



ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS BROMBACHSEE – TEILPLAN SPALT SÜD

NÖRDLICHE ERWEITERUNG DES
GEWERBEGEBIETS HÜGELMÜHLE

FL-NR. 1296/1 UND 1465, GEMARKUNG GROßWEINGARTEN

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 18.05.2026

[Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 12.02.2025 in roter Schriftfarbe]

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Ziel und Zweck der Planung	3
2	Übergeordnete Planungen.....	3
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	3
2.2	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	4
3	Planerische Konzeption	5
3.1	Allgemeine Beschreibung des Plangebiets.....	5
3.2	Bisher beabsichtigte Art der Bodennutzung	5
3.3	Künftig beabsichtigte Art der Bodennutzung	5
3.4	Flächenbilanz	6
4	Umweltbericht.....	6
4.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	6
4.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	6
4.2.1	Schutzgut Geologie und Boden	7
4.2.2	Schutzgut Wasser	7
4.2.3	Schutzgut Klima/ Luft.....	8
4.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	8
4.2.5	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	8
4.2.6	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	9
4.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	9
4.2.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	10
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	10
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	10
4.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	10
4.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	10
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	11
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	11
5	Aufstellungsvermerk.....	12

1 Ziel und Zweck der Planung

Der Weiler „Hügelmühle“ der Stadt Spalt ist auf eine historische Mühlennutzung an der fränkischen Rezat, rund 3 km östlich von Spalt, zurückzuführen. Hieraus hat sich im 19./20. Jahrhundert eine Wasserkraftanlage mit Sägewerk sowie einigen verstreuten Wohnhäusern entwickelt. Nach Beendigung des Sägewerksbetriebs sind seit den 1990er Jahren verschiedene gewerbliche Folgenutzungen entstanden.

Unabhängig davon wurde in den späten 1990er Jahren südlich der am Weiler vorbeiführenden Staatsstraße 2223 ein Gewerbegebiet erschlossen und seitdem mehrfach erweitert. Zwischen diesem Gewerbegebiet und der „historischen Hügelmühle“ haben sich aus den ehemaligen Sägewerkslagerflächen auf den Fl.-Nr. 1296/1 und 1465 der Gemarkung Großweingarten nach Auflassung der Sägewerksnutzung andere Lagernutzungen entwickelt, die einer städtebaulichen Ordnung bedürfen.

Die genannten Flächen werden aktuell als Außenlager- und Logistikflächen der Stadtbrauerei Spalt genutzt und bilden einen festen Bestandteil des langfristigen Logistikbetriebs der wachsenden Kommunalbrauerei. Aufgrund der beengten Platzsituation am Betriebssitz der Stadtbrauerei, am Rande der Spalter Altstadt, stehen dort keine entsprechenden Erweiterungsflächen als Alternative zur Verfügung.

Ziel der gegenständlichen FNP-Änderung ist es, diese vorhandene Nutzung durch Darstellung einer gewerblichen Baufläche im FNP entsprechend abzubilden. Damit soll sowohl die bauplanungsrechtliche Sicherung der aktuellen Flächennutzung erfolgen, als auch die Grundlage für künftige, intensivere Logistik-Nutzungen durch die Stadtbrauerei Spalt geschaffen werden.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Auf der Ebene der Regionalplanung liegt die Stadt Spalt am Rand der Region Nürnberg (Region 7) in einem „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“. Die Stadt Spalt ist als Grundzentrum eingestuft.

Das am 01.09.2013 in Kraft getretene Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (mit Stand 01.06.2023) ordnet die Stadt Spalt dem allgemeinen ländlichen Raum zu. Der Landkreis Roth ist auf Ebene der Kreisregion als Raum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft.

Hinsichtlich der Raumstruktur und Siedlungsentwicklung sind für die vorliegende Bauleitplanung insbesondere folgende Aussagen des LEP relevant (die sich in vergleichbarer Form auch in den Festlegungen des Regionalplans widerspiegeln):

3.1 Flächensparen:

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

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. (...)

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.

Die überplante Fläche ist bereits erschlossen und wird seit vielen Jahren als gewerbliche Lagerfläche genutzt. Mit der Darstellung als gewerbliche Baufläche wird der FNP dem Bestand angepasst und eine geordnete Nutzung der Flächen vorbereitet. Die Planung erfüllt damit die landesplanerischen Ziele und Grundsätze LEP 3.1 und 3.2. Die Weiterführung der Nutzung durch die Stadtbrauerei Spalt stärkt die lokale Wirtschaftsstruktur und sichert Arbeitsplätze im ländlichen Raum.

