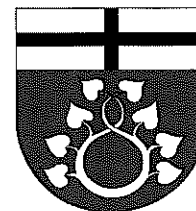


MARKT OBERNZENN



Markt Obernzenn Zusammenfassende Erklärung nach § 6a BauGB zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans

Allgemeines/Ziel/Anlass

Der Marktgemeinderat des Marktes Obernzenn hat in seiner Sitzung am 22.02.2021 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (FNP/LP) im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 19 „Haus für- und miteinander Sorge tragen“ zu ändern.

Anlass für die Aufstellung der 7. Änderung des FNP/LP war die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 19 „Haus für- und miteinander Sorge tragen“, der die Baurechtschaffung für die Errichtung einer beschützenden Spezialeinrichtung für dementiell erkrankte Personen zum Ziel hatte. Der Geltungsbereich war teils als Streuobstgehölz sowie teils als Grünland (Fläche für die Landwirtschaft) dargestellt. Im Plangebiet waren darüber hinaus Einzelbäume als Bestand dargestellt. Die bestehende Weiherstraße im Süden war als Straße dargestellt. Straßengeleitend war außerdem die vorhandene Feldhecke dargestellt. Somit war der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, was eine Änderung des FNP/LP im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB erforderte.

Das Hauptplanungsziel der FNP-Änderung ist entsprechend der Festsetzungen zu den zulässigen Nutzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 „Haus für- und miteinander Sorge tragen“ die Darstellung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Pflege“.

Verfahrensablauf

Das Verfahren zur 7. Änderung des Flächennutzungsplans verlief wie folgt:

Änderungsbeschluss	22.02.2021
Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses	23.02.2021
frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB	20.01.2022-21.02.2022
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB	20.01.2022-21.02.2022
Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung	04.05.2022
Billigungs- und Auslegungsbeschluss	20.07.2022
Bekanntmachung Billigungs- und Auslegungsbeschlusses	21.07.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	25.07.2022-09.09.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	04.08.2022-09.09.2022
Behandlung der Stellungnahmen aus den Beteiligungen nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauGB	05.10.2022
Feststellungsbeschluss	05.10.2022
Genehmigung der FNP-Änderung durch das Landratsamt NEA	28.12.2022
Bekanntmachung, Wirksamkeit	12.01.2023

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die **Berücksichtigung der Umweltbelange** erfolgte auf Basis des der Begründung beigelegten Umweltberichtes, eines geotechnischen Berichts und den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP). Hinsichtlich des Immissionsschutzes lag eine Geräuschimmissionsprognose auf Ebene der Bebauungsplanung vor. Hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes stützte sich die Umweltprüfung außerdem auf den Landschaftsplan der Marktgemeinde Oberzenn.

Eine Bestandsaufnahme (Biotop-/Nutzungstypenkartierung) des Änderungsbereichs fand am 02.09.2021 statt.

Das Gebiet hat eine hohe Bedeutung für die Schutzgüter Fläche, Boden und biologische Vielfalt. Die Bedeutung für die Schutzgüter Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Mensch und Landschaft werden als mittel eingestuft. Für das Schutzgut Tiere wird die Bedeutung als mittel bis hoch eingestuft. Eine Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist aufgrund des Fehlens von entsprechenden Gütern im Plangebiet nicht gegeben. Wechselwirkungen haben nur eine geringe Bedeutung. Die Auswirkungen des Vorhabens werden für alle Schutzgüter als nicht erheblich nachteilig bewertet.

Die **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** wurden jeweils zum Vorentwurf und Entwurf der Flächennutzungsplanänderung nach den Maßgaben des BauGB durchgeführt.

Zum Vorentwurf gingen Stellungnahmen des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim, des Landratsamts Neustadt/Aisch-Bad Windsheim sowie der Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsbehörde) ein, die zur 7. Änderung des FNP/LP keine Einwände geltend machten.

Zur Erhaltung des Baum- und Heckenbestandes bzw. zu Ersatzpflanzungen äußerten sich der Bund Naturschutz e.V., der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. sowie der Regionale Planungsverband Westmittelfranken. Zur erforderlichen Ergänzung des externen Ausgleichs wurde vom Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim und dem Bund Naturschutz e.V. Stellung genommen.

