

Markt Obernzenn



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 „Haus für- und miteinander Sorge tragen“ Begründung mit Umweltbericht

- Entwurf -

16.11.2022



GROSSER-SEEGER
& PARTNER

Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b

90419 Nürnberg

Tel. 0911-310427-10

www.grosser-seeger.de

INHALT

I. Begründung	4
A Allgemeines	4
1. Planungsanlass und Verfahren	4
2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich.....	4
B Planerische Grundlagen	5
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	5
2. Ziele der Raumordnung	5
3. Darstellungen im Flächennutzungsplan	6
4. Gebot der Innenentwicklung, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Alternativen	7
5. Derzeitige planungsrechtliche Situation	8
6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung.....	8
7. Immissionssituation.....	8
8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen	9
9. Denkmalschutz	10
10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz	10
11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange.....	10
C Plankonzept.....	11
D Festsetzungen des Bebauungsplans	11
1. Art der baulichen Nutzung.....	11
2. Maß der baulichen Nutzung	11
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	11
4. Abstandsflächen	12
5. Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze und Garagen.....	12
6. Fußgängerstege.....	12
7. Verkehrsflächen, Zufahrten	12
8. Wasserabfluss, Versickerung.....	12
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
10. Immissionsschutz.....	13
11. Örtliche Bauvorschriften	13
12. Grünordnung.....	14
E Auswirkungen der Planung	15
1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung	15
2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen.....	16
3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete.....	16
F Bodenordnung	17
G Verzeichnis der Gutachten und Anhänge.....	17
II. Umweltbericht	18
A Einleitung und Vorgehensweise	18
B Kurzdarstellung der Planung.....	18

C	Ziele des Umweltschutzes für das Plangebiet	18
D	Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter	19
1.	Schutzgut Fläche	19
2.	Schutzgut Boden.....	19
3.	Schutzgut Wasser.....	20
4.	Schutzgut Klima/Luft	20
5.	Schutzgut Pflanzen	21
6.	Schutzgut Tiere.....	23
7.	Schutzgut Biologische Vielfalt	25
8.	Schutzgut Mensch	25
9.	Schutzgut Landschaft	25
10.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	26
11.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	26
E	Auswirkungen des Vorhabens	27
1.	Schutzgut Fläche	27
2.	Schutzgut Boden.....	28
3.	Schutzgut Wasser.....	29
4.	Schutzgut Klima/Luft	29
5.	Schutzgut Pflanzen	30
6.	Schutzgut Tiere.....	30
7.	Schutzgut Biologische Vielfalt	31
8.	Schutzgut Mensch	31
9.	Schutzgut Landschaft	31
10.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	32
11.	Wechselwirkungen der Schutzgüter	32
F	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwasser	32
G	Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie 33	
H	Alternativen und Nullvariante	33
I	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.....	34
J	Eingriffsbilanzierung und Ausgleich	34
K	Externe Kompensationsmaßnahmen	35
L	Kumulative Auswirkungen.....	36
M	Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten.....	37
N	Prüfung artenschutzrechtlicher Belange.....	38
O	Verbleibende Auswirkungen sowie Risiken im Fall von Unfällen und Katastrophen ..	39
P	Überwachung/Monitoring	40
Q	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	40
R	Zusammenfassung	41
III.	Pflanzliste.....	42

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Die Diakoneo KdöR betreibt an der Urphertshofer Straße in Oberzenn das Marienheim, inzwischen speziell eine beschützende Einrichtung für dementiell erkrankte Menschen zur stationären Pflege sowie zur Kurzzeit- und Verhinderungspflege. Der derzeit genutzte Gebäudebestand ist stark sanierungsbedürftig. Aus diesem Grund musste bereits ein Teil der Bewohnerinnen und Bewohner in ein Pflegeheim in Bad Windsheim verlegt werden. Eine Sanierung des Gebäudebestandes wäre unwirtschaftlich und im laufenden Betrieb zum Schutz der noch verbliebenen Bewohnerinnen und Bewohner nur schwer umsetzbar. Daher plant die Diakoneo KdöR die Errichtung einer neuen beschützenden Spezialeinrichtung mit 60 Plätzen für dementiell Erkrankte nach modernen Standards als Ersatz auf dem Gelände südlich des bestehenden Standorts. Die Einrichtung soll vorrangig das Wohnen und den Aufenthalt mit möglichst langer, eigenständiger Lebensführung ermöglichen. Nach der Errichtung der neuen Einrichtung soll der bestehende Standort einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Nach Abstimmungen zwischen der Diakoneo KdöR in Neuendettelsau sowie der Marktgemeinde Oberzenn wurde das Bauleitplanverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch Aufstellungsbeschluss am 22.02.2021 eingeleitet. Ziel der Bebauungsplanaufstellung sind die Festsetzung der zulässigen Nutzungen, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische und grünordnerische Festsetzungen.

Da die vorliegende Planung nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Marktgemeinde entwickelt ist, ist dieser im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

2. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

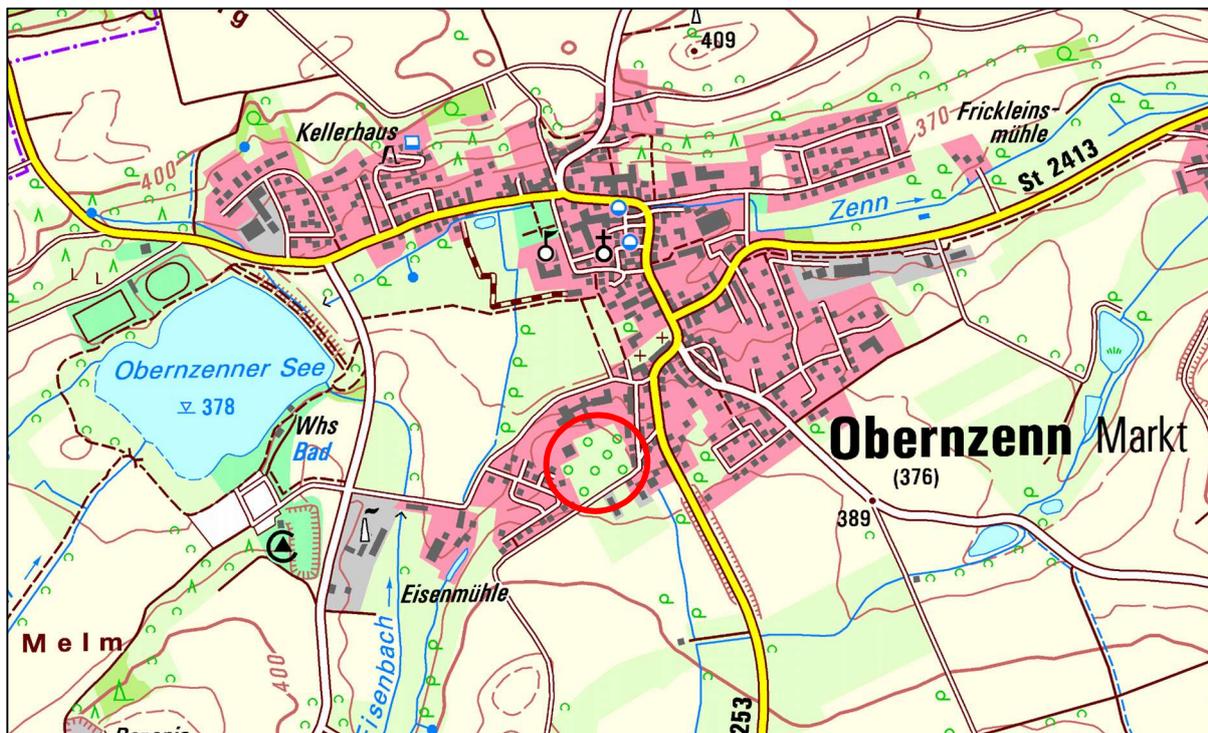


Abbildung 1: Lage im Raum mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 19 „Haus für und miteinander Sorge tragen“ (Kartengrundlage: DTK 25 © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021)

Das Plangebiet befindet sich im Süden von Oberzenn nördlich der Weiherstraße. Es 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) und 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 m² (1,4 ha) groß und umfasst die Flurstücke Nrn. 829/4 (tlw.), 896 (tlw.) und 901 in der Gemarkung Oberzenn. Der exakte Zuschnitt des Geltungsbereichs ergibt sich aus den zeichnerischen Festsetzungen.

B PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Nördlich des Plangebiets liegt eine Pflegeeinrichtung für dementiell erkrankte Personen. Östlich bzw. südöstlich schließt die gemischte Bebauung des Ortsteils an. Südlich des Plangebiets und damit südlich der Weiherstraße wurde eine Gaststätte mit Kegelbahnen betrieben, deren Nutzung aufgegeben wurde, und es liegen dort landwirtschaftliche Flächen. Westlich des Plangebiets grenzt die Wohnbebauung an der Rosenleite an.

Das Plangebiet selbst ist unbebaut und wird derzeit noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Norden und Osten ist das Grünland mit Obstbäumen bestanden (Streuobstwiese). Der südliche Teil des Plangebiets umfasst einen Teilbereich der Weiherstraße.

Das Gelände weist ein Gefälle von Norden nach Süden sowie von Westen nach Osten hin auf. Das Plangebiet liegt zwischen ca. 385 m und 398 m ü. NHN. Der tiefste Punkt liegt im Nordosten des Plangebiets.

2. Ziele der Raumordnung

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. Derzeit läuft eine Teilfortschreibung des LEP. 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.

3. Darstellungen im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der nordöstliche Teil des Geltungsbereichs 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.

Der Bebauungsplan ist daher nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die Änderung des Flächennutzungsplans wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB begonnen und ist bereits durch Beschluss des Gemeinderates vom 05.10.2022 festgestellt sowie der zuständigen Behörde zur Genehmigung vorgelegt. Hier ist neben den Verkehrsflächen der Weiherstraße die Darstellung von Sonderbauflächen vorgesehen.

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.

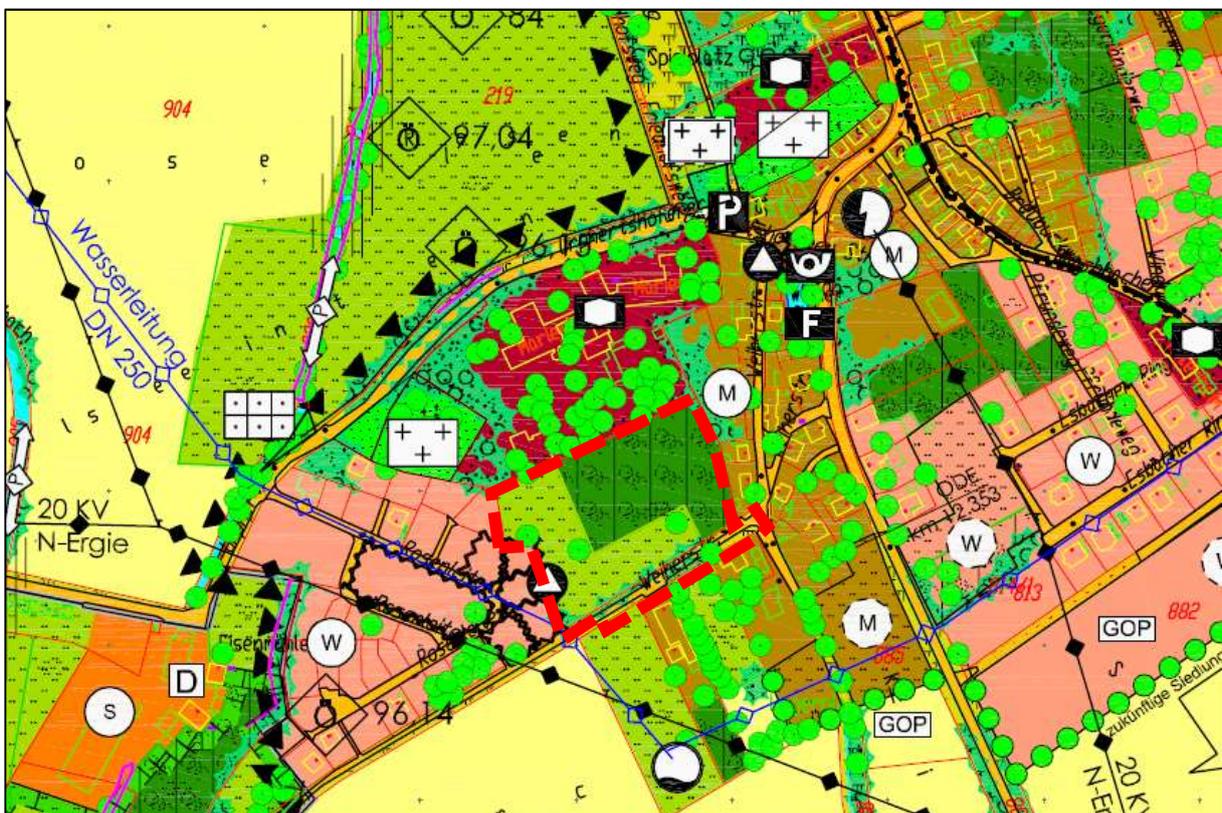


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Oberzenn (Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist rot gestrichelt umrandet)

4. 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 Planung werden landwirtschaftlich genutzte Flächen in Form von Grünland bzw. einer Streuobstwiese in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist jedoch bereits im Norden, Osten und Westen und damit von drei Seiten von Bebauung umgeben. Auch im Süden sind bereits zwei Gebäude vorhanden und diese Flächen im FNP 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 Personen vor. Das Vorhaben ist demnach als Einrichtung für den dauerhaften Aufenthalt und die Pflege der Bewohnerinnen und Bewohner einzustufen und wäre gem. § 3 Abs. 4 BauNVO in reinen, allgemeinen und besonderen Wohngebieten, Dorfgebieten, dörflichen Wohngebieten, Mischgebieten, Urbanen Gebieten und Kerngebieten allgemein zulässig. Im wirksamen FNP des Marktes Oberzenn sind noch bisher unentwickelte Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen dargestellt. Es war zu prüfen, inwiefern das Vorhaben auf diesen hätte verwirklicht werden können.