Da der historische Weiler Hügelmühle im Norden der neu dargestellten Gewerbebaufläche keinen „im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ darstellt, kann die Anbindung der neuen Baufläche „an eine geeignete Siedlungseinheit“ im Sinne des LEP 3.3 in nördlicher Richtung durchaus in Frage gestellt werden. Mit dem südlich der St 2223 gelegenen Gewerbegebiet Hügelmühle besteht jedoch eine hinreichende Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit. Zwischen beiden Siedlungseinheiten besteht zwar ein Abstand von rund 50 m, dieser wird aber überwiegend von Verkehrsanlagen (St 2223 und Radweg/„Planetenweg“) ausgefüllt. Zwischen den beiden Verkehrswegen liegt lediglich noch ein kleiner Grünstreifen der aus städtebaulicher Sicht als gliedernder Grünstreifen durchaus erhalten werden sollte.

2.2 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Gemeindeteil Hügelmühle ist von dem großräumigen Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg“ (LSG West) umgeben. Die Siedlungsflächen der Hügelmühle einschließlich des bislang als Lagerfläche genutzten FNP-Änderungsbereichs sowie des Gewerbegebiets und dessen potenzielle Erweiterungsflächen nach Süden sind aus dem LSG ausgegliedert. Im Osten, Westen und Süden des Planungsgebiets ist durch vorhandene Gehölzstrukturen eine gute landschaftliche Einbindung und Eingrünung des Planungsgebiets gewährleistet. Dort, wo diese innerhalb des Planungsgebiets liegt, wurden diese Grünflächen in die FNP-Änderung mit aufgenommen.

Rund 100 m nördlich bzw. nordöstlich des Änderungsbereichs verläuft das FFH-Gebiet mit der Nummer 6832-371 „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“. Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung und gewerblichen Nutzungen ist nicht von erheblichen

Auswirkungen auf das FFH-Gebiet in Folge der geplanten Flächendarstellung im FNP auszugehen.

Weitere Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz oder amtlich kartierte Biotop sind innerhalb bzw. im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 4 zu entnehmen.

3 Planerische Konzeption

3.1 Allgemeine Beschreibung des Plangebiets

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 1296/1 und 1465 der Gemarkung Großweingarten, mit einer Gesamtfläche von rund 2,08 ha.

Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die bebauten und gewerblich genutzten Flächen um das ehemalige Sägewerk Hügelmühle. Im Osten grenzt die Gemeindestraße Hügelmühle-Mosbach an, im Süden der Radweg Spalt-Georgensgmünd („Planetenweg“). Im Westen grenzt ein Feldgehölz an.

Der Änderungsbereich wird überwiegend bereits als (gewerbliche) Lagerfläche genutzt, die zum Teil befestigt und zum Teil unversiegelt ist. Im Norden befindet sich eine Lagerhalle. Im Süden und Osten befinden sich Hecken- und Gehölzstrukturen.

Das Plangebiet ist bereits durch eine Zufahrt von der östlich gelegenen Gemeindestraße erschlossen.

3.2 Bisher beabsichtigte Art der Bodennutzung

Im bisher wirksamen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich überwiegend als Fläche für die Landwirtschaft mit dem Vermerk „Lagerplatz“ und einem Bestandsgebäude dargestellt. Im Zentrum und Südwesten des Änderungsbereichs sind kleinere Bereiche als Wald dargestellt. Entlang der südlichen und südöstlichen Grenze des Änderungsbereichs stellt der in den FNP integrierte Landschaftsplan einzelne Hecken und Feldgehölze, insbesondere entlang des Radwegs dar.

3.3 Künftig beabsichtigte Art der Bodennutzung

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird der Änderungsbereich überwiegend als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt. **Im Süden und Osten werden die vorhandenen Gehölzstrukturen aufgegriffen und als „Hecken und Feldgehölze“ auf einer „Grünfläche im engeren Siedlungsbereich (Bauflächeneingrünung)“ dargestellt. Die vorhandenen Gehölze sollen hier zur Eingrünung der Gewerbeflächen dauerhaft erhalten werden.** Im Südwesten und Westen wird auf diese Darstellung verzichtet, da hier die außerhalb des Änderungsbereichs angrenzenden Gehölzstrukturen für eine angemessene Eingrünung sorgen.

