



# Markt Dentlein a. F.

Lkr. Ansbach

## 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 Gewerbegebiet „Fichtberg“ in Dentlein am Forst



## Umweltbericht

### ORTS- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

**MICHAEL SCHMIDT**  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
HINDENBURGSTRASSE 11  
91555 FEUCHTWANGEN  
TEL 00499852- 3939  
FAX- 4895

BUERO@SCHMIDT-PLANUNG.COM  
WWW.LANDSCHAFTSARCHITEKT-SCHMIDT.DE



Aufgestellt:  
Feuchtwangen, den 11.02.2019

Schmidt  
Landschaftsarchitekt

## **1. PLANUNGSANLASS**

Seit dem Jahr 1999 besteht im Osten von Dentlein a.F. der rechtskräftige Bebauungsplan für das Gewerbegebiet „Fichtberg“. Diese Planung wurde bedarfsgerecht bisher nur im 1. Bauabschnitt realisiert. Das Gebiet wurde im ersten Bauabschnitt über die bestehenden Ortsstraßen „Moosbacher Weg“ und „Fetschendorfer Weg“ erschlossen.

Durch die geplante Gewerbegebietsfläche läuft die Fernwasserleitung der Fernwasserversorgung Franken sowie eine 20 kV – Freileitung, was unter anderem die Umsetzung des 2. Bauabschnitts erschwert.

Ebenso bestand in den letzten Jahren keine konkrete Nachfrage nach kleinteiligen Gewerbeflächen und / oder Gewerbeflächen an diesem Standort.

Der Rechtsplan für das GE „Fichtberg“ basiert auf einem städtebaulichen Konzept aus dem Jahre 1999, das den südlichen Teil des Gebietes durch Stichstraßen mit Wendeanlagen erschließt und die Verlegung der 20 kV – Freileitung und die Verlegung der Fernwasserleitung erfordert.

Entlang dieser Erschließungsstraßen sind straßenbegleitende Baumreihen geplant, die zur inneren Durchgrünung vorgesehen sind.

Aus wirtschaftlicher Sicht kann die Fernwasserleitung nicht im damals festgelegten erforderlichen Umfang verlegt werden; es besteht Anpassungsbedarf.

Das Plangebiet stellt für Dentlein a.F. eine wichtige Baulandreserve für Gewerbebaugrundstücke dar. Es handelt sich um das einzige größere zusammenhängende Gewerbegebiet im Gemeindegebiet von Dentlein am Forst. Für den Planbereich gibt es derzeit verstärkt Anfragen von interessierten Gewerbetreibenden, die zeitnah bauen möchten.

Das Baurecht soll soweit wie möglich den Anforderungen an ein wirtschaftliches Gewerbegebiet angepasst werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird das Gewerbegebiet neu strukturiert, die Erschließungsstraßen und mögliche Grundstücksgrenzen optimiert, so dass die Fernwasserleitung nur noch geringfügig verlegt werden muss.

Die bestehenden textlichen Festsetzungen bleiben unverändert bestehen bzw. werden durch erforderliche Festsetzungen zum Artenschutz ergänzt.

Die vorliegende Begründung bezieht sich ausschließlich auf die geänderten Planinhalte. Die Begründung der Ursprungsfassung behält weiterhin ihre Gültigkeit.

## **2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### **Landes- und Regionalplanung**

Der Markt Dentlein a. F. liegt im ländlichen Raum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. Die Marktgemeinde Dentlein a. F. ist gemäß Regionalplan als bevorzugt zu entwickelnder Zentraler Ort eingestuft.

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Westmittelfranken (RP 8) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

LEP 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

RP 8 Sicherung und Entwicklung der Zentralen Orte

2.1.2.1 „Die Arbeitsplatzzentralität ist in den Kleinzentren (...) möglichst dauerhaft zu sichern und weiter zu entwickeln“ (Grundsatz).

RP 8 Allgemeine strukturpolitische Zielsetzung

5.1.1.1 "Innerhalb der Region und im Verhältnis zu anderen Regionen sollen möglichst gleichwertige Lebensbedingungen angestrebt werden. Die Erhaltung und Weiterentwicklung eines eigenständigen westmittelfränkischen Wirtschaftsraumes sollen gesichert werden." (Ziel).

