

8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walting Landkreis Eichstätt



Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB

Entwurfsverfasser:
Architekturbüro Böhm PartG mbB
Am Weinberg 21
85072 Eichstätt
Tel. 08421/90 767-0
Fax. 08421/90 767-29

Grundlage ist der genehmigte Flächennutzungsplan der Gemeinde Walting mit Erläuterungsbericht vom 26.1.1988

1.0 Anlass und Aufgabe der Änderung

1.1 Anlass der Änderung

Die Gemeinde Walting hat festgestellt, dass im Ortsteil Gungolding durch den Verkauf des ehemaligen Betriebsgeländes der Fa. Juma an einen neuen Eigentümer eine städtebauliche Neuordnung stattfinden muss. Zusätzlich sollen Flächen nördlich der Staatsstraße 2230, anschließend an den Holzverarbeitenden Betrieb Biber, Flächen, die derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen sind, als Mischgebiet ausgewiesen werden.

Der neue Eigentümer des Betriebsgeländes der Fa. Juma, Flur Nr. 626, will auf dem Grundstück Flur Nr. 615, Kipfenberger Str. 26, eine Betriebsleiterwohnung errichten. Die Fläche soll dem Gewerbegebiet zugeschlagen werden.

Von der Flur Nr. 30 wird der westliche Teil dem Gewerbegebiet angegliedert. Hier will ein Metall verarbeitender Betrieb ansiedeln.

Auf der Flur Nr. 23/7 im Anschluss an den Holz verarbeitenden Betrieb soll die Errichtung eines Einfamilienhauses möglich sein. Das Gebiet als Mischgebiet (M) ausgewiesen, ebenso die bereits derzeit genutzte Flurnummer 21.

Deshalb hat der Gemeinderat von Walting am 16.03.2021 beschlossen, den genehmigten Flächennutzungsplan im Ortsteil Gungolding zu ändern

1.2 Aufgabe der Änderung

Aufgabe der Planung ist die Vorbereitung der baulichen und sonstigen Nutzung der Grundstücke nach Maßgabe der Bestimmungen des BauGB.

Die konkreten, von den zuständigen Körperschaften festgelegten Ziele der Raumordnung und Landesplanung, werden hierbei berücksichtigt.

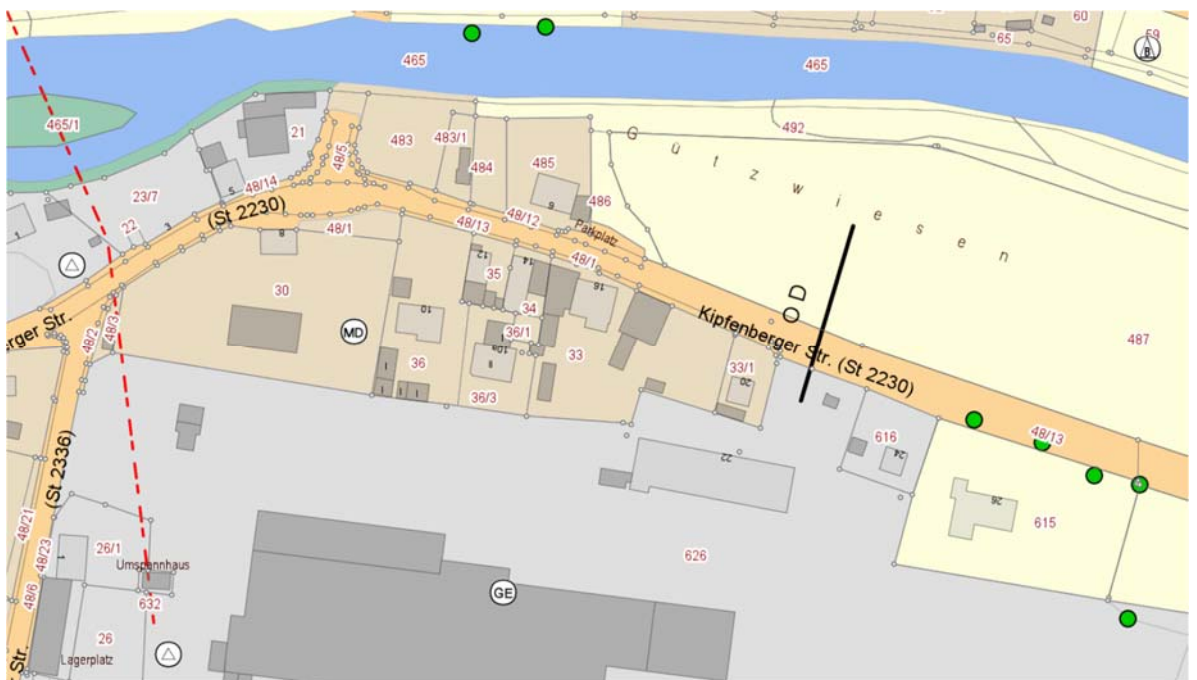
In Gungolding soll mit der Ausweisung der einzelnen Teilbereichsflächen eine städtebauliche Neuordnung erreicht werden.