3.4 Flächenbilanz

Beabsichtigte Bodennutzung	Flächenanteil	Fläche absolut
Gewerbliche Baufläche	90.4 %	ca. 18.805 m ²
Grünfläche im engeren Siedlungsbereich	9.6 %	ca. 1.995 m ²
Gesamtfläche Bereich der FNP-Änderung	100 %	ca. 20.800 m²

4 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Gemeindeteil Hügelmühle ist von dem großräumigen Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg“ (LSG West) umgeben. Die Siedlungsflächen der Hügelmühle einschließlich des bislang als Lagerfläche genutzten FNP-Änderungsbereichs sowie des Gewerbegebiets und dessen potenzielle Erweiterungsflächen nach Süden sind aus dem LSG ausgegliedert.

Rund 100 m nördlich bzw. nordöstlich des Änderungsbereichs verläuft das FFH-Gebiet mit der Nummer 6832-371 „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“. Aufgrund der dazwischenliegenden Bebauung und gewerblichen Nutzungen ist nicht von erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet in Folge der geplanten Änderung der Flächendarstellung im FNP auszugehen.

Weitere Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz oder amtlich kartierte Biotope sind innerhalb bzw. im unmittelbaren Umfeld des Änderungsbereichs nicht vorhanden.

4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. In den nachfolgenden Abschnitten erfolgt für die relevanten Umweltschutzgüter jeweils eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Maßgeblich für die Beurteilung im Rahmen der FNP-Änderung ist der Vergleich der bisherigen Darstellung im FNP als Fläche für die Landwirtschaft mit dem Vermerk „Lagerplatz“ und einem Bestandsgebäude. Im Zentrum und Südwesten des Änderungsbereichs sind kleinere Bereiche als Wald dargestellt. Entlang der südlichen und südöstlichen Grenze des Ände-

rungsbereichs stellt der in den FNP integrierte Landschaftsplan einzelne Hecken und Feldgehölze, insbesondere entlang des Radwegs dar.

Eine detaillierte Beurteilung des Eingriffs unter Berücksichtigung konkreter Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den aktuellen Bestand kann erst im Rahmen der weiterführenden Planungen erfolgen.

4.2.1 Schutzgut Geologie und Boden

Bestand:

Das Planungsgebiet ist naturräumlich dem „Fränkischen Keuper-Liasland“ (D59) und der Untereinheit „Fränkisches Becken“ (113-A) zuzuordnen. Der Änderungsbereich weist quartäre Auflagen auf. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Lagerfläche liegt ein deutlich gestörtes Bodenprofil mit veränderten Bodeneigenschaften infolge anthropogener Überprägung vor.

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb des Änderungsbereichs nicht bekannt.

Auswirkungen:

Der Änderungsbereich ist bereits teilversiegelt und baulich vorgeprägt, sodass wesentliche Eingriffe in das Schutzgut Geologie und Boden bereits erfolgt sind. Die Flächennutzungsplanänderung stellt überwiegend eine nachträgliche planungsrechtliche Anpassung dar und ermöglicht eine begrenzte Erweiterung der gewerblichen Nutzung mit geringen zusätzlichen Auswirkungen. Durch die Lage an bestehenden Erschließungsstraßen wird weiterer Neuversiegelungsbedarf reduziert. Baumaßnahmen führen jedoch weiterhin zu Bodenabtrag, Zwischenlagerung und Umlagerung, wodurch das gewachsene Bodengefüge gestört und Bodenfunktionen vorübergehend eingeschränkt werden. Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind Beeinträchtigungen nicht vollständig vermeidbar. In der weiteren Planung sollten die Begrenzung zusätzlicher Versiegelung sowie der Einsatz wasserdurchlässiger Beläge geprüft werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Vorbelastungen werden die zusätzlichen Beeinträchtigungen insgesamt als gering bewertet.

4.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Auswirkungen:

Die Grundwasserverhältnisse werden durch quartäre Flussschotter geprägt. Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich nicht vorhanden; er liegt zudem außerhalb von Überschwemmungsgebieten und Hochwassergefahrenflächen. Weitere wasserrechtliche Schutzgebiete bestehen weder im Änderungsbereich noch im näheren Umfeld.

Im bereits bebauten und versiegelten Bereich sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser bereits eingetreten. Die Flächennutzungsplanänderung stellt überwiegend eine planungsrechtliche Anpassung dar und ermöglicht eine geringfügige Erweiterung der gewerblichen Nutzung, sodass nur geringe zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

4.2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Bestand und Auswirkungen:

Der Änderungsbereich liegt außerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs und weist lediglich eine geringe klimatische Ausgleichsfunktion auf. Entsprechend sind durch die vorgesehenen Nutzungen nur geringe Beeinträchtigungen der lokalen Klima- und Luftfunktionen zu erwarten.