Die im FNP 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.

5. Derzeitige planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich aktuell überwiegend im planungsrechtlichen Außenbereich. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich demnach derzeit noch nach § 35 BauGB.

6. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist über die im Süden verlaufende Weiherstraße an das örtliche Verkehrsnetz angebunden. Im Bereich des Plangebiets ist die Weiherstraße lediglich einspurig ausgebaut. Es ist vorgesehen die Straße im Rahmen der sich aus der Bestandsbebauung ergebenden Möglichkeiten zu verbreitern um ein problemloses Befahren mit Rettungs- und Abfallsammelfahrzeugen zu ermöglichen.

Das Niederschlagswasser ist gemäß den Bestimmungen des § 55 WHG ortsnah zu versickern oder zu verrieseln, alternativ ist es im Trennsystem abzuführen. In einem geotechnischen Bericht zum Plangebiet wird der Untergrund aufgrund der tonigen Schichten als überwiegend schwach bis sehr schwach durchlässig beschrieben (Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, 28.09.2021). Eine Versickerung von Oberflächenwässern ist daher nicht in ausreichendem Umfang möglich und es sind andere Maßnahmen der Regenwasserableitung in Erwägung zu ziehen. Es ist vorgesehen das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser im südöstlichen Bereich des Grundstücks unterirdisch in einem Rückhaltekanal sowie nachgelagert oberirdisch in einer Mulde zu sammeln und gedrosselt in einen Regenwasserkanal in der Weiherstraße einzuleiten.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der zentralen Entwässerungsanlage in der Weiherstraße zugeleitet, die räumlich in westliche Richtung erweitert bzw. in Teilen erneuert wird.

Die Wasserversorgung ist über das bestehende Versorgungsnetz, mit entsprechenden Netzerweiterungen vorgesehen. Die Löschwasserversorgung kann über das vorhandene Leitungsnetz sowie den östlich des Plangebiets befindlichen Hydranten sichergestellt werden (Teucke Ingenieurbüro Brandschutz Tragwerk Sicherheit Nürnberg, Brandschutznachweis vom 27.06.2022).

Die Abfallsammelbehälter sind an geeigneten Standorten entlang der Weiherstraße aufzustellen. Eine Wendemöglichkeit für Abfallsammelfahrzeuge ist aufgrund der Durchfahrtsmöglichkeit Richtung Westen nicht vorgesehen.

Zur Sicherung der Versorgung des Plangebiets mit Elektrizität wird ein möglicher Trafostandort hinweislich in die Planung aufgenommen.

7. Immissionssituation

Im näheren Umfeld des Plangebiets sind Gewerbebetriebe vorhanden sowie eine Gaststätte mit Kegelbahn vorhanden gewesen, deren Betrieb eingestellt und die künftig umgenutzt werden soll. Der Abstand des dem Plangebiet am nächsten gelegenen Gewerbebetriebs (Flst. Nr. 832, Gmkg. Oberzenn) beträgt ca. 45 m zur nächsten Baugrenze. Es ist aufgrund des Abstands sowie der teilweise dazwischenliegenden Bebauung nicht davon auszugehen, dass die geplante Wohnnutzung im Plangebiet beeinträchtigt wird. Der Gewerbebetrieb wird durch die bereits in seinem näheren Umfeld vorhandenen Wohngebäude bereits eingeschränkt. Darüber hinaus wären in einem allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) nicht störende Handwerksbetriebe allgemein sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig und damit auch wohngebietsverträglich.

Die dem Plangebiet gegenüberliegende Gaststätte betrieb zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung zwei Kegelbahnen. Da die Nutzungsaufgabe noch nicht weit genug zurückliegt, ist die Nutzung weiter zu betrachten, als würde sie ausgeführt. Im Rahmen des Baugenehmigungsbescheides vom 27.09.1985 wurde auferlegt, dass die Kegelbahnen zum Schutz gegen die Übertragung von Körperschallschwingungen auf schwimmendem Estrich zu errichten sind. Darüber hinaus sind Auflagen bezüglich einer schallabsorbierenden Verkleidung der Umfassungsbauteile am Bahnende sowie zu den Außenbauelementen, wie Wände und Dächer Teil der Genehmigung. Der Anlage sind 12 Stellplätze zugehörig. Im Jahr 1997 wurde auf demselben Grundstück die Errichtung eines Wohnhauses genehmigt.

Nach Auskunft der Gaststättenbetreiber beschränkten sich die Öffnungszeiten der Gaststätte montags und mittwochs bis freitags auf die Nachmittags- sowie Abendstunden (Montag, Donnerstag und Freitag: 16.00-22.00 Uhr, Mittwoch: 15.00-22.00 Uhr). Am Wochenende öffnete die Gaststätte bereits mittags (Samstag: 12.00-22.00 Uhr, Sonntag 11.00-22.00 Uhr). Am Dienstag fand kein Gaststättenbetrieb statt. Anlieferungen fanden lediglich ein- bis zweimal wöchentlich statt. Außer den beiden Gaststättenbetreibern waren keine weiteren Personen angestellt. Die geschätzte Anzahl der Gäste variierte zwischen 20 Gästen wochentags und 30 bis 40 Gästen am Wochenende.

Wie sich der Betriebsbeschreibung der Gaststätte entnehmen lässt, fand eine eher eingeschränkte Nutzung der Gaststätte statt. Weder die Anzahl der Gäste noch der Anlieferung lässt auf eine Beeinträchtigung des geplanten Vorhabens schließen. Darüber hinaus wären für die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht die Immissionsricht- bzw. -grenzwerte für reine oder allgemeine Wohngebiete anzunehmen. In allgemeinen Wohngebieten wären bestimmte Gaststätten sogar allgemein zulässig.

Darüber hinaus besteht aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung an der Rosenleite, dem östlich gelegenen Gewerbebetrieb und der Gaststätte bereits eine Gemengelage.

Zur Beurteilung der vom Plangebiet selbst ausgehenden Emissionen wurde eine Geräuschimmissionsprognose erstellt (RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall vom 10.02.2022). Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass die jeweils zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den relevanten Immissionsorten tags und nachts eingehalten werden. Das so genannte Irrelevanz-Kriterium (Unterschreitung der Richtwerte um 6 dB) kann jedoch zur Nachtzeit, aufgrund der Parkplatzgeräusche, nicht an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Die nach TA Lärm zulässigen Maximalpegel (Überschreitung des jeweiligen Immissionsrichtwerts durch kurzzeitige Geräuschspitzen um tags 30 dB(A) und nachts um 20 dB(A)) können zur Tagzeit an allen relevanten Immissionsorten eingehalten werden. Nachts kommt es an zwei Immissionsorten zu Überschreitungen um 2 dB(A) durch Parkbewegungen.

Aus den oben genannten Gründen sind zum Schutz der Bewohnerinnen und Bewohner Schallschutzvorkehrungen zwischen dem vorgesehenen Parkplatz und der westlich gelegenen Wohnbebauung erforderlich.

Durch den Betrieb der beschützenden Spezialeinrichtung ist nur ein geringes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Beeinträchtigungen hinsichtlich eines Lärmeintrages durch Anlagenzielverkehr sind daher nicht zu erwarten. Tieffrequente Geräuschimmissionen treten durch den Betrieb der beschützenden Spezialeinrichtung typischerweise nicht auf. (RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall vom 10.02.2022)

8. Altlasten, Altflächen und schädliche Bodenveränderungen

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 ein im FNP als Altlastenverdachtsfläche dargestellter Bereich. 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 des vorliegenden BP Nr. 19 selbst 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).

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Werden solche festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten hinweisen, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde zu informieren.

9. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler bzw. archäologischen Funde bekannt. Eine direkte Blickbeziehung von oder zum denkmalgeschützten Schloss mit historischer Gartenanlage in Oberzenn weiter nördlich ist nicht gegeben, da zwischen dem Baudenkmal und dem Plangebiet das Marienheim errichtet ist.

Bei Erdbauarbeiten können aber grundsätzlich jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach Art. 8 DSchG umgehend dem bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Hofgraben 4, 80539 München, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim, Konrad-Adenauer-Straße 1, 91413 Neustadt a.d. Aisch zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen.

10. Wasserwirtschaft, Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten.

Niederschlagswasser von befestigten Flächen soll gem. § 55 WHG ortsnah versickert, verrieselt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Eine Versickerung von Oberflächenwässern ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse nicht möglich. Es ist daher eine Entwässerung im Trennsystem vorgesehen (vgl. Kap. B.6).

11. Land- und Forstwirtschaftliche Belange

Durch die Planung werden bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch genommen. Das Plangebiet ist jedoch bereits von fast allen Seiten von Bebauung umgeben. Auch die Möglichkeit, die vorhandene Erschließung zu nutzen, spricht für eine Durchführung der Planung an dieser Stelle. Aus den genannten Gründen wird der Ausweisung von Bauflächen an dieser Stelle der Vorrang gegenüber den landwirtschaftlichen Belangen gegeben (vgl. Kap. B.4).

Südlich der Weiherstraße grenzen nach wie vor landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Zeitweise Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (z.B. Pflanzenschutz, Weidegang, Gülleaufbringung) sind hinzunehmen.

Waldflächen werden keine in Anspruch genommen. Forstwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen.

C PLANKONZEPT

Im Plangebiet sind die Errichtung eines zweistöckigen Gebäudes zum Wohnen und zur Pflege von dementiell erkrankten Personen sowie ein direkt angrenzender Therapiegarten vorgesehen. Das Gebäude ist im Südwesten des Plangebiets situiert und umfasst vier Wohngruppen mit jeweils 13 Zimmern. Darüber hinaus sind der Pflege zugeordnete Nutzungen wie Küche und Büros sowie eine Kapelle vorgesehen. Die das Gebäude umgebenden Freiflächen dienen den Bewohnern des Pflegeheims zur Therapie, zum Aufenthalt und zur Erholung.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Art der baulichen Nutzung

Auf die Ausweisung eines Gebietstyps gemäß BauNVO wird verzichtet. Dies ermöglicht § 12 Abs. 3 BauGB. Mit der Definition der zulässigen Nutzungen durch textliche Festsetzungen wird das Vorhaben so genau als möglich gesichert.

Entsprechend des vorgesehenen Plankonzeptes werden die zulässigen Nutzungen abschließend aufgeführt. Es sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die dem dauerhaften Aufenthalt und der Pflege ihrer Bewohner dienen (wie z.B. Seniorenzentrum, Seniorenwohnanlage), Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für einen Ambulanten Pflegedienst, für eine Tagespflegeeinrichtung oder für kirchliche Zwecke, sowie Büro- und Verwaltungsräume, sofern sie den oben festgesetzten Nutzungen, Anlagen und Einrichtungen dienen, und auch zugehörige Neben- und Außenanlagen allgemein zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Außerdem wird die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse festgesetzt. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig. Damit wären die Orientierungswerte für die Obergrenzen zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für reine und allgemeine Wohngebiete gem. § 17 BauNVO, die hier hilfsweise herangezogen werden, für die GRZ eingehalten und für die GFZ unterschritten.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die maximale Wandhöhe von 396,0 m ü. NHN begrenzt. Damit werden Gebäude mit einer maximalen Höhe von ca. 8,5 m über Gelände ermöglicht. Zur Ermöglichung der Errichtung von technischen Anlagen, wie Aufzugsüberfahrten, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie oder auch für über die Attika hinausragende Absturzsicherungen und dergleichen werden diese hiervon ausgenommen. Die Begrenzung der Gebäudehöhe soll dabei dem Ortsbild im Süden von Oberzenn gerecht werden. Für diese Anlagen wurden aber zusätzlich örtliche Bauvorschriften (siehe Kap. D 11) festgesetzt.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Die Gebäude sind also mit seitlichen Grenzabständen zu errichten. Abweichend von § 22 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Gebäudelänge bis zu 78 m betragen darf. Diese Abweichung ist erforderlich um das Gebäude, das aus mehreren zueinander versetzten Teilen besteht, errichten zu können. Durch den Versatz der einzelnen Gebäudeteile wird, trotz der Gebäudelänge, eine aufgelockerte Wirkung erzielt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Es wird dabei ein Baufenster im südlichen Teil des Plangebiets festgesetzt. Das

Baufenster ermöglicht die Umsetzung des Vorhabens und lässt noch etwas Spielraum für eventuell spätere Anpassungen an der Planung.

