

STADT SPALT



ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS BROMBACHSEE – TEILPLAN SPALT SÜD

UMWANDLUNG EINER GEMEINBEDARFSFLÄCHE IN EIN ALLGEMEINES
WOHNGEBIET SOWIE ERWEITERUNG EINER WOHNBAUFLÄCHE
SÜDLICH DER INDUSTRIESTRASSE IN DER STADT SPALT

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG GEM. § 6a BAUGB

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

1 Vorbemerkungen

Rechtsgrundlage

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist dem wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Planungsalternativen anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Planungsanlass, Ziel und Zweck der Flächennutzungsplanänderung

Die Änderung des Flächennutzungsplanes Brombachsee, Teilplan Spalt Süd erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB gemeinsam mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 60 „Am Planetenweg“ der Stadt Spalt. Ziel der FNP-Änderung war, den FNP einerseits mit dem Bebauungsplan Nr. 60 in Übereinstimmung zu bringen und andererseits die notwendige Berichtigung für das Neubaugebiet „Maierhof“ durchzuführen.

Die FNP-Änderung umfasst zwei Teilbereiche im südöstlichen Ortsbereich von Spalt:

Im Teilbereich 1 wurde eine bisher für den Gemeinbedarf (Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellte Teilfläche in eine Wohnbaufläche mit der besonderen baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) umgewandelt. Gleichzeitig wurde ein Teil der nicht länger zur Entwicklung stehenden Fläche für den Gemeinbedarf als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Im Teilbereich 2 erfolgte die Berichtigung des FNPs für den im Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellten Bebauungsplan Nr. 56 „Maierhof“. Eine bisher als landwirtschaftliche Fläche mit der Sonderkultur Hopfen dargestellte Fläche wurde hier in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert und somit in Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan Nr. 56 „Maierhof“ gebracht.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange im Flächennutzungsplan

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, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Dazu wurden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Im Rahmen des verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan Nr. 60) wurden außerdem verschiedene Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet, die über den in den Bebauungsplan integrierten Grünordnungsplan festgesetzt werden konnten.

Schutzgebiete

Der Planungsraum im südöstlichen Stadtgebiet liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz.

Südlich der Änderungsbereiche sind mehrere Heckenstrukturen in der Bayerischen Biotopkartierung erfasst.

Darüber hinaus sind weite Landschaftsteile im Umfeld von Spalt als Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg“ (LSG West) geschützt.

Sowohl die amtlich kartierten Biotope als auch das Landschaftsschutzgebiet sind von der Planung nicht berührt.

Vermeidungsmaßnahmen

Die Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen spiegelt sich insbesondere in den nachfolgend überblickshaft dargestellten Vermeidungsmaßnahmen wider. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung haben diese eher konzeptionellen und empfehlenden Charakter. Konkrete Maßnahmenfestsetzungen erfolgten auf der Ebene der parallelen Bebauungsplanaufstellung (siehe hierzu zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 60 „Am Planetenweg“).

Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft

Durch eine sinnvolle Begrenzung der überbaubaren Fläche konnte im Rahmen des Bebauungsplans die Flächenversiegelung begrenzt werden.

Nicht belastetes Oberflächenwasser sollte auf möglichst kurzem Weg in den natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden (-> Umsetzung im Bebauungsplan).

Eine intensive Ein- und Durchgrünung der geplanten Bauflächen kann einen Beitrag zur Luftreinhaltung leisten und durch die Beschattung versiegelter Flächen kleinklimatische Aufheizungseffekte verringern (-> Umsetzung im Bebauungsplan).

Es wurde empfohlen extensive Dachbegrünungen zu fördern, um einerseits den Niederschlagsabfluss zu verzögern und andererseits die Aufheizung von Flächen zu minimieren (-> Umsetzung im Bebauungsplan).

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft und Erholung

Die Darstellung einer Bauflächeneingrünung dient der Einbindung der Bauflächen in die Landschaft und der Schaffung von Lebensraum für euryöke Tiere und Pflanzen.

Es wurde empfohlen, im Rahmen des Bebauungsplans Festsetzungen zur Verwendung heimischer, standortgerechter Arten in Verbindung mit ein- und durchgrünenden Pflanzungen zu treffen (-> Umsetzung im Bebauungsplan).

Im Rahmen des Bebauungsplans sollten außerdem Festsetzungen für eine angemessene und landschaftsraumgemäße Gestaltung der Baukörper getroffen werden. Es wurde empfohlen im Rahmen des Bebauungsplans extensive Dachbegrünung (in Abhängigkeit von der zulässigen Dachgestaltung) festzusetzen, sodass anstelle versiegelter „toter“ Dachflächen blütenreiche Flächen gefördert werden (-> wurde im Bebauungsplan für Flachdächer umgesetzt).

Auf der Ebene der FNP-Änderung wurde darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine detaillierte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) auszuarbeiten ist, deren Vermeidungsmaßnahmen als Festsetzungen im Bebauungsplan aufzunehmen sind (-> Umsetzung im Bebauungsplan).