RP 8 Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes

5.1.1.2 "Auf die Bereitstellung gewerblicher Arbeitsplätze soll bevorzugt in den zentralen Orten aller Stufen hingewirkt werden. Sie kann auch in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen und in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der gewerblichen Wirtschaft erfolgen" (Ziel).

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Optimierung der Erschließung und eine damit verbundene Neuordnung der möglichen Grundstückszuschnitte. Dieses ist mit den wesentlichen landesplanerischen- und regionalplanerischen Zielen vereinbar.

### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde Dentlein a. F. ist der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 8 Gewerbegebiet „Fichtberg“ als gewerbliche Baufläche dargestellt.

### 3. INHALT DER ÄNDERUNG

Im Rahmen der 1. Änderung sind folgende Änderungen vorgesehen:

#### Umwandlung von Gewerbeflächen in Grünflächen

Im südlichem Bereich, angrenzend an die Wohnbebauung und im westlichen Bereich, angrenzend an gemischte Bebauung bzw. Wohnbebauung werden Gewerbeflächen zurückgenommen, zum einem mit dem Ziel den Abstand zur bestehenden Wohnbebauung zu vergrößern und zum anderen kann die bestehende 20 kV – Freileitung unverändert bestehen bleiben. Um die Bewirtschaftung der neu ausgewiesenen Grünflächen zu gewährleisten ist am westlichen Rand der Gewerbeflächen ein Wirtschaftsweg geplant.

#### Optimierung der Erschließungsstraßen

Das Gebiet soll zukünftig mit einer Ringstraße erschlossen werden, die in Teilen parallel zur Wasserleitung verläuft. Auf die beiden Wendeanlagen kann verzichtet werden. Die Bauflächen werden der optimierten Erschließung angepasst.

#### Pflanzgebote / Grünflächen

Durch die Neuordnung der Erschließung entfallen teilweise Grünflächen mit Pflanzgeboten entlang der Erschließungsstraßen. Die Randeingrünung bleibt unverändert bestehen. In der Summe werden die gewerblichen Bauflächen verringert, eine erneute Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist daher nicht erforderlich.

#### Festsetzungen zum Artenschutz

Um den artenschutzrechtlichen Belangen Rechnung zu tragen werden ergänzend zu den bestehenden Festsetzungen zur Grünordnung folgende Festsetzungen ergänzt:  
*Die Gehölzrückschnitte müssen außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.*

*Die Baufeldfreimachung muss außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen. Erfolgt nach der Baufeldfreimachung nicht unmittelbar die Bebauung, ist im Ackerbereich durch Vergrämuungsmaßnahmen sicher zu stellen, dass das Baufeld nicht als Brutplatz genutzt wird (z.B. Flatterbänder).*

*Zur Außenbeleuchtung sind nur Lampen mit UV-armen Lichtspektren (z.B. LED, Natriumdampf – Niederdrucklampen) zugelassen. Die Leuchten müssen dicht sein und aufgrund ihrer Konstruktion eine gerichtete Lichtabgabe sichern. Der Lichtkegel muss nach unten gerichtet werden. Die Beleuchtungen dürfen maximal 80° schräg zur Seite strahlen. Die Masthöhen sind so gering wie möglich zu halten.*

Alle weiteren textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der bleiben von der Änderung unberührt.

#### Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Wasser, Telekommunikation usw. ist wie bisher durch die Erweiterung der bestehenden Leitungen mit Anschluss an die bestehenden Netze sichergestellt.