4. Abstandsflächen

Unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen wird die Gültigkeit des Art. 6 BayBO und damit die Einhaltung von Abstandsflächen angeordnet.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrradstellplätze und Garagen

Stellplätze, Fahrradstellplätze und Nebenanlagen mit einer Größe von jeweils mehr als 6 m² Grundfläche sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Kleinere Nebenanlagen, wie Gartenhäuschen, bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 6 m² sind bis zu einer Größe von insgesamt 50 m² Grundfläche auf der gesamten Baufläche zulässig. Die Bereiche, die mit Pflanzgeboten oder Erhaltungsgeboten belegt sind, werden hiervon ausgenommen. Sammelstellen für Abfälle und Wertstoffe sind ebenfalls in der überbaubaren Grundstücksfläche sowie den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass der Therapiegartenbereich freigehalten wird.

6. Fußgängerstege

Zur Schaffung einer barrierefreien Verbindung des ersten Obergeschosses mit den Freibereichen wird festgesetzt, dass Fußgängerstege als barrierefreie Verbindung an den vorgesehenen Stellen allgemein zulässig sind. Zum Schutz vor Witterung wird weiter festgesetzt, dass Überdachungen und Einhausungen der Fußgängerstege zulässig sind.

7. Verkehrsflächen, Zufahrten

Die Weiherstraße wird, soweit diese im Geltungsbereich liegt, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Es ist vorgesehen die Straße zu verbreitern und für Begegnungsverkehr auszubauen. Die Zufahrt zur Baufläche erfolgt über die Weiherstraße.

8. Wasserabfluss, Versickerung

Um den Eingriff in den Wasserkreislauf möglichst gering zu halten, werden Maßnahmen zum Wasserabfluss und zur Versickerung festgesetzt.

Stellplätze, Platzflächen und Wege sollen zur Minimierung des Eingriffs in den natürlichen Wasserkreislauf wasserdurchlässig (z.B. großfugiges Pflaster) befestigt werden.

Niederschlagswasser ist soweit technisch möglich zu versickern oder ist zu sammeln, soweit notwendig vorzubehandeln und dem Trennsystem zuzuführen. Es ist vorgesehen das nicht versickerbare Niederschlagswasser in einen Regenwasserkanal in der Weiherstraße einzuleiten.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen zugeordnet.

Zur Kompensation der vorbereiteten Eingriffe wird festgesetzt, dass auf einer Teilfläche von 5.208 m² des Flst. Nr. 164, Gmkg. Kleinellenfeld, Markt Arberg, ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland (Biotoptyp G212) zu entwickeln ist. Damit können die Eingriffe vollständig ausgeglichen werden. Es handelt sich hier um ein privates Ökokonto, die Maßnahmen wurden bereits 2020 umgesetzt.

Aus Gründen des Insektenschutzes wird die Verwendung von umweltschonender Außenbeleuchtung festgesetzt. Demnach sind Außenanlagen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zu beleuchten und die Beleuchtung auf das zwingend notwendige Maß zu reduzieren. Ein Abstrahlen in die Umgebung ist nicht zulässig. Zu verwenden sind Lampen mit LEDs und Ausschluss von Lampen mit einem Spektrum $< 540 \text{ nm}$ und/oder einer korrelierten Farbtemperatur $\text{CCT} > 2.700 \text{ K}$). Es sind nur geschlossene Lampen ohne Fallenwirkung zulässig.

Zur Verhinderung von Vogelschlag an großflächigen Glasflächen wird festgesetzt, dass diese vogelschonend auszuführen sind. Dabei sind Maßnahmen an Fensterflächen ab einer Größe von 5 m^2 durchzuführen. Bei den Maßnahmen kann es sich z.B. um die Wahl transluzenter Materialien (z.B. Milchglas), flächige, außenseitige Markierungen (mind. 25% Deckungsgrad), Wahl von Scheiben mit geringem Außenreflexionsgrad (max. 15%) handeln. Diese Maßnahme ist gerade vor dem verbleibenden Baumbestand auf den Freiflächen von großer Bedeutung.

Zur Vermeidung bzw. Verminderung von Gefährdungen von geschützten Tier- und Pflanzenarten nach den hier einschlägigen Regelungen sind folgende Vorkehrungen zu treffen: Zur Vermeidung einer Gefährdung geschützter Fledermausarten sind Rodungen von Höhlenbäumen außerhalb der Wochenstuben- und Winterruhezeiten durchzuführen (Arbeiten nur in der Zeit vom 15.09.-31.10.). Darüber hinaus sind zum Ausschluss einer Gefährdung geschützter Vogelarten Rodungen von Gehölzen, Fällungen von Bäumen und Arbeiten auf der Wiesenfläche außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen (Arbeiten nur in der Zeit vom 01.10.-28.02.).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen lokaler Populationen und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind vor Beginn des Eingriffs zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der im Plangebiet vorkommenden höhlenbrütenden Vögel vor Beginn der Bauarbeiten innerhalb des Geltungsbereiches oder in unmittelbarer Umgebung 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter und 10 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter zu verhängen und über mindestens 25 Jahre zu erhalten.

Außerdem sind im Plangebiet 5 Fledermaus-Fassadenkästen an den zu errichtenden Gebäuden anzubringen oder in die Fassade zu integrieren.

10. Immissionsschutz

Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung an der Rosenleite vor schädlichen Schallimmissionen wird festgesetzt, dass an der im Planteil vorgesehenen Stelle eine Lärmschutzwand zwischen geplantem Parkplatz und vorhandener Wohnbebauung mit einer Höhe von $3,0 \text{ m}$ über der Geländeoberkante auf einer Länge von 28 m zu errichten ist.

11. Örtliche Bauvorschriften

Aus Gründen des Ortsbildes werden Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen getroffen, die neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) den Rahmen für das Vorhaben vorgeben sollen. Im Plangebiet sind begrünte Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis zu 10° zulässig. Bei Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 15 m^2 können Dächer auch als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 15° und 30° ausgeführt werden.

Zur Vermeidung der Wirkung eines weiteren Geschosses wird die Höhe von technischen Aufbauten auf Dächern, wie zum Beispiel Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen, Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung und Funkantennen beschränkt. Diese dürfen die Höhe der Attika um maximal $1,50 \text{ m}$ überschreiten. Die Höhe von Aufzugsüberfahrten darf die Höhe der Attika um maximal $3,00 \text{ m}$ überschreiten. Die Anlagen dürfen in ihrer gesamten Flächenausdehnung 20% der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten. Die Flächenbeschränkung gilt nicht für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solaren Brauchwassererwärmung. Diese sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

Als Beitrag zur Be- und Durchgrünung sind Gartenflächen im Sinne des Art. 7 Abs. 1 BayBO sowie lediglich unterbaute Flächen zu begrünen, gärtnerisch zu gestalten oder als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen. Sie dürfen dabei maximal auf einer Fläche von 20% mit anorganischen Baustoffen wie Schotter, Glas, Kies, Folien oder Geweben (Geotextilien) und Kunstrasen, allein oder in Kombinationen davon, überdeckt werden. Damit wird der Artenreichtum im Gebiet durch den Ausschluss von Schottergärten etc. gefördert.

Hinsichtlich der Gestaltung der Einfriedungen wird aus Gründen des Ortsbildes festgesetzt, dass Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig sind. Dies gilt nicht für Einfriedungen aus Hecken. Hecken aus Nadelgehölzen und Mauern, einschließlich Gabionenwänden sind als Einfriedung unzulässig. Nadelgehölze werden hier aufgrund ihrer geringeren Bedeutung für die Biodiversität gegenüber Laubgehölzen ausgeschlossen. Mauern werden aufgrund der Undurchlässigkeit für Kleinlebewesen ausgeschlossen.

Um den Durchgang für Kleinlebewesen sicherzustellen, sind Einfriedungen ohne durchlaufende Sockel auszuführen. Zwischen Zaun und Geländeoberfläche muss ein Mindestabstand von 10 cm eingehalten werden.

Zur Sicherstellung einer gewissen Flexibilität bei der Geländemodellierung, insbesondere im Hinblick auf die topographischen Verhältnisse sowie das Erfordernis barrierefreier Wegeführungen werden Aufschüttungen und Abgrabungen von bis zu 3 m unter bzw. über der natürlichen Geländeoberkante zugelassen.

12. Grünordnung

Zur Sicherstellung einer angemessenen Ein- bzw. Durchgrünung des Baugebiets werden Festsetzungen für die Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen sowie der Dächer und Fassaden von Nebenanlagen getroffen.

Auf den nicht befestigten Freiflächen ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit mindestens 18-20 cm Stammumfang gemäß Pflanzempfehlung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang ist in 1 m Höhe über dem Erdboden zu messen. Es sind die in der Pflanzempfehlung aufgeführten Arten zu verwenden. Die Auswahl geht rein über heimische Arten hinaus, um auch die Pflanzung klimaangepasster Arten zu ermöglichen. Bei den Obstbäumen wurden bewusst regionale Sorten empfohlen. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass im Bereich der bestehenden Streuobstwiese nur Pflanzungen mit Obstbäumen zum Bestandserhalt durchgeführt werden sollen. Damit wird deren Charakter als Obstwiese erhalten.

Bei der Durchführung von Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass die Bäume in mindestens 2,5 m Entfernung von den Versorgungsleitungen gepflanzt werden. Sollte dieser Mindestabstand im Einzelfall unterschritten werden, sind Schutzmaßnahmen an den Versorgungsleitungen erforderlich.

Zur Eingrünung des Plangebiets sowie zum Sichtschutz gegenüber der bestehenden Bebauung sind Hecken zu pflanzen. Diese sind durch Planzeichen gekennzeichnet, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Pflanzstreifen muss eine Breite von mindestens 1,2 m aufweisen und ist aus Laubgehölzen auszubilden. Unterbrechungen der Hecke für erforderliche Zugänge sind zulässig.

Im Südosten des Plangebiets wird eine bestehende Gehölzstruktur zur Eingrünung des Plangebiets zum Erhalt festgesetzt. Die vorhandenen Bäume und Sträucher sind zu erhalten und zu entwickeln.

Der vorhandene Streuobstbestand soll soweit möglich erhalten und entwickelt werden. Die Abgrenzung derselben wurde hinweislich auf dem Planblatt dargestellt. Es wird festgesetzt, dass die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen vorhandenen Bestandsbäume dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang artgleich, mit mindestens 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, 3mal verpflanzt, zu ersetzen sind. Die Traufflächen sind von Beeinträchtigungen frei zu halten. Ist der Erhalt von zum Erhalt

festgesetzten Bäumen aufgrund späterer Umgestaltungen nicht möglich, sind Ersatzpflanzungen in räumlicher Nähe mit den oben angegebenen Mindestqualitäten durchzuführen.

Dächer mit einer Fläche von mehr als 15 m², die als Flachdächer oder nur flach geneigt (Neigung bis zu 10°) ausgeführt sind, sind auf mind. 70% der Dachfläche als Retentionsdach auszuführen. Damit kann ein wirksamer Beitrag zum Wasserrückhalt geleistet werden. Um dies zu erreichen, wurden daher auch Maßgaben zur max. Wasserkapazität (mind. 45%) der Dachbegrünung getroffen. Die eigentliche Begrünung ist mindestens als extensive Sedum-Gras-Kraut-Begrünung auszuführen, d.h. dass reine Sedum-Begrünungen nicht zulässig sind, während eine intensive Dachbegrünung bei entsprechendem Aufbau dagegen möglich wäre. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm stark sein, was aufgrund der oben genannten Anforderungen auch erforderlich sein wird. Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Dächer von Balkonen oder Terrassen sind aufgrund des erhöhten Aufwands bei der Pflege hiervon ausgenommen.

Zur Ermöglichung der Errichtung von nur gering geneigten oder liegenden Photovoltaikanlagen und dergleichen, um die wirksame Höhe zu reduzieren, wird abweichend festgesetzt, dass von der Dachbegrünung abgesehen werden kann, soweit die Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

Aus Gründen der Verbesserung der kleinklimatischen Verhältnisse sind öffnungslose Fassaden von Garagen und Nebenanlagen, soweit diese nicht auf die Grundstücksgrenze oder an Gebäude angebaut bzw. direkt an befestigte Flächen angrenzen sind, mit Kletter- oder Rankpflanzen auf 70% ihrer Fläche zu begrünen, soweit dies technisch-funktional möglich ist. Dabei sind möglichst durchgehende, bodengebundene Pflanzstreifen mit einer Mindestbreite von 50 cm anzustreben. Dies ist sowohl ein Beitrag zur Minderung der Auswirkungen auf das Lokalklima, als auch der Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

Zur Verbesserung des Kleinklimas sowie aus Gründen des Ortsbildes sind Stützmauern sowie Einfriedungen, die als Mauern, einschließlich Gabionen ausgeführt sind, auf mind. 80% der Fläche zu begrünen. Hierzu ist zur Sicherstellung des Wuchserfolges ein mind. 0,5 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen.