Schutzgut Mensch (Lärmimmissionen)

Im Norden grenzt der Teilbereich 1 an verschiedene gewerbliche Nutzungen (EDEKA-Verbrauchermarkt, KfZ-Betrieb, Baustoff-Handel) sowie die Freiwillige Feuerwehr und die stark frequentierte Staatsstraße St 2223 an. Um auf mögliche Immissionskonflikte hinzuweisen, wurde entlang der westlichen und nördlichen Begrenzung der Wohnbaufläche im Teilbereich 1 das Planzeichen 15.6 gemäß PlanZV dargestellt.

Zur Prüfung und Bewältigung möglicher Immissionskonflikte zwischen den vorgenannten Lärmquellen und der geplanten Wohnnutzung wurde auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein schallimmissionstechnisches Gutachten durch das Ingenieurbüro für Bauphysik W. Sorge, Nürnberg, erarbeitet. Das Thema Immissionsschutz wurde somit auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vertiefend untersucht und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan berücksichtigt.

Zusammenfassung des Umweltberichts

Nachfolgend werden die Ergebnisse des Umweltberichtes hinsichtlich der in Folge der Bauleitplanung zu erwartenden Auswirkungen auf die gemäß Anlage 1 zum Baugesetzbuch (BauGB) zu untersuchenden (Umwelt-)Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umwelt-Auswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit		
	Teilbereich 1	Teilbereich 2	gesamt
Boden, Wasser, Klima/Luft	Verbesserung	gering	gering
Tiere und Pflanzen	Verbesserung	nachrangig	nachrangig
Mensch		nachrangig	
Orts- und Landschaftsbild	Verbesserung	nachrangig bis gering	nachrangig
Erholung		nachrangig	
Kultur- und Sachgüter		nachrangig	

3 Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

3.1 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Landratsamt Roth

Seitens des Landratsamtes Roth wurde in der frühzeitigen Beteiligung empfohlen, die Begründung um einen Hinweis zu ergänzen, dass das Thema Immissionsschutz auf der Ebene des jeweiligen Bebauungsplanes näher untersucht wird. Dem wurde Folge geleistet und die Begründung entsprechend ergänzt.

Weitere inhaltliche Hinweise oder Anregungen wurden von Seiten des Landratsamtes nicht geäußert.

Bayerischer Bauernverband

Der Bayerische Bauernverband wies in seiner Stellungnahme auf die Belange der Landwirtschaft hin. So wurde vorgebracht, dass die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden dürfen und die Bewirtschaftung -- sofern erntebedingt erforderlich -- zu jeder Tages- und Nachtzeit uneingeschränkt möglich sein muss. Dies wurde im Rahmen der Abwägung durch die Stadt Spalt bekräftigt, führte jedoch zu keinen Änderungen am Entwurf der FNP-Änderung.

Darüber hinaus wurde seitens des Bayerischen Bauernverbands darauf hingewiesen, dass Lärm- und Geruchsbelästigungen hinzunehmen und entschädigungslos zu dulden seien. Dem wurde von Seiten der Stadt Spalt ebenfalls zugestimmt; ein entsprechender Hinweis auf hinzunehmende Lärm- und Geruchsbelästigungen aus der Landwirtschaft war zu diesem Zeitpunkt bereits in der Bebauungsplansatzung enthalten. Änderungen an der FNP-Änderung waren nicht erforderlich.

Ferner regte der Bayerische Bauernverband an, mit Fläche grundsätzlich sparsam umzugehen. Dies ist durch die angestrebte, vergleichsweise hohe Baudichte im Baugebiet bereits berücksichtigt.

Für etwaigen arten- und naturschutzrechtlichen Ausgleich solle außerdem zuvorderst auf die Möglichkeit produktionsintegrierter Kompensationsmaßnahmen (vertragliche Vereinbarungen mit Landwirten) zurückgegriffen werden, um möglichst wenige landwirtschaftliche Flächen aus der Nutzung nehmen zu müssen. Dies wurde zur Kenntnis genommen, führte aber zu keiner Änderung der Planung.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) verwies auf ein Schreiben der Regierung von Mittelfranken vom 27.12.1993, in welchem seinerzeit ein Sicherheitsabstand von 50 Metern bei herandrückender Wohnbebauung an die „hochwachsende“ Raumkultur Hopfen festgelegt wurde. Es wurde festgestellt, dass aufgrund der mittlerweile wesentlich verbesserten Abdriftsituation im hopfenbaulichen Pflanzenschutz keine Bedenken gegen eine Reduzierung des Sicherheitsabstands von 50 auf 25 m bestehen, wenn gleichzeitig eine mindestens 2-reihige und hochwachsende Hecke vorgepflanzt wird.

Dies wurde zur Kenntnis genommen und auf der Ebene des Bebauungsplanes Nr. 60 „Am Planetenweg“ entsprechend berücksichtigt: Hier wurde am südöstlichen Rand des Bebauungsplanes die Pflanzung einer 2-reihigen, mindestens 2 m hohen Hecke festgesetzt. In den Unterlagen der FNP-Änderung ergab sich dagegen kein Anpassungsbedarf.

