

Markt Oberzenn



7. Änderung des  
Flächennutzungsplans  
mit integriertem Landschaftsplan

BEGRÜNDUNG mit Umweltbericht  
- Vorentwurf -

22.12.2021



**GROSSER-SEEGER**  
& PARTNER

Stadtplaner  
Landschaftsarchitekt  
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b  
90419 Nürnberg  
Tel. 0911-310427-10  
[www.grosser-seeger.de](http://www.grosser-seeger.de)

## INHALT

|   |    |
|---|----|
| I. Begründung .....   | 3  |
| 1. Planungsanlass .....   | 3  |
| 2. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen .....   | 3  |
| 3. Räumlicher Geltungsbereich .....   | 4  |
| 4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....  | 5  |
| 5. Bisherige Darstellung, Bestandsbeschreibung .....  | 5  |
| 6. Geplante Darstellung .....   | 6  |
| 7. Immissionssituation .....  | 6  |
| 8. Funde und Bodendenkmäler, Denkmalschutz .....  | 7  |
| 9. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz .....   | 7  |
| 10. Altablagerungen und Altstandorte .....  | 7  |
| 11. Naturschutzfachliche Belange / Biotopschutz / Artenschutz .....   | 7  |
| 12. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete .....  | 8  |
| II. Umweltbericht .....   | 9  |
| 1. Einleitung .....   | 9  |
| 2. Kurzdarstellung der Planung .....  | 9  |
| 3. Beschreibung der angewandten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten sowie Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Informationen ..... | 9  |
| 4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung .....          | 10 |
| 5. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie Auswirkungen der FNP-Änderung .....   | 11 |
| 6. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser .....   | 16 |
| 7. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie .....  | 16 |
| 8. Alternativen und Nullvariante .....  | 16 |
| 9. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung .....   | 17 |
| 10. Kumulative Auswirkungen mit anderen Planungen .....   | 17 |
| 11. Prüfung artenschutzrechtlicher Belange .....  | 17 |
| 12. Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten .....  | 18 |
| 13. Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen ...   | 18 |
| 14. Überwachung/Monitoring .....  | 18 |
| 15. Zusammenfassung .....   | 19 |

## I. BEGRÜNDUNG

### 1. Planungsanlass

Der Marktgemeinderat Oberzenn hat am 22.02.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Haus für- und miteinander Sorge tragen“ im Südwesten des Gemeindegebiets beschlossen. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) entwickelt ist, ist der FNP/LP im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

### 2. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) gilt die Maßgabe der Innenentwicklung. Die Wiedernutzbarmachung von Brachflächen und die Nachverdichtung (Baulücken, Gebäudeleerstand) sind einer neuen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen vorzuziehen. Besonders landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Durch die 7. Änderung des FNP/LP soll eine ca. 1,25 ha große, landwirtschaftlich in Form von Grünland bzw. einer Streuobstwiese genutzte Flächen in Anspruch genommen werden und künftig als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pflegerie“ dargestellt werden.

Das Plangebiet ist bereits im Norden, Osten und Westen und damit von drei Seiten vollständig von Bebauung umgeben. Auch im Süden sind bereits zwei Gebäude vorhanden und diese Flächen sind im FNP/LP als gemischte Bauflächen dargestellt. Es handelt sich hier aufgrund des standörtlichen Ertragspotenzials und der Bodenart auch nicht um besondere Gunstflächen für die Landwirtschaft. Die Inanspruchnahme einer landwirtschaftlichen Fläche in direktem Anschluss an den Siedlungszusammenhang bzw. schon weitgehend vom Siedlungsbereich umschlossen, wird daher als vertretbar angesehen.

Die Planung sieht die Errichtung einer beschützenden Spezialeinrichtung für dementiell erkrankte Menschen vor. Das Vorhaben ist demnach als Pflegeheim einzustufen und wäre von seiner Eigenart her auch in Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen denkbar. Im wirksamen FNP/LP des Marktes Oberzenn sind noch unentwickelte Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen dargestellt.

Die im FNP/LP dargestellte, geplante Wohnbaufläche südlich des Esbacher Rings (Flst. Nr. 882, Gmkg. Oberzenn) käme grundsätzlich als Standortalternative in Frage. Aufgrund des Flächenzuschnitts lässt sich das vorgesehene Bauvorhaben dort jedoch nicht realisieren, da sich eine ungünstige Zuordnung der erforderlichen Freiflächen zu den Betreuungseinheiten für die Demenzkranken ergeben hätte. Die Fläche befindet sich darüber hinaus in Privateigentum und es besteht derzeit keine Verkaufsbereitschaft.

Auch eine Fläche östlich der Mühleite (Flst. Nr. 611, Gmkg. Oberzenn) käme in Frage, diese befindet sich jedoch ebenfalls in Privatbesitz und liegt darüber hinaus noch zu einem großen Teil im Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Naturparks Frankenhöhe (LSG-00570.01), weshalb unter diesen Vorbedingungen nur noch die Umsetzung einer einzeiligen Wohnbebauung möglich ist. Zudem müsste der neue Ziel- und Quellverkehr für die Betreuungseinrichtung komplett über das bestehende Wohngebiet abgewickelt werden, was nicht zu befürworten ist.

Eine noch unbebaute Fläche zwischen Ansbacher Straße und Esbacher Ring (Flst. Nr. 814, Gmkg. Oberzenn), die im unbeplanten Innenbereich liegt, steht ebenfalls nicht zum Verkauf. Das Grundstück liegt zudem an der Staatsstraße St 2253 an der freien Strecke, so dass zum einen die anbaufreie Zone nach Art. 23 BayStrWG zu beachten wäre und zunächst auch keine

direkte Zufahrt auf die Ansbacher Straße möglich wäre. Auch hier wäre eine Abwicklung des Ziel- und Quellverkehrs über die Wohngebiete im Osten aber nicht wünschenswert.

Damit stellen die im FNP dargestellten, geplanten Wohnbauflächen keine Standortalternative für das Vorhaben dar.

Das bereits überwiegend bebaute Mischgebiet an der Verlängerung der Markersbacher Straße (Bebauungsplan Nr. 5 „Windbuck“, mit Stand der 5. Änderung) scheidet aufgrund der Schutzwürdigkeit des Vorhabens und der direkten Nachbarschaft zu dem dort festgesetzten Gewerbegebiet im Osten und damit einhergehender Schallimmissionen aus. Das verbliebene freie Grundstück dort (Flst. Nr. 654/5) wäre für das Vorhaben auch nicht mehr groß genug.

Eine geplante gemischte Baufläche westlich der Ansbacher Straße (Flst. Nr. 885 und Teile von Flst. Nr. 893, Gmkg. Oberzenn) ist für das Vorhaben nicht ausreichend dimensioniert und zudem durch einen Graben zerschnitten. Die Grundstücke stehen auch nicht zum Verkauf.

Aus den oben genannten Gründen stellt die durch die Planung vorgesehene Fläche die einzige, in absehbarer Zeit realisierbare Möglichkeit zur Umsetzung des Vorhabens in Oberzenn dar.

