



STADT HILPOLTSTEIN

Landkreis Roth

17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Begründung

Auftraggeber: Stadt Hilpoltstein

Fassung vom: **12.05.2021**

Planfertiger:



WELSCH + EGGER Landschaftsarchitekten PartmbB
Bahnhofplatz 7
85354 Freising
Telefon: 08161 / 86 25 62 0
info@we-la.de

Umweltbericht:
LÄNGST & VOERKELIUS die LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Nik.-Alex.-Mair-Str. 18 84034 Landshut
Telefon: 0871 / 27 30 21
info@voerkelius.de

Auskünfte: Stadt Hilpoltstein
Marktstraße 1
91161 Hilpoltstein
Tel.: 09174 978-0
Fax 09174 978-119
E-Mail: amt1@hilpoltstein.de
Internet: <http://www.hilpoltstein.de>

Inhaltsverzeichnis:

A	PLANZEICHNUNG	
	siehe Planblatt	
B	DARSTELLUNGEN	
	siehe Planblatt	
C	VERFAHRENSVERMERKE	
	siehe Planblatt	
D	BEGRÜNDUNG	
1.	RAHMENBEDINGUNGEN	
1.1	Ziel und Zweck der Änderung.....	3
1.2	Rechtsgrundlagen.....	4
1.3	Übergeordnete Planungsziele.....	4
2.	PLANÄNDERUNG	
2.1	Anlass und städtebauliche Begründung der Planung.....	4
2.2	Geltungsbereich der Änderung	5
2.3	Größe, Lage und Umfeld des Plangebietes	5
2.4	Inhalt der Planänderung.....	8
2.5	Erschließung.....	8
2.6	Natur- und Artenschutz.....	8
2.7	Umweltbericht als Bestandteil der Begründung	8
3.	UMWELTBERICHT	
3.1	Einleitung.....	9
3.1.1	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans	
3.1.2	Lage und Ausdehnung	
3.2	Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter.....	9
3.2.1	Schutzgut Boden	
3.2.2	Schutzgut Luft und Klima	
3.2.3	Schutzgut Wasser	
3.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	
3.2.5	Schutzgut Mensch/Landschaftsbild	
3.2.6	Schutzgut Kultur-/Sachgüter	
3.2.7	Wechsel- und Summenwirkungen	
3.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung und Planungsalternativen.....	14
3.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich.....	14
3.4.1	Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	
3.4.2	Ausgleich	
3.5	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	15
3.6	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	15

1. RAHMENBEDINGUNGEN

1.1 Ziel und Zweck der Änderung

Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in der Sitzung vom 11.03.2021 die Durchführung des Verfahrens zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den vorliegenden Geltungsbereich beschlossen.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst den folgenden Änderungsbereich:
Fl. Nr. 553 sowie Teilbereiche der Fl. Nr. 554, 554/1, 3 und 4 der Gemarkung Zell

Ziel der Änderung ist es, die baurechtlichen Grundlagen zur Errichtung folgender sozialer Einrichtungen für Menschen mit Behinderung zu schaffen:

- 2 Wohnheime für 16 Menschen mit Behinderung
- 2 Wohnheime für 24 Menschen mit Behinderung

Die Fläche soll im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 §9 Abs. 1 Nummer 5 und Abs 6 BauGB dargestellt werden.



Abb. 1 Übersichtslageplan 17. FNP Änderung Stadt Hilpoltstein, maßstabslos
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, EuroGeographics

1.2 Rechtsgrundlagen

Rechtlichen Grundlagen der 17. Flächennutzungsplanänderung sind das Baugesetzbuch (BauGB), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Inhalts (Planzeichenverordnung 1190 – PlanzV), das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und das Gesetz über Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG) jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung.

Der Umweltbericht als Ergebnis der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes.

1.3 Übergeordnete Planungsziele - Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Hilpoltstein liegt im östlichen Landkreis Roth und gehört damit zur Planungsregion 7 Industrieregion Mittelfranken.

In der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms (LEP 2013, Anhang 2) wird der Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt und ist Teil der Kreisregion mit Besonderem Handlungsbedarf Roth. Hilpoltstein ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Für den Änderungsbereich trifft das Landesentwicklungsprogramm keine gebietskonkreten Festlegungen.