2.0 Neuausweisungen

2.1 Neuausweisung und Änderung der Ausweisung in Gungolding



Luftbild der Flächenbereiche die geändert werden sollen



Bestand des FNP vor der Ausweisung



FNP nach der 8. Änderung

Vorgesehene Planänderungen

Neuausweisung einer Gewerbebebietsfläche (G) Fl. Nr.615 in Gungolding:	0,41 ha
Änderung einer MD-Fläche in eine Gewerbebebietsfläche (G) auf Teilfläche Fl.Nr.30 in Gungolding:	0,14 ha
Änderung einer GE-Fläche in eine (M-)Fläche auf Fl. Nr.23/7 und Fl. Nr.21 in Gungolding:	0,23 ha

3.0 Planungs idee

- 3.1** Da auf der Flur Nr. 615 der Gemarkung Gungolding das bestehende ehemalige Wohnhaus der früheren Eigentümer abgebrochen wird und für den neuen Eigentümer der Fa.Weidenhiller ein Wohnhaus errichtet werden soll, wird die Fläche als Betriebsleiterwohnung der Flur Nr. 626 als Gewerbebebietsfläche (G) zugeordnet.

Durch die Neuansiedlung eines metallverarbeitenden Betriebes soll eine Teilfläche der Flur Nr. 30 im westlichen Teil als Gewerbegebiet (G) ausgewiesen werden, damit der metallverarbeitende Betrieb sich hier ansiedeln kann.

Damit auf der Flur Nr. 23/7 ein Einfamilienhaus errichtet werden kann, wird der Bereich der Flur Nr. 23/7 und die anschließende Flur Nr. 21 als Dorfgebiet (M) ausgewiesen.

4.0 Naturschutz

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird bei der Änderung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Sämtliche bisherigen Flächen waren bereits Bestandteil des Flächennutzungsplanes. Lediglich die Flur Nr. 615 war noch

Außenbereich mit dem Wohnhaus der ehemaligen Besitzer der Fa. Juma.
Da die Flächen bisher bereits baulich genutzt waren, erscheint ein Ausgleich nicht erforderlich, da die Flächen nicht einen Eingriff im Sinne des § 14 Abs. 1 darstellen.

5.0 Erschließung

Sämtliche neu ausgewiesenen Flächen sind durch entsprechende Zufahrtsmöglichkeiten von bestehenden Straßen aus bereits erschlossen.

6.0 Kirchliche und sonstige kulturelle Einrichtungen erfahren durch die Änderung des Flächennutzungsplanes keine Veränderungen.

7.0 Finanzierung der Maßnahme der Flächennutzungsplanänderung und deren Auswirkungen auf die Infrastruktur der Gemeinde

Sämtliche Flächen der Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Walting befinden sich im Privatbesitz. Kosten bezüglich der Ausweisung werden für die Gemeinde nicht erwartet.

II: Umweltbericht nach § 2 Abs.4 und § 2a Satz 2, Nr. 2 BauGB

1.0 Einleitung

8. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß Aufstellungsbeschluss der Gemeinde Walting:

1.a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walting

Das Grundstück Fl. Nr. 615 der Gemarkung Gungolding. Das Grundstück grenzt im Norden an die Staatsstraße 2230, im Süden an das Betriebsgelände der ehem. Firma JUMA, jetzt Weidenhiller, im Osten an den Außenbereich und im Westen an das Grundstück Fl. Nr. 616 der Gemarkung Gungolding. Das Planungsziel ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G).

