STADT HILPOLTSTEIN

Landkreis Roth

17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

Zusammenfassende Erklärung

Auftraggeber: Stadt Hilpoltstein Fassung vom: **09.12.2021**

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:

Zusammenfassende Erklärung gem. §10 Abs. 3 i.V. mit §10a BauGB

1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

2. Verfahren

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange
3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht
3.2 Artenschutz

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
4.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §3 und 4 Abs. 1 BauGB
4.2 Beteiligungsverfahren nach §3 und 4 Abs. 2 BauGB

5. Ergebnisse der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

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 die Grundstücke Fl. Nr. 553 sowie Teilbereiche der Fl. Nr. 554, 554/1, 3 und 4 der Gemarkung Zell. Die ca. 1,3 hat großen, bisher landwirtschaftlich genutzten, sowie als Sport- und Grünflächen dargestellten Bereiche werden als Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2a und Abs. 4 §9 Abs. 1 Nummer 5 und Abs 6 BauGB ausgewiesen.

Mit der Änderung werden die baurechtlichen Grundlagen zur Errichtung von Einrichtungen für Menschen mit Behinderung geschaffen. Es sollen 2 Wohnheime für jeweils 16 Menschen mit Behinderung, sowie 2 Wohnheime für jeweils 24 Menschen mit Behinderung entstehen.

Die Regens-Wagner-Stiftung Zell steht vor der Notwendigkeit einen Teil der Bestandsgebäude umnutzen und teilweise abbrechen zu müssen. 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.

2. Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Hilpoltstein hat in der Sitzung vom 11.03.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Durchführung des Verfahrens zur 17. Änderung des Flächennutzungsplans für den vorliegenden Geltungsbereich beschlossen.
Die Planentwürfe in der Fassung vom 12.05.2021 wurden in der Stadtratssitzung am 20.05.2021 gebilligt und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.
Diese fand im Zeitraum von 07.06.2021 bis 09.07.2021 statt. Die Planunterlagen lagen im Rathaus zur Einsicht aus. Die Bekanntmachung vom 31.05.2021 verwies zudem auf die Einsichtmöglichkeit über die Internetseite der Stadt Hilpoltstein.
Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, entsprechend §4 Abs. 1 BauGB über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterreichtet und zur Äußerung aufgefordert.

Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung am 16.09.2021 die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen bzw. Einwände und Anregungen gem. § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauGB abgewogen.
Die vorgelegte Entwurfsplanung in der Fassung vom 16.09.2021 wurden in der Stadtratssitzung am 16.09.2021 gebilligt und die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Diese fand, angekündigt mit der Bekanntmachung v. 11.10.2021, im Zeitraum von 19.10.2021 bis 23.11.2021 statt. Zeitgleich wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet und zur Äußerung bzw. Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Stadtrat hat in der öffentlichen Sitzung am 09.12.2021 die, im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen bzw. Einwände und Anregungen gem. § 1 Abs. 7 und Abs. 8 BauGB abgewogen und die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

3. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Zur Flächennutzungsplanänderung wurde eine Umweltprüfung gem. §2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Im Umweltbericht werden alle umweltrelevanten Belange und die vorhandenen Daten und Untersuchungen bewertet und die Ergebnisse dieser Prüfung zusammengefasst.
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 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.

Im Umweltbericht wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung behandelt.
Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich, wird innerhalb des Plangebiets durch eine naturnahe Gestaltung der Grünanlagen erbracht. Hierzu wird unter anderem zur Eingrünung der baulichen Nutzung eine mehrreihige Hecke gepflanzt, die weiterhin Sichtbeziehungen in die freie Landschaft ermöglicht und die bislang intensiv bewirtschafteten Ackerflächen naturschutzfachlich aufwertet.

3.2 Artenschutz

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, Amphibien und Reptilien auf. 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 wurde daher im Zuge der Flächennutzungsplanänderung nicht durchgeführt.

Durch bauliche Eingriffe auf den Äckern der Grundstücken Fl.-Nrn. 553 und 554, Gemarkung Zell sind jedoch möglicherweise Lebensstätten der Feldlerche betroffen. Vor einer Bebauung, im Zuge der nachfolgenden Planungsebene ist dies in einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) abzuprüfen.

4. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange

4.1 Frühzeitiges Beteiligungsverfahren nach §3 und 4 Abs.1 BauGB

Aus der Öffentlichkeit sind zu dieser Änderung des Flächennutzungsplanes keine Anregungen eingegangen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von 49 Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind folgende Anregungen eingegangen:

Die Untere Naturschutzbehörde hatte keine grundsätzlichen Einwände und war mit dem Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung i.R. der FNP-Änderung einverstanden. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Äcker auf den Grundstücken Fl.Nr. 553 und 554 möglicherweise als Lebensstätten der Feldlerche betroffen sind. Dies müsste vor einer Bebauung i.R. eines Bebauungsplanes in einer saP abgeprüft werden. Dies sollte in der Begründung entsprechend berücksichtigt werden.