### 3. Räumlicher Geltungsbereich

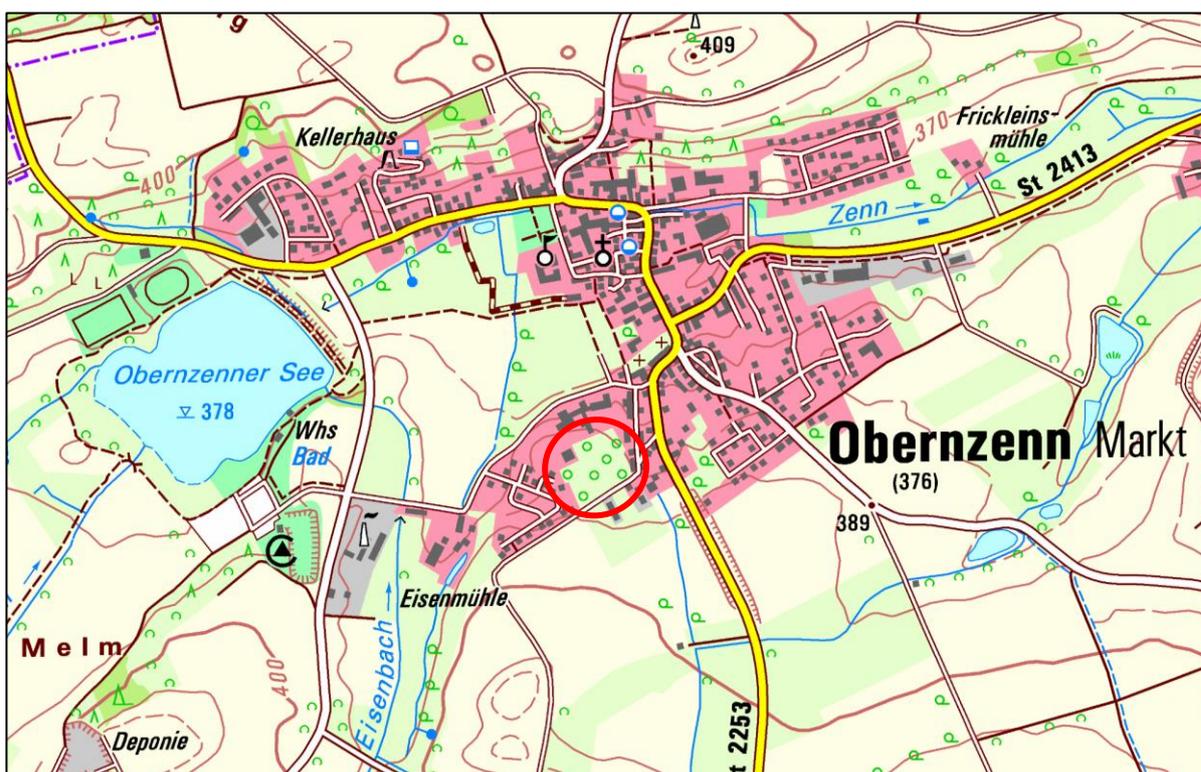


Abbildung 1: Lage im Raum mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 7. Änderung des FNP/LP (Kartengrundlage: DTK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

Der Änderungsbereich befindet sich im Süden von Oberzenn nördlich der Weiherstraße. Er wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden von den Flst. Nrn. 895 und 899, Gemarkung Oberzenn
- im Osten von den Flst. Nrn. 894, 897 und 898, Gemarkung Oberzenn
- im Süden von der Weiherstraße (Flst. Nrn. 896, 829/4, Gemarkung Oberzenn) sowie von den Flst. Nrn. 831/6, 833, 891, 892 und 893, Gemarkung Oberzenn

- im Westen von den Flst. Nrn. 902/15, 902/18, 902/19, und 902/20, Gemarkung Oberzenn

Das Plangebiet ist ca. 13.900 m<sup>2</sup> (1,4 ha) groß und umfasst die Flurstücke Nrn. 829/4 (tlw.), 896 (tlw.) und 901 in der Gemarkung Oberzenn. Der exakte Zuschnitt des Änderungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Darstellungen.

#### **4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2013 in Kraft getreten und zuletzt zum 01.01.2020 geändert worden. Oberzenn wird dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Es liegt in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion).

Gemäß Grundsatz 2.2.5 soll der ländliche Raum so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Darüber hinaus sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (G 3.1). Gemäß Ziel 3.2 sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (Ziel 3.3).

Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten. Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der Vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten. (Ziel 8.1)

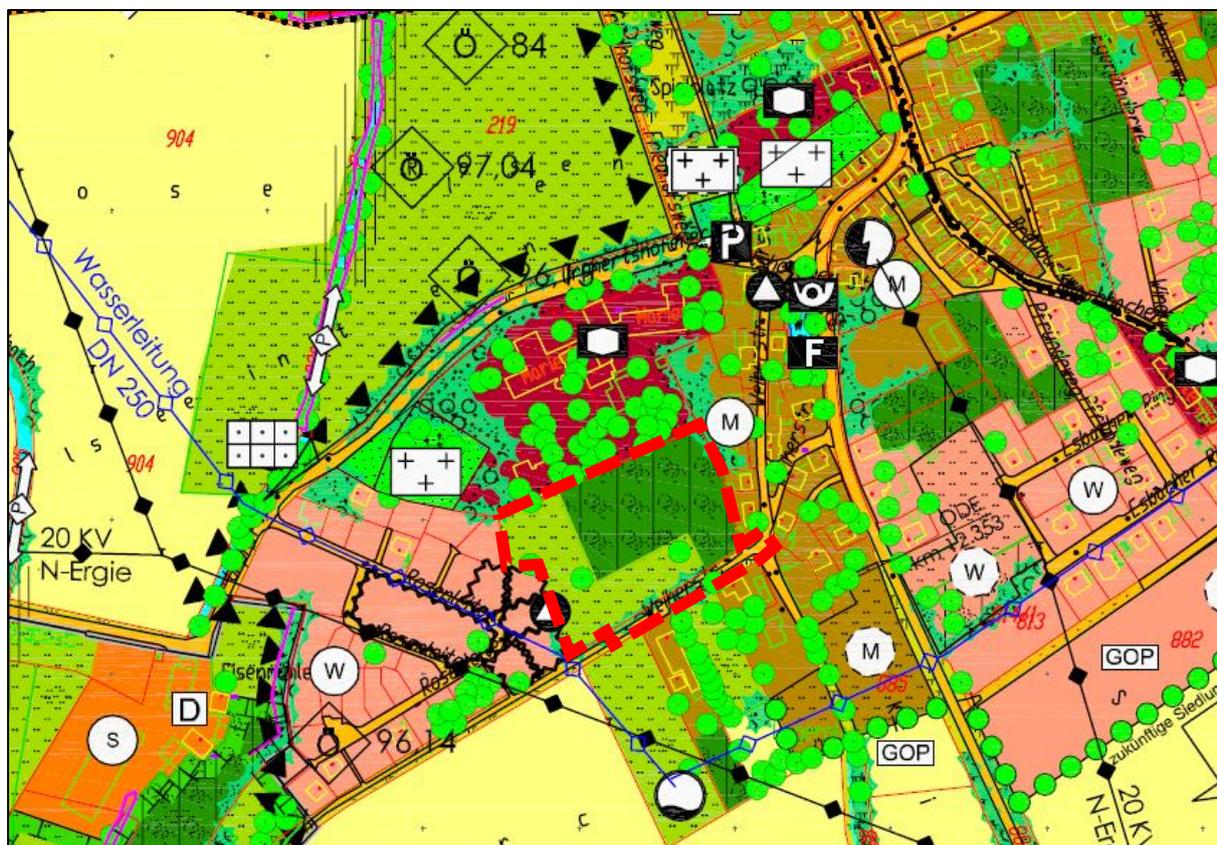
Der Regionalplan Westmittelfranken (Region 8) weist Oberzenn dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, zu. Oberzenn liegt an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung. Hierzu wird weiter ausgeführt, dass in geeigneten Gemeinden entlang der Entwicklungsachsen ein Zuwachs an Arbeitsplätzen und Wirtschaftskraft angestrebt werden soll (G 1.2). Gemäß Grundsatz 8.1.2 soll in allen Teilräumen der Region das Angebot an Seniorenbetreuungs- und -wohneinrichtungen erhalten und bedarfsgerecht möglichst ausgebaut werden.