Laut LEP ist jedoch „Eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge für die Schaffung und den Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen unabdingbar. Zu den sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge gehören z. B. zeitgemäße und inklusiv ausgestattete Einrichtungen und Dienste aus dem Bereich der Jugendarbeit, der Ehe-, Familien- und Erziehungsberatung, der Altenpflege, der Integrationsförderung sowie für Menschen mit Behinderung.“ (LEP 2013, zu 8.1 (B)) Die Zersiedelung der Landschaft soll dabei verhindert werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden (LEP 2013 B VI 1.1).

Im Regionalplan Stand August 2018 ist insbesondere der Punkt 8.1.3.6 zu beachten, nachdem auf die Verbesserung der Versorgung mit Heimen für geistig und seelisch Behinderte sowie für Gehörlose, insbesondere in Hilpoltstein (Auhof, Zell) und Gremsdorf hingewirkt werden soll.

2. PLANÄNDERUNG

2.1 Anlass und Städtebauliche Begründung der Planänderung

Regens Wagner Zell bietet in Zell auf einer Fläche von ca. 10 ha verschiedene Wohn-, Betreuungs- und Beschäftigungseinrichtung für Menschen mit Behinderung an. Die Gesamteinrichtung Zell ist dabei durchzogen von Grünstrukturen wie Parkflächen, Gärten und Spielbereichen. Umliegende Flächen im Besitz der Regens-Wagner- Stiftung werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die bauliche Erweiterung um ca. 1,3 ha soll im Bereich landwirtschaftlich genutzter Fläche sowie vorhandener Sport- und Grünflächen erfolgen.

Gemäß §1 Abs. 5 BauGB und §1a Abs. 2 BauGB soll bei städtebaulichen Entwicklungen eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung stehen. Nachfolgend wird begründet warum z.T. Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung umgewandelt werden und keine Innenentwicklung erfolgen kann.

Die Regens-Wagner-Stiftung Zell steht vor der Notwendigkeit einen Teil der Bestandsgebäude umnutzen und teilweise abbrechen zu müssen. Diese Teile des zentralen Hauptgebäudekomplexes entsprechen nicht mehr den heutigen Standards und Anforderungen an Wohneinrichtungen (z.B. keine eigene Nasszelle, Gemeinschaftsbäder usw.). Die vorhandene Bausubstanz und Infrastruktur (Leitungen, Rohre) erlaubt baulich und wirtschaftlich keinen Umbau.

Es sind 4 Wohnheimgebäude als Ersatzbauten erforderlich.

Mit den geplanten Neubauten am Standort Zell ist keine Platzzahlerhöhung verbunden.

In den Neubauten soll vor allem Wohnraum für Menschen mit Hörbehinderung und komplexen Einschränkungen geschaffen werden, die aufgrund ihrer Behinderungen vom Wohnen und Leben am Standort Zell aus verschiedenen Gründen profitieren. Aufgrund der räumlichen Nähe zum zweiten Lebensbereich ist eine flexible Anwesenheitszeit dort möglich. Die räumliche Nähe und die Tatsache, dass sich der Personenkreis nicht im öffentlichen Straßenverkehr bewegen muss, macht es möglich, dass diese viele Wege (Weg von und zur Arbeitsstätte/Wohngruppe; Besuche anderer Wohngruppe; Spaziergänge im Begegnungspark, Aufsuchen therapeutischer Angebote, Einkauf im Kiosk der Einrichtung, Aufsuchen und Wahrnehmen von Freizeitangeboten, etc.) selbstständig gehen können. Aufgrund der meist nicht vorhandenen Verkehrssicherheit wäre diese Selbstständigkeit in dezentralen Wohnangeboten nicht möglich. Dort wären sie außerhalb des Wohngebäudes immer auf die Begleitung eines Mitarbeitenden angewiesen.

Für die notwendigen Wohnheime wurden alternative Baubereiche innerhalb des bereits bebauten Bereiches und im Umgriff der Regens-Wagner-Einrichtung überprüft.

