen als Nahrungshabitat des Rebhuhns und zur Aufnahme von Magensteinen nicht versiegelt und auch nicht weiter aufgeschottert werden

**M06:** Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter

Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

**M07:** Um Störungen und Verluste von jagenden Fledermausindividuen durch Baumaßnahmen zu vermeiden, ist auf Nachtbaustellen in der Zeit von April bis Oktober zu verzichten.

**M08:** Um eine Bestrahlung von Flugrouten oder Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sind folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung zu beachten:

- Der Beleuchtung des Geländes muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken im Außenbereich ist zu unterlassen.
- Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen unter 10m<sup>2</sup> 50-100cd/m<sup>2</sup>, für Flächen über 10m<sup>2</sup> 2-5cd/m<sup>2</sup>. In für den Arten- und Biotopschutz besonders wertvollen Gebieten soll eine maximale Leuchtdichte von 1-2cd/m<sup>2</sup> eingeplant werden.
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht. Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

**M09:** Offene Baugruben, Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches sollen für Kleintiere abgedichtet/verschlossen werden. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullideckel sollen nicht direkt an die Bordsteinkante angebracht werden

**M10:** Die Durchgängigkeit für Kleintiere im Baugebiet soll dauerhaft gewährleistet werden. Dafür wird angeraten zwischen Zäunen und Erdboden ein Freiraum von 10 bis 15 cm zu belassen. Ein durchgehender Zaunsockel soll vermieden werden. Der Bordstein soll alle 20 m abgesenkt werden.

M11: Zur Förderung der immer seltener werdenden Gebäudebrüter wird die Anbringung von künstlichen Nisthilfen für Schwalben, Mauersegler, Kleinhöhlen- und Halbhöhlenbrüter, Turmfalke und Fledermäuse an den geplanten Gebäuden empfohlen. Hierfür sind teilweise auch in die Bauwerke integrierbare Bauelemente im Handel verfügbar.

**M12:** Geplante Gärten sollen naturnah bewirtschaftet werden, um Lebensraum und Nahrungshabitat für Tiere zu bieten. Heimische Pflanzen und Gehölze sollen bevorzugt angepflanzt werden. Das Stehenlassen von kleineren Altgrasbereichen als Rückzugsort für Tiere wird empfohlen. Totholzhaufen und Trockensteinmauern können ebenfalls wertvollen Lebensraum bieten. Zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln sollen zudem keine Pestizide im Garten ausgebracht werden. Um Verletzungen und Tötungen von Kleintieren zu verhindern, wird von der Verwendung von Mährobotern dringend abgeraten.

Im nördlichen Änderungsbereich sind aufgrund der nicht vorliegenden Betroffenheit von artenschutzrechtlichen Belangen nur zwei Vermeidungsmaßnahmen notwendig, welche im Zuge des dortigen Bebauungsplans zu berücksichtigen sind:

**M01:** In den Monaten März bis Juni ist eine Vergrämung der Bodenbrüter vor und während der Bauphase bei Baustopps zwingend nötig, damit die Vögel den Bereich der Baufläche nicht als Brutrevier besiedeln. Hierfür müssen ca. 2 m hohe Stangen (über Geländeoberfläche) mit daran befestigten Absperrbändern von ca. 1-2 m Länge innerhalb der eingriffsrelevanten Fläche aufgestellt werden. Die Stangen müssen in regelmäßigen Abständen von etwa 25 m aufgestellt werden. Beginnen die Bauarbeiten außerhalb der Brutphase der Feldlerche, entfällt diese Maßnahme.

**M02:** Um eine Bestrahlung von Flugrouten und Jagdgebieten der Fledermäuse zu verhindern sowie die Insektenfauna zu schützen, sollen folgende Punkte bezüglich der Geländebeleuchtung beachtet werden:

- Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Abseits der Stoßzeiten kann die Beleuchtungsintensität oftmals vermindert werden. Im urbanen Raum beträgt die maximale Leuchtdichte für Flächen über 10 m<sup>2</sup> 2-5cd/m<sup>2</sup>
- Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten, damit der Raum horizontal und oberhalb möglichst nicht angestrahlt wird. Die Leuchtenhöhe ist am tatsächlichen Bedarf auszurichten: Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung, da diese weniger Streulicht verursacht.
- Die Beleuchtungsdauer muss am tatsächlichen Bedarf angepasst werden. Dies kann entweder mit Bewegungsmeldern oder mit Hilfe von Zeitschaltuhren erreicht werden. Nächtliche Abschaltungen zwischen 23:00-05:00 Uhr empfehlen sich. Auch eine Teilabschaltung mit Hilfe von Dimmung ist innerhalb der weniger stark genutzten Zeitintervalle vorstellbar.
- Um die Blend- und Lockwirkung für andere Organismen zu reduzieren, ist die Lichtfarbe an das Sehspektrum des Menschen anzupassen. Optimal ist hier eine neutral- bis warmweiße Farbtemperatur von 2400 K bis max. 3000 K.

Eine konkrete Festsetzung notwendiger Maßnahmen kann erst auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne erfolgen.

Insgesamt ist aber unter Beachtung der auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne zu treffenden Vermeidungsmaßnahmen von einer sicheren Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange ausgegangen werden. Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind. Die im Gutachten vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen wurden als Festsetzungen in die Bebauungspläne übernommen.

## **7. Hinweise**

Als Hinweise sind die wirksamen Darstellungen zur Art der Nutzung im Umfeld des Änderungsbereichs im zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

## **8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans**

Bestandteile der 8. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 19.03.2024 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

– die zeichnerische Darstellung

Aufgestellt: Heilsbronn, den 19.03.2024  
geändert am

Markt Roßtal, den.....

---

Ingenieurbüro Christofori und Partner  
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen  
Architekt und Stadtplaner

---

**Markt Roßtal**  
**Rainer Gegner**  
**Erster Bürgermeister**