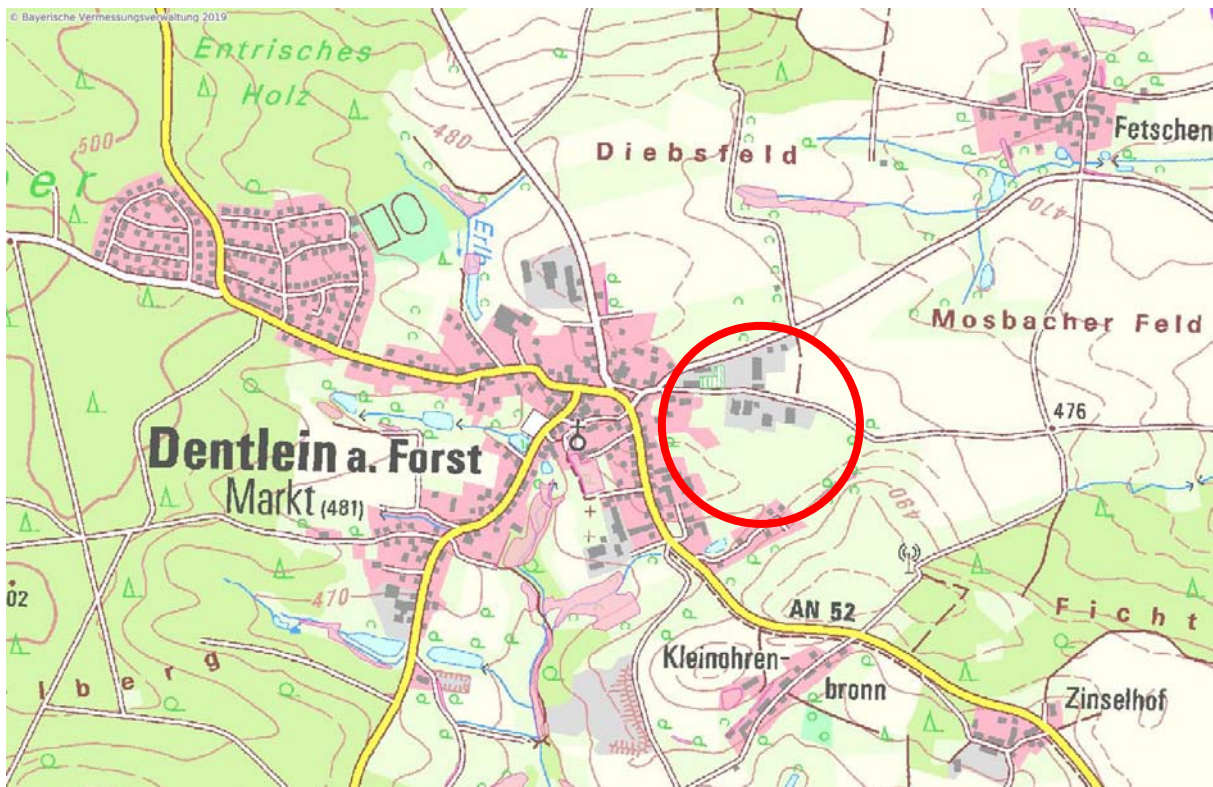
Die Entwässerung erfolgt wie bisher durch ein Trennsystem.

Die bestehende 20 kV-Freileitung inkl. Schutzstreifen ist im Bebauungsplan dargestellt und kann unverändert bestehen bleiben.

Die Fernwasserleitung der FWF liegt durch die Planänderung weitestgehend außerhalb der überbaubaren Flächen und kann somit in großen Teilen erhalten bleiben. Lediglich im nordwestlichen Bereich ist die Verlegung eines Teilstücks erforderlich. Die Trasse der Fernwasserleitung inkl. Schutzstreifen ist ebenfalls im Planteil dargestellt.

#### 4. STANDORT

Lage Planungsgebiet:



**TK-Karte** TK-Karte Datenquelle: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (<http://fisnat.bayern.de/finweb/>)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 für das Gewerbegebiet „Fichtberg“ befindet sich am östlichen Ortsrand von Dentlein a.F., östlich der „Großohrenbronner Straße“ und südlich des „Fetschendorfer Weg“.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 7,7 ha, beinhaltet die Grundstücke mit den Flurnummern 116/11 (teilw.), 117/1, 117/2, 117/3, 117/4, 120/1 (teilw.), 151, 152,

## **Markt Dentlein am Forst**

### **Umweltbericht 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 8 „Fichtberg“**

---

152/1, 152/2, 152/3, 152/4, 152/5, 152/7, 152/8, 152/9, 152/10, 165/1, 166, 202/1, 243, 243/2 (teilw.), 1824 (teilw.), 1825, 1825/1, 1825/2, 1825/3, 1838 (teilw.) und 1838/1 der Gemarkung Dentlein a. F.