Innerhalb der Bebauung steht keine ausreichend große, barrierefrei erschließbare Fläche für die geplante Bebauung zur Verfügung. Im Umgriff, westlich der bebauten Bereiche steht mit dem Höllachgraben und den beidseitig angrenzenden Talsenken wertvoller und kaum bebaubarer Naturraum an. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung des Werkstatt-/Förderstättenkomplexes spricht zudem gegen eine weitere Ausweitung der Bebauung Richtung Westen.

Der nun geplante Baubereich ist von der Ortsstraße aus, aufgrund der Höhenlage nur wenig sichtbar, so dass eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgeschlossen werden kann. Eine neue Ortsrandeingrünung südöstlich des Baugeländes ist vorgesehen.

Unter Abwägung aller baulichen Belange insbesondere der umgebenden Landschaftsstruktur wird der verfolgte Standort als einzig möglicher für die geplante Bebauung gesehen.

2.2 Geltungsbereich der Änderung

Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes umfasst die Flächen der Flurnummern 553 sowie Teilflächen der Flurnummer 3, 4, 554 und 554/1 mit einer Größe von ca. 1,3 ha. Alle Flächen befinden sich im Besitz der Regens-Wagner-Stiftung Zell.

2.3 Größe, Lage und Umfeld des Plangebiets

Der Änderungsbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung liegt am südlichen Ortsrand von Zell. Er befindet sich abseits der durchgängigen Ortsstraße. Von der Ortsstraße zweigt auf Höhe der Regens-Wagner-Schule ein asphaltierter Weg ab, der sich als Feldweg fortsetzt, mit dem Gelände ansteigt und das geplante, Baugebiet nach Südwesten begrenzt.

Der geplante Änderungsbereich schließt als Erweiterung der Regens-Wagner-Gesamtanlage südöstlich an die Förderstätte bzw. den Förderstättenenerweiterungsbau an. In westliche, südliche und östliche Richtung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Nordwestlich befindet sich das Sportgelände der Regens-Wagner-Schule.



Abb. 2 Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, maßstabslos
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, EuroGeographics



Abb. 3 Blick von bestehender Förderstätte Richtung Süden (Garten)



Abb. 4 Blick von bestehender Förderstätte Richtung Süden (Feldweg)



Abb. 5 Blick Richtung Südwesten



Abb. 6 Blick Richtung Südosten, bisheriges Sportplatzgelände

2.4 Inhalt der Planänderung

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Hilpoltstein sind die Flächen im Änderungsbereich als landwirtschaftlich genutzte Fläche und öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz ausgewiesen. Darüber hinaus sind vorhandene Heckenstrukturen erfasst.

Um die geplanten Wohnheime umsetzen zu können, soll der Bereich künftig als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen werden. Zusätzlich werden die notwendigen Ausgleichsflächen als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt.

2.5 Erschließung

Verkehrerschließung

Das neue Baufeld im Änderungsbereich der Flächennutzungsplanänderung wird über die Regen-Wagner-eigene Privatstraße auf Fl. Nr. 1/1 erschlossen. Von dieser zweigt die bestehende Zufahrt zur Förderstätte ab, die zukünftig bis zur geplanten Wohnbebauung verlängert wird.

Als fußläufige Erschließung dient ein paralleler Weg im Bereich der jetzigen Laufbahn. Alternativ können Fuß- und Fahrerschließung im diesem wenig befahrenen Abschnitt der Gesamteinrichtung kombiniert werden.

Da der Wohnheimbau effektiv mit keiner Platzzahlerweiterung verbunden ist, besteht kein Bedarf an zusätzlichen PKW-Stellplätzen. Nachzuweisende Stellplätze können im zentralen, bestehenden Stellplatzbereich nachgewiesen werden.

Ver- und Entsorgung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem.

Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation erfolgt über den öffentlichen Kanal im Bezirk L, Fl. Nr. 4/1 mit dem Endschacht ZE42 als Anschlusspunkt.

Es wird eine direkte Leitungsführung über das Grundstück und Anwesen L1 angestrebt.

Das anfallende Regenwasser ist, soweit möglich, auf dem Grundstück zu versickern. Falls dies in Teilen nicht möglich ist, ist eine, voraussichtlich oberflächliche Regenrückhaltung und gedrosselte Einleitung in einen Vorfluter vorzusehen. Ein Bodengutachten zur genauen Festlegung ist erforderlich.