Zur Sicherstellung einer zeitnahen Umsetzung der Pflanzungen sind diese bis spätestens 15. April des auf die Beendigung der genehmigten Baumaßnahmen folgenden Jahres durchzuführen.

Aufgrund der hohen Bedeutung von älteren Bäumen für den Artenschutz sollte diesen bei Pflegearbeiten besondere Bedeutung beigemessen werden, soweit dies der Verkehrssicherungspflicht nicht entgegensteht. Da dies keine verpflichtende Maßnahme aus artenschutzrechtlicher Sicht war, erfolgte hierzu aber keine Festsetzung.

E AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

1. Naturschutzfachliche Belange, Eingriffsregelung

Zur Bewältigung der Eingriffsfolgen (vgl. § 1a Abs. 3 BauGB) sind Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Der Kompensationsbedarf wurde auf Basis einer detaillierten Eingriffsbilanzierung ermittelt (siehe Kap. II.J im Umweltbericht). Der Ausgleich erfolgt auf externen Ausgleichsflächen aus einem privaten Ökokonto (vgl. Kapitel K des Umweltberichtes).

Innerhalb des Geltungsbereichs 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.

2. Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Ein Bebauungsplan kann seine Planrechtfertigung verlieren, wenn seiner Umsetzung dauerhaft Vollzugshindernisse entgegenstehen, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG zählen

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** Um eine Gefährdung geschützter Fledermäuse auszuschließen, sind Rodungen von Höhlenbäumen außerhalb der Wochenstuben- und Winterruhezeiten durchzuführen (Arbeiten nur in der Zeit vom 15.09. - 31.10.). Potentielle Quartierstrukturen sind unmittelbar vor der Fällung endoskopisch auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu kontrollieren. Die gefälltten Habitatbäume sind vor Abtransport eine Nacht vor Ort zu belassen und so zu deponieren, dass die Quartierstrukturen frei liegen.
- V 2** Um eine Gefährdung geschützter Vögel auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen, Fällungen von Bäumen und Arbeiten auf der Wiesenfläche außerhalb der in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen (Arbeiten nur in der Zeit vom 01.10. - 28.02.).

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

- CEF 1** Um die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der im Planungsgebiet vorkommenden höhlenbrütenden Vögel zu erhalten, sind vor Beginn der Bauarbeiten im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Umgebung 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter und 10 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter nach Vorgabe der Ökologischen Baubegleitung zu verhängen und über mindestens 25 Jahre jährlich auf Besiedelung zu überprüfen und zu warten. Die Standorte der Nisthilfen sowie die Ergebnisse der jährlichen Kontrollen sind zu protokollieren und der UNB ohne weitere Aufforderung zu melden.

Je drei Kästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter wurden bereits innerhalb des Geltungsbereiches im Februar 2022 aufgehängt. Die restlichen 14 Nisthilfen sollen noch auf dem im Gemeindebesitz befindlichen Flurstück Nr. 321, Gmkg. Oberzenn, bis zum Beginn der nächsten Brutperiode aufgehängt werden.

3. Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete

Innerhalb des Plangebiets 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.

F BODENORDNUNG

Zur Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig. Ein Umlegungsverfahren nach BauGB ist nicht erforderlich.

G VERZEICHNIS DER GUTACHTEN UND ANHÄNGE

- Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, Geotechnischer Bericht, G16121/Gi, vom 28.09.2021, 27 S. + 6 Anlagen
- Biol. Büro Fehse, Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), BV Diakoneo Weiherstraße, 91619 Oberzenn, 30.11.2021, 32 S.
- rw Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Geräuschemissionsprognose für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Markt Oberzenn, vom 10.02.2022.

II. UMWELTBERICHT

A EINLEITUNG UND VORGEHENSWEISE

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 Bebauungspläne, die im Regelverfahren aufgestellt werden, eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Pflanzen, Tiere, 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.

Die vorliegende Fassung des Umweltberichtes bezieht sich auf den Entwurf des Bebauungsplanes. Der zu untersuchende Bereich umfasst in erster Linie den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Bezüglich verschiedener Bewertungen wurde aber fallweise auch das angrenzende Umfeld mit einbezogen.

B KURZDARSTELLUNG DER PLANUNG

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Haus für- und miteinander Sorge tragen“ liegt im Süden von Oberzenn und umfasst ca. 1,39 ha.

Mit dem Bebauungsplan soll Baurecht für den Neubau eines Zentrums für Menschen mit gerontopsychiatrischen Erkrankungen (dementiell Erkrankte) geschaffen werden. Dabei plant die Diakoneo KdöR die Entstehung von 4 Wohngruppen mit je 15 Plätzen. Weiterhin sind erschließende Verkehrsflächen sowie Grünanlagen als Therapiegarten vorgesehen. Da das Gebiet im Flächennutzungsplan (FNP) derzeit nicht als Baufläche dargestellt ist, wird dieser im Parallelverfahren geändert (7. Änderung des FNP).

Im Bebauungsplan wird kein Baugebietstyp festgesetzt, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sondern die konkret zulässigen Nutzungen festgesetzt. Die GRZ wird auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgesetzt. Zulässig sind begrünte Flach- und Pultdächer mit einer Neigung bis zu 10° sowie auf Nebengebäuden auch Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30°. Im Bebauungsplan erfolgen ferner Festsetzungen zu Baumpflanzungen, Gehölzerhaltungen sowie zu Fassaden- und Dachbegrünungen.

Eine Erschließung des neuen Baugebiets ist über die schon bestehende Weiherstraße vorgesehen, die im Rahmen der sich aus der Bestandsbebauung ergebenden Möglichkeiten verbreitert werden soll.

C ZIELE DES UMWELTSCHUTZES FÜR DAS PLANGEBIET

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Bau- und Naturschutzrechts, der Immissionsschutz-Gesetzgebung oder dem Wasserrecht waren bei der vorliegenden Planung insbesondere die Vorgaben aus dem Landschaftsplan des Markts Oberzenn und dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim 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

Bei der vorliegenden Planung könnten diese Ziele wie folgt berücksichtigt werden:

- Minimierung der Eingriffe in die vorhandenen Streuobstbestände sowie Extensivierung der darunter liegenden Grünlandbestände

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 Geltungsbereichs, es besteht jedoch kein funktionaler Zusammenhang zu den Gewässern. Daher sind diese Entwicklungsziele hier nicht relevant.

D BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

1. Schutzgut Fläche

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 13.900 m². Er wird zum größten Teil landwirtschaftlich genutzt. Ein Teil extensiv als Grünland (ca. 5.220 m²), ein Teil als Streuobstbestand (ca. 6.580 m²) und am Südrand befindet sich eine Hecke (ca. 700 m²). Im Süden befindet sich im Plangebiet auch die Weiherstraße, welche eine Fläche von ca. 1.400 m² einnimmt. Bauliche Nutzungen sind im Plangebiet aktuell nicht vorhanden.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Fläche ist aufgrund des unbebauten Zustandes als hoch zu bewerten.

2. Schutzgut 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. Der Humus ist tiefreichend und liegt meist in Form von Moder oder Mull-Moder vor und hat so eine gute Qualität (vgl. auch Bodenprofile bei Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, 28.09.2021).

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).

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Boden ist aufgrund geringer Vorbelastungen als hoch zu bewerten.

3. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Weiter westlich verläuft der „Alte Eisenbach“. Der minimale Abstand zum Plangebiet beträgt dabei ca. 135 m. In ca. 500 m Entfernung liegt der Oberzener See, ein künstlich angelegtes Hochwasserrückhaltebecken, das von der Zenn, dem Melmbach und dem Eisenbach durchflossen wird und mit ihr als Gewässer II. Ordnung eingestuft wird.

Trinkwasserschutzgebiete befinden sich keine im Plangebiet.

Der Geltungsbereich gehört dem Grundwasserkörper Gipskeuper - Trautskirchen an. Dieser gründet hydrogeologisch auf fluviatilen Schottern und Sanden sowie Sandsteinkeuper. Mengenmäßig sowie chemisch ist der Grundwasserkörper in einem guten Zustand. (Wasserkörper-Steckbrief Datenstand 2015)

Die hydrogeologische Einheit ist den Estheriensichten zuzuordnen. Die Gesteinsausbildung aus Ton- und Mergeltonsteinen mit Dolomitsteinbänken weist Mächtigkeiten bis 50 m, in Bereichen mit erosiv eingeschnittenem Schilfsandstein bis 6 m, auf. Das Filtervermögen wird als überwiegend hoch angegeben.

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 (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 Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Wasser ist als mittel zu bewerten.

4. Schutzgut 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. Einen Emittenten für verkehrsbürtige Luftschadstoffe stellt die St 2253 (Ansbacher Straße) dar, welche im Abstand von ca. 70 m zum Geltungsbereich verläuft. Aufgrund der Entfernung sind auf das Plangebiet keine relevanten Auswirkungen zu erwarten. Gewerbefirmen mit relevanten Emissionen gasförmiger Stoffe sind im direkten Umfeld auch nicht vorhanden.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Klima/Luft ist als mittel zu bewerten.

5. Schutzgut Pflanzen

Eine detaillierte Bestandsaufnahme des Plangebietes und eine Überprüfung auf mögliche Vorkommen geschützter Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG fand am 02.09.2021 statt. Ferner wurde die Biotopkartierung Bayern ausgewertet.

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

Im Plangebiet selbst gibt es aber keine kartierten Biotope der Flachlandbiotopkartierung (Stand: 1987). Die nächstgelegenen kartierten Biotope sind die über 100 m entfernten „Hecken am Ortsrand des Eisenbachgrundes südlich von Oberzenn“ (BK-6528-0096) und „Gewässerbegleitgehölze am Mühlgraben des Eisenbaches südlich von Oberzenn“ (BK-6528-0097) im Norden und Westen.

Der Großteil der Fläche im zentralen und westlichen Teil des Geltungsbereichs 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. Die Artenzahlen sind daher vergleichsweise gering und ergeben sich eher aus den geringfügig unterschiedlichen Standortverhältnissen auf der Fläche (z.B. betont frischere Standorte, schattige Stellen unter Obstbäumen). Bei der Vegetationserfassung am 02.09.2021 konnten auf dem extensiven Grünland u.a. folgende Arten festgestellt werden:

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Bellis perennis</i>	Gänseblümchen
<i>Brachypodium pinnatum</i>	Fieder-Zwenke
<i>Campanula persicifolia</i>	Pfirsichblättrige Glockenblume
<i>Dactylis glomerata</i>	Gewöhnliches Knäuelgras
<i>Festuca ovina</i>	Schaf-Schwingel
<i>Geranium pratense</i>	Wiesen Storchschnabel
<i>Lolium perenne</i>	Ausdauerndes Weidelgras
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Potentilla anserina</i>	Gänse-Fingerkraut
<i>Ranunculus acris</i>	Scharfer Hahnenfuß
<i>Taraxacum officinalis</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Medicago lupulina</i>	Hopfen-Klee
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke

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 des Geltungsbereichs 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 Geltungsbereichs macht aber mit ca. 6.580 m² den Großteil des insgesamt ca. 7.620 m² großen Bestandes aus. Die Artenzusammensetzung des Grünlandes unter dem Gehölzbestand entspricht weitgehend dem der zuvor beschriebenen Fläche. An Hochstamm-Obstbäumen wurden hier Kultur-Apfel (*Malus domestica*), Kultur-Birne (*Pyrus communis*) und Pflaume (*Prunus domestica*) gepflanzt und es treten einige Sträucher auf, welche sich direkt an den Obstbäumen etablieren konnten, da sie bei der Mahd ausgespart werden. Zu diesen gehören Hunds-Rose (*Rosa canina*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*). Einige der Obstgehölze weisen Höhlungen und Risse, sowie Ast- und Kronenbrüche auf. An einem Apfelbaum konnte ein großer Fruchtkörper des Baumpilzes Zottiger Schillerporling (*Inonotus hispidus*) festgestellt werden. Teilweise sind auch Bäume abgängig.



Abbildung 3: Prüfung einer Einstufung des Streuobstbestandes im Plangebiet als geschützter Lebensraum nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG nach den Kriterien in Art. 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BayNatSchG und § 6 der Verordnung zur Ausführung des Bayerischen Naturschutzgesetzes (AVBayNatSchG). Die blaue Linie markiert die 50 m-Abstände zu Hauptgebäuden in der Umgebung (Orthophoto © Bayerische Vermessungsverwaltung).

Nach Art. 23 Abs. 1 S. 1 Nr. 6 BayNatSchG stellen extensiv genutzte Obstbaumwiesen oder -weiden aus hochstämmigen Obstbäumen mit einer Fläche ab 2.500 m² geschützte Lebensräume dar. Nicht darunter fallen Bäume, die weniger als 50 m vom nächstgelegenen Wohngebäude oder Hofgebäude entfernt sind. Dies wurde geprüft, aufgrund der umgebenden Bebauung ergibt sich im Plangebiet aber lediglich eine knapp 1.300 m² große Fläche, die mehr als 50 m von der Umgebungsbebauung entfernt ist. Dieser Bereich wiederum ist nur zum Teil

mit Obstbäumen bestanden. Die Kriterien eines geschützten Lebensraumes nach dem Bay-NatSchG für diese Streuobstwiese werden somit nicht erfüllt.

