

Markt Oberzenn

Zusammenfassende Erklärung nach § 10a BauGB

zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 „Haus für- und miteinander Sorge tragen“

Allgemeines/Ziel/Anlass

Der Marktgemeinderat des Marktes Oberzenn hat nach Abstimmungen zwischen der Verwaltung und dem Vorhabenträger in seiner Sitzung am 22.02.2021 beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 „Haus für- und miteinander Sorge tragen“ aufzustellen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans war die vorgesehene Neuerrichtung einer beschützenden Spezialeinrichtung für dementiell erkrankte Personen. Die Neuerrichtung war aufgrund der Unwirtschaftlichkeit bzw. Schwierigkeit einer Sanierung des bestehenden Marienheims im laufenden Betrieb notwendig. Da die vorgesehene Fläche im planungsrechtlichen Außenbereich lag, bestand Planungserfordernis. Der Flächennutzungsplan wurde im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Das Hauptplanungsziel war die Festsetzung der Art der zulässigen Nutzungen, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie gestalterische und grünordnerische Festsetzungen.

Verfahrensablauf

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans verlief wie folgt:

Aufstellungsbeschluss	22.02.2021
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	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 zum Entwurf	16.11.2022
Bekanntmachung Billigungs- und Auslegungsbeschlusses	01.12.2022
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	02.12.2022-12.01.2023
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	09.12.2022-12.01.2023
Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum geänderten Entwurf	17.05.2023
Bekanntmachung erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschlusses	09.06.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	06.06.2023-23.06.2023
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	21.06.2023-06.07.2023
Behandlung der Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung	17.01.2024
Satzungsbeschluss	17.01.2024
Bekanntmachung, Rechtskraft	08.02.2024

Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die **Berücksichtigung der Umweltbelange** erfolgte auf Basis des der Begründung beigefügten Umweltberichtes, eines geotechnischen Berichts (von Baugrundinstitut Dr.-Ing. Spotka und Partner GmbH, Postbauer-Heng, vom 28.09.2021) und der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (vom Biologischen Büro Fehse, Nürnberg, vom 30.11.2021). Hinsichtlich des Immissionsschutzes lag eine Geräuschimmissionsprognose (von RW Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH & Co. KG, Schwäbisch Hall, vom 10.02.2022) vor. Hinsichtlich der Ziele des Umweltschutzes stützt sich die Umweltprüfung auf den Landschaftsplan der Marktgemeinde Oberzenn.

Eine Bestandsaufnahme (Biotop-/Nutzungstypenkartierung) des Gebiets 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 Nichtvorhandenseins solcher 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** wurde jeweils zum Vorentwurf, zum Entwurf und zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes nach den Maßgaben des BauGB durchgeführt.

Zum Vorentwurf gingen Stellungnahmen des Amts für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürth-Uffenheim sowie der Regierung von Mittelfranken (Höhere Landesplanungsbehörde) ein, die keine Einwände geltend machten. Das Landratsamt Neustadt/Aisch-Bad Windsheim äußerte sich hinsichtlich des Immissionsschutzes. Zum Artenschutz erging eine Stellungnahme des Bund Naturschutz e.V. sowie des Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. Zur Erhaltung des Baum- und Heckenbestandes bzw. zu Ersatzpflanzungen äußerten sich der Bund Naturschutz e.V., der Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. und auch 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. Ebenfalls zu Wasserabfluss bzw. Versickerung äußerte sich der Bund Naturschutz e.V. Das Landratsamt Neustadt/Aisch-Bad Windsheim äußerte dagegen hinsichtlich wasserwirtschaftlicher und abfallrechtlicher Belange keine Bedenken.

Es wurden weitere umweltbezogene Stellungnahmen abgegeben, die jedoch aufgrund der Maßstabsebene des Bebauungsplans erst auf Vorhabenebene zu beachten sind.

Die frühzeitige **Beteiligung der Öffentlichkeit** zum Vorentwurf fand durch öffentliche Auslegung vom 20.01.2022-21.02.2022 statt. Es gingen drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zu den Themen Immissionsschutz, Begrünung (Ablehnung der Erhaltung des Streuobstbestandes zu Gunsten einer Verschiebung der geplanten Bebauung) und Wasserwirtschaft ein.