Die Wasserversorgung erfolgt parallel zur Schmutzwasserentsorgung, mit Anschluss an die Hauptleitung im Weg Fl. Nr. 4/1. Der Stromanschluss erfolgt über das interne Leitungsnetz.

2.6. Natur- und Artenschutz

Durch die Umsetzung der Planung sind keine Beeinträchtigungen geschützter Tier- und Pflanzenarten zu erwarten. Mit der Erhaltung einer Eiche entlang des Feldweges ist von keiner Beeinträchtigung des sich darunter befindlichen Nestes der nach §42 BNatSchG geschützten Waldameisen (Formica) auszugehen. Eine Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen kann ausgeschlossen werden. Eine artenschutzrechtliche Prüfung im Zuge der Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht erforderlich.

2.7. Umweltbericht als Bestandteil der Begründung

Für die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ist nach §2a BauGB ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Im Umweltbericht werden alle umweltrelevanten Belange und die vorhandenen Daten und Untersuchungen bewertet und die Ergebnisse dieser Prüfung zusammengefasst. Weiterhin wird im Umweltbericht die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt.

Hinsichtlich der konkreten Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen wird auf den Landschaftspflegerischen Begleitplan zum städtebaulichen Rahmenplan v. 25.11.2019 verwiesen.

3 UMWELTBERICHT

3.1 Einleitung

3.1.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Der Gemeinderat hat beschlossen der Regens-Wagner-Stiftung städtebaulich und landschaftlich verträgliche Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen.

Ziel ist die bauleitplanerische Vorbereitung für die zukünftige Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf. Damit kommt die Stadt Hilpoltstein insbesondere der Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen nach.

3.1.2 Lage und Ausdehnung

Der Änderungsbereich liegt mit einer Ausdehnung von ca. 1,3 ha am südlichen Ortsrand von Zell, abseits der durchgängigen Ortsstraße.

Er schließt als Erweiterung der Regens-Wagner-Gesamtanlage südöstlich an die Förderstätte bzw. den Förderstättenerweiterungsbau an. In westliche, südliche und östliche Richtung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nordwestlich befindet sich das Sportgelände der Regens-Wagner-Schule. Südöstlich wird der Änderungsbereich von einem Wirtschaftsweg begrenzt.

3.2 Bestandsaufnahme und Auswirkungen auf die Schutzgüter

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum Mittelfränkischen Beckens (113) im Südwestdeutschen Schichtstufenland. Es ist gekennzeichnet durch eine flache bis hügelige Landschaft.

Das Mittelfränkischen Becken wird von zahlreichen Flüssen gegliedert, welche sich in den hier vorherrschenden Sandsteinkeuper eingeschnitten haben. Mit einer intensiv landwirtschaftlichen Nutzung wechseln Ackerflächen, Grünland und Waldgebiete in kleinräumigem Maßstab. Waldgebiete finden sich vor allem in landwirtschaftlich schlechten zugänglichen, steileren Hanglagen oder Kuppenlagen. Dabei sind schnell wachsende Kiefern- und Fichtenforste vorherrschend¹.

Das geplante Baugebiet weist ein flaches Gelände mit Geländehöhen im Bereich von etwa 401 m ü. NN auf. Großräumig betrachtet steigt das Gebiet in der Umgebung in südliche Richtung an. Die zu überplanenden Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Ein kleinerer Teil der Flächen mit jungem bis mittleren Gehölzbestand wird derzeit als Sportgelände der Regens-Wagner-Schule genutzt.

3.2.1 Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund des Untersuchungsgebiets ist geprägt von Sandsteinkeuper in einer Sandstein-Tonstein-Wechselfolge mit Dolomitsteinlagen (Geologische Karte von Bayern 1:500.000). Aus der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 geht hervor, dass das Untersuchungsgebiet zudem von Flussablagerungen aus dem Pleistozän mit Sand und Kies, zum Teil mit Flusslehm oder Flussmergel geprägt ist. Für die Untersuchungsfläche weist die Übersichtbodenkarte von Bayern (1:25.000) die Bodeneinheit 409b aus, demnach ist Pseudogley als Bodentyp vorherrschend. In der Digitalen Ingenieurgeologische Karte wird der Untergrund als bindige Lockergesteine im Wechsel mit nicht bindigen Lockergesteinen aus Ton, Schluff, Sand und Kies eingestuft.