4.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand:

Der Änderungsbereich ist teilweise bebaut, versiegelt und gewerblich genutzt. Auf den nicht versiegelten Flächen liegt Grünland vor, welches unregelmäßig als Lagerfläche genutzt wird. Im Zentrum und Südwesten des Änderungsbereichs sind im bislang gültigen FNP kleinere Bereiche als Wald dargestellt, die jedoch in diesem Umfang nicht mehr vorhanden sind. Entlang der südlichen und südöstlichen Grenze des Änderungsbereichs sind ausgeprägte Hecken und Feldgehölze, insbesondere entlang des Radwegs, vorhanden, die teilweise auch im gültigen FNP entsprechend dargestellt sind. Daneben finden sich einige wenige Einzelbäume und -sträucher innerhalb des Änderungsbereichs.

Auswirkung:

Im bereits bebauten Änderungsbereich sind relevante Eingriffe in das Schutzgut Tiere und Pflanzen bereits erfolgt. Die Flächennutzungsplanänderung stellt hier eine nachträgliche planungsrechtliche Anpassung dar.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden im Süden und Osten aufgegriffen und als Grünflächen im engeren Siedlungsbereich (Bauflächeneingrünung) dargestellt. In den übrigen Bereichen können die vorhandenen Gehölze und anderen Lebensräume künftig überbaut werden.

Zur Minderung möglicher Auswirkungen sind in den folgenden Planungsebenen insbesondere folgende Maßnahmen zu prüfen: Schutz erhaltbarer Gehölze während der Bauzeit, Verwendung heimischer standortgerechter Laubgehölze, Dach- und Fassadenbegrünung, Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden, Reduktion nächtlicher Beleuchtung, schonende Baufeldfreiräumung (Oktober bis Februar) sowie artenschutzrechtliche Voruntersuchungen vor Eingriffen in Gehölze.

Unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung und Vorbelastungen sowie der künftig begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten werden insgesamt Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen erwartet.

4.2.5 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand:

Das Umfeld des Änderungsbereichs ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen, die Fränkische Rezat, Waldflächen sowie Sandabbaugebiete geprägt. Das Gemeindegebiet liegt weitgehend im Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland“, aus dem der Änderungsbereich jedoch ausgrenzt ist. Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die überwiegend gewerb-

lich genutzten Flächen des ehemaligen Sägewerks und im Süden an die Staatsstraße 2223 und das Gewerbegebiet „Hügelmühle“. Das Plangebiet selbst wird derzeit als Lager- und Logistikfläche genutzt und ist bereits teilweise bebaut und versiegelt. Kleinere Waldflächen sowie einzelne Hecken- und Feldgehölzstrukturen, insbesondere entlang des südlichen Radwegs, prägen die Umgebung des Änderungsbereichs.

Bewertung:

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung und Vorbelastung sind durch die geplante Entwicklung keine wesentlichen Veränderungen des Orts- und Landschaftsbilds zu erwarten. Die südlichen und östlichen Gehölzstrukturen werden im FNP als Grünflächen bzw. Bauflächeneingrünung übernommen und sichern einen landschaftsverträglichen Übergang zur Umgebung. Der angrenzende Rad- und Wanderweg bleibt in seiner Erholungsfunktion unbeeinträchtigt.

Zur Minimierung verbleibender Beeinträchtigungen ist in den weiteren Planungsebenen besonderer Wert auf eine wirkungsvolle Eingrünung zur Einbindung der Bauflächen in die umgebende Landschaft zu legen. Unter Berücksichtigung dieser Vorgabe und der bestehenden Vorbelastungen sind die Auswirkungen der FNP-Änderung auf Landschaftsbild und Erholungsfunktion insgesamt als gering einzustufen.

4.2.6 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Das Plangebiet liegt zwischen dem Gewerbegebiet „Hügelmühle“ im Süden und dem historisch gewachsenen Weiler „Hügelmühle“ im Norden und Osten. Neben vorhandenen gewerblichen Nutzungen befinden sich insbesondere im Osten auch einzelne Wohngebäude. Eine Vorbelastung durch die bestehenden Gewerbenutzungen ist gegeben.

