

3. ÄNDERUNG
DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
IM BEREICH 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
„AM FESTPLATZ“
(AUSWEISUNG SONDERGEBIET SOSe
PFLEGE UND WOHNEN)

BEGRÜNDUNG (§ 5 BAUGB)

GEMEINDE ETZENRICHT
LANDKREIS NEUSTADT A. D. WALDNAAB



Gemeinde Etzenricht:
Martin Schregelmann, 1. Bürgermeister

Der Planfertiger:

Gottfried Blank
Blank & Partner mbB Landschaftsarchitekten
Marktplatz 1 - 92536 Pfreimd
Tel. 09606/915447 - Fax 09606/915448
email: g.blank@blank-landschaft.de



20. Oktober 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	3
3.	Darstellung im bestandskräftigen Flächennutzungsplan	4
4.	Planungsvorgaben, Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	4
4.1	Vorgaben der Landes- und Regionalplanung	4
4.2	Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope	6
4.3	Schutzgebiete	6
4.4	Natürliche Grundlagen	6
4.5	Vorhandene Nutzungen und Vegetationsstrukturen	7
5.	Planung	7
5.1	Gebietsausweisungen und städtebauliche Bewertung, Bedarfsnachweis	7
5.2	Immissionsschutz	9
5.3	Verkehrsanbindung	10
5.4	Ver- und Entsorgung	10
5.5	Grünplanung, Eingriffsregelung, Gewässerschutz	11
6.	Umweltbericht	11
6.1	Einleitung, Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan	11
6.2	Bewertung der Umweltauswirkungen	12
6.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	16
6.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	16
6.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	17
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18

Anlagen:

Deckblatt Flächennutzungsplan:

- Ausschnitt aus dem bestandskräftigen Flächennutzungsplan Maßstab 1:5000
- Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, geplante 3. Änderung Maßstab 1:5000

1. Anlass und Erfordernis der Planung

Zur bauleitplanerischen Vorbereitung der Errichtung eines Seniorenheims mit Tagespflege und Betreutem Wohnen auf Flur-Nr. 1639/11 der Gemarkung Etzenricht plant die Gemeinde Etzenricht, die erforderlichen Bauleitplanverfahren durchzuführen.

Die Gemeinde Etzenricht ändert den Flächennutzungsplan, um im Planungsbereich, im Bereich von derzeitigen Wiesenflächen mit untergeordnetem Nadelgehölzbestand, ein Seniorenheim errichten zu können. Damit kann das Entwicklungsgebot des § 8 (3) BauGB bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans, die im Parallelverfahren erfolgt, eingehalten werden.

Der Änderungsbeschluss für die 3. Änderung des Flächennutzungsplans und die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Festplatz“ (Aufstellung im Parallelverfahren) wurde vom Gemeinderat am 15.10.2020 gefasst.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

Der geplante Änderungsbereich liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteils Radschin, unmittelbar angegliedert an das Mischgebiet „Am Festplatz“, östlich der Kohlberger Straße und südlich der Wildenauer Straße.

Der Änderungsbereich umfasst folgende Grundstücke:

Flur-Nrn. 1639/11 (Sondergebiet) der Gemarkung Etzenricht

Zusätzlich sind die Grundstücke Flur-Nr. 1639/13, 1645 und 1646 der Gemarkung Etzenricht in die Änderung einbezogen, auf denen artenschutzrechtliche Maßnahmen durchgeführt werden. Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen werden auf Flur-Nr. 1139 der Gemarkung Etzenricht durchgeführt.

Die Gesamtgröße der vorgesehenen Flächennutzungsplan-Änderung beträgt 1,8 ha, wobei die zusätzlichen Bauflächen des Sondergebiets nur ca. 0,4 ha umfassen.

Das Änderungsgebiet umfasst das geplante Sondergebiet für das Seniorenheim und die gesamten, auch für den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Artenschutz. Diese waren in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans in „Grünfläche“ geändert worden und sollen, der tatsächlichen Widmung und dem nunmehr zum Tragen kommenden Umgriff entsprechend, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Artenschutzmaßnahmen) dargestellt werden.

Das geplante Sondergebiet für das Senioren- und Pflegeheim ist derzeit als Wiesenfläche mit einzelnen Gehölzen ausgeprägt. Ein Teil der Fläche wurde im bestandskräftigen Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen des Naturschutzes gewidmet. Im Umfeld grenzen im Norden, Westen und Südwesten bestehende Bebauung, im Süden Gehölzbestände, im Osten das bestehende Sondergebiet für den Einkaufsmarkt und im Südosten Flächen des Artenschutzes an.