¹ <https://www.leo-bw.de/themen/natur-und-umwelt/naturraume/mittelfrankisches-becken>, Aufruf 25.07.2019 12:45



Abb. 7: Ausschnitt aus der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 mit Darstellung
Quelle: ESRI Basemap, WMS-Layer ÜBK25 (LfU Bayern)

Auf der von neuer Überbauung/Versiegelung betroffenen Fläche sowie auf der baubedingten Gesamtflächen ist mit Bodenentnahmen (Oberbodenabschub) und Erdmassenbewegung zu rechnen. Der Verlust einer natürlichen Bodenschichtung (Horizontabfolge) ist im Bereich der Ackerflächen bereits als schon gegeben anzusehen, da diese eine zumindest oberflächlich gestörte Bodenschichtung aufweisen. Durch die Anlage kommt es im Bereich der Überbauung zudem zu einer Änderung der Bodenfunktionen, die mit dem Verlust von belebtem Boden sowie der Filter- und Pufferfunktion einhergeht. Dieser geht damit als Bestandteil von Stoff- und Wasserkreisläufen verloren. Baubedingt kann es durch Bau- und Lastmaschinen zur Bodenverdichtung kommen.

Das geplante Vorhaben führt in Teilbereichen zu einer Vollversiegelung des Bodens und damit zu erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

3.2.2 Schutzgut Luft und Klima

Das Klima im Mittelfränkischen Becken ist kontinental geprägt und lässt sich als relativ trockenes Mittelgebirgsklima einstufen, wobei die Täler im Vergleich zum Hügelland deutlich klimatisch begünstigt sind. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 7,5–8 °C, die Niederschläge zwischen 600–700 mm¹. Mit der Versiegelung können kleinflächige Veränderungen der lokalklimatischen Gegebenheiten einhergehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Klimahaushalts sind aufgrund des geringen Ausmaßes sowie aufgrund nicht betroffener Waldflächen nicht zu erwarten. Mit der Erschließung des Gebiets

werden sich zugleich die Emissionen von Luftschadstoffen durch den Zuliefer- sowie Kundenverkehr erhöhen. Insgesamt ist von keinen erheblichen Veränderungen auszugehen.

3.2.3 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer fehlen im Plangebiet. Außerdem liegt das Gebiet außerhalb von überschwemmungsgefährdeten oder wassersensiblen Bereichen. In einer Entfernung von 200 m fließt die Roth, ein mäßig bis deutlich verändertes Gewässer 3. Ordnung, das östlich der Projektgebiets entlang eines Waldstückes verläuft. In nordwestlicher Richtung befindet sich zudem der Höllachgraben mit Tümpeln und wechselfeuchten Mulden. Gemäß des Geoviewers des BGR ist das Gebiet von ergiebigen Grundwasservorkommen mit einer Grundwasserneubildung von 75 mm/Jahr geprägt.

Grundwasser und Gewässer werden vom Bauvorhaben nicht negativ beeinflusst. Die zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebiets führt dazu, dass diese Flächen künftig für eine Grundwasserneubildung nicht weiter zur Verfügung stehen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind auszuschließen.

3.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität)

Innerhalb des Planungsgebiets befinden sich weder Flächen der Amtlichen Biotopkartierung noch Schutzgebiete. Durch die Standortwahl werden keine hochwertigen bzw. geschützten Lebensräume in Anspruch genommen. Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) fehlen im Projektgebiet. Die potenziell natürliche Vegetation ist gemäß FIS-NATUR der Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald; örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Schutzobjekte fehlen im direkten Eingriffsbereich. In einer Entfernung von ca. 150 m südlich des Eingriffsbereichs beginnt das Landschaftsschutzgebiet „Südliche Mittelfränkische Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb“. Hierbei sind keine Eingriffswirkungen zu erwarten. Entlang der Straße Zell L an der Flurstücksgrenze von Flurstücknummer 4/1 sowie 552 und 52 befindet sich eine Teilfläche (6833-0075-001) der amtlichen Biotopkartierung (LfU). Dabei handelt es sich um Hecken in relativ dichtem Bestand, geprägt von Eichen und Erlen in der Baumschicht sowie Traubenkirsche, Hasel und Schlehe in der Strauchschicht. Der Gehölzbestand wird von den Planungen jedoch nicht tangiert.