Das Wasserwirtschaftsamt Ansbach äußerte sich zum Wasserabfluss bei Starkregen, Grundwasser, Altlasten, vorsorgendem Bodenschutz sowie zur Wasserver- und -entsorgung. Es wurden weitere umweltbezogene Stellungnahmen abgegeben, die jedoch aufgrund der Maßstabebene des Flächennutzungsplans nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln waren.

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit** zum Vorentwurf fand durch öffentliche Auslegung vom 20.01.2022 – 21.02.2022 statt. Dabei gingen drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu den Themen Schallschutz und der Ablehnung der Erhaltung des Streuobstbestandes zu Gunsten einer Verschiebung der geplanten Bebauung ein. Die Inhalte dieser Stellungnahmen bezogen sich auf den Bebauungsplan und wurden dort abgewogen.

Alle Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt, Änderungen an der Planung zur FNP-Änderung waren keine erforderlich.

Zum Entwurf gingen erneut Stellungnahmen mit umweltbezogenen Belangen ein. Das Landratsamt Neustadt/Aisch-Bad Windsheim äußerte keine Bedenken. Das Plangebiet liegt zwar im Naturpark „Frankenhöhe“, aber außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie abseits von Oberflächengewässern. Ferner ergingen allgemeine Hinweise aus den Bereichen Abfallrecht und Bodenschutzrecht, z.B. zum Thema Altlasten (keine Hinweise auf Altlasten bekannt).

Die Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsbehörde), der Regionale Planungsverband Westmittelfranken sowie das Wasserwirtschaftsamt Ansbach verwiesen auf ihre jeweiligen Stellungnahmen zum Vorentwurf. Es wurden weitere umweltbezogene Stellungnahmen abgegeben, die jedoch aufgrund der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans nur auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu behandeln waren.

Die **Öffentliche Auslegung** zum Entwurf fand vom 04.08.2022 – 09.09.2022 nach den Maßgaben des BauGB statt. Es gingen dabei keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Alle Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt, es waren keine Änderungen an den Planunterlagen zur 7. Änderung des FNP erforderlich.

Planungsalternativen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine ausführliche Alternativenprüfung durchgeführt. Eine Sanierung des Gebäudebestandes (vorhandenes Marienheim) wäre jedoch unwirtschaftlich und im laufenden Betrieb zum Schutz der noch dort wohnenden Bewohnerinnen und Bewohner nur schwer umsetzbar gewesen. Bereits im FNP dargestellte, geplante Wohnbauflächen (Fläche südlich des Esbacher Rings, Fläche östlich der Mühlleite und Fläche zwischen Ansbacher Straße und Esbacher Ring) stellten aufgrund der fehlenden Verkaufsbereitschaft der Eigentümer oder deren ungünstiger Lage, keine Standortalternativen dar. Das bereits überwiegend bebaute Mischgebiet an der Verlängerung der Markersbacher Straße (Bebauungsplan Nr. 5 „Windbuck“, mit Stand der 5. Änderung) schied aufgrund der Schutzwürdigkeit des Vorhabens und der direkten Nachbarschaft zu dem dort festgesetzten Gewerbegebiet im Osten und damit einhergehender Schallimmissionen aus.

Eine geplante gemischte Baufläche westlich der Ansbacher Straße wäre für das Vorhaben nicht ausreichend dimensioniert gewesen und ist zudem durch einen Graben zerschnitten. Außerdem standen die Grundstücke auch nicht zum Verkauf.

Die möglichen Alternativen schieden somit entweder aufgrund ihrer zu geringen Flächengröße aus, hatten aber teils auch nachteiligere Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch aufgrund zu erwartender Lärmimmissionen aufgrund einer direkten Nachbarschaft zu einem Gewerbegebiet oder der Abwicklung des entstehenden Verkehrs durch Wohngebiete. Sie alle hätten aber eine Neuinanspruchnahme von Fläche vermieden.

Wie ausgeführt stellte die durch die Planung vorgesehene und nun als Sonderbaufläche dargestellte Fläche die einzige, in absehbarer Zeit realisierbare Möglichkeit zur Umsetzung des Vorhabens in Oberzenn dar.

Aufgestellt
Oberzenn, den 12.01.2023


.....
Reiner Hufnagel
Erster Bürgermeister