3. Darstellung im bestandskräftigen Flächennutzungsplan

Das Änderungsgebiet ist im bestandskräftigen Flächennutzungsplan die Gemeinde Etzenricht überwiegend als Grünfläche, z.T. als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen für den Artenschutz wurden in der 1. Änderung des Flächennutzungsplans als Grünfläche gewidmet. Diese Flächen werden nunmehr, der tatsächlichen Widmung entsprechend, als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ausgewiesen.

4. Planungsvorgaben, Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

4.1 Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsplan (LEP), Regionalplan

Nach dem **LEP 2020** sind folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) bei der vorliegenden Bauleitplanung zu beachten:

Nach Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020

- ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (Z) 1.2.1)
- Die Tragfähigkeit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge sollen durch deren kontinuierliche Anpassung an die sich verändernde Bevölkerungszahl und Altersstruktur sichergestellt werden. Hierzu sollen die Möglichkeiten
 - der interkommunalen Kooperation,
 - der fachübergreifenden Zusammenarbeit,
 - der multifunktionalen Verwendung von Einrichtungen sowie
 - ambulanter und flexibler Versorgungsangebote verstärkt genutzt werden ((G) 1.2.4)
- die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentrale Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen ((Z) 2.1.3)
- Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten ((G) 2.1.3)
- bei der Sicherung, der Bereitstellung und dem Ausbau zentralörtlichen Einrichtungen ist Zentralen Orten der jeweiligen Stufe in der Regel der Vorzug einzuräumen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn es andernfalls zu nicht hinnehmbaren Einschränkungen der Versorgungsqualität oder zu unverhältnismäßigen finanziellen Mehrbelastungen kommen würde ((Z) 2.1.4)

- Die zentralörtlichen Einrichtungen sind in der Regel in den Siedlungs- und Versorgungskernen der Zentralen Orte zu realisieren. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn im Siedlungs- und Versorgungskern geeignete Flächen oder notwendige Verkehrsinfrastrukturen nicht zur Verfügung stehen oder wenn es zu Attraktivitätseinbußen im Siedlungs- und Versorgungskern kommen würden ((Z) 2.1.5)
- soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden ((G) 3.1)
- sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (((G) 3.1)
- sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen ((Z) 3.2)
- sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden ((G) 3.3)
- sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen {...} ((Z) 3.3)
- Bei Bedarf sollen interkommunale Kooperationen zu einer flächendeckenden Versorgung der Bevölkerung mit sozialen Einrichtungen und Diensten der Daseinsvorsorge beitragen ((G) 8.1).

Folgende weitere Grundsätze des **Regionalplans** sind im vorliegenden Fall einschlägig:

- Die Angebote an Diensten und Einrichtungen der sozialen und kulturellen Infrastruktur sollen schwerpunktmäßig in Zentralen Orten bedarfsgerecht vorgehalten und aufeinander abgestimmt nach den räumlichen Strukturen der Region organisiert werden (A 4.2.1)
- Die Grundzentren sollen in ihren Versorgungsfunktionen gesichert und weiterentwickelt werden. Dazu sollen sie eng mit den Gemeinden ihres Nahbereichs kooperieren (A 4.3.1)
- zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist die ausreichende und flächendeckende Bereitstellung von sozialen und kulturellen Angeboten der Daseinsvorsorge von besonderer Bedeutung. Fachübergreifende Lösungsansätzen, die sich an der Bevölkerungsentwicklung orientieren, kommt dabei eine besondere Bedeutung (B VI 1.1)
- Stationäre Wohn- und Pflegeeinrichtungen und ambulant sozial-pflegerische Dienste sollen in der Region flächendeckend zur Verfügung stehen (B VI 2.3.1)
- Seniorenwohnanlagen sowie Alten- und Pflegeeinrichtungen sollen in räumlicher Nähe zu seniorenaffinen Daseinsvorsorgeeinrichtungen entstehen sowie in bestehende Siedlungsstrukturen integriert und an den ÖPNV angebunden werden (B VI 2.3.2)

Im Regionalplan für die Region 6 Oberpfalz-Nord sind im Vorhabensbereich selbst in der Karte Siedlung und Versorgung keine Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete ausgewiesen.

In der Karte Landschaft und Erholung sind im Bereich des zu ändernden Sonder- und Mischgebiets keine Darstellungen enthalten. Auch Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht ausgewiesen.