#### **5. Bisherige Darstellung, Bestandsbeschreibung**

Im wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Oberzenn ist der nordöstliche Teil des Änderungsbereiches als Streuobstgehölz und der südwestliche Teil als Grünland (Flächen für die Landwirtschaft) dargestellt. Im Plangebiet sind darüber hinaus drei Einzelbäume als Bestand dargestellt. Die bestehende Weiherstraße ist als Straße dargestellt. Straßenbegleitend ist die vorhandene Feldhecke dargestellt.

Nördlich des Plangebiets sind Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dargestellt. Nordöstlich, östlich und südlich sind gemischte Bauflächen dargestellt. Diese sind teilweise durch eine Darstellung von Hecken/Feldgehölzen überlagert. Südlich sind außerdem Flächen für Landwirtschaft (Grünland und Ackerflächen) dargestellt. Westlich des Plangebiets sind Wohnbauflächen dargestellt. Dort sind auch Altlastenverdachtsflächen nachrichtlich übernommen.

Der Änderungsbereich ist unbebaut und wird derzeit landwirtschaftlich als Grünland im Süden und Westen bzw. als Streuobstwiese im Norden und Osten genutzt. Der südliche Teil des Plangebiets umfasst einen Teilbereich der einspurig ausgebauten Weiherstraße.



**Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Oberzenn (Geltungsbereich der 7. Änderung ist mit rot gestrichelter Linie umrandet)**

## 6. Geplante Darstellung

Der Änderungsbereich soll entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 19 „Haus für- und miteinander Sorge tragen“ als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pflege“ dargestellt werden. Die Sonderbaufläche umfasst ca. 1,25 ha. Die Weiherstraße soll im Änderungsbereich im Rahmen der sich aus der Bestandsbebauung ergebenden Möglichkeiten verbreitert werden, weshalb die Darstellung der Verkehrsfläche auf 0,14 ha erweitert wird.

## 7. Immissionssituation

Auf den Änderungsbereich können Anlagengeräusche aus einem östlich gelegenen Gewerbebetrieb sowie der südlich gelegenen Gaststätte mit Kegelbahn einwirken. Hierzu erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine entsprechende schallschutztechnische Untersuchung. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

## **8. Funde und Bodendenkmäler, Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes befinden sich keine Bau- oder Kulturdenkmale. Es sind auch keine Bodendenkmale oder archäologischen Funde bekannt.

Sollten Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese nach Art. 8 BayDSchG umgehend dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

## **9. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz**

Der Änderungsbereich liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Bereichen.

## **10. Altablagerungen und Altstandorte**

Im Änderungsbereich selbst sind keine Altlasten, Altflächen, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt. (ABUDIS, Bayerisches Landesamt für Umwelt <http://abudisui.g.lfu.bayern.de>, Abfrage am 23.08.2021). Westlich des Plangebiets befindet sich jedoch eine im FNP/LP als Altlastenverdachtsfläche dargestellte Fläche. Im Bebauungsplan Nr. 6 „Rosenleite“, der diesen Bereich überplant, sind die betroffenen Grundstücke lediglich als „Bereich mit Geländeaufschüttungen“ (Urplan) bzw. „Vorhandene Auffüllungen“ (1. und 2. Änderung) bezeichnet. Dieser Bereich ist mittlerweile überwiegend bebaut.

In einer orientierenden abfallrechtlichen Bewertung der Bodenproben im Plangebiet im Rahmen der Aufstellung des BP Nr. 19 wurde das untersuchte Material orientierend als Z1.1-Material gem. LAGA M20 eingestuft sowie als DK II- bzw. DK 0-Material gem. DepV. Ursache sind hier die vermutlich geogen bedingten erhöhten Gehalte an Arsen, Thallium und Zink. Aus diesem Grund ist bei den jeweiligen Bodenpartien nur ein eingeschränkter Wiedereinbau möglich oder diese extern zu entsorgen (R&H Umwelt, Orientierende abfallrechtliche Bewertung, 27.09. 2021, Nürnberg).

## **11. Naturschutzfachliche Belange / Biotopschutz / Artenschutz**

Innerhalb des Änderungsbereichs liegen keine Schutzgebiete oder -objekte nach Naturschutzrecht vor und es konnten auch keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG festgestellt werden. Das gesamte Gemeindegebiet liegt aber im Naturpark Frankenhöhe. Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) sind Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes erforderlich. Auf dieser Ebene wurde der Kompensationsbedarf ermittelt. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes müssen hierfür keine Darstellungen angepasst werden.

Die Auswirkungen auf geschützte Pflanzen- und Tierarten wurden im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf Bebauungsplanebene geprüft, auf die hier verwiesen wird. Bei der Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Beschränkung der Rodungszeiten) sowie der Umsetzung vorlaufender Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG nicht einschlägig. Für weitere Ausführungen wird auf den Umweltbericht zur FNP-Änderung bzw. zum Bebauungsplan verwiesen.

## **12. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume bekannt, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes sind auch keine Auswirkungen auf außerhalb liegende Gebiete des Netzes NATURA 2000 – insbesondere auf das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 6528-371 „Anstieg der Frankenhöhe östlich der A 7“ – zu erwarten, deren Teilflächen um Oberzenn herum in jeweils weit über einem Kilometer Entfernung liegen. Nähere Ausführungen hierzu enthält der Umweltbericht.

## **II. UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

In § 2 Abs. 4 BauGB ist festgelegt, wie die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu gewährleisten, wird grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren, die im Regelverfahren aufgestellt werden, eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft, die biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei sind sowohl negative als auch positive Auswirkungen zu ermitteln und zu prüfen.