Das Gebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

Norden: „Fetschendorfer Weg“  
Süden: Wohngebiet „Hutacker“  
Osten: landwirtschaftliche Flächen  
Westen: bestehende gemischte Bebauung

Mit der 1. Änderungsplanung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht verändert.

Durch die 1. Änderung werden die Grünflächen vergrößert. Die Randeingrünung wird nicht verändert. Eine zusätzliche negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann ausgeschlossen werden.

## 5. UNTERSUCHUNGSRELEVANTE SCHUTZGÜTER UND IHRE FUNKTIONEN

Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“	<p>Eine projektspezifische Relevanzprüfung des prüfungsrelevanten Artenspektrums wurde durchgeführt. Die Suche nach den im Untersuchungsraum vorkommenden saP-relevanten Arten wurde per ASK (Artenschutzkartierung Bayern, TK 6828 Feuchtwangen OSt) durchgeführt. Im Geltungsbereich und dem Umgriff wurde keine relevanten Arten kartiert.</p> <p>Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand. Durch die Kulissenbildung der Bebauung und der umliegenden Gehölze ist die Fläche des Geltungsbereiches für bodenbrütende Vogelarten ungeeignet.</p> <p>Zur Vermeidung von Individuenverlusten bei Bodenbrütern sowie deren Gelegen und noch nicht selbständigen Jungvögeln erfolgt der Baubeginn incl. Abtrag der Bodenvegetation und Humusschicht außerhalb der Vogelbrutzeit, also erst ab 1. Oktober bis spätestens Ende Februar.</p> <p>Aufgrund der Vermeidungsmaßnahmen kann eine zusätzliche negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population und die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durch das geplante Bauvorhaben kann deshalb ausgeschlossen werden. Die 1. Änderung ist aus Sicht des speziellen Artenschutzes (§ 44 Abs. 1 BNatSchG) zulässig.</p>
Schutzgut „Boden“	<p>Das Planungsgebiet gehört zum Mittelfränkischen Becken (113) und zählt zum Dinkelsbühler und Feuchtwanger Hügelland (113.0). Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer Höhenlage von ca. 481 m über NN.</p> <p>Der geologische Untergrund gehört zur Muschelkalkformation der Frankenhöhe. Die leicht bewegte Landschaft liegt im Bereich des Feuerletten und des Lias. Braunerden befinden sich in den flach ansteigenden und mehr oder weniger ebenen Abschnitten.</p>
Schutzgut „Wasser“	<p>Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.</p> <p>Durch den geringen Niederschlag und das Fehlen hohlraumreicher unterirdischer Speicherräume ist das natürliche Dargebot an Grund- und Oberflächenwasser im Naturraum gering.</p>

Schutzgut „Klima“	<p>Das Untersuchungsgebiet liegt im Übergangsbereich zwischen ozeanischem und kontinentalem Klimabereich, allerdings sind die kontinentalen Klimamerkmale vorherrschend. Die Niederschläge bewegen sich im gesamten Gebiet zwischen 685 mm und 815 mm und liegen damit unter dem Landesdurchschnitt von jährlich 925 mm. Von den mittleren Jahrestemperaturen her betrachtet, gehört das Planungsgebiet mit Temperaturen zwischen 7,4° und 7,6° zu den kühleren der Region (sonst 8,0° bis 8,3° C).</p> <p>Sowohl die mittleren Temperaturen im Juli mit 16,4° bis 16,8° C als auch die Januar-Höchstwerte von 0,7 ° bis 0,9 ° C unterstreichen, dass das Planungsgebiet zu den frischeren Teilen der Region zählt.</p> <p>Im Planungsgebiet sind keine Luftaustauschbahnen betroffen.</p>
Schutzgut „Landschaft“	<p>Das Landschaftsbild wird geprägt durch die Ortsrandlage und die Gewerbebebauung des rechtskräftigen Bebauungsplanes.</p> <p>Durch die Ortsrandlage besteht bereits eine Vorbelastung für das Landschaftsbild im Umgriff des Planungsgebietes (südl. von Dentlein a. Forst).</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	<p>Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert.</p>
Schutzgut „Mensch“	<p>Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden neue Grünflächen zwischen Wohnbebauung und Gewerbeflächen geschaffen. Die Festsetzungen bleiben weitgehend unverändert.</p>
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	<p>Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist gem. Art. 8 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel.: 0981468-4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911/23585-0 zu verständigen.</p>
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	<p>Die Wechselwirkungen der Schutzgüter sind durch die vorhandenen Nutzungen bereits sehr stark überprägt. Die natürlichen Standortbedingungen und Lebensgemeinschaften sind durch anthropogene Einflüsse stark verändert.</p>