Den Zielen und Grundsätzen des LEP zu „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“, „Flächensparen“ und „Anbindegebot“ wird bei vorliegender Bauleitplanung Rechnung getragen.

4.2 Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Geltungsbereich, außerhalb des vorliegenden Änderungsbereichs, waren ursprünglich umfangreiche Biotopflächen des erfassten Biotops 6338-1123.01 und .02 (Biotopkartierung Bayern Flachland) ausgeprägt, deren Beseitigung im Zuge der Aufstellung des rechtskräftigen Bebauungsplans behandelt und kompensiert wurde. Im Erweiterungsbereich (SOSe) der Flur-Nr. 1639/11 der Gemarkung Etzenricht ist ein sehr kleiner Teil im äußersten Nordosten in der Biotopkartierung erfasst. Der ursprüngliche Vegetationsbestand ist jedoch nicht mehr ausgeprägt.

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG gibt es innerhalb des baulichen Erweiterungsbereichs für das SOSe nicht (Flur-Nr. 1639/11 der Gemarkung Etzenricht).

4.3 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark Nördlicher Oberpfälzer Wald, jedoch nicht innerhalb der Schutzzone (keine Ausweisung als Landschaftsschutzgebiet). Sonstige Schutzgebietsausweisungen gibt es ebenfalls nicht. Nordöstlich liegt das FFH-Gebiet 6237-371 „Haidenaab, Creußenaue und Weihergebiet nordwestlich Eschenbach“. Eine Betroffenheit des FFH-Gebiets bzw. dessen gebietsbezogenen Erhaltungsziele durch die geplante Errichtung des Sondergebiets SOSe ist auszuschließen.

Wasserschutzgebiete liegen weit außerhalb des Einflussbereichs der Gebietsausweisung.

4.4 Natürliche Grundlagen

Der Änderungsbereich liegt im Naturraum 070-F Hirschauer Bergländer.

Die Geländehöhen des nach Osten geneigten Planungsgebietes liegen etwa zwischen 388 m NN im Westen und 391 m NN im Osten.

Geologisch gesehen wird das Gebiet von jungpleistozänen Flußschottern aufgebaut. Aufgrund des vor längerer Zeit vorangegangenen Sandabbaus sind die natürlichen Bodenprofile bereits grundlegend verändert.

Aus klimatischer Sicht gehört der Planungsbereich zu einem für die Verhältnisse der mittleren Oberpfalz durchschnittlichen Klimabezirk.

Natürlicherweise entwässert das Planungsgebiet nach Osten direkt zur Haidenaab. Gewässer gibt es im Änderungsbereich nicht.

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Angaben vor. Angesichts der geologischen Verhältnisse und der Nutzungs- und Vegetationsausprägung kann davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser relativ hoch ansteht.

Als potenzielle natürliche Vegetation gilt im Gebiet der Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald im Komplex mit Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald.

4.5 Vorhandene Nutzungen und Vegetationsstrukturen

Der Änderungsbereich (Sondergebiet) wird derzeit überwiegend von Wiesenflächen, überwiegend ohne besondere Ausprägungen, eingenommen. In Teilbereichen sind Gehölzbestände überwiegend aus fremdländischen Nadelgehölzen, Kiefern und Ziergehölzen ausgeprägt.

5. Planung

5.1 Gebietsausweisungen und städtebauliche Bewertung, Bedarfsnachweis, gesetzliche Grundlagen

Der gesamte Änderungsbereich - bisher Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft - wird zum einen als Sondergebiet nach § 11 BauNVO und zum anderen als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (Artenschutzmaßnahmen) ausgewiesen.

Städtebauliche Bewertung:

Das geplante Sondergebiet stellt eine Abrundung der in der Umgebung bereits bestehenden Bebauung dar. Das Grundstück ist im Westen, Norden und Nordosten bzw. Osten von bestehender Bebauung umgeben, und wird sich sehr gut in die städtebauliche Situation einfügen. Die Erschließung kann mit vergleichsweise geringem Aufwand sichergestellt werden, und die Umgebung ist für die geplante Nutzung sehr attraktiv (nahe Einkaufsmöglichkeiten, Erholungsflächen in der Umgebung). Dementsprechend ist die geplante Ausweisung des Sondergebiets für ein Pflege- und Seniorenheim auch städtebaulich besonders sinnvoll. Die landesplanerisch vorgegebenen Ziele „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot“ werden durch die vorliegenden Änderung und Erweiterung vollumfänglich beachtet.