Der Umweltbericht basiert auf dem Vorentwurf der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und ist im Laufe des Verfahrens fortzuschreiben.

### **2. Kurzdarstellung der Planung**

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan umfasst eine Änderung der bisherigen Darstellungen im Süden des Gemeindegebiets von Oberzenn. Der Änderungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „Haus für- und miteinander Sorge tragen“ in einer Größe von ca. 1,39 ha.

Bei der Planung handelt es sich um den Entfall von Fläche für die Landwirtschaft zugunsten der Darstellung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pfleger“. Zusätzlich beinhaltet der Änderungsbereich kleinere Teilflächen der Weiherstraße, die als Straßenverkehrsfläche dargestellt werden.

### **3. Beschreibung der angewandten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten sowie Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Informationen**

Die Umweltprüfung betrachtet den Änderungsbereich sowie dessen unmittelbares Umfeld, soweit dies gutachterlich für erforderlich gehalten wurde. Inhaltlich erfolgte eine Betrachtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Belange, namentlich die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, biologische Vielfalt, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern. Weitere nach Anlage 1 des BauGB zu prüfende Punkte (wie zum Beispiel Umgang mit Abfällen) können auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung noch nicht in der Tiefe betrachtet werden, wie später auf Bebauungsebene. Auf die Beurteilung der Erheblichkeit haben diese Punkte aber i.d.R. keinen Einfluss.

Die Bestandsaufnahme und Bewertung sowie die Beurteilung der Auswirkungen erfolgte anhand von Auswertungen der aktuell verfügbaren Datengrundlagen. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 6 BauGB wurden insbesondere die Bestandsaufnahmen und Bewertungen des Landschaftsplanes herangezogen, der parallel zum Flächennutzungsplan 2004 erarbeitet und in diesen integriert wurde. Es fand aber auch eine aktuelle Begehung des Änderungsbereiches am 02.09.2021 statt, um die Biotop- und Nutzungstypen im Änderungsbereich detailliert zu erfassen und auf Vorkommen geschützter Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bay-NatSchG zu überprüfen.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erfolgen Kartierungen ausgewählter Tiergruppen. Ferner wurden entsprechende Datensammlungen (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung) für den Änderungsbereich und sein Umfeld ausgewertet.

Beim Schutzgut Mensch sind die Teilaspekte Erholung und Lärm zu beachten. Es liegt zu den Lärmimmissionen noch keine schallschutztechnische Untersuchung vor, die sich noch in Erarbeitung befindet. Die Ergebnisse werden noch zum Entwurf hin ergänzt. Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter kann auf die Angaben der Denkmalschutzbehörde (Bayerischer Denkmal-Atlas) zurückgegriffen werden.

Es liegen keine Messungen zu Luftbelastungen oder zum Grundwasser vor. Zur Beurteilung der Auswirkungen der Planung sind diese aber im konkreten Fall nicht zwingend erforderlich.

Hinsichtlich umweltbezogener Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter lagen ausreichende Informationen (z.B. aktuelle Liste der Kultur- und Bodendenkmäler im Gemeindegebiet) vor, die eine abschließende Bewertung erlaubten.

Gemäß der Änderung der Anforderungen an die Umweltprüfung nach Anlage 1 des BauGB in 2017 sind nicht nur anlagebedingte Auswirkungen zu untersuchen, sondern auch bau- und betriebsbedingte. Da im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt wird, können diese Auswirkungen realistisch dort abgeschätzt werden.

Etwaige Unwägbarkeiten oder methodische Schwierigkeiten werden bei den einzelnen Schutzgütern ausgeführt. Diese hatten aber auf die sachgerechte Erstellung dieses Umweltberichts keine Auswirkungen.

#### **4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Bau- und Naturschutzrechts, der Immissionsschutz-Gesetzgebung oder dem Wasserrecht waren bei der vorliegenden Planung insbesondere die bisherigen Vorgaben aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Oberzenn zu den einzelnen Flächen sowie dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim aus dem Jahr 2006 zu berücksichtigen.

Im seit 2004 rechtskräftigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird der Geltungsbereich als Streuobstgehölz und der südwestliche Teil als Grünland (Flächen für die Landwirtschaft) sowie drei Einzelbäume als Bestand dargestellt. Straßenbegleitend ist auch die vorhandene Feldhecke dargestellt. Spezifische landschaftsplanerische Darstellungen sind nicht enthalten.

Mit Relevanz für das Plangebiet selbst stellt das ABSP des Landkreises Neustadt a.d. Aisch – Bad Windsheim lediglich den regional bedeutsamen Fundort einer „Bartfledermaus“-Wochenstube (*Myotis mystacinus vel brandtii*) im benachbarten Marienheim dar.

Als mittelfristig erforderliche Maßnahmen werden im ABSP zur Erhaltung und Wiederausdehnung von Streuobstbestände folgende genannt:

- Fortführen und Reaktivieren einer extensiven Nutzung
- Gewährleisten der Artenschutzfunktion (hier als Zielarten (Beispiele): Gartenrotschwanz, Ortolan, Steinkauz, Wendehals)
- Erhalt der Funktion als Komplementärlebensraum für Mager- und Trockenstandorte
- Erhalt und Wiederherstellung möglichst geschlossener Streuobstgürtel um Siedlungen

Weitere Flächen im ABSP die der Entwicklung und dem Schutz von Talräumen kleinerer Bäche (z.B. Eisenbach) oder der Erhaltung und Entwicklung der Zenn dienen, liegen zwar im weiteren Umfeld des Änderungsbereichs, es besteht jedoch kein funktionaler Zusammenhang zu den Gewässern. Daher sind diese Entwicklungsziele hier nicht relevant.

## 5. Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter sowie Auswirkungen der FNP-Änderung

Auf Ebene des Flächennutzungsplanes können i.d.R. noch nicht alle Auswirkungen zur Gänze bewertet werden. Im konkreten Fall handelt es sich aber um eine FNP-Änderung, die im Parallelverfahren erfolgt und zudem der Bebauungsplan noch als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt wird. Über das geplante Vorhaben und den daraus entwickelten Vorhaben- und Erschließungsplan sind somit die Auswirkungen genau bekannt und werden hier auch so in die Bewertung eingestellt.

### Fläche

Der Änderungsbereich umfasst insgesamt ca. 13.900 m<sup>2</sup>. Er wird zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil extensiv als Grünland (ca. 5.220 m<sup>2</sup>), ein Teil als Streuobstbestand (ca. 6.580 m<sup>2</sup>) und am Südrand befindet sich eine Hecke (ca. 700 m<sup>2</sup>). Im Süden befindet sich im Plangebiet auch die Weiherstraße, welche eine Fläche von ca. 1.400 m<sup>2</sup> einnimmt. Bauliche Nutzungen sind im Plangebiet aktuell nicht vorhanden.

Durch die Darstellung von Sonderbaufläche wird eine weitere Inanspruchnahme von Fläche ermöglicht. Bei den Verkehrsflächen wird im Wesentlichen der Bestand dargestellt, wenn auch breiter als momentan. Nur durch die Sonderbaufläche wird insgesamt eine Fläche von ca. 1,25 ha in Anspruch genommen. Auf Vorhabenebene ist aber eine deutlich kleinere Baufläche geplante, da der übrige Bereich als Parkanlage für die Bewohner des Pflegeheimes dienen soll.