Am Südrand des Plangebietes erstreckt sich entlang der Weiherstraße eine Feldhecke mit einzelnen Bäumen, die aktuell Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) unterliegt. Auch hier treten Kultur-Apfel (*Malus domestica*), Pflaume (*Prunus domestica*), Hunds-Rose (*Rosa canina*) und Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*) auf sowie Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und als Gartenflüchtling Schneebeere (*Symphoricarpos albus*). Im westlichen Teil des Gehölzbestandes kommen noch Flieder (*Syringa vulgare*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus x intermedia*) sowie Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) hinzu.

Am westlichen Rand des Plangebiets grenzt ebenfalls eine schmale Hecke an das Flurstück der angrenzenden Wohnbebauung an. Hier sind unter anderem Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*), Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Pflaume (*Prunus domestica*) vorhanden. Im Unterwuchs sind dominant Brennessel (*Urtica dioica*) und Ackerwinde (*Convolvulus arvensis*) zu finden. Bei der Hecke handelte es sich ursprünglich um eine Nadelbaumhecke aus Serbischer Fichte (*Picea omorika*), die aber bis auf ein Exemplar vollständig abgestorben sind und die im Februar 2022 gefällt wurden.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Pflanzen ist aufgrund der überwiegend extensiven Nutzung und der Obstbaum- und Gehölzbestände als mittel zu bewerten.

6. Schutzgut 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). Konkret erfolgten Erfassungen von Vögeln und Fledermäusen im Frühjahr/Sommer 2021. Dabei wurde auch auf Vorkommen der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) geachtet. Zudem wurde für den Umweltbericht die Artenschutzkartierung (ASK) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ausgewertet.

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.

Folgende 25 Vogelarten konnten bei der Kartierung 2021 nachgewiesen werden, teils aber nur als Nahrungsgäste (Biol. Büro Fehse, 30.11.2021):

Amsel	<i>Turdus merula</i>
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>
Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>
Buntspecht	<i>Dendrocopos major</i>
Elster	<i>Pica pica</i>
Feldsperling	<i>Passer montanus</i>
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>
Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>
Goldammer	<i>Emberiza citrinella</i>
Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>
Grünspecht	<i>Picus viridis</i>
Hausperling	<i>Passer domesticus</i>
Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>
Jagdfasan	<i>Phasianus colchicus</i>

Kohlmeise	<i>Parus major</i>
Kuckuck	<i>Cuculus canorus</i>
Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>
Rabenkrähe	<i>Corvus corone</i>
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>
Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>
Star	<i>Sturnus vulgaris</i>
Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>
Türkentaube	<i>Streptopelia decaocto</i>
Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>
Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>

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.

Bei Haus- und Feldsperling, dem Gartenrotschwanz, dem Grünspecht und dem Stieglitz konnte allerdings kein Brutnachweis innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Der Haussperling brütet in den benachbarten Gebäuden, Bruten der anderen Arten sind auch im Plangebiet nicht auszuschließen. Gutachterlich wären noch weitere Vogelarten zu erwarten gewesen, es fehlen aber aktuelle Nachweise.

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 verschiedene Arten akustisch nachgewiesen werden (BIOL. BÜRO FEHSE, 30.11.2021), darunter Braunes Langohr (*Plecotus auritus*), Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*), Fransenfledermaus (*Myotis nattereri*), Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*), Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*), Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) und Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*). Eventuell kommt auch die Zweifarbfledermaus (*Vespertilio murinus*) vor.

Im benachbarten Marienheim ist eine Wochenstube der Bart- oder Brandtfledermaus (*Myotis mystacinus vel brandtii*) bekannt (ASK 6528-0843). Dort wurden zuletzt im Jahr 2014 insgesamt 45 Fledermäuse gezählt, die die Verblechung am Flachdachabschluss und die Fassadenverkleidung aus Holz als Quartier nutzen. Eine genaue Artbestimmung war bisher nicht möglich. Die Kolonie konnte am 06.07.2022 bestätigt werden. Ferner gab es am nahen Esbacher Ring den Nachweis einer Wochenstube der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) an einem Wohngebäude mit 170 Individuen (ASK 6528-0888).

Reptilien, insbesondere die Zauneidechse (*Lacerta agilis*), konnten dagegen bei den Erfassungen im Sommer 2021 im Geltungsbereich nicht festgestellt werden. Das Plangebiet hat auch keine besondere Bedeutung für Amphibien oder liegt in einem Wanderkorridor, da Laichgewässer fehlen und es nicht zwischen Gewässern und Überwinterungsgebieten liegt.

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 Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Tiere ist als mittel (Bestand) bis hoch (Entwicklungspotenzial) zu bewerten.

7. Schutzgut Biologische Vielfalt

Wesentlicher Gegenstand der Betrachtung für das Schutzgut Biologische Vielfalt ist der Erhaltungszustand der Artenvielfalt. Dabei korreliert die Bewertung stark mit derer der Schutzgüter Tiere und Pflanzen. Weiterer Bestandteil der Betrachtung stellt u.a. die vorgefundene Strukturdiversität dar.

Das Plangebiet selbst wurde 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 Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Biologische Vielfalt ist daher schon als hoch zu bewerten.

8. Schutzgut Mensch

Zu beachtende Aspekte bei der Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden die Erholungseignung des Raumes, der Lärmschutz, die Luftreinhaltung und der Schutz vor elektromagnetischen Feldern.

Das Plangebiet ist in seiner Funktion für die landschaftsgebundene Erholung in Zusammenhang mit anderen Freizeiteinrichtungen am Ort zu sehen, insbesondere an und um den Oberzennener See. Das Plangebiet selbst hat hier aufgrund seiner Gehölzstrukturen eine wichtige Bedeutung für das Ortsbild und somit mittelbar auf die landschaftsgebundene Erholung, auch wenn die Fläche selbst eingezäunt ist und daher nicht betreten werden kann. Oberzenn befindet sich auch innerhalb des Naturparks „Frankenhöhe“, in denen den Erfordernissen der Erholung besondere Bedeutung zukommt.

Die zu erwartende Immissionssituation wurde durch die RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG (Geräuschimmissionsprognose für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Markt Oberzenn, vom 10.02.2022) mit einer schallschutztechnischen Untersuchung ermittelt.

Planungsrelevante Lärmimmissionen durch Verkehr treten im Gebiet nicht auf, da die maßgeblichen Verkehrswege (z.B. St 2253 Anbacher Straße) zu weit vom Plangebiet entfernt sind und sich zudem Bebauung zwischen Emissionsquelle und Plangebiet befindet.

Es wirken auf das Plangebiet aber auch Lärmimmissionen aus gewerblichen Betrieben ein. Relevante Einwirkungen durch Gewerbelärm sind aber nicht zu erwarten, da der nächstgelegene Gewerbebetrieb weit genug entfernt liegt und dazwischenliegende Bebauung teilweise abschirmt. Der Gewerbebetrieb wird zudem durch in seinem näheren Umfeld vorhandene Wohngebäude eingeschränkt.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Mensch ist als mittel zu bewerten.

9. Schutzgut Landschaft

Oberzenn und somit auch das Plangebiet 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. Dies ergibt die typische Landschaft um Oberzenn. 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 mit Rotem und Blauem Schloss und Gartenanlagen. Sie sind vom Geltungsbereich aus aufgrund des dazwischenstehenden Marienheims nicht sichtbar und auch umgekehrt besteht keine Blickbeziehung auf das Plangebiet.

Naturnahe Elemente im Plangebiet sind in Form der Feldhecke sowie des Streuobstbestandes vorhanden und tragen so zur Bereicherung des Landschaftsbildes bei. Das Plangebiet ist aber auf drei Seiten von Bebauung umgeben.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Landschaft ist als mittel zu bewerten.



Abbildung 4: Blick auf das Plangebiet von Süden. Im Hintergrund ist eines der Gebäude des Marienheims erkennbar, rechts davon ein Teil des Streuobstbestandes (eigene Aufnahme 29.07.2021).

10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Untersuchungsgebiet sind keine Kultur- und Bodendenkmäler bekannt, allerdings ist grundsätzlich immer mit Bodenfunden zu rechnen.

Sachgüter sind nicht vorhanden.

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht relevant.

11. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Zwischen den einzelnen Schutzgütern können grundsätzlich verschiedene Wechselwirkungen bestehen. Insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Boden/Wasser bestehen im Planungsgebiet allgemeine Wechselwirkungen. Die klimatischen Bedingungen stehen lokal in Abhängigkeit von Vegetation und Relief und haben ihrerseits wieder Auswirkungen auf die Lebensräume von Tieren und Pflanzen, die Ausprägung des Bodens hat Auswirkungen auf

die Zusammensetzung der Vegetationsschicht und das Schutzgut menschliche Gesundheit wird ebenfalls von nahezu allen übrigen Schutzgütern in unterschiedlichem Maße beeinflusst.

Nähere Ausführungen zu Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind i.d.R. bereits bei den einzelnen Schutzgütern abgehandelt. Insgesamt spielen Wechselwirkungen der Schutzgüter aktuell im Planungsgebiet eine untergeordnete Rolle und treten hinter der Bedeutung der einzelnen Schutzgüter zurück.

Die Bedeutung von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist im Geltungsbereich als gering zu betrachten.

E AUSWIRKUNGEN DES VORHABENS

Die Bebauung von bisherigem Offenland stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, der zu bilanzieren und zu bewerten ist.

Unter den Wirkfaktoren versteht man die sich aus einer Planung ergebenden Auswirkungen auf die belebte und unbelebte Umwelt, getrennt nach der Art der Auswirkung, dem Andauern und dem Zeitpunkt der Beeinträchtigung. So ist auch zwischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren zu differenzieren.

Als wesentliche Wirkfaktoren, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Geltungsbereich ergeben, sind anzuführen:

- Direkter Flächenentzug durch Überbauung und Versiegelung durch Errichtung zusätzlicher Gebäude, Stellplätze, Zufahren und Freianlagen
- Veränderungen des Bodenkörpers durch bauliche Maßnahmen und Veränderung der Nutzungen
- Veränderung der hydrologischen Verhältnisse durch Verringerung der Grundwasserneubildung (Versiegelung) und Eingriffe in den Bodenkörper (Fundamente, Unterkellerung)
- Erzeugung von Ziel- und Quellverkehr (Lärm- und Schadstoffemissionen)
- Veränderung der kleinklimatischen Verhältnisse durch Bebauung und Versiegelung von Flächen
- Veränderungen der visuellen und ästhetischen Wahrnehmung des Ortsbildes durch Umgestaltung der Fläche

An erster Stelle steht aber die Vermeidung und Reduzierung von Eingriffen, die verbleibenden Eingriffe sind auszugleichen. Die Auswirkungen des Vorhabens umfassen in erster Linie die Ausweisung als Sonderbaufläche und den daraus resultierenden Neubau inkl. Nebenanlagen und der dazugehörigen Erschließung von der Weiherstraße.

1. Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Baugesetzbuch (BauGB) soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, d.h. der Flächenverbrauch soll verringert und einer Innenverdichtung Vorrang gegeben werden (Bodenschutzklausel). Sowohl nach dem Baugesetzbuch, als auch nach dem Bundesnaturschutzgesetz hat die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Besonders landwirtschaftliche Flächen und Wald sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden, dies ist zu begründen.

Durch den Bebauungsplan werden zwar ca. 1,4 ha Fläche überplant. Die überbaubare Grundstücksfläche nimmt davon aber nur ca. 0,4 ha ein. Auf einem Teil des Geltungsbereiches ist bereits die Weiherstraße hergestellt. Der bestehende Streuobstbestand soll zu einem großen Teil erhalten und als Parkanlage in die Planung integriert werden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Fläche werden aufgrund des noch geringen Flächenverbrauchs für die eigentliche Bebauung noch nicht als erheblich nachteilig bewertet.

2. Schutzgut Boden

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 Satz 3 Bundes-Bodenschutzgesetz).

Das Baugebiet wird gemäß der Festsetzung mit einer GRZ von 0,4 bebaut und versiegelt werden. Die Errichtung des Pflegeheims, Zufahrten und Stellplätzen führen zu flächigen Eingriffen in den Boden auf bis zu 6.900 m² Fläche. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, kann die potentielle Versiegelung darüber hinaus genauer abgeschätzt werden.

Versiegelte Flächen verlieren ihre natürlichen Bodenfunktionen als:

- Lebensraum für Tiere und Pflanzen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund ihrer Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.