## **6. SCHON- UND SCHUTZFLÄCHEN**

### **Naturschutzgebiete (Art 7 BayNatSchG)**

Naturschutzgebiete sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

### **Naturdenkmale (Art 9 BayNatSchG)**

Naturdenkmale sind im Planungsgebiet und dessen weiterer Umgebung nicht vorhanden.

### **Naturpark (Art 11 BayNatSchG)**

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem Naturpark.

### **Landschaftsschutzgebiete (Art 10 BayNatSchG)**

Ausgewiesene Landschaftsschutzgebiete sind nicht betroffen.

### **Landschaftsbestandteile (Art 12 BayNatSchG)**

Landschaftsbestandteile liegen nicht im Untersuchungsraum.

### **Kartierte Biotope Biotopkartierung**

Es befinden sich keine kartierten Biotope im Planungsgebiet.

Durch die 1. Änderung werden die Grenzen und die bauliche Nutzung nicht verändert. Eine zusätzliche negative Auswirkung auf umliegende kartierte Biotope kann ausgeschlossen werden.

## 7. ENTWICKLUNGSPROGNOSE DER UMWELT BEI DURCHFÜHRUNG UND BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

<p>Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u></p> <p>Geplant ist die Änderung der Erschließung und Aufteilung der Bauflächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.8. Im Süden und Westen des Geltungsbereiches werden ca. 9.100m<sup>2</sup> Bauflächen in Grünflächen gewandelt.</p> <p>Eine zusätzliche negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand der lokalen Population und die Aufrechterhaltung der ökologischen Funktionalität von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durch die geplante Änderung kann deshalb ausgeschlossen werden. Durch die zusätzlichen Grünflächen können dagegen Verbesserungen erwartet werden.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Der rechtskräftige Bebauungsplan bleibt unverändert gültig.</p>
<p>Schutzgut „Boden“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u></p> <p>Im Süden und Westen des Geltungsbereiches werden ca. 9.100m<sup>2</sup> Bauflächen in Grünflächen gewandelt. Bei einer GRZ 0,8 wird somit die bebaubare Fläche um ca. 7.300 m<sup>2</sup> verringert.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Der rechtskräftige Bebauungsplan bleibt unverändert gültig.</p>
<p>Schutzgut „Wasser“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u></p> <p>Die versiegelten Flächen werden reduziert. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers kann auf zusätzlichen Flächen stattfinden, was zu einer Verbesserung der Grundwasserneubildung führt.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Der rechtskräftige Bebauungsplan bleibt unverändert gültig.</p>
<p>Schutzgut „Klima“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u></p> <p>Das Schutzgut „Klima“ wird durch die Planung nur kleinräumig, im Gebiet verändert. Durch die Reduzierung der Gewerbefläche wird der negative Einfluss auf das Lokalklima gemindert.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
<p>Schutzgut „Landschaft“</p>	<p><u>Bei Durchführung:</u></p> <p>Bei der geplanten Erweiterungsfläche handelt es sich um die Änderung der Erschließung und Aufteilung der Bauflächen</p>