In der Begründung wurde daraufhin der Hinweis aufgenommen, dass der mögliche Lebensraum der Feldlerche im Rahmen einer saP in der nachfolgenden Planungsebene (hier Flächennutzungsplan zur Baueingabe) abzuprüfen ist.

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wies darauf hin, dass die Wasserversorgung durch die Stadt Hilpoltstein erfolgt. Die mengenmäßige Trinkwasserversorgung durch die eigenen Brunnen kann als gesichert angesehen werden. Neu auszuweisende Baugebiete sind im Trennsystem zu erschließen. Die

Planung der Niederschlagswasserentwässerung hat rechtzeitig zu erfolgen und ist mit dem Wasserwirtschaftsamt Nürnberg abzustimmen. Ein wasserrechtliches Verfahren ist zu beantragen. Die Neuversiegelung ist zu minimieren, ortsnahe Rückhaltungen und Stärkung der Verdunstung und Versickerung z.B. durch Gründächer, Weiherflächen, Grünflächen, Pflaster mit offenen Fugen usw. sind anzustreben. In einem ersten Schritt ist die Versickerung bzw. teilweise Versickerung am Entstehungsort entsprechend den Vorgaben (NwFreiV, TRENGW usw.) zu untersuchen. Sollte dies nachweislich nicht möglich bzw. nicht zumutbar sein, ist die zentrale Versickerung zu prüfen. Ist dies ebenfalls nicht möglich bzw. zumutbar, kann das Niederschlagswasser entsprechend den Vorgaben (DWA Merkblatt M 153, DWA Arbeitsblatt A 117, A 138, A 166 usw.) in ein Gewässer abgeleitet werden.
Die ordnungsgemäße Mischwasserbehandlung der mit dem anfallenden Schmutzwasser beaufschlagten Mischwasserbehandlungsanlagen ist nachzuweisen.
Im Planungsgebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Durch das Planungsgebiet können Entwässerungsanlagen (Drainagesammler, Gräben usw.) der oberhalb gelegenen Flächen verlaufen. Ggfs. sind diese Entwässerungsanlagen so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden kann, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Staunässe in den oberhalb liegenden Grundstücken zu vermeiden.
Bei Baugebieten in/ an Hanglagen ist eine ordnungsgemäße Entwässerung des Oberflächenwassers zu gewährleisten, um Schäden an der künftigen Bebauung auszuschließen. Daher sollten bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung zumindest überschlägig das oberhalb des eigentlichen Baugebiets gelegene Hangeinzugsflächen mit betrachtet werden.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es erfolgten keine Anpassungen der Unterlagen.

Weitere Hinweise und Anmerkungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, des Bayerischen Bauernverbandes sowie des Kreisbrandrates wurden zur Kenntnis genommen. Es bestand kein weiterer Änderungsbedarf an den Unterlagen.

4.2 Beteiligungsverfahren nach §3 und 4 Abs.2 BauGB

Aus der Öffentlichkeit sind keine Anregungen eingegangen.
Im Rahmen der Beteiligung von 49 Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind folgende Anregungen eingegangen:

Das Wasserwirtschaftsamt Nürnberg wiederholt seine Stellungnahme aus dem ersten Beteiligungsverfahren.
Der Bereich Wasserbau wies auf die Arbeitshilfe "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" als zukünftig Grundlage für die Risikoabschätzung hin. Es wurde bemängelt, dass der vorliegende Plan keinerlei Aussagen über die Risikoabschätzung von Starkregenereignissen enthält. Das WWA empfahl der Gemeinde, hierfür noch eine Risikoabschätzung vorzunehmen.

Eine Risikoabschätzung auf Basis der Arbeitshilfe "Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" der Bayerischen Staatsministerien für Wohnen, Bau und Verkehr sowie Umwelt und Verbraucherschutz wurde daraufhin in der Begründung ergänzt. Das Risiko bei Starkregenereignissen wird für den Geltungsbereich der Änderung gering eingeschätzt. Auf notwendige Maßnahmen zur geregelten Ableitung des Hangwassers wird hingewiesen.

Weitere Hinweise und Anmerkungen des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, der Autobahndirektion Nordbayern, der ENA, der N-Ergie Netz GmbH sowie der Kreisbrandrates wurden zur Kenntnis genommen. Es bestand kein weiterer Änderungsbedarf an den Unterlagen.

5. Ergebnisse der Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Um den zukünftigen Bewohnern ein weitgehend selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen, ist eine dezentrale Auslagerung der Wohnheimplätze in umliegende Gemeinden für diesen Personenkreis nicht sinnvoll. 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 die Bewohner außerhalb des Wohngebäudes immer auf die Begleitung eines Mitarbeitenden angewiesen.

Für die notwendigen Wohnheime wurden darüber hinaus 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.