Bedarfsnachweis unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der landes- und regionalplanerischen Vorgaben:

Insbesondere auch im Zusammenhang mit dem weiteren demographischen Wandel mit einem zunehmenden Anteil der älteren Bevölkerung besteht auch in Etzenricht ein hoher Bedarf für die geplante Einrichtung. Dies belegen die konkreten Anfragen von Vorhabensträgern, die in den letzten Jahren und aktuell an die Gemeinde gestellt wurden.

Wenngleich teilweise in planlich festgesetzte CEF-Maßnahmen zum speziellen Artenschutz (Zauneidechse) eingegriffen werden muss (ein Nachweis an anderer Stelle ist aber möglich), ist der Ausweisungsbereich für die angedachte Nutzung besonders geeignet. Der Umfang der Erweiterung ist relativ gering. Zu den alternativen Planungsmöglichkeiten siehe Kap. 5.6.

Zur weiteren Bedarfsbegründung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze:

Altersstruktur der Gemeinde Etzenricht 2019 und 2033

Altersgruppe	Anteil an der Gesamtbevölkerung in % (2019)	Anteil an der Gesamtbevölkerung in % (Prognose 2033)
0 - 18	15,22	15,5
18-65	64,3	57,7
über 65	20,5	26,8

Damit wird die Gruppe der über 65-jährigen 2033 gegenüber 2019 um 25,9 % zunehmen (Vergleich Bayern um ca. 28 %). Wie bereits erwähnt, werden alleine in der Gemeinde Etzenricht im Jahre 2033 nahezu 100 Personen mehr in der Altersgruppe über 65 Jahre als 2019 leben.

Es ist naheliegend, dass damit auch der Bedarf an Wohn- und Pflegeeinrichtungen erheblich zunehmen wird. Die Entwicklung in umliegenden Gemeinden und im bayerischen Durchschnitt ist vergleichbar. Bereits heute besteht eine große Nachfrage nach Plätzen in Senioren- und Pflegeheimen. Zeitweise gibt es in der ganzen Region keine freien Plätze mehr, so dass ein kurzfristig auftretender Bedarf in anderen Regionen gedeckt werden muss, was für ältere Menschen häufig eine große Belastung darstellt. Wie bereits ausgeführt, ist der Standort für die Errichtung einer Senioren- und Pflegeheims sehr gut geeignet. Die Fläche ist einfach zu erschließen, und es bestehen sowohl Einkaufsmöglichkeiten als auch Angebote zur ruhigen Erholung in der näheren Umgebung.

Nach LEP 1.2.1 ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen zu beachten, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung.

Grundsätzlich soll die Versorgung der Bevölkerung in den Zentralen Orten stattfinden, wie den Grundzentren. Etzenricht ist im System der Zentralen Orte nicht zentralörtlich eingestuft, jedoch die benachbarte Gemeinde Weiherhammer.

In der Gemeinde Etzenricht steht für die Errichtung eines Senioren- und Pflegeheims ein konkreter Investor bereit. Trotz der nicht vollzogenen Einstufung als zentraler Ort besteht in Etzenricht ein erheblicher Bedarf für die ca. 40 Heimplätze.

Da Etzenricht nicht als Zentraler Ort eingestuft ist, ist zu prüfen, inwieweit die geplante Ausweisung und Errichtung negative Auswirkungen auf die als Grundzentrum ausgewiesene Gemeinde Weiherhammer hervorrufen werden kann. Nach der Begründung des Regionalplans ist auf stationäre Wohn- und Pflegeeinrichtungen insbesondere in Grundzentrum Bärnau und Weiherhammer hinzuwirken.

Bei der geplanten Einrichtung in Weiherhammer (Projekt ALIA der LUCE-Stiftung) handelt es sich aber um einen wesentlich umfassenderen Ansatz („Leuchtturmprojekt“). Das Projekt ALIA versteht sich als generationenübergreifende, die heimische Bevölkerung einbeziehende Einrichtung, in der neben gemeinschaftlichen Wohnangeboten, ambulanten, teil- und vollstationären Pflegeangeboten u.a. auch Räume für Beratung, Kultur, Bildung, Kinderbetreuung, Seelsorge, Gastronomie u.a. geplant sind.

Es fand eine Abstimmung zwischen den Gemeinden Etzenricht und Weiherhammer statt, da beide Mitglied der gemeinsamen Verwaltungsgemeinschaft sind. Die Gemeinde Weiherhammer hat die Bauleitplanung und das geplante Projekt in Etzenricht im Gemeinderat intensiv beraten und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass aufgrund des andersartigen Schwerpunkts keine relevante Konkurrenzsituation erwartet wird.