**Durch die 7. FNP-Änderung ergeben sich daher unter Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Schutzgut Fläche noch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.**

### Boden

Der geologische Untergrund im Plangebiet besteht aus Estherienschichten (kme) des Mittleren Keupers bzw. hier des Gipskeupers (Geologische Karte 6528 Marktbergel). Der überwiegend vorkommende Bodentyp ist Pararendzina und kalkhaltiger Pelosol aus (grusführendem) Lehm bis Ton (Mergelstein, selten Dolomitstein) (Übersichtsbodenkarte 1 : 25.000). Diese Böden sind in der Regel mittel mit Nährstoffen versorgt.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der Böden im Geltungsbereich ist allgemein als gering bis mittel, auf lokaler Ebene als durchschnittlich einzustufen. So beträgt der Grünlandschätzungsrahmen im Plangebiet 48 - 56.

Teile des Bodenkörpers am südlichen Rand des Geltungsbereichs sind durch den Bau der Verkehrsflächen (Weiherstraße) verändert worden. Auffüllungen sind nicht bekannt und wurden im Rahmen des Bodengutachtens auch nicht angetroffen. Geogen bedingt verfügt der Boden über erhöhte Arsen-, Zink- und Thalliumgehalte, die eine Einstufung der Böden als Z 1.1 nach LAGA bedingen (R&H Umwelt, Orientierende abfallrechtliche Bewertung, 27.09.2021, Nürnberg).

Es werden Eingriffe durch die Darstellung als Sonderbaufläche vorbereitet, die später zu Überbauung und Versiegelung weiterer Flächen führen können. Der Bodenkörper kann dabei verändert oder zerstört werden. Die Sonderbaufläche umfasst ca. 1,25 ha. Erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann der Umfang möglicher Bodenversiegelungen konkret beziffert werden, nicht aber schon auf FNP-Ebene. Aus dem Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind die künftig überbauten und versiegelten Flächen bekannt und umfassen für das Vorhaben selbst ca. 4.700 m<sup>2</sup>. Die bestehende landwirtschaftliche Nutzung der Böden und somit die Ertragsfunktion werden entsprechend entfallen.

**Durch die 7. FNP-Änderung ergeben sich daher unter Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Schutzgut Boden noch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.**

### Wasser

Oberflächengewässer kommen im Änderungsbereich nicht vor. Weiter westlich des Änderungsbereichs verläuft der „ Alte Eisenbach“. Der minimale Abstand zum Plangebiet beträgt dabei ca. 135 m. Trinkwasserschutzgebiete befinden sich keine im Plangebiet.

Der Untergrund ist als Grundwassergeringleiter einzuordnen (Sohlschicht des Schilfsandstein-Grundwasserleiters). Die lokale Grundwasserführung beinhaltet gespannte Verhältnisse in geringmächtigen Zwischenhorizonten (Acrodus-Corbula-Horizont).

Daten zu den Grundwasserflurabständen im Gebiet wurden im Zuge der Baugrunduntersuchung auf Bebauungsplanebene (Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, 28.09.2021) erhoben. Dabei wurde Schicht- und Stauwasser in Tiefen von 1,30 m – 4,03 m unter Geländeoberkante (GOK) erbohrt. Der zusammenhängende Grundwasserleiter ist anhand der Vorflutverhältnisse tiefer zu erwarten. Es wird von einer nördlich bis nordöstlich gerichteten Grundwasserfließrichtung zur Zenn hin ausgegangen.

Die künftig auf der Sonderbaufläche mögliche Bebauung führt zu einer Versiegelung von Oberflächen. Niederschlagswasser kann dort nicht mehr über die natürlichen Bodenschichten eindringen und zur Grundwasserneubildung beitragen. Niederschlagswässer von befestigten Flächen können aufgrund der schlechten Versickerungseigenschaften auf dem Grundstück nicht zentral versickert werden und sollen über ein Trennsystem entwässert werden.

Aufgrund der mäßigen Durchlässigkeit der Deckschichten und der bereits erfolgten Versiegelung in der Umgebung kann eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes aufgrund der lokalen Situation aber weitgehend ausgeschlossen werden. Es ist auch nicht mit hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen. Ein Eingriff in den Grundwasserkörper oder Auswirkungen auf die Grundwasserfließrichtung sind daher nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen auf Oberflächengewässer können ausgeschlossen werden.

**Durch die 7. FNP-Änderung ergeben sich für das Schutzgut Wasser keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.**

### Klima/Luft

Das Klima in Oberzenn kann als kontinental bezeichnet werden. Es ist gekennzeichnet durch mäßig trocken-warmes Klima und entspricht den vorherrschenden Verhältnissen in der Frankenhöhe. So liegt die mittlere Tagesmitteltemperatur bei 8,0 – 9,0 °C. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge beträgt zwischen 650 und 750 mm/Jahr. Die Vegetationsperiode (entspricht einem Tagesmittel der Lufttemperatur von mindestens + 5 °C) hat um Oberzenn eine Dauer von etwa 220 – 230 Tagen. Im Jahresdurchschnitt sind in Oberzenn 50 - 60 Nebeltage festzustellen, wo sich die Zennaue bemerkbar macht. (BayFORKLIM 1996)

Das Plangebiet ist derzeit aufgrund der Nutzung als Grünland mit den Obstbäumen als potentielles Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet einzustufen. Aufgrund der Lage am Ortsrand ist von einer gewissen klimatisch ausgleichenden Wirkung auf das benachbarte Siedlungsgebiet auszugehen. Der Zenngrund im Norden ist eine bedeutende Luftleit- bzw. -sammelbahn. Eine thermische Belastung des Plangebietes besteht derzeit nicht.

Messungen zu Belastungen mit Luftschadstoffen sind nicht vorhanden, aber auch keine relevanten Emittenten im maßgeblichen Umfeld bekannt.

Durch die zukünftige Darstellung als Sonderbaufläche verliert der Änderungsbereich seine Funktion als Fläche für die Kalt- und Frischluftentstehung. Aufgrund des geringen zu bebauenden Flächenanteils und der Lage der Bebauung wird die Funktion des Streuobstbestandes

als Frischluftentstehungsgebiet weitgehend erhalten. Negative Folgen für das umliegende Siedlungsgebiet sind daher nicht zu erwarten. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation im Gemeindegebiet ist auch nicht zu befürchten.

**Durch die 7. FNP-Änderung ergeben sich für das Schutzgut Klima/Luft keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.**

### Pflanzen

Im Änderungsbereich gibt es keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG (Überprüfung am 02.09.2021). Es gibt es auch keine kartierten Biotope der Flachlandbiotopkartierung (Stand: 1987). Im Änderungsbereich konnten auch keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten festgestellt werden.