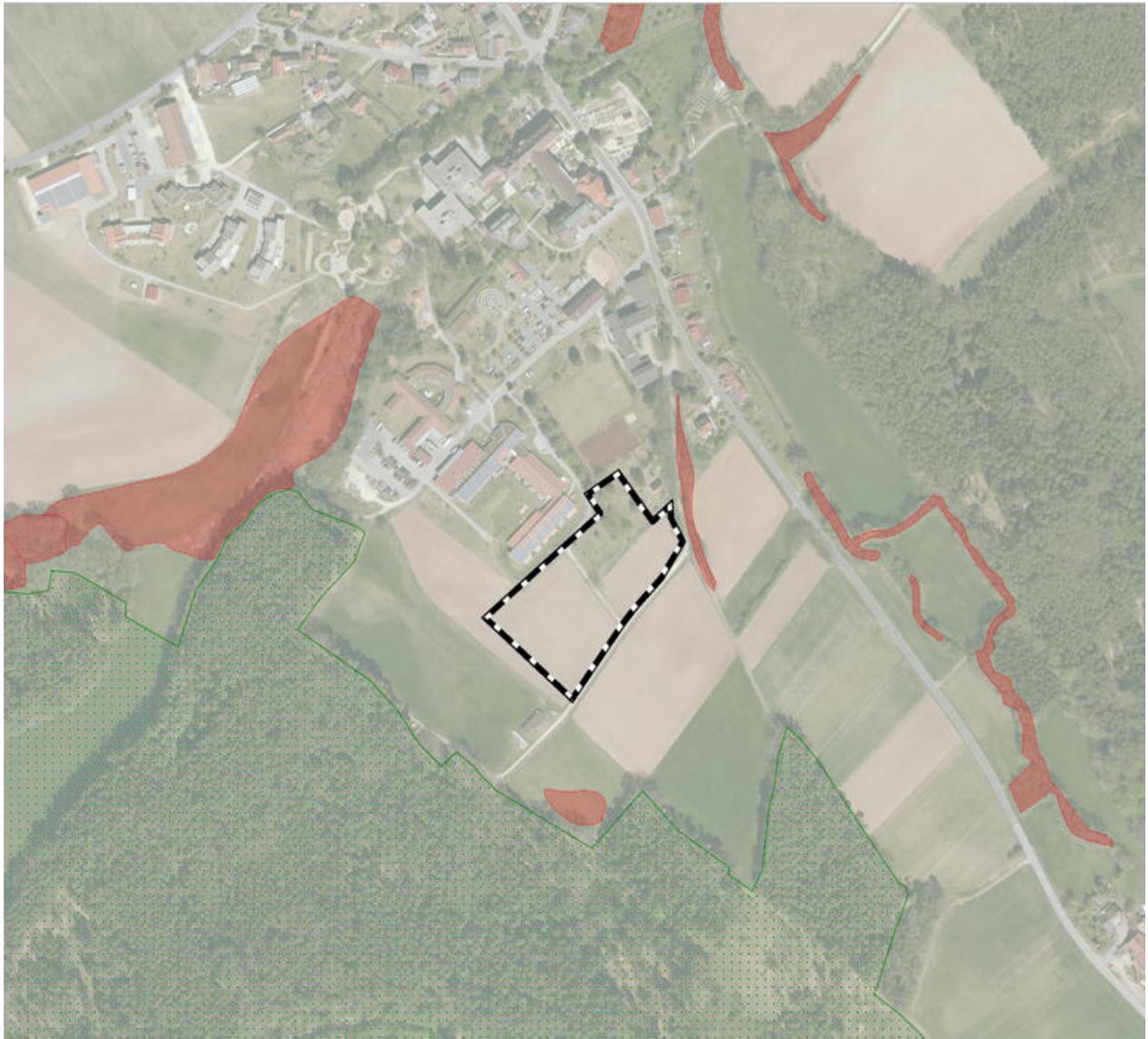


Abb. 8: Landschaftsschutzgebiet (grün) und Flächen der Biotopkartierung (rot) in der Umgebung des Planungsgebietes
Quelle: Digitales Orthophoto (LDBV), WMS-Layer Naturschutz (LfU Bayern)