	<p>innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.8. Die Randeingrünung wird nicht verändert.</p> <p>Der Erholungswert von Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches wird durch die Planung nicht beeinträchtigt, da die Planung in die vorhandene Landschaft eingefügt werden kann und die Einbindung in Natur und Landschaft durch die vorgesehene Eingrünung gegeben ist.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Mensch“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Geplant ist die Änderung der Erschließung und Aufteilung der Bauflächen innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.8. Im Süden und Westen des Geltungsbereiches, zur angrenzenden Bebauung hin werden ca. 9.100 m<sup>2</sup> Bauflächen in Grünflächen gewandelt. Durch die Änderung des Gewerbegebietes wird die Situation für die angrenzende Wohnbebauung verbessert.</p> <p><u>Bei Nichtdurchführung:</u> Der rechtskräftige Bebauungsplan bleibt unverändert gültig.</p>
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	<p><u>Bei Durchführung:</u> Keine Veränderung zu erwarten</p>

**8. BESCHREIBUNG DER UMWELTRELEVANTEN MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHHALTIGER AUSWIRKUNGEN**

Schutzgüter „Pflanzen und Tiere“	Um die Störung oder Tötung von geschützten Arten (im Besonderen Bodenbrütende Vogelarten) zu vermeiden (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 i. V. m. Abs 5 Satz 1,3 und 5 BNatSchG) wird empfohlen das Abschieben des Oberbodens vor Baubeginn nur vom 1. Oktober bis 28. Februar zuzulassen.
Schutzgut „Boden“	Die bebaubaren Flächen werden um ca. 7.300 m <sup>2</sup> verringert
Schutzgut „Wasser“	Die bebaubaren Flächen werden um ca. 7.300 m <sup>2</sup> verringert. Die Grundwasserneubildung wird damit verbessert.
Schutzgut „Klima“	Durch die Reduzierung der Gewerbefläche wird der negative Einfluss auf das Lokalklima gemindert.
Schutzgut „Landschaft“	Im Süden und Westen des Geltungsbereiches werden zusätzliche Grünflächen geschaffen.
Schutzgut „Biologische Vielfalt“	Keine Maßnahmen
Schutzgut „Mensch“	Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes werden neue Grünflächen zwischen Wohnbebauung und Gewerbeflächen geschaffen.
Schutzgut „Sach- und Kulturgüter“	Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist gem. Art. 8 DSchG die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel.: 0981468-4100 bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel.: 0911/23585-0 zu verständigen.
Schutzgut „Wechselbeziehungen“	Keine Maßnahmen

**9. EINGRÜNUNG UND INNERE DURCHGRÜNUNG DES GEBIETES**

**9.1 INNERE DURCHGRÜNUNG**

Im Süden und Westen des Geltungsbereiches werden zusätzliche Grünflächen geschaffen.

**9.2 RANDEINGRÜNUNG**

Die Randeingrünung wird nicht verändert.

## **10. AUSGLEICH- UND ERSATZFLÄCHEN UND -MASSNAHMEN**

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fichtberg“ findet kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft statt wofür gem. § 1a BauGB ein Ausgleich erforderlich ist.

## **11. ANDERWEITIGE LÖSUNGSMÖGLICHKEITEN, ÄNDERUNGSGRÜNDE**

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fichtberg“ soll das Baurecht soweit wie möglich den Anforderungen an ein wirtschaftliches Gewerbegebiet angepasst werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird das Gewerbegebiet neu strukturiert, die Erschließungsstraßen und mögliche Grundstücksgrenzen optimiert.

Durch die reduzierten Bauflächen und die zusätzlichen artenschutzrechtlichen Festsetzungen wird aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes die Situation verbessert.

## **12. UVP BEDARF**

Da innerhalb des Planungsgebietes die Baufläche verringert wird ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

## **13. ZUSAMMENFASSUNG**

Durch die geplante 1. Änderung des Bebauungsplanes „Fichtberg“ soll das Baurecht soweit wie möglich den Anforderungen an ein wirtschaftliches Gewerbegebiet angepasst werden.

Mit der Bebauungsplanänderung wird das Gewerbegebiet neu strukturiert, die Erschließungsstraßen und mögliche Grundstücksgrenzen optimiert.

Der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kann durch ergänzte Festsetzungen und reduzierte Bauflächen verringert werden.

Aus diesen Gründen sind die Planungen als mit der Umwelt verträglich zu bewerten. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.