Es ergibt sich insgesamt folgende Bilanz für das Plangebiet:

Tabelle 1: Veränderungen des Bodenkörpers im Geltungsbereich des BP auf Basis des VEP

Situation des Bodens	Bestandssituation	Planungssituation	Veränderung
Versiegelte Flächen	715 m ²	6.489 m ²	+ 5.083 m ²
Sonstige beeinträchtigte Flächen	0 m ²	418 m ²	+ 418 m ²
Unversiegelte Flächen und ohne Beeinträchtigungen	13.184 m ²	6.992 m ²	- 5.501 m ²
Summe:	13.899 m²	13.899 m²	-

Durch die Planung gehen außerdem Böden für die landwirtschaftliche Produktion dauerhaft verloren, diese weisen im lokalen Vergleich ein durchschnittliches Ertragspotenzial auf, die Fläche besitzen darüber hinaus für die landwirtschaftliche Produktion nur eine untergeordnete Bedeutung.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden werden daher noch als nicht erheblich nachteilig bewertet.

3. Schutzgut Wasser

Die 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. Lediglich das Oberflächenwasser kleinerer Flächen oder Wege kann seitlich zur Versickerung gebracht werden. Niederschlagswasser von den übrigen Flächen wird gesammelt und ist soweit notwendig vorzubehandeln. Es wird dann gedrosselt in einen Regenwasserkanal eingeleitet. Reicht die Rückhalteeinrichtung nicht aus, wird das Niederschlagswasser in einer oberflächlichen Bodenmulde im Südosten angestaut, die hierfür ausreichend dimensioniert ist. Das abgeleitete Oberflächenwasser steht dann nicht mehr für die Grundwasserneubildung zur Verfügung.

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.

Infolge der Geländemorphologie und der festgestellten Grundwasserstände ist nicht mit hochanstehendem Grundwasser zu rechnen, allerdings mit Schicht- und Stauwasser. Ein Eingriff in den Grundwasserkörper oder Auswirkungen auf die Grundwasserfließrichtung sind nicht zu erwarten, zumal nur ein kleiner Teil des geplanten Gebäudes unterkellert werden soll.

Negative Auswirkungen auf Oberflächengewässer können ausgeschlossen werden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden daher noch nicht als erheblich nachteilig bewertet.

4. Schutzgut Klima/Luft

Die Bebauung von Freiflächen führt grundsätzlich zu negativen klimatischen Aspekten:

- Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten
- Erhöhung der Temperatur bodennaher Luftschichten
- Reduktion der Windgeschwindigkeit
- Wirbelbildung an hohen Bauwerken

Die Bedeutung des Gebiets für den klimatischen Ausgleich ist derzeit eher mittel. Mit der Bebauung des Plangebietes wird hier die Kaltluftproduktion eingeschränkt. Aufgrund des 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 kleinklimatische Entlastung kann durch Dach- und Fassadenbegrünung erreicht werden, welche auch festgesetzt ist. Zudem besteht die Möglichkeit, Solarzellen und Sonnenkollektoren auf den Dachflächen anzubringen und somit einen Teil des Energiebedarfs über erneuerbare Energiequellen zu decken.

Mögliche zusätzliche Emissionen von Luftschadstoffen oder klimarelevanten Gasen (insbesondere Kohlendioxid CO₂) sind durch den neuen Ziel- und Quellverkehr sowie ggf. den Hausbrand der Einrichtung zu erwarten. Eine nachhaltige Beeinträchtigung der lufthygienischen Situation im Gemeindegebiet ist aber nicht zu befürchten.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft werden insgesamt als nicht erheblich nachteilig bewertet.

5. Schutzgut Pflanzen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes wird in den vorhandenen Vegetationsbestand eingegriffen. Teile der Gehölzbestände im Geltungsbereich müssen voraussichtlich für die neue Bebauung gerodet werden. Die am Südrand des Plangebietes vorhandene Feldhecke muss teilweise entfernt werden, um eine Zufahrt zum Gelände schaffen zu können. Sehr alter Baumbestand ist an dieser Stelle aber nicht vorhanden und somit nicht betroffen.

Bei der Planung wurde bereits die Vermeidung von Fällungen angestrebt und der Eingriff in die Gehölzbestände minimiert, indem der Baukörper zum größten Teil auf dem offenen Grünland platziert wurde. Hier kommt es durch die Überbauung und Umgestaltung zu einer deutlichen Veränderung bzw. Beseitigung des aktuellen Lebensraums. Das von Bebauung freibleibende Grünland im Nordwesten des Geltungsbereichs wird zukünftig Teil der Parkanlage und dient als Fläche für Fußwege und Gehölzpflanzungen. Gleiches gilt für die Streuobstwiese. Es sollen zwar möglichst viele Obstbäume erhalten werden, dennoch wird sich der Charakter durch die zukünftig andere Nutzung bzw. Pflege ändern.

Im Geltungsbereich konnten keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten festgestellt werden, so dass kein Verlust von Wuchsorten schützenswerter Pflanzenarten zu besorgen ist. Auch geschützte Lebensräume nach § 30 bzw. Art. 23 BayNatSchG wurden keine festgestellt.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Pflanzen werden aufgrund der vorgesehenen Erhaltung von Obstbäumen insgesamt noch nicht als erheblich nachteilig bewertet.

6. Schutzgut Tiere

Bei Eingriffen im Hinblick auf die Tierwelt sind sowohl Eingriffe in deren Lebensräume als auch deren Lebensstätten (Quartiere, Nistplätze etc.) zu beachten, sowie Störungen von Tieren bei der Umsetzung des Vorhabens (Bauphase). Eine Veränderung der Biotopausstattung geht oftmals auch mit einer Veränderung der Fauna einher.

Die Planung hat vor allem Auswirkungen auf die gehölzbrütenden Vogelarten, da hier zum Teil Brutstätten wegfallen. Der Wegfall eines Nahrungshabitats für andere Vogelarten wiegt aufgrund der Größe des Geltungsbereiches und der überwiegenden Erhaltung des Obstbaumbestandes nicht so schwer, allerdings verändert sich auch die Vegetationsstruktur. Darüber hinaus sind im direkten räumlichen Zusammenhang weitere Gehölzbereiche und Nahrungslebensräume vorhanden, welche die verlorengehenden Funktionen übernehmen können.

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

Auf Reptilien und Amphibien werden keine erheblichen Auswirkungen gesehen. Es fehlen für diese Artengruppen die notwendigen Lebensraumstrukturen für eine Reproduktion, Wanderkorridore liegen ebenfalls keine vor.

Betroffen sind aber verschiedene Arten der Wirbellosen. Mit nachhaltigen Beeinträchtigungen ist aber nicht zu rechnen, da 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.N verwiesen. Es werden Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Gehölzrodung nur im Winterhalbjahr) und vorlaufende Ersatzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) aus Gründen des Artenschutzes erforderlich.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere werden unter Berücksichtigung der zu ergreifenden Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen als nicht erheblich nachteilig bewertet.

7. Schutzgut Biologische Vielfalt

Die Planung führt zu Veränderungen von Lebensräumen und ihrer Tierwelt innerhalb des Planungsgebiets. Da weder für das Schutzgut Tiere, noch das Schutzgut Pflanzen erhebliche 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.

Die angrenzenden Flächen werden von der Planung nicht nachteilig beeinflusst.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Biologische Vielfalt werden als nicht erheblich nachteilig bewertet.

8. Schutzgut Mensch

Das Plangebiet wird für die landschaftsgebundene Erholung derzeit nicht direkt genutzt, hat aber eine mittelbare Wirkung auf das Ortsbild. Dieses wird durch das geplante Gebäude verändert, es bestehen aber im Umfeld bereits Überprägungen durch die benachbarte Bebauung und große Teile des Obstbestandes bleiben erhalten. Die Umsetzung des Bebauungsplans hat somit keine Auswirkungen auf die landschaftsgebundene Erholungsnutzung.

Nutzungskonflikte hinsichtlich Lärmimmissionen und -emissionen wurden gutachterlich geprüft. Es handelt sich beim geplanten Neubau nicht um eine Pflegeanstalt im Sinne der Nr. 6.1f TA Lärm, da sie in ihrem Nutzungscharakter nicht einem Krankenhaus oder einem Pflegeheim nahe kommt, sondern die Nutzung „Wohnen und Aufenthalt“ im Vordergrund steht. Somit wird von dem Schutzcharakter eines WA ausgegangen.

Die zu erwartende Immissionssituation wurde durch die RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG (Geräuschemissionsprognose für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Markt Oberzenn, vom 10.02.2022) ermittelt. Auf das Gebiet selbst einwirkende Immissionen aus gewerblichen Betrieben haben keine Planungsrelevanz (mehr). Nachteilige Einwirkungen von Verkehrslärm spielen ebenfalls keine Rolle.

Die Geräuschemissionen des geplanten Pflegeheims selbst halten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung ein. Um die Richtwerte auch nachts einhalten zu können, wird eine Lärmschutzwand im Südwesten des Geltungsbereichs festgesetzt.

Einwirkende Staub- oder Geruchsmissionen auf das Plangebiet und seine zukünftigen Bewohner durch nahegelegene Nutzungen können ausgeschlossen werden. Zeitlich begrenzte Immissionen durch die nahegelegenen landwirtschaftlich genutzten Flächen können hingegen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Grundsätzlich besteht vor Ort eine gute Durchlüftung, welche die Konflikte minimiert.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch werden als nicht erheblich nachteilig bewertet.

9. Schutzgut Landschaft

Durch die Bebauung wird das Untersuchungsgebiet weiter anthropogen überprägt. Die derzeit zum Großteil landwirtschaftlich genutzten Flächen verändern sich durch die geplante

Überbauung und Versiegelung, aber auch durch die Umgestaltung zu einer Parkanlage. Positiv zu werten ist die Erhaltung von Gehölzbeständen. Durch die nur zweigeschossige Bebauung wird die Höhe des geplanten Gebäudes begrenzt, auch wenn es selbst eine im Vergleich zur Umgebung große Grundfläche einnimmt. Die optische Wirkung wird durch die Gliederung in drei Baukörper sowie zusätzliche örtliche Bauvorschriften begrenzt.

Nachteilige Auswirkungen auf die landschaftsprägenden Denkmale „Rotes Schloss“ und „Blaues Schloss“ von Oberzenn mit deren Gartenanlage hat die Planung nicht. Es bestehen keine direkten Sichtbeziehungen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaft werden als nicht erheblich nachteilig bewertet.

10. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Geschützte Kulturgüter (Bau- und Bodendenkmäler) sind im Plangebiet nicht vorhanden. Bei Bodeneingriffen muss grundsätzlich mit archäologischen Funden gerechnet werden. Konkrete Anhaltspunkte auf Fundstätten im Gebiet liegen aber nicht vor. Auch auf das außerhalb liegende Baudenkmal des Roten und Blauen Schlosses im Dorfkern von Oberzenn werden keine nachteiligen Auswirkungen erwartet.

Sachgüter sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

Kultur- und Sachgüter sind durch die Planung nicht betroffen. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden daher als nicht erheblich nachteilig bewertet.

11. Wechselwirkungen der Schutzgüter

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.

Es sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Wechselwirkungen zu erwarten.

F SACHGERECHTER UMGANG MIT ABFÄLLEN UND ABWASSER

Durch die künftige Nutzung fällt betriebsbedingt Abfall in Form der unterschiedlichen Hausmüllfraktionen an. Aufgrund dessen sind ausreichend Abfallbehälter vorzusehen und die ordnungsgemäße Entsorgung des Restmülls oder die Wiederverwertung von Wertstoffen sicherzustellen. Gefährliche Abfälle, welche gesondert entsorgt werden müssten, sind nicht zu erwarten.

Der Anschluss der zukünftigen Bebauung an die zentrale Abwasserentsorgung erfolgt über die bereits bestehende Erschließung entlang der Weiherstraße. Somit ist die ordnungsgemäße Behandlung der Abwässer sichergestellt. Oberflächenwasser von Dachflächen oder anderen befestigten Flächen wird in einen Regenwasserkanal in der Weiherstraße eingeleitet, da eine zentrale Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist.

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt. Geogen bedingt wurden im Boden erhöhte Arsen-, Zink- und Thalliumgehalte, die eine Einstufung der

Böden als Z 1.1 nach LAGA bedingen, nachgewiesen (R&H Umwelt, Orientierende abfallrechtliche Bewertung, 27.09. 2021, Nürnberg). Ein Wiedereinbau dieser Böden an Ort und Stelle ist möglich, es sind aber die einschlägigen Vorschriften zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf Vorhabenebene ohnehin auf organoleptische Auffälligkeiten des Untergrundes zu achten. Bei Auffinden von Schadstoffen sind diese Böden gesondert zu behandeln und zu entsorgen. Da keine Gebäude im Plangebiet vorhanden sind, sind keine Abfälle aus Abriss zu erwarten.

G NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN SOWIE SPARSAME UND EFFIZIENTE NUTZUNG VON ENERGIE

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Nutzung erneuerbarer Energien grundsätzlich nicht beschränkt. Aufgrund der Lage ist z.B. die Nutzung von Sonnenenergie oder von anderen regenerativen Energien prinzipiell möglich.

Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energien können auf Bebauungsplanebene nicht explizit festgesetzt werden. Es gelten die einschlägigen Regelungen z.B. des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Zum derzeitigen Planstand steht die Versorgung des Gebäudes mit Wärmeenergie noch nicht abschließend fest.