Die Bauverbotszone der Staatsstraße 2336 wird berücksichtigt. Die von der Staatsstraße ausgehenden Emissionen sind bekannt und werden berücksichtigt

Die westliche Hälfte des Grundstücks Fl. Nr. 30 der Gemarkung Gungolding. Das Grundstück wird von Westen von der Staatsstraße 2336 und im Norden von der Staatsstraße 2230 eingerahmt. Im Osten befindet sich die restliche Grundstückshälfte, im Süden schließt das Betriebsgelände der ehem. Firma JUMA, jetzt Weidenhiller an. Das Planungsziel ist die Darstellung einer gewerblichen Baufläche (G).

Die Grundstücke Fl. Nr. 23/7 und 21 der Gemarkung Gungolding. Von Norden umfasst die Altmühl den Geltungsbereich, im Westen befindet sich das Betriebsgelände der Zimmerei Biber, im Süden schließt die Staatsstraße 2230 und im Osten die Staatsstraße 2336 an. Das Planungsziel ist die Darstellung einer gemischten Baufläche (M).

1.b **Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan:**

Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden

Da sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden vorrangig ist, ist Ziel der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walting, Ausweisungen da vorzunehmen, wo bereits Flächen bisher anders genutzt wurden, aber das jeweilige Baurecht noch nicht gegeben ist.

Durch die Aufnahme dieser städtebaulich verträglichen Flächen in zentraler Anbindung an den Ortsteil Gungolding wird der Anforderung des Baugesetzbuches im § 1 a Abs.2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden. Dabei soll zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde, insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“. Deshalb wurden nur Flächen herangezogen, die bereits Nutzungen aufweisen.

2.0 **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

2.a **Bestandsaufnahme und Bewertung**

2.a.1 **Schutzgut Mensch**

Ausweisung von Gewerbeflächen im Umgriff zu Flur Nr. 626, ehemaliges Juma Gelände

Durch die Aufgabe der Nutzungen auf dem Betriebsgelände der Fa. Juma soll eine Reaktivierung des gesamten Geländes erfolgen. Der neue Besitzer will auf dem Grundstück Flur Nr. 615 ein Wohnhaus errichten. Im westlichen Bereich der Teilfläche der Flur Nr. 30 soll ein neuer metallverarbeitender Betrieb angesiedelt werden können.

Bewertung:

Bei der Ausweisung der neuen Gewerbeflächen wird berücksichtigt, dass künftig keine zusätzlichen Lärmbelastigungen für die umliegenden Dorfgebietsflächen in Gungolding zu erwarten sind.

Ausweisung eines Mischgebietes auf den Flur Nummern 23/7 und 21

Bewertung:

Durch die Ausweisung von ehemals einer Gewerbefläche zu einem Mischgebiet werden sich die Belastungen für die umliegenden Flächen reduzieren.

2. a.2 **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Ausweisung von Gewerbeflächen im Umgriff zu Flur Nr. 626, ehemaliges Jumagelände

Die beiden in Anspruch genommenen Grundstücksflächen sind bereits jetzt befestigt und bebaut. Die vorhandenen Grünbereiche werden größtenteils erhalten .Zusätzlich erfolgt eine Ortsrandeingrünung im östlichen Bereich der Flurnummer.

Bewertung:

Durch die Errichtung eines neuen Wohnhauses mit entsprechenden Gartenflächen

für den Betriebsleiter und die Ortsrandeingrünung werden sich im Plangebiet der Flur Nr. 615 Lebensräume für die Arten nicht ändern.

Auch die Fläche für den Metallverarbeitenden Betrieb auf der Teilfläche der Flur Nr. 30 wird auf bereits bestehenden überformten Grundstücksflächen errichtet, so dass auch hier keine Verschlechterung eintreten wird.

Ausweisung einer Mischgebietsfläche auf den Flur Nummern 23/7 und 21 der Gemarkung Gundolding

Bewertung:

Auf der Flur Nr. 23/7 wird ein neues Wohnhaus errichtet. Die bereits dort bestehenden Gebäude werden entfernt. Der Grüngürtel zur Altmühl und die Gartenflächen bleiben in ihrer jetzigen Form erhalten.