Bewertung:

Die künftige Darstellung des Änderungsbereichs als Gewerbegebiet entspricht der bestehenden Nutzung, ermöglicht jedoch eine künftige Ausweitung der gewerblichen Tätigkeiten. Diese müssen sich in einem mit den angrenzenden Wohnnutzungen verträglichen Maß bewegen. Mögliche Immissionskonflikte sind daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend zu untersuchen und zu lösen. Durch die bereits vorhandene Nutzung und Vorbelastung der Fläche und der Umgebung werden die Auswirkungen insgesamt als gering eingestuft.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Etwa 80 m nordöstlich des Änderungsbereichs befinden sich „Grenzsteine der Fraischgrenze Pflagamt Wernfels–Spalt“ (Aktennr. D-5-76-147-331); aufgrund der Entfernung sind sie von der Planung nicht betroffen. Im Wirkungsbereich der FNP-Änderung besteht keine Kenntnis über weitere Boden- oder Baudenkmäler.

Bewertung:

Bei Bodeneingriffen ist grundsätzlich mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Die gesetzlichen Meldepflichten nach Art. 8 DSchG sind einzuhalten. Unerwartete Funde

sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden und die Arbeiten sind bis zur behördlichen Entscheidung zu unterbrechen. Sofern keine Funde auftreten, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter als gering einzustufen.

4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Auch Wechselwirkungen zwischen den Änderungsbereichen wurden bei den jeweiligen Abschnitten mit betrachtet. Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bzw. durch die einzelnen Teilflächen der Flächennutzungsplanänderung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

In weiten Teilen des Änderungsbereichs liegt bereits Bebauung und Lagernutzung vor, so dass die Flächennutzungsplanänderung hier eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten vorsieht. Bei Nichtdurchführung würden sich voraussichtlich keine anderweitigen Nutzungen einstellen.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Die Verpflichtung zur Eingriffsvermeidung/-minimierung gemäß § 15 BNatSchG macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig. Ziel der Planung ist es, mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf ein Minimum zu begrenzen. Die vorbereitende Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch kann diese einen möglichen Eingriff vorbereiten.

Entsprechend der Planungsebene können im Rahmen der FNP-Änderung lediglich übergeordnete Hinweise auf geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben werden. Im Rahmen künftiger, konkretisierter Planungen sind die Notwendigkeit und ggf. der Umfang von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen sowie bei Bedarf geeignete Maßnahmen festzulegen. Dies betrifft auch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen, die das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermeiden.

4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Hinweise auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (vgl. Kapitel 4.2) gegeben.

4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Das Erfordernis naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen für den Änderungsbereich ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen. Ausgleichsmaßnahmen werden voraussichtlich bei einer Zunahme versiegelter und überbauter Flächen sowie bei Verlust höherwertiger Gehölzbestände und Bäume erforderlich.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aus naturschutzfachlicher, städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht eignet sich der Änderungsbereich für eine Nutzung durch die Stadtbrauerei Spalt als externe Lager- und Logistikfläche. Alternative Flächen stehen innerhalb und außerhalb des Betriebsgeländes der Stadtbrauerei nicht zur Verfügung. Für den Änderungsbereich konnten keine alternativen Planungsmöglichkeiten erfasst werden.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans Brombachsee – Teilplan Spalt Süd wird die planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung bestehender Flächen geschaffen. Der Änderungsbereich wird bereits überwiegend als Lagerfläche, teilweise befestigt, teilweise unversiegelt, durch die Stadtbrauerei Spalt genutzt und soll künftig als gewerbliche Baufläche dargestellt werden um diese Nutzung planungsrechtlich abzusichern.

Vorhandene Gehölzstrukturen sorgen für eine landschaftliche Einbindung und werden als Grünflächen in die FNP-Änderung übernommen. Unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen, Eingrünung und Gestaltung kann die Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht als grundsätzlich geeignet für die geplante Nutzung bewertet werden.

Die folgende Tabelle 1 bietet eine zusammenfassende Übersicht über die Ergebnisse des Umweltberichts.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden, Wasser, Klima/Luft	gering
Tiere und Pflanzen	gering
Landschaft und Erholung	gering
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

5 Aufstellungsvermerk

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans Brombachsee – Teilplan Spalt Süd, für die Nördliche Erweiterung des Gewerbegebiets Hügelmühle auf den Fl.-Nrn. 1296/1 und 1465, Gemarkung Großweingarten wurde planerisch bearbeitet durch das

Ingenieurbüro Klos GmbH & Co. KG
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 12.02.2025

geändert: 18.05.2026

KLOS GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen
und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Ramsberg, den

Markus Gläser
1. Landrat Lkr. Weißenburg-Gunzenhausen
Verbandsvorsitzender