Die potentielle natürliche Vegetation (PNV) beschreibt diejenige Pflanzengesellschaft, die sich ohne ein Eingreifen des Menschen am jeweiligen Standort ausbilden würde. Im Änderungsbereich entspricht die potentielle natürliche Vegetation einem Waldzest-Eschen-Hainbuchenwald.

Der Großteil der Fläche im zentralen und westlichen Teil des Änderungsbereichs wird landwirtschaftlich als Grünland mit vergleichsweise mäßiger Intensität genutzt. Es ist vorwiegend durch Gräser geprägt, gerade die Deckung bestimmter Nährstoffzeiger deutet aber noch auf einen deutlichen Düngeeinfluss hin. Es fehlen auch typische Magerkeitszeiger. Das Grünland kann daher nicht als extensiv genutztes Grünland im Sinne des FFH-LRT 6150 eingestuft werden und stellt somit auch keinen geschützten Lebensraum nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG dar.

Einen ebenfalls großen Flächenanteil nimmt die Streuobstwiese im nordöstlichen und östlichen Teil ein. Diese erstreckt sich zum Teil auch auf die nördlichen Grundstücke des Marienheims und geht hier fließend in die Parkanlage über. Der Streuobstbestand innerhalb des Änderungsbereiches macht aber mit ca. 6.580 m<sup>2</sup> den Großteil des insgesamt ca. 7.620 m<sup>2</sup> großen Bestandes aus. Die Artenzusammensetzung des Grünlandes unter dem Gehölzbestand entspricht weitgehend dem der zuvor beschriebenen Fläche. In Art. 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BayNatSchG sind die Kriterien genannt, wann ein Streuobstbestand einen geschützten Lebensraum darstellt. Dies wurde geprüft, die Kriterien eines geschützten Lebensraumes nach dem BayNatSchG für diese Streuobstwiese sind aber nicht erfüllt.

Am Südrand des Plangebietes erstreckt sich zudem entlang der Weiherstraße eine Feldhecke mit einzelnen Bäumen, die aktuell Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) unterliegt.

Auch hier gilt, dass Eingriffe durch die Darstellung als Sonderbaufläche im FNP/LP vorbereitet werden, die später zu Überbauung und Versiegelung und damit einem Verlust an Lebensräumen führen können. Aus dem Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind die künftig überbauten und versiegelten Flächen ersichtlich. Durch die weitgehende Erhaltung des Obstbaumbestandes und die bloße Umgestaltung in eine parkähnliche Anlage werden Eingriffe hier vermieden. Im Änderungsbereich konnten auch keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten festgestellt werden, so dass kein Verlust von Wuchsorten schützenswerter Pflanzenarten zu besorgen ist.

**Durch die 7. FNP-Änderung ergeben sich daher unter Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Schutzgut Pflanzen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.**

## Tiere

Im Rahmen der Erfassungen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wurde das Plangebiet auch auf Vorkommen gesetzlich geschützter Arten untersucht (BIOL. BÜRO FEHSE, 30.11.2021).

Die verschiedenen Gehölzbestände innerhalb des Geltungsbereichs wie die Gehölzreihen entlang der Grenzen des Geltungsbereichs (insbesondere an der Weiherstraße), v.a. aber der Streuobstbestand mit Höhlenbäumen stellen potentielle Bruthabitate für Hecken- und Baumbrüter dar. Es konnten 25 Vogelarten bei der Kartierung 2021 nachgewiesen werden. Überwiegend handelt es sich hier um häufige Vogelarten. Lediglich Gartenrotschwanz und Star gelten in Bayern bzw. in Deutschland als gefährdet (RL 3). Manche Arten sind aber bereits auf den Vorwarnlisten. Gebäudebrüter brüten in der Nachbarschaft und nutzen das Plangebiet nur als Nahrungshabitat.

Fledermäuse finden in den Baumhöhlen und -spalten der Gehölzbereiche potenziell geeignete Quartiere vor, explizite Quartiernachweise sind aber nicht bekannt. Die Gehölzstrukturen im Plangebiet und seinem Umfeld stellen sehr gute Jagdbedingungen dar. Im Geltungsbereich konnten 2021 mind. acht verschiedene Arten akustisch nachgewiesen werden (BIOL. BÜRO FEHSE, 30.11.2021). Im benachbarten Marienheim ist außerdem eine Wochenstube der Bart- oder Brandtfledermaus (*Myotis mystacinus vel brandtii*) bekannt (ASK 6528-0843) und in einem Wohngebiet weiter östlich eine Wochenstube der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) mit 170 Individuen (ASK 6528-0888).

Reptilien, insbesondere die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), konnten im Änderungsbereich nicht festgestellt werden. Das Plangebiet hat auch keine besondere Bedeutung für Amphibien oder liegt in einem Wanderkorridor.

Das extensiv genutzte Grünland ist insbesondere für Wirbellose wie Spinnen, Falter und Heuschrecken von grundsätzlicher Bedeutung. Allerdings bestehen hier keine speziellen Lebensräume, so dass nur allgemein verbreitete Arten zu erwarten sind.

Die Planung hat vor allem Auswirkungen auf die gehölzbrütenden Vogelarten, da hier zum Teil Brutstätten wegfallen. Es sind aber im direkten räumlichen Zusammenhang weitere Gehölzbereiche und Nahrungslebensräume vorhanden, welche die verlorengelassenen Funktionen übernehmen können.

Für Fledermäuse werden keine relevanten Auswirkungen gesehen, da keine Quartiere (an Gebäuden oder Bäumen) direkt betroffen sind. Der Änderungsbereich stellt aber ein potentielles Nahrungshabitat dar, das gerade für die benachbarten Fledermaus-Wochenstuben von Bedeutung ist. Da Obstbaum- und Gehölzstrukturen erhalten bleiben, werden hier noch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen gesehen.

Mit nachhaltigen Beeinträchtigungen ist auch für andere Artengruppen nicht zu rechnen, da von diesen seltene oder schützenswerte Arten im Plangebiet nicht vorkommen oder zu erwarten sind.

Im Hinblick auf den speziellen Artenschutz wird auf die Ausführungen in Kap. II.11 verwiesen.

**Durch die 7. FNP-Änderung ergeben sich für das Schutzgut Tiere unter Berücksichtigung der auf Vorhabenebene zu ergreifenden Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.**

## Biologische Vielfalt

Der Änderungsbereich kann für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen jeweils mit einer mittleren Bedeutung für den Bestand bewertet. Der Geltungsbereich besitzt verschiedene Gehölzbestände und ist im Kontext mit dem Siedlungsbereich als strukturreich einzustufen.

Die FNP-Darstellung als Sonderbaufläche bereitet Veränderungen von Lebensräumen und ih-

rer Tierwelt innerhalb des Plangebiets vor. Da weder für das Schutzgut Tiere, noch das Schutzgut Pflanzen erheblich nachteilige Auswirkungen festgestellt werden konnten, gilt dies auch für das Schutzgut biologische Vielfalt. Durch die Erhaltung von weiten Teilen des Obstbaumbestandes wird auch die Strukturvielfalt nur in geringem Maße beeinflusst.