2.a. 3 Schutzgut Luft und Klima

Durch die vorgesehenen Ausweisungen in Gungolding sind keinerlei Auswirkungen für Luft und Klima zu erwarten.

2.a.4 Schutzgut Landschaft

Der ausgewiesenen Flächen fügen sich in das Ortsbild ein. Die ausgewiesenen Bereiche liegen längs der Staatsstraße 2230. Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

2.a.5 Schutzgut Boden

Ausweisung von Gewerbeflächen im Umgriff zu Flur Nr. 626 (ehemaliges Jumagelände)

Mit Grund und Boden soll gem. § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden.

Die vorgesehenen Änderungsbereiche sind bereits jetzt entsprechend baulich und grundstückstechnisch genutzt. Durch die neue Nutzung wird unmerklich eine etwas größere Versiegelung evtl. eintreten.

Bewertung:

Aufgrund der Überformung des Bodens durch die bereits bauliche Nutzung liegt im Bereich der vorgesehenen Flächen eine geringe Wertigkeit des Bodens hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft vor. Durch die Ausweisungen werden nur geringste Beeinträchtigungen des Bodens erwartet. Die vorgesehene Ortsrandeingrünung gleicht dies aus.

2.a.6 Schutzgut Wasser

Bei den auszuweisenden Flächen liegen keine Gewässer vor. Aufgrund der ebenen Lage sind keine Vorkehrungen gegen Oberflächenwasser vorzusehen. Das Oberflächenwasser kann nach wie vor in den befestigten und unbefestigten Flächen in den Untergrund versickern.

2.a.7 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter



Bodendenkmäler in Gungolding

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch die Vorhaben eingeschränkt werden könnten.

Die Gebiete, die in der Änderung des Flächennutzungsplanes einer neuen Nutzung zugeführt werden, besitzen keinen besonderen baugeschichtlichen Wert, mit dem Auffinden von Bodendenkmälern ist nicht zu rechnen. Beim Auffinden von Bodendenkmälern im Zuge der vorgesehenen neuen Nutzungen sind diese gem. Art. 8 DSchG beim Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Bewertung:

Aufgrund der vorhandenen Erkenntnisse kann das Auffinden besonderer Kulturgüter innerhalb der Planungsbereiche der Flächennutzungsplanänderung nahezu ausgeschlossen werden. Das Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter wird nicht durch die Planung beeinflusst.

2.a.8 Wechselwirkungen

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in den neu auszuweisenden Flächen des Flächennutzungsplanes nicht zu erwarten.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigung durch die Ausweisung von zwei Gewerbeflächen	x
Pflanzen	Schaffung von zwei neuen Gewerbeflächen im Anschluss an bereits bestehende Gewerbeflächen	x
Tiere	Durch die Nutzung als Wohnhaus und durch die Ansiedelung eines Metallverarbeitenden Betriebes mit Errichtung eines neuen Wohnhauses entstehen neue Teillebensräume.	x
Landschaft	Durch die Neuausweisung der Flächen und der vorgesehenen Nutzung erfolgt keine Störung der Landschaft.	x
Boden	Eine höhere Verdichtung als bisher ist in den ausgewiesenen Änderungsflächen nicht zu erwarten. Insgesamt keine große Beeinträchtigung	x
Wasser	Für die Umwelt annähernd zu vernachlässigender Verlust von Oberflächenwasserretention, da eine Überbauung bereits jetzt vorhanden ist. Wasser kann nach wie vor versickern.	x
Klima	Keine Veränderung des Kleinklimas durch die zu ändernden Flächen des Flächennutzungsplanes	*
Kultur- und Sachgüter	Keine Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	x
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes	x*

x = nicht erheblich, * = wenig erheblich, ** = erheblich

2.b Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter 2a ermittelten Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können, da die Bereiche bereits intensiv genutzt werden, Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine für den Menschen hinsichtlich der Immissionssituationen und der Erholung sowie für andere Schutzgüter wie Pflanzen und Tiere, die Landschaft und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung so gestaltet werden, dass keine Verschlechterung erreicht wird.

2.b 2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die erweiterte Gewerbebebietsausweisung und die Änderung vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet würden die Flächen weiterhin brach liegen. Der Wunsch der Gemeinde, eine Neuaktivierung des gesamten Bereiches zu erreichen, könnte damit nicht umgesetzt werden.