Die von der Planung beanspruchten Ackerflächen, welche einen Großteil des Planungsgebiets einnehmen, weisen aufgrund fehlender Strukturen insgesamt eine geringe Bedeutung als potenzielles Habitat für Vögel auf. Amphibien und Reptilien sind dort ebenfalls nicht zu erwarten. Besondere Pflanzenvorkommen sind im Plangebiet nicht bekannt. Mit der Realisierung der Planung kommt es zur Versiegelung von bislang unbebauten Flächen, wovon überwiegend geringwertige Biotoptypen betroffen sind. Gehölze, die baubedingt entfernt werden müssen, sollen durch eine entsprechende Eingrünung entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches ersetzt werden. Dahingegen werden andere Teile im Vergleich zur derzeitigen intensiven Ackernutzung durch Pflanzmaßnahmen ökologisch aufgewertet und als neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen entwickelt. Mit der Erhaltung einer Eiche entlang des Feldweges ist von keiner Beeinträchtigung des sich darunter befindlichen Nestes der nach §42 BNatSchG geschützten Waldameisen (*Formica*) auszugehen. Eine Zerstörung von nicht ersetzbaren Lebensräumen kann ausgeschlossen werden. Verbleibende Beeinträchtigungen werden mit Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

3.2.5 Schutzgut Mensch/Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt südlich von Zell und grenzt an die bestehenden Anlagen der Regens Wagner Stiftung an. In südlicher Richtung ist die Fläche von teils gering strukturierter landwirtschaftlicher Nutzung umgeben.

Die Erweiterung der Wohnanlage mit der Schaffung neuer lockerer Gehölzstrukturen führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und fügt sich als Erweiterungsfläche der bestehenden Anlagen in die Umgebung ein. Eine locker gehaltene Anlage neuer Heckenstrukturen sorgt für eine Eingrünung und landschaftliche Einbindung und ermöglicht weiterhin Sichtbeziehungen in die umgebende Landschaft. Die geplante Wohnanlage ist von der Ortsstraße aus aufgrund der Höhenlage nur wenig sichtbar. Der Planungsraum ist daher insgesamt als ein Bereich mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild zu werten. Aufgrund der angrenzenden gering strukturierten landwirtschaftlichen Flächen stellt die Erholungsfunktion eine untergeordnete Rolle dar. Baubedingt entstehen Lärm- und Abgasemissionen, die jedoch nur vorübergehend wirken.

3.2.6 Schutzgut Kultur-/Sachgüter

Hinweise auf Kultur- und Sachgüter bzw. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt. In den Denkmaldaten sind in der Umgebung jedoch sehr regelmäßig verteilt Bodendenkmäler zu erkennen. Es ist daher nicht völlig ausgeschlossen, dass sich in dem Gebiet weitere oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler befinden. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde umgehend dem Landratsamt oder dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege zu melden sind.



Abb. 9: Bodendenkmäler im Umkreis von ca. 2,5 km
Quelle: ESRI Basemap, Denkmaldaten (BLFD)

3.2.7 Wechsel- und Summenwirkungen

Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern sind gegeben. So bestehen durch die geplante Überbauung teilweise Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Tiere und Pflanzen. Es ergeben sich durch diese Wechselwirkungen jedoch keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert darzustellen sind.

3.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung und Planungsalternativen

Bei Verzicht auf die vorliegende Planung würde die Fläche weiterhin unter der bisherigen Nutzung stehen. Dabei ist auf mögliche ungünstige Stoffeinträge in den Boden, in die angrenzenden Flächen und ins Grundwasser bei einer intensiven Ackerbewirtschaftung hinzuweisen.

Ein alternativer Standort erscheint nicht sinnvoll, da es sich um eine Erweiterung der bestehenden baulichen Nutzung der Einrichtung handelt und bietet sich aufgrund der vorhandenen Erschließungswege insbesondere in südliche Richtung an.

3.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.4.1 Schutzgutbezogene Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Wahl eines Standorts, der unmittelbar an bestehende Bebauung und bauliche Nutzung angrenzt, trägt wesentlich zur Vermeidung von erheblichen Eingriffen in Natur und Landschaft bei. Weitere mögliche Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind nachfolgend formuliert.