H ALTERNATIVEN UND NULLVARIANTE

Eine Untersuchung von Standortalternativen hat auf FNP-Ebene stattgefunden. Hierbei wurden verschiedene Bauflächen untersucht, die im FNP 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.

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 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.

In der Planung wurden auch unterschiedliche Standorte des geplanten Gebäudes im Plangebiet geprüft. Beim jetzt favorisierten Standort können möglichst viele Obstbäume erhalten werden und die erforderlichen Zufahrtswege werden minimiert. Eine höhere Geschossigkeit der Bebauung hätte zu einer geringeren Inanspruchnahme an Grundfläche geführt, wurde aber im Hinblick auf die Umgebungsbebauung und die Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verworfen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würden alle Bereiche wie bisher genutzt werden. Gegebenenfalls wäre sogar mit einem Brachfallen des jetzt noch landwirtschaftlich genutzten Grünlands zu rechnen, da sie aus landwirtschaftlicher Sicht kein Vorzugsstandort ist und die Streuobstwiese Bewirtschaftungserschwerisse mit sich bringt.

I MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND MINIMIERUNG

Die Auswirkungen der Planung werden durch folgende Maßnahmen im Gebiet verringert (in Klammer: betroffene Schutzgüter):

- Nutzung vorhandener Erschließungsansätze (Fläche, Boden, Wasser)
- Erhaltung von Gehölzen (Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch: Erholung, Klima/Luft)
- Dachbegrünung (Retentionsdach) sowie Begrünung größerer Fassadenflächen von Garagen und Nebenanlagen (Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild)
- Baumpflanzungen pro 500 m² Grundstücksfläche und Baumüberstellungen größerer Stellplatzanlagen (Tiere und Pflanzen, Klima/Luft, Landschaftsbild)
- Festsetzung sockelloser Zäune mit Durchschlupfmöglichkeiten (Tiere)
- Begrünung von Stützmauern (Tiere und Pflanzen, Landschaftsbild)
- Begrenzung der Geschossigkeiten und damit der Gebäudehöhen (Landschaftsbild)

J EINGRIFFSBILANZIERUNG UND AUSGLEICH

Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich für Eingriffe durch die Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. In Bayern existiert hierfür die erneuerte Handreichung „Bauen im Einklang mit der Natur – Ein Leitfaden“ (Auflage 2021), die hier angewandt wird.

Gemäß der durchgeführten Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurde die Fläche nach ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kategorisiert und gemäß der Einteilung des Leitfadens bewertet. Die Höhe der Biotopwertpunkte orientiert sich dabei an der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), wobei die Werte für Biotoptypen mit hoher Wertigkeit übernommen werden, für Biotoptypen mit geringer und mittlerer Wertigkeit vereinfachend von 3 BWP/m² bzw. 8 BWP/m² ausgegangen wird. Die aus Biotopwertpunkten und Flächengröße errechnete Zwischensumme wird anschließend mit der festgesetzten Grundflächenzahl von GRZ 0,4 multipliziert und ergibt zunächst den Ausgleichsbedarf.

Da Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt wurden, die Beeinträchtigungen mindern, können sie über einen sogenannten Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden. Die Höhe des Planungsfaktors ergibt sich aus den verbindlich festgesetzten Maßnahmen. Diese können je mit 5% Minderung angerechnet werden. Es handelt sich hier um die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien bei Wegen, die dauerhafte Begrünung von Flachdächern, eine Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel in der Außenbeleuchtung und eine naturnahe Gestaltung der Grünflächen. Als Planungsfaktor werden daher 20% als pauschaler Abschlag angesetzt.

Damit ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf aus der Planung:

Tabelle 2: Ermittlung des Kompensationsbedarfs gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ (2021)

Biotop-/Nutzungstyp Bestand	Biotopwertpunkte	Fläche [m ²]	BWP-Summe
B112 Mesophiles Gebüsch/Hecke	8	1.130	9.040
B312 Einzelbäume / Baumreihe / Baumgruppe mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung	8	74	592
B432 Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlerer bis alter Ausprägung	8	5.545	44.360
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	8	5.931	47.448
V11 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt	0	534	0
V12 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, befestigt	3	168	504
V51 Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3	512	1.536
X11 Dorf-, Kleinsiedlungs- und Wohngebiete	3	5	15
		13.899	103.495
GRZ			0,4
Vorläufiger Kompensationsbedarf			41.398
Berücksichtigung Planungsfaktor (Abzug 20%)			- 8.280
Kompensationsbedarf			33.118

Der errechnete **Ausgleichsbedarf von 33.118 BWP** kann nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gedeckt werden. Das Kompensationsdefizit wird daher auf externen Ausgleichsflächen gedeckt.

K EXTERNE KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Zur Deckung des naturschutzfachlichen Kompensationsbedarfs wird auf eine externe Fläche aus einem privaten Ökokonto zurückgegriffen. Es handelt sich um Teilflächen des Flst. Nr. 164, Gmkg. Kleinlellenfeld, Markt Arberg. Die vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen sind durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Ansbach auf ihre Eignung geprüft und bestätigt worden. Die Umsetzung der Maßnahmen fand bereits 2019 statt.

Um den Ausgleichsbedarf von 33.118 BWP zu decken wird auf einer Teilfläche von 5.208 m² eine Aufwertung von einem früheren intensiven Acker (A11, 2 BWP) hin zu einem mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünland (G212, 8 WP) durchgeführt.

Die Pflege bzw. Bewirtschaftung des Grünlandes ist extensiv mit max. zweimaliger Mahd pro Jahr durchzuführen. Die früheste Mahd ist ab dem 15.06. durchzuführen, das Schnittgut ist von der Fläche zu entfernen, ein Mulchen ist nicht zulässig, ebenso ist eine Anwendung von Pestiziden und Düngern nicht zulässig.

Alternativ zur Mahd ist auch eine Beweidung mit einer reduzierten Besatzdichte von 0,3 - 1,4 GV/ha möglich. Nur hier ist zur Weidepflege ein Mulchen am Ende der Beweidungsperiode zulässig.

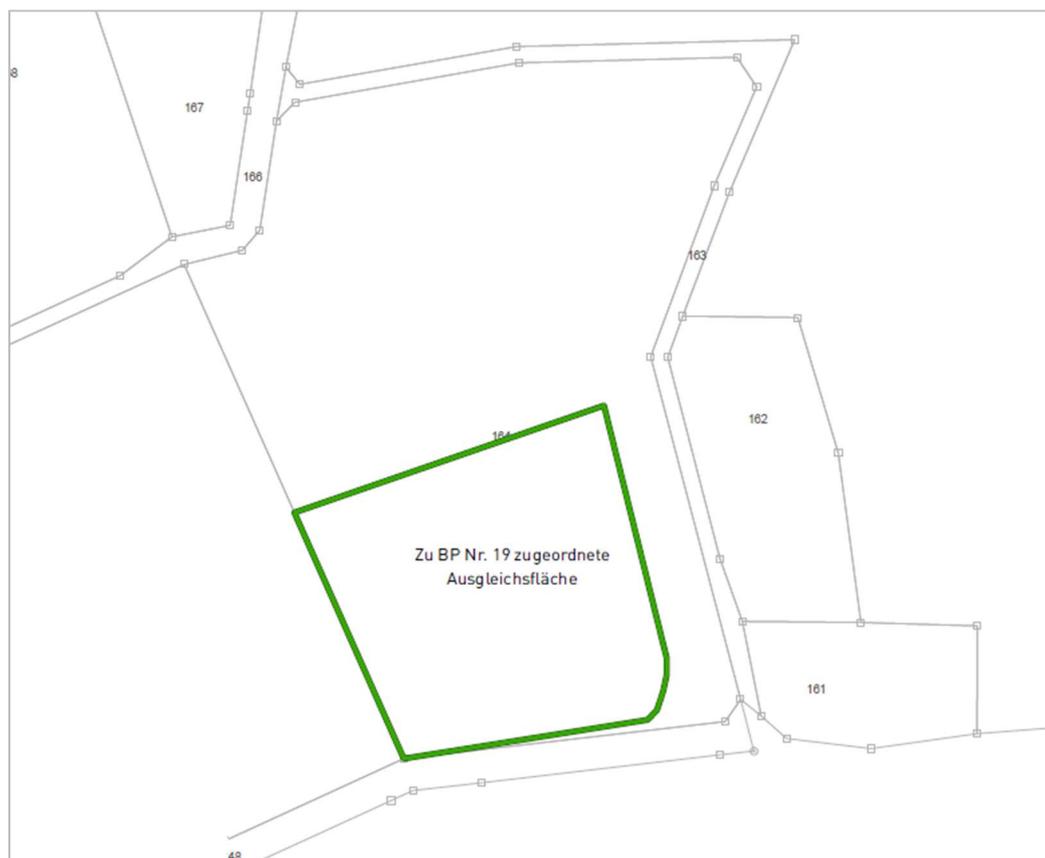


Abbildung 5: Ökokonto-Fläche auf Flst. Nr. 164 Gmkg. Kleinlellenfeld, Markt Arberg mit zugeordneter Teilfläche (grün umrandet)

Sollte der Artenreichtum nicht ausreichend sein oder sind Flächen ohne Bewuchs vorhanden, so ist auch eine Ein-/Nachsaat des extensiven Grünlandes möglich. Dabei ist ausschließlich Saatgut gebietseigener Herkunft (hierfür sind Wildpflanzenmischungen mit einem hohen Kräuteranteil (mind. 30%) aus dem Ursprungsgebiet 12 Fränkisches Hügelland zu wählen) zu verwenden. Alternativ ist aber auch eine Mähgutübertragung von geeigneten Spenderflächen zulässig.

Da die Maßnahme bereits im Jahr 2019 umgesetzt wurde, hat sie bislang eine Aufwertung von 4 BWP/m² erreicht (intensiver Acker zu aktuell artenarmem Grünland (G211, 6 BWP) = Aufwertung um 4 BWP/m²). Bei einer ökologischen Verzinsung von 3% je angefangenem Jahr (= 9%) seit der Umsetzung können so auf den 5.208 m² zusätzlich 1.875 BWP (5.208 m² x 4 BWP/m² x 9%; entspricht 0,36 BWP/m²) angesetzt werden.

Auf der Fläche von 5.208 m² kann somit insgesamt eine Kompensation von 33.123 BWP erbracht werden. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 33.118 BWP kann damit vollständig gedeckt werden.

L KUMULATIVE AUSWIRKUNGEN

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Haus für- und miteinander Sorge tragen“ ist grundsätzlich nicht isoliert, sondern in Verbindung mit anderen Planungen zu betrachten. Bei dem entstehenden Wirkgefüge können kumulative Auswirkungen entstehen, welche sich gegenseitig verstärken.

Die einzige weitere Planung in relevanter Nähe zum Untersuchungsgebiet ist der Bebauungsplan Nr. 6 „Rosenleite“, welcher jedoch bereits aus dem Jahr 1996 stammt. Kumulative Auswirkungen durch diese oder andere Planungen sind bei aktuellem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

M BETROFFENHEIT VON NATURA 2000-GEBIETEN

Innerhalb des Plangebiets 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 liegenden Gebiete des Netzes NATURA 2000 – insbesondere auf die Gebietsteile mit gemeinschaftlicher Bedeutung DE6528-371 „Anstieg der Frankenhöhe östlich der A7“ – zu erwarten, welche um Oberzenn herum in jeweils weit über einem Kilometer Entfernung liegen.

Die Erhaltungsziele dieses FFH-Gebietes umfassen folgende FFH-Lebensraumtypen (LRT):

- 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des *Magnopotamions* oder *Hydrocharition*
- 6210 Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (*Festuco-Brometalia*)
- 6210* Naturnahe Kalk-Trockenrasen und deren Verbuschungsstadien (*Festuco-Brometalia*) (*besondere Bestände mit bemerkenswerten Orchideen)
- 6230* Artenreiche montane Borstgrasrasen (und submontan auf dem europäischen Festland) auf Silikatböden
- 6510 Magere Flachland-Mähwiesen (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
- 9110 Hainsimsen-Buchenwald (*Luzulo-Fagetum*)
- 9130 Waldmeister-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*)
- 9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (*Galio-Carpinetum*)
- 91E0* Auen-Wälder mit *Alnus glutinosa* und *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

Ferner sind folgende Tierarten genannt:

1193	<i>Bombina variegata</i>	Gelbbauchunke
1061	<i>Phengaris nausithous</i>	Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling
1083	<i>Lucanus cervus</i>	Hirschkäfer
1166	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch
1308	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus
1323	<i>Myotis bechsteinii</i>	Bechsteinfledermaus
1324	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr

Wald- oder Gewässerlebensräume sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das dortige Grünland kann derzeit auch nicht als magere Flachland-Mähwiese (LRT 6510) eingestuft werden, weswegen hier keine funktionalen Beziehungen bestehen.

Von den Tierarten, für die Erhaltungsziele formuliert sind, sind keine Vorkommen bekannt und bis auf die drei Fledermausarten derzeit auch nicht zu erwarten.