2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a Abs.3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 BNatSchG

die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Flächennutzungsplanänderung zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Da die in der Bauleitplanung ausgewiesenen Flächen selbst zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen, sind nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und diese durch entsprechende eintretende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb der jeweiligen Gebiete auszugleichen.

Durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung (reduzierte Dachflächen, ökologisch sinnvolle Wasserableitung, Wasserdurchlässigkeit, notwendige Entsiegelung) und zum Ausgleich (Anlage von Versickerungsmulden) soll der durch die Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zum vorherigen Zustand als brach liegende Fläche innerhalb des Gebietes nahezu vollständig ausgeglichen werden.

Angesichts der angestrebten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft einerseits und der besonderen Bedeutung der Gebietsflächen für den Ortsteil Gungolding andererseits wird dem Ausgleich im Sinne der Werte „Boden“, „Natur“ und „Landschaft“ in der Abwägung festgelegt.

2.c.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen, aufgrund der nur geringen nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Aufrechterhaltung und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Flächenausweisung im Bereich des Gewerbegebiets und der Mischgebietsfläche im Ortsteil Gungolding

2.c.2 Schutzgut Mensch

Mit der Neuausweisung der Gewerbegebietsflächen wird die bestehende Problemsituation der nicht genutzten Flächen des Jumageländes verbessert und ein städtebaulich evtl. entstehender Missstand beseitigt.

Im Bereich der Ausweisung des Mischgebietes entsteht zusätzlich die Möglichkeit einer qualitätsvollen Wohnnutzung.

2.c.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Auf der Grundlage des BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie die sonstigen Lebensbedingungen sind zu pflegen, zu entwickeln und wieder herzustellen.

Zur teilweisen Erhaltung wertvoller Bestände, Minimierung der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Erzielung einer angepassten Einbindung der neuen Nutzungen in das Ortsbild soll in den jeweiligen Baugenehmigungen ein entsprechender Leitgedanke für die Begrünung in der Planung und Ausführung festgelegt werden.

Im Einzelnen werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Festlegung wie und in welchen Bereichen die Bautätigkeit ausgeführt wird
- Festlegung über Erhalt und Aktivierung der vorhandenen Grünflächen und

der Ortsrandeingrünung auf Fl.Nr. 615
 - Berücksichtigung der Lage der geänderten Gebiete zur Staatsstraße mit entsprechenden evtl. lärmindernden Maßnahmen.

2. d. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Durch die günstige Lage im Ortsteil Gungolding zeichnet sich für die ausgewiesenen Flächen eine sehr günstige Ausgangssituation ab. Die von der Gemeinde im Vorfeld getätigten Voruntersuchungen zur Reaktivierung der Flächen konnten nur positive Aspekte für die Ausweisung der Flächen an dieser Stelle erarbeiten.

3. Zusätzliche Angaben

3. a Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft sollte eine detaillierte Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs und die Festlegung der evtl. notwendigen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen die Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft (Bayr. Kompensationsverordnung – BayKompV) nicht angewendet werden, da es sich bei den Flächen um bereits genutzte Flächen handelt und nur der Gebietscharakter geändert wird.

3. b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Bei der Ausweisung der Gewerbegebietsfläche und der Dorfgebietsfläche handelt es sich um eine sogenannte Angebotsplanung, bei der sich die vorhandene Nutzung nur geringfügig ändert. Die Auswirkungen auf die Umwelt bei den neu auszuweisenden Flächen können deshalb als gering eingeschätzt werden.

3. c Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Ausweisungen bei der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Walting umfassen zwei kleine Gewerbegebietsflächen und die Ausweisung einer Mischgebietsfläche in Gungolding.

Für die Nichtanwendung der Eingriffsermittlung werden folgende Punkte angeführt:

- Der Ausgangszustand der überplanten Flächen ist einer Reaktivierung gleichzusetzen.
- Eine Ermittlung der Beeinträchtigungen und des Kompensationsbedarfs könnte damit entfallen oder in den einzelnen Baugenehmigungen abgearbeitet werden

Eichstätt, 11.08.2021

Walting, 11.08.2021

.....
 Architekturbüro Böhm , PartG mbB
 Am Weinberg 21, 85072 Eichstätt

.....
 Schermer, 1. Bürgermeister der
 Gemeinde Walting