Schutzgut Boden und Wasser

Zur Unterstützung des natürlichen Wasserkreislaufes soll nach Möglichkeit das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert bzw. zurückgehalten werden, um die Grundwasserneubildung zu unterstützen und die durch die Versiegelung einhergehenden Beeinträchtigungen zu verringern. Mit der Verwendung versickerungsfähiger Beläge kann zudem die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens erhalten bleiben.

Schutzgut Landschaftsbild, Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Beseitigung/Rodung von Gehölzen erfolgt gemäß § 39 (5) BNatSchG zwischen Oktober und März, außerhalb der Brutperiode der Vögel. Das Ausmaß der notwendigen Entnahme von Gehölzen ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Die Flächenausweisung erfolgt in Anschluss an bestehende bauliche Nutzung. Durch die Erweiterung der Wohnanlagen mit entsprechender Freiflächengestaltung ist eine harmonische Einbindung in das Landschaftsbild möglich. Naturschutzfachlich schließt diese die Verwendung von standortheimischen Baum- und Straucharten, wenn möglich autochthoner Herkunft ein. Durch die Schaffung von Gehölzstrukturen zur Eingrünung der Flächen kann eine Verminderung des Eingriffs und eine Aufwertung der bislang intensiv genutzten Flächen erreicht werden. Ein Ausschluss von Einzäunungen und Einfriedungen bzw. der Verzicht auf einen durchgehenden Sockel kann zudem zur Vermeidung von Wanderungsbarrieren für Kleinsäuger beitragen.

3.4.2 Ausgleich

Die von der geplanten Änderung betroffenen Flächen sind insbesondere aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung überwiegend als Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I) einzustufen. Zum Teil sind auch Flächen mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild betroffen (Gebüsche/Hecken, Kategorie II).

Bei der geplanten Nutzung ist von einem niedrigeren bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad auszugehen. Der tatsächlich erforderliche Bedarf an Ausgleichsflächen resultiert dabei im Wesentlichen aus der Beanspruchung der Schutzgüter und dem Umfang der vorgesehenen Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminderung und ist bei einem konkreten Vorhaben zu ermitteln.

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich, der sich aus Darstellungen des Flächennutzungsplandeckblatts ergibt, soll innerhalb des Plangebiets durch eine naturnahe Gestaltung der Grünanlagen erbracht werden. Hierzu soll unter anderem zur Eingrünung der baulichen Nutzung eine mehrreihige Hecke gepflanzt werden, die weiterhin Sichtbeziehungen in die freie Landschaft ermöglicht und die bislang intensiv bewirtschafteten Ackerflächen naturschutzfachlich aufwertet.

3.5 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Flächennutzungsplan bzw. dessen Änderung bereitet eine spätere bauliche Nutzung des Änderungsbereichs lediglich vor. Dies allein ist noch nicht mit Umweltauswirkungen verbunden. Insofern sind auf dieser Ebene der Bauleitplanung auch noch keine Monitoringmaßnahmen erforderlich bzw. angezeigt.

3.6 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Deckblatt Nr. 17 zum bestehenden Flächennutzungsplan ist die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zur baulichen Erweiterung der Anlagen der Regens-Wagner-Stiftung dargestellt. Der Geltungsbereich der geplanten Änderung betrifft einen durch die vorhandenen angrenzenden Nutzungen einen bereits vorgeprägten Bereich am Ortsrand von Zell. Aufgrund der Beanspruchung von überwiegend intensiv landwirtschaftlichen genutzten Flächen ist das Plangebiet ohne besondere Bedeutung als Lebensraum sowie für die Erholungsfunktion und das Landschaftsbild einzustufen. Erhebliche Eingriffe sind jedoch vor allen Dingen aufgrund der mit der Planung einhergehenden Versiegelung auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb landschaftsökologisch sensibler Bereiche bzw. landschaftsbildprägender Oberflächenformen. Der Errichtung von Flächen für den Gemeinbedarf stehen keine überwiegenden Belange des Naturschutzes, der Landschaftspflege oder des Städtebaus entgegen. Durch die Umsetzung erfolgt eine städtebaulich sinnvolle Weiterentwicklung des Ortsteils Zell.