Somit können Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten durch die Planung gänzlich ausgeschlossen werden. Eine detaillierte FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht zusätzlich zu erstellen.

N PRÜFUNG ARTENSCHUTZRECHTLICHER BELANGE

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Es wurde vorab geprüft, ob durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eventuell Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotsstatbestände nach sich ziehen könnte.

Aufgrund der Standortverhältnisse sind Vorkommen von Pflanzenarten, für die das spezielle Artenschutzrecht greift (z.B. Frauenschuh), nicht zu erwarten. Erhebungen im Zuge der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung im Frühjahr und Sommer 2021 ergaben Vorkommen verschiedener europäischer Vogelarten aus der ökologischen Gilde der „Baum- und Heckenbrüter“, der „Höhlenbrüter“ sowie der „Bodenbrüter“, deren Lebensraumstrukturen und Nahrungshabitate durch Eingriffe grundsätzlich beeinträchtigt und zerstört werden könnten.

Da die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang (u.a. Erhaltung bestehender Gehölzstrukturen im Geltungsbereich, aber auch vorhandene Gehölzstrukturen in der Umgebung) weiterhin erfüllt wird, ist ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht gegeben. Eine Störung nach § 44 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BNatSchG oder ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot ist ebenfalls nicht erkennbar, wenn der geplante Rodungseingriff außerhalb der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeiten erfolgt. Der Großteil der Gehölze, besonders im Bereich der Streuobstwiese, bleibt ohnehin erhalten und wird in die Planung integriert.

Für Vorkommen der planungsrelevanten Reptilien- und Amphibienarten fehlt es an essentiellen Lebensräumen bzw. Lebensraumstrukturen.

Auch für die planungsrelevanten Arten der Wirbellosen fehlen erforderliche Lebensräume oder Lebensraumstrukturen.

Zum derzeitigen Kenntnisstand werden daher bei der Umsetzung der Planung Verbots- oder Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht einschlägig, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen ergriffen werden:

- V 1** Um eine Gefährdung geschützter Fledermäuse auszuschließen, sind Rodungen von Höhlenbäumen außerhalb der Wochenstuben- und Winterruhezeit durchzuführen (Arbeiten nur in der Zeit vom 15.09. – 31.10.). Potentielle Quartierstrukturen sind unmittelbar vor der Fällung endoskopisch auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu kontrollieren. Die gefälltten Habitatbäume sind vor Abtransport eine Nacht vor Ort zu belassen und so zu deponieren, dass die Quartierstrukturen frei liegen.
- V 2** Um eine Gefährdung geschützter Vögel auszuschließen, sind Rodungen von Gehölzen, Fällungen von Bäumen und Arbeiten auf der Wiesenfläche außerhalb der in § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG festgelegten Brut- und Jungenaufzuchtzeit durchzuführen (Arbeiten nur in der Zeit vom 01.10. – 28.02.).

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) werden durchgeführt, um Beeinträchtigungen lokaler Populationen zu vermeiden. Diese Maßnahmen sind vor Beginn des Eingriffs durchzuführen bzw. müssen funktional wirksam sein. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- CEF1** Um die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der im Planungsgebiet vorkommenden höhlenbrütenden Vögel zu erhalten, sind vor Beginn der Bauarbeiten im Planungsgebiet oder in unmittelbarer Umgebung 10 Nisthilfen für Höhlenbrüter und 10 Nisthilfen für Halbhöhlenbrüter nach Vorgabe der Ökologischen Baubegleitung zu verhängen und über mindestens 25 Jahre jährlich auf Besiedelung zu überprüfen und zu warten. Die Standorte der Nisthilfen sowie die Ergebnisse der jährlichen Kontrolle sind zu protokollieren und der UNB ohne weitere Aufforderung zu melden.

Weitere Maßnahmen sind gutachterlich nicht erforderlich. Maßnahmen bezüglich insektenfreundlicher Außenbeleuchtung werden aber zusätzlich im Bebauungsplan zum Schutz von Insekten festgesetzt (vgl. § 41a BNatSchG und Art. 11a BayNatSchG). Davon profitieren Arten und Artengruppen, deren Beute aus nachtaktiven Insekten besteht, wie z.B. Fledermäuse.

Zur Umsetzung der Maßnahme CEF 1 wurden im Geltungsbereich bereits im Februar 2022 drei Nisthilfen für Höhlenbrüter und drei für Halbhöhlenbrüter an zu erhaltenden Obstbäumen aufgehängt. Die noch erforderlichen weiteren 14 Nisthilfen werden auf dem Flst. Nr. 321, Gmkg. Oberzenn, im dortigen Streuobstbestand aufgehängt (siehe Abbildung 6). Das Flurstück befindet sich im Eigentum des Marktes Oberzenn. Das knapp 1,8 ha große Grundstück bietet ausreichend Raum für die verbleibenden Nisthilfen, welche nicht im Geltungsbereich selbst untergebracht werden konnten. Es hat eine Entfernung zum Geltungsbereich von ca. 900 m und liegt somit noch im räumlichen Zusammenhang. Die Kästen sind zur Erhaltung der ökologischen Funktionalität noch bis spätestens zum Beginn der nächsten Brutperiode im März 2023 zu verhängen.



Abbildung 6: Bestandssituation auf dem Flst. Nr. 321, Gmkg. Oberzenn, auf dem die Verhängung der künstlichen Nisthöhlen vorgesehen ist (Kartengrundlage © Bayerische Vermessungsverwaltung 2022)

O VERBLEIBENDE AUSWIRKUNGEN SOWIE RISIKEN IM FALL VON UNFÄLLEN UND KATASTROPHEN

Nach derzeitigem Kenntnisstand hat die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Nach § 4 Abs. 3 BauGB wird die Gemeinde nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes durch die Behörden unterrichtet, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt hat.

Ein besonderes Unfallrisiko bei den im Geltungsbereich zulässigen Nutzungen besteht nicht. Es besteht auch kein Unfallrisiko „auf“ das Plangebiet. Das Plangebiet liegt derzeit nicht im potentiellen Einwirkungsbereich 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 das Plangebiet keine bekannt.

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

P ÜBERWACHUNG/MONITORING

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Erhebliche – überwachungsbedürftige – Umweltauswirkungen des Bebauungsplans sind nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Q METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN

Die Umweltprüfung bezieht sich räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie auf das unmittelbare 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, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Zur Bewertung des Ausgangszustandes wurde auf die Bewertungsschemata des Leitfadens zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage 2003) zurückgegriffen und die Bedeutung des Plangebietes für die Schutzgüter entsprechend eingestuft (gering/mittel/hoch). Entsprechend der zu erwartenden Eingriffe bzw. Veränderungen wurden die verbleibenden Auswirkungen eingestuft. Abweichungen von dieser Methodik wurden verbal-argumentativ erläutert.

Für die meisten abiotischen Schutzgüter lagen ausreichende Grundlageninformationen vor, v.a. aus der Begründung und dem Kartenteil des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan von Oberzenn (wirksam seit 10.12.2004, mit Stand der 6. Änderung, wirksam seit 08.03.2013), die eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung ermöglichten.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich detailliert erfasst und auf das Vorkommen geschützter Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG überprüft. Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erfolgen Kartierungen ausgewählter Tiergruppen. Ferner wurden entsprechende Datensammlungen (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung) für den Geltungsbereich und sein Umfeld ausgewertet.

Hinsichtlich des Immissionsschutzes liegen die Ergebnisse eines schallschutztechnischen Gutachtens vor.

Es liegen keine Messungen zu Luftbelastungen 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.

R ZUSAMMENFASSUNG

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Haus für- und miteinander Sorge tragen“ mit einer Fläche von ca. 1,39 ha wird derzeit überwiegend extensiv als Grünland und Streuobstwiese genutzt. Am südlichen Rand befindet sich eine Baumhecke entlang der Weiherstraße, die zum Teil auch in den Geltungsbereich aufgenommen ist.

Im Bebauungsplan wird kein Baugebietstyp festgesetzt, da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sondern die konkret zulässigen Nutzungen festgesetzt. Die GRZ wird auf 0,4 und die GFZ auf 0,8 festgesetzt. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Die Bedeutung des Geltungsbereichs für die einzelnen Schutzgüter wurde anhand der Bestandssituation überprüft und die Auswirkungen der Planungen bewertet.

Schutzgut	Bedeutung des Plangebietes für das Schutzgut	Bewertung Auswirkungen
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	nicht erheblich nachteilig
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 aufgrund der beschränkten Eingriffsfläche in keinem Fall.

Maßnahmen zur Minimierung der zu erwartenden Eingriffe sind u.a. die Erhaltung von Gehölzen, Dach- und Fassadenbegrünung, die Begrünung von Freiflächen sowie die Pflanzung großkroniger Bäume. Damit konnten u.a. die Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Landschaftsbild unter die Erheblichkeitsschwelle gebracht werden.

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 wurde eine Eingriffsbilanzierung erstellt und der Kompensationsbedarf ermittelt. Der errechnete Ausgleichsbedarf von **33.118 BWP** wird unter Berücksichtigung der ökologischen Verzinsung vollständig auf einer 5.208 m² großen, externen Ökokontofläche auf Flst. Nr. 164, Gmkg. Kleinlellenfeld, Markt Arberg, ausgeglichen.

Negative Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete konnten keine erkannt werden, ebenso sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig, wenn Vermeidungs- und vorlaufende Ersatzmaßnahmen umgesetzt werden.

III. PFLANZLISTE

Pflanzempfehlung für standortgerechte Gehölze (Sorten möglich)

Bäume I. Ordnung (großkronige Bäume)

Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Schwarznuß	<i>Juglans nigra</i>
Morgenländische Platane	<i>Platanus orientalis</i>
Zerr-Eiche	<i>Quercus cerris</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Japanischer Schnurbaum	<i>Sophora japonica</i> 'Regent'
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Silber-Linde 'Brabant'	<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'
Resista-Ulme	<i>Ulmus</i> 'Rebona'

Bäume II. Ordnung (klein- und mittelkronige Bäume) für kleinere Freiflächen, Pflanzungen zwischen Gebäuden etc.

Dreizahn-Ahorn	<i>Acer buergerianum</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Französischer Ahorn	<i>Acer monspessulanum</i>
Schneeball-Ahorn	<i>Acer opalus</i>
Rot-Ahorn ‚Somerset‘	<i>Acer rubrum</i> ‚Somerset‘
Purpur-Erle	<i>Alnus x spaethii</i>
Säulen-Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'
Europäische Zürgelbaum	<i>Celtis australis</i>
Guttaperchabaum	<i>Eucommia ulmoides</i>
Manna-Esche	<i>Fraxinus ornus</i>
Rot-Esche 'Summit'	<i>Fraxinus pennsylvanica</i> 'Summit'
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>
Lederhülsenbaum	<i>Gleditsia triacanthos</i> ‚Skyline‘
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Kobushi-Magnolie	<i>Magnolia kobus</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Zier-Apfel	<i>Malus tschonoskii</i>
Europäische Hopfenbuche	<i>Ostrya carpinifolia</i>
Persischer Eisenholzbaum	<i>Parrotia persica</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Ungarische Eiche	<i>Quercus frainetto</i> 'Trump'
Spanische Eiche	<i>Quercus x 'hispanica'</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Breitblättrige Mehlbeere	<i>Sorbus latifolia</i>
Amerikanische Linde	<i>Tilia americana</i> 'Redmond'
Mongolische Linde	<i>Tilia mongolica</i>
Stadt-Ulme	<i>Ulmus</i> 'Lobel'
Japanische Zelkove	<i>Zelkova serrata</i> 'Green Vase'

Obstbäume

Apfelbäume:	<i>Malus domestica</i> z.B. 'Baumanns Renette' 'Berlepsch' 'Goldrenette von Blenheim' 'Jakob Fischer'
-------------	---

	‘Roter Boskoop’
	‘Zenngrunder’
Birnenbäume:	<i>Pyrus communis</i>
	z.B. ‘Gellerts Butterbirne’
	‘Gute Graue’
	‘Köstliche von Charneu’
Zwetschgenbäume:	<i>Prunus domestica</i>
	z.B. ‘Fränkische Hauszwetschge’
	‘Wangenheimer Frühzwetschge’

Groß- und Kleinsträucher für Hecken, Abpflanzungen, Rahmenpflanzungen, etc.

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Großfrüchtiger Weißdorn	<i>Crataegus rhipidophylla</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera xylosteum</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Rote Johannisbeere	<i>Ribes rubrum</i>
Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Busch-Rose	<i>Rosa corymbifera</i>
Raublätrige Rose	<i>Rosa marginata</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Filz-Rose	<i>Rosa tomentosa</i>
Blau-Grüne Rose	<i>Rosa dumalis</i>
Weide	<i>Salix spec.</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Pflanzempfehlung für Fassadenbegrünung

Kletter- und Rankpflanzen

Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
Efeu	<i>Hedera helix</i>
Glyzinie	<i>Wisteria sinensis</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus spec.</i>
Knöterich	<i>Polygonum aubertii</i>

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

Mindestgrößen und Qualitäten
Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen
Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)

Sträucher

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt, m.B.
1 Stück pro 1,5 m²