**Entsprechend der Bewertungen der maßgeblichen Schutzgüter ist die FNP-Änderung auch für das Schutzgut biologische Vielfalt als nicht erheblich nachteilig zu bewerten.**

### Mensch und seine Gesundheit

Zu beachtende Aspekte bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden die Erholungseignung des Raumes, der Lärmschutz, die Luftreinhaltung und der Schutz vor elektromagnetischen Feldern. Der eigentliche Änderungsbereich ist in seiner Funktion für die landschaftsgebundene Erholung in Zusammenhang mit anderen Freizeiteinrichtungen am Ort zu sehen. Das Plangebiet selbst hat hier aufgrund seiner Gehölzstrukturen eine wichtige Bedeutung für das Ortsbild und somit mittelbar auf die landschaftsgebundene Erholung. Oberzenn befindet sich auch innerhalb des Naturparks „Frankenhöhe“, in denen den Erfordernissen der Erholung besondere Bedeutung zukommt.

Planungsrelevante Lärmimmissionen durch Verkehr treten im Gebiet nicht auf, es wirken auf das Plangebiet aber Lärmimmissionen aus gewerblichen Betrieben ein. Die aktuell bestehende Immissionssituation wird derzeit noch gutachterlich auf Ebene des Bebauungsplanes geprüft.

Das Plangebiet wird durch das geplante Vorhaben verändert, es bestehen aber im Umfeld bereits Überprägungen durch die benachbarte Bebauung und große Teile des Obstbestandes bleiben erhalten. Die Änderung der FNP-Darstellung hat somit keine nachhaltigen Auswirkungen auf die landschaftsgebundene Erholungsnutzung.

Nutzungskonflikte zu den nächstgelegenen Wohnnutzungen hinsichtlich Lärmimmissionen durch betriebliche Anlagen sind aufgrund des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht erkennbar. Auf das Gebiet selbst einwirkende Immissionen aus gewerblichen Betrieben werden derzeit im Rahmen einer schallschutztechnischen Untersuchung geprüft. Eine Bewertung ist hier daher noch nicht möglich. Nachteilige Einwirkungen von Verkehrslärm spielen dagegen keine Rolle.

**Die Auswirkungen der 7. FNP-Änderung auf das Schutzgut Mensch können abschließend erst nach Vorliegen des schallschutztechnischen Gutachtens bewertet werden.**

### Landschaft

Oberzenn und somit auch der Änderungsbereich liegen in der naturräumlichen Untereinheit Nördliche Frankenhöhe (114-A). Die Frankenhöhe ist über ein dichtes Gewässernetz in eine kleinräumige Riedellandschaft gegliedert. Die Zenn fließt dabei meist in einem breiteren Kerbsohlental, während die Talflanken weit zurückweichen. So liegt auch das Plangebiet auf einer Talflanke der Zenn bzw. auf einem Rücken zwischen den Tälern der Nebenbäche.

Südlich des Geltungsbereichs befindet sich der Übergangsbereich zwischen Siedlungsbereich und der offenen und überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzten freien Landschaft. Nördlich des Geltungsbereichs befindet sich in etwas Entfernung der historische Ortskern von Oberzenn. Naturnahe Elemente im Plangebiet sind in Form der Feldhecke sowie des Streuobstbestandes vorhanden. Das Plangebiet ist aber auf drei Seiten von Bebauung umgeben.

Durch die Bebauung wird der Änderungsbereich weiter anthropogen überprägt. Die derzeit zum Großteil landwirtschaftlich genutzten Flächen verändern sich durch die auf FNP-Ebene vorbereitete Überbauung und Versiegelung, aber auch durch die Umgestaltung zu einer Parkanlage.

**Durch die 7. FNP-Änderung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.**

#### Kultur- und Sachgüter

Im Änderungsbereich sind keine Kultur- und Bodendenkmäler bekannt. Sachgüter sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Bei aktuellem Kenntnisstand sind keine Einflüsse auf Kultur- und Bodendenkmäler, auch auf welche außerhalb des Änderungsbereiches, sowie Sachgüter zu erwarten.

**Durch die 7. FNP-Änderung ergeben sich für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.**

#### Wechselwirkungen

Die ermittelten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter berücksichtigen i.d.R. bereits das Wirkungs-/Prozessgefüge zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes. Relevante Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern (wie z.B. Auswirkungen einer Grundwasserabsenkung auf davon abhängige Landökosysteme) treten nicht auf.

**Durch die 7. FNP-Änderung ergeben sich keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.**

### **6. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser**

In der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes wird eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Pflegerie“ dargestellt, in der später Abfälle der verschiedenen Hausmüllfraktionen sowie Abwässer entstehen können. Nähere Angaben hierzu können auf Ebene der Flächennutzungsplanung aber noch nicht getroffen werden. Die ordnungsgemäße Sammlung, Verwertung bzw. Entsorgung ist über die bestehenden Systeme aber gewährleistet.

Der Anschluss der zukünftigen Baufläche an die zentrale Abwasserentsorgung erfolgt über die bereits bestehende Erschließung entlang der Weiherstraße. Oberflächenwasser von Dachflächen oder anderen befestigten Flächen werden im Trennsystem entwässert.

Da keine Gebäude im Plangebiet vorhanden sind, sind keine Abfälle aus Abriss zu erwarten.

### **7. Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien können auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht explizit getroffen werden. Es sind ohnehin die einschlägigen Vorgaben einzuhalten (insbesondere Gebäudeenergiegesetz GEG).

### **8. Alternativen und Nullvariante**

Als Alternative zur 7. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen grundsätzlich alle schon vorhandenen bzw. vorgesehenen Bauflächen, die im FNP/LP bereits als solche dargestellt sind. Es wurden verschiedene Bauflächen untersucht (vgl. Kap. 1.2 der Begründung zur FNP-Änderung, die im FNP/LP schon dargestellt waren. Die möglichen Alternativen schieden entweder aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße aus, hatten aber teils auch nachteiligere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aufgrund zu erwartender Lärmimmissionen aufgrund einer direkten Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet oder der Abwicklung des entstehenden Verkehrs durch Wohngebiete. Sie alle hätten eine Neuinanspruchnahme von Fläche vermieden.

Ferner wurde auch geprüft, den vorhandenen Gebäudebestand des Marienheims zu ertüchtigen, was keinen neuen Flächenverbrauch nach sich gezogen hätte. Diese Alternative schied aber aus wirtschaftlichen Gründen aus, da eine Ertüchtigung der Bestandsgebäude auf moderne Standards der Pflege demenzkranker Personen so nicht möglich war.

Ein Vorteil der aktuell weiterverfolgten Fläche in der FNP-Änderung liegt in der schon vorhandenen Überprägung durch umgebende Bebauung auf mindestens drei Seiten. So erfolgt keine Ausweitung der Siedlungsbereiche von Oberzenn nach außen und die Wirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden minimiert.

Am Standort kann auf bereits bestehende Erschließung und die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen zurückgegriffen werden, was weiteren Flächenverbrauch und Eingriffe minimiert.