Darüber hinaus wies das AELF darauf hin, dass sich bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nach guter fachlicher Praxis der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke im Teilbereich I und Teilbereich II unvermeidbare Geruchsentwicklungen bei der Ausbringung von Wirtschaftsdüngern und Pflanzenschutzmitteln sowie weitere typische landwirtschaftliche Emissionen (Staub, Lärm etc.) ergeben können. Diese seien laut AELF im Planungsgebiet zu dulden.

Entsprechende Hinweise waren bereits auf der Ebene des Bebauungsplanes in Satzung und Begründung enthalten. Änderungen am Entwurf der FNP-Änderung ergaben sich diesbezüglich aus der Stellungnahme des AELF nicht.

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (BLfD) wies auf die allgemeine Meldepflicht beim Auffinden von Bodendenkmälern gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG hin.

Dies wurde berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis auf die denkmalrechtlichen Bestimmungen und die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG war bereits im Vorentwurf der FNP-Änderung im Umweltbericht enthalten.

Zweckverband zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe

Seitens des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe (ZV-RBG) wurde mitgeteilt, dass der nach der DVGW-Richtlinie W 405 vorgeschriebene Löschwasserbedarf für den erweiterten Grundschutz in Wohnbaugebieten von 96 m³/h im Geltungsbereich bereitgestellt werden könne. Dies wurde von der Stadt Spalt zur Kenntnis genommen und festgestellt, dass ein über den erweiterten Grundschutz von 96 m³/h hinausgehender Bedarf im Baugebiet nicht zu erwarten sei.

Der vom ZV-RBG geforderte Hinweis, dass bei vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich von Rohrleitungen nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten sei, war bereits in den Bebauungsplanunterlagen vorhanden.

Weitere Hinweise des ZV-RBG zur Wasserabgabesatzung im Hinblick auf Zisternennutzung und zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Trinkwassernetz wurden zur Kenntnis genommen, hatten jedoch ebenfalls keine Auswirkungen auf die Planung bzw. Planungsänderungen zur Folge.

Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom brachte allgemeine erschließungstechnische Hinweise vor, welche zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet wurden. Die Telekom sollte im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen eingebunden und frühzeitig über die geplanten Maßnahmen informiert werden.

Der von der Telekom gewünschte Hinweis auf die Pflanzabstände zu Versorgungsleitungen war bereits unter Ziffer 4.1 der Bebauungsplansatzung enthalten. An dieser Stelle wurde zusätzlich ein Hinweis auf eine erforderliche Leitungszone für die Telekom ergänzt.

Keine Einwendungen bzw. lediglich allgemeine Hinweise wurden von folgenden Trägern öffentlicher Belange vorgebracht:

- Regionaler Planungsverband Region Nürnberg
- Reg. v. Mfr., Höhere Landesplanungsbehörde
- Reg. v. Mfr., Luftamt Nordbayern
- Staatliches Bauamt Nürnberg
- Amt für Ländliche Entwicklung Mittelfranken
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
- Bund Naturschutz – Kreisgruppe Roth
- Deutsche Bahn AG – DB Immobilien
- Immobilien Freistaat Bayern
- Industrie- und Handelskammer Nürnberg für Mittelfranken
- Handwerkskammer für Mittelfranken
- Handelsverband Bayern e.V.
- N-ERGIE Netz GmbH
- Stadt Abenberg
- Stadt Windsbach
- Markt Pleinfeld
- Gemeinde Mitteleschenbach
- Gemeinde Röttenbach

3.2 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und der öffentlichen Auslegung gingen keine Stellungnahmen bei der Stadt Spalt ein.

4 Geprüfte Planungsalternativen

Bezüglich der Ausweisung bzw. Entwicklung von Wohnbauflächen wurde eine umfangreiche Untersuchung vorhandener (Innenentwicklungs-)Potentialflächen und sonstiger Reserven im Flächennutzungsplan vorgenommen. Ein Großteil dieser Flächenpotentiale konnte jedoch kurzfristig nicht ausgeschöpft werden, da die fehlende Verkaufsbereitschaft der Eigentümer einerseits und die sich noch im Aufbau befindende Vermarktungsstrategie auf der Grundlage eines kommunalen Flächenmanagementsystems andererseits zu diesem Zeitpunkt nur eingeschränkte Handlungsoptionen boten.

Der Gesamtstandort „Maierhof“ bot zum Zeitpunkt der Bauleitplanung die einzige Möglichkeit zur Entwicklung eines größeren, zusammenhängenden Wohnbaugebietes, welches zur Deckung des Bedarfs dringend benötigt wurde. Mit der parallelen FNP-Änderung wurde die Fläche im Norden an die Industriestraße angebunden und nach Süden hin geringfügig erweitert. Hierdurch wurde eine bestmögliche Ausschöpfung des Standortpotenzials sichergestellt und eine kompakte und effiziente Baulanderschließung gefördert.

Weitere geeignete Standorte wurden im Rahmen der Alternativenprüfung nicht untersucht bzw. konnten nicht ermittelt werden.

Aufgestellt:

Spalt, den 14.10.2021

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

Für die Stadt Spalt:

Spalt, den _____

Udo Weingart
Erster Bürgermeister