Alle Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt und Änderungen zum Entwurf hin vorgenommen. So wurden Festsetzungen zur Vermeidung von Eingriffen und zur Umsetzung von CEF-Maßnahmen, sowie zum Einbau von Quartierbausteinen für Fledermäuse in die Fassade, zu Heckenpflanzungen bzw. zur Baumerhaltung aufgenommen. Darüber hinaus wurden die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung sowie zur Verwendung von bestimmten Leuchtmitteln im Außenbereich angepasst bzw. geändert. Des Weiteren wurden Ergänzungen an der Begründung vorgenommen, die Eingriffsbilanzierung angepasst und Angaben zu den Ausgleichsflächen ergänzt.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes gingen erneut Stellungnahmen mit umweltbezogenen Belangen ein.

Das Landratsamt Neustadt/Aisch-Bad Windsheim bekundete nun Einverständnis zum Immissionsschutz. Zum Umgang mit Niederschlagswasser äußerte sich nochmals der Bund Naturschutz e.V. Zu den Ausgleichsmaßnahmen äußerte sich das Landratsamt Neustadt/Aisch-Bad Windsheim und wies darauf hin, dass diese mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ansbach abzustimmen sind, die Maßnahmen waren jedoch bereits im Rahmen eines Ökokontos umgesetzt und abgestimmt. Ebenfalls zu den Ausgleichsmaßnahmen äußerte sich der Bund Naturschutz e.V.; u.a. sei die Entfernung zum Plangebiet zu groß, da diese jedoch im selben Naturraum liegt, ist die Entfernung vertretbar. Hinsichtlich der Grünordnung regte der Bund Naturschutz e.V. an, die Pflanzliste anzupassen. Die Aufnahme einer Festsetzung zur Nutzung der Solarenergie wurde vom Bund Naturschutz e.V. gefordert. Hierauf wurde jedoch mit Verweis auf die geltenden Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) verzichtet.

Es wurden weitere umweltbezogene Stellungnahmen abgegeben, die jedoch aufgrund der Maßstabebene des Bebauungsplans erst auf Vorhabenebene zu beachten sind.

Die **Öffentliche Auslegung** zum Entwurf fand vom 09.12.2022-12.01.2023 nach den Maßgaben des BauGB statt. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Alle Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt, es waren keine Änderungen an der Planung erforderlich.

Aufgrund von Änderungen der vertraglichen Regelungen zu den Ausgleichsmaßnahmen war allerdings eine Anpassung des Entwurfs erforderlich, was zu Änderungen geführt hat, die ein erneutes Beteiligungsverfahren erforderlich machte.

Zum geänderten Entwurf des Bebauungsplanes ging eine Stellungnahme vom Landratsamt Neustadt/Aisch-Bad Windsheim ein, in der darauf hingewiesen wurde, dass die Zuordnungsfestsetzung zu den Ausgleichsmaßnahmen mangels Rechtsgrundlage und der Lage der Ausgleichsfläche außerhalb des Gemeindegebiets nicht möglich ist. Daraufhin wurde die entsprechende Festsetzung aus der Planung herausgenommen und die Begründung angepasst. Da sich materiell an der Umsetzung und der Sicherung der Ausgleichsfläche nichts ändert, handelt es sich hierbei lediglich um eine klärende Richtigstellung, die keine erneute Beteiligung erforderlich machte.

Die **Öffentliche Auslegung** zum geänderten Entwurf fand vom 21.06.2023-06.07.2023 nach den Maßgaben des BauGB statt. Es gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

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

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelte, war das Vorhaben an sich gesetzt. In der Planung wurden aber unterschiedliche Standorte des geplanten Gebäudes innerhalb des Plangebiets geprüft. Beim jetzt favorisierten Standort können möglichst viele Obstbäume erhalten werden und die erforderlichen Zufahrtswege werden minimiert. Eine höhere Geschossigkeit der Bebauung hätte zwar 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 wären die gem. § 35 BauGB privilegierten Nutzungen im Plangebiet weiterhin zulässig.

Aufgestellt
Oberzenn, den 08.02.2024



Reiner Hufnagel
1. Bürgermeister
Markt Oberzenn