Bei Verzicht auf die FNP-Änderung (Nullvariante) würden alle Bereiche im Änderungsbereich wie bisher genutzt werden.

## **9. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung**

Konkrete Maßnahmen zur Verringerung von nachteiligen Auswirkungen kann der Flächennutzungsplan i.d.R. nicht festsetzen. Er kann aber bei der Auswahl künftiger Bauflächen oder neuer Darstellungen das Gebot der Vermeidung von Eingriffen berücksichtigen.

Der im Parallelverfahren aufgestellte vorhabenbezogenen Bebauungsplan enthält konkrete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Auswirkungen.

## **10. Kumulative Auswirkungen mit anderen Planungen**

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes führt nicht zu kumulativen Auswirkungen, da keine anderen Planungen bekannt sind, die einen räumlichen oder zeitlichen Zusammenhang zu dieser Planung hätten.

## **11. Prüfung artenschutzrechtlicher Belange**

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG sind in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung oder Änderung eines Flächennutzungsplans insoweit bereits zu berücksichtigen, als dass es bei der verbindlichen Bauleitplanung bzw. nachgeordneten Genehmigungsverfahren nicht zu dauerhaften Vollzugshindernissen kommt, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen.

Da die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes eine Flächenversiegelung und Bebauung vorbereitet, gehen dort auch Habitate von Tierarten verloren. Zur Prüfung wurde ein Gutachten zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erstellt (BIOL. BÜRO FEHSE, 30.11.2021). Es werden folgende Vermeidungsmaßnahmen zur Umgehung von Verbotstatbeständen vorgeschlagen:

**V 1** Rodungen von Höhlenbäumen außerhalb der Wochenstuben- und Winterruhezeiten (Arbeiten nur in der Zeit vom 15.09. - 31.10.). Potentielle Quartierstrukturen sind unmittelbar vor der Fällung auf Anwesenheit von Fledermäusen zu kontrollieren.

**V 2** Rodungen von Gehölzen, Fällungen von Bäumen und Arbeiten auf der Wiesenfläche außerhalb der in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut- und Jungenaufzuchtzeit (Arbeiten nur in der Zeit vom 01.10. - 28.02.)

Als vorlaufende Ersatzmaßnahme (CEF-Maßnahmen) ist darüber hinaus vor Beginn des Eingriffs Folgendes durchzuführen:

**CEF 1** vor Beginn der Bauarbeiten Aufhängung von 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter und 10 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Umgebung.

## **12. Betroffenheit von NATURA 2000-Gebieten**

Innerhalb des Änderungsbereiches sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume bekannt, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes sind auch keine Auswirkungen auf außerhalb liegende Gebiete des Netzes NATURA 2000 – insbesondere auf das Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung DE 6528-371 „Anstieg der Frankenhöhe östlich der A 7“ – zu erwarten, deren Teilflächen um Oberzenn herum in jeweils weit über einem Kilometer Entfernung liegen. Nähere Ausführungen hierzu enthält der Umweltbericht zum Bebauungsplan.

## **13. Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen**

Ein besonderes Unfallrisiko bei den im Änderungsbereich zukünftig zulässigen Nutzungen besteht nicht. Es besteht auch kein Unfallrisiko „auf“ den Änderungsbereich. Der Änderungsbereich liegt derzeit nicht im potentiellen Einwirkbereich eines Betriebes nach der Störfall-Verordnung (Abstandsgebot nach Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie). Belange der Störfallvorsorge sind für das Vorhaben somit nicht relevant.

Georisiken sind für den Änderungsbereich keine bekannt.

Der Änderungsbereich liegt außerhalb von überschwemmungsgefährdeten Flächen. Hohe Grundwasserstände sind nicht bekannt, es muss aber aufgrund der Bodenverhältnisse mit Schicht- und Stauwasser gerechnet werden.

Nach § 4 Abs. 3 BauGB wird die Gemeinde nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens durch die Behörden unterrichtet, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt hat.

## **14. Überwachung/Monitoring**

Nach § 4c BauGB haben Kommunen die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen. Dies dient insbesondere dazu, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dazu sind im Umweltbericht geeignete Überwachungsmaßnahmen anzugeben.

Die Pflicht zur Durchführung dieser Überwachung (Monitoring) ergibt sich aber nicht aus der Wirksamkeit des FNP, sondern erst aus der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Umwelt. Ein Monitoring wird grundsätzlich erst dann einsetzen können, wenn Inhalte eines Planes zumindest teilweise umgesetzt wurden, da ansonsten auch keine Umweltauswirkungen durch die Planung ausgelöst werden können.

Im vorliegenden Fall ergeben sich durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplans des Markts Oberzenn aber keine überwachungsbedürftigen Auswirkungen.

## 15. Zusammenfassung

Der Änderungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan des Marktes Oberzenn liegt im Süden von Oberzenn. Dabei soll die bisherige Darstellung einer Fläche für Landwirtschaft zugunsten einer Darstellung als Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Pflege“ entfallen. Ebenso wird eine kleinere Teilfläche als Verkehrsfläche dargestellt, wie teils schon im wirksamen FNP/LP. Insgesamt umfasst der Änderungsbereich eine Fläche von ca. 1,39 ha. Im Parallelverfahren wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Die Bedeutung des Änderungsbereiches für die einzelnen Schutzgüter wurde anhand der Bestandssituation bzw. der bisherigen FNP-Darstellung überprüft und die Auswirkungen der Plandarstellungen bewertet, die nachfolgend hier wiedergegeben ist.

| <b>Schutzgut</b>      | <b>Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut</b> | <b>Bewertung Auswirkungen</b>            |
|-----------------------|---|--|
| Fläche                | hoch  | nicht erheblich nachteilig               |
| Boden                 | hoch  | nicht erheblich nachteilig               |
| Wasser                | mittel  | nicht erheblich nachteilig               |
| Klima/Luft            | mittel  | nicht erheblich nachteilig               |
| Pflanzen              | mittel  | nicht erheblich nachteilig               |
| Tiere                 | mittel bis hoch                                     | nicht erheblich nachteilig               |
| Biologische Vielfalt  | hoch  | nicht erheblich nachteilig               |
| Mensch                | mittel  | <i>noch nicht abschließend bewertbar</i> |
| Landschaft            | mittel  | nicht erheblich nachteilig               |
| Kultur- und Sachgüter | nicht gegeben                                       | nicht erheblich nachteilig               |
| Wechselwirkungen      | gering  | nicht erheblich nachteilig               |

Auswirkungen bestehen durch Überbauung und Versiegelung auf die Schutzgüter Boden, Wasser sowie Fläche, erheblich sind sie aber unter Berücksichtigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und aufgrund der beschränkten Eingriffsfläche in keinem Fall.

Es sind im Plangebiet keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG oder Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht betroffen.

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf Ebene des Bebauungsplanes der Kompensationsbedarf zu ermitteln.

Negative Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete konnten keine erkannt werden, ebenso sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bei der späteren Umsetzung des Vorhabens nicht einschlägig, wenn Vermeidungs- und vorlaufende Ersatzmaßnahmen berücksichtigt werden.