Wie erläutert, wird der Bedarf an Plätzen in Senioren- und Pflegeheimen, die derzeit in der Region bereits teilweise angespannt ist, durch den demographischen Wandel nochmal erheblich zunehmen, so dass ein konkreter Bedarf nachvollziehbar ist, ohne negative Auswirkungen auf die Planungen und Entwicklungen der Nachbargemeinde Weiherhammer hervorzurufen.

Gesetzliche Grundlagen

Die in den Planunterlagen erwähnten gesetzlichen Grundlagen sind:

- BauGB (Baugesetzbuch) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2022
- BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Art. 2G des Gesetzes vom 14.06.2021
- BayBO (Bayerische Bauordnung), Fassung v. 14.08.2007, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021

5.2 Immissionsschutz

Im Hinblick auf die Belange des Schallschutzes wurde zum rechtskräftigen Bebauungsplan eine Schalltechnische Untersuchung (IBAS Ingenieurgesellschaft mbH vom 26.11.2014) erstellt, in der Emissionskontingente für die Teilflächen 1-3 (TF1-3) des SOE (Sondergebiet großflächiger Einzelhandel) festgesetzt wurden.

Zur vorliegenden Änderung des Bebauungsplans wurde die Schalltechnische Untersuchung unter Berücksichtigung der geplanten zusätzlichen Sondergebietsnutzung fortgeschrieben. Die Schalltechnische Untersuchung wird Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan (1. Änderung).

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt Neustadt a.d. Waldnaab, Technischer Umweltschutz (Herr Kramer), kann davon ausgegangen werden, dass das geplante Senioren- und Pflegeheim im Hinblick auf die Schutzansprüche wie ein Allgemeines Wohngebiet einzustufen ist. Dies wird in der Schalltechnischen Untersuchung entsprechend berücksichtigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass den schalltechnischen Anforderungen in vollem Umfang Rechnung getragen wird, und es im geplanten Sondergebiet nicht zu einer Überschreitung von Grenz- und Orientierungswerten kommen

wird, wenn die in der Planzeichnung und in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, Nr. III, festgesetzten Maßnahmen umgesetzt werden (Festsetzungsvorschläge in Kap. 6.2 und Anlage 4 des Schallgutachtens).

Geruchsimmissionen spielen im Gebiet derzeit keine relevante Rolle. Durch die geplante Ausweisung werden keine relevanten zusätzlichen Geruchsemissionen hervorgerufen. Betriebe mit Tierhaltung sind im Einflussbereich der Gebietsausweisung nicht vorhanden.

Auch Lichtemissionen relevanten Ausmaßes spielen derzeit und nach Realisierung der geplanten Bebauung keine relevante Rolle. Bei der Bebauung des Sondergebiets SOSe Pflege und Wohnen ist auf eine insektenfreundliche Beleuchtung zu achten (siehe Festsetzungen zum Artenschutz).

5.3 Verkehrsanbindung

Die Verkehrserschließung des Sondergebiets erfolgt ausschließlich über den Pappelweg, der an die Wildenauer Straße anbindet.

Innerhalb des Sondergebiets sind die erforderlichen Stellplätze gemäß der GaStellV nachzuweisen.

Die Verkehrserschließung des Sondergebiets ist gesichert.

5.4 Ver- und Entsorgung, Wasserrückhalt, Hochwasserschutz

Wasserversorgung, Hochwasserschutz

Die Versorgung mit Wasser erfolgt über die gemeindliche Wasserversorgung. Die Kapazitäten sind ausreichend. Im Pappelweg verläuft die gemeindliche Wasserleitung, die entsprechend verlängert und genutzt werden kann.

Der Brandschutz für die geplante Nutzung im SOSe wird im Zuge der Erschließung und im Rahmen des jeweiligen Bauantrags geprüft. Hierzu erforderliche Anlagen und Einrichtungen werden im Zuge der Erschließung bzw. der Bauausführung des privaten Bauvorhabens errichtet. Die Fachempfehlungen zur Löschwasserversorgung, insbesondere die Richtwerte für den Löschwasserbedarf und die erforderlichen brandschutztechnischen Anlagen, sind zu beachten und entsprechend umzusetzen.

Das Planungsgebiet liegt vollständig außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Auch Wasserschutzgebiete liegen nicht im Einflussbereich der Gebietsausweisung.

Schmutzwasser

Das im Bereich der geplanten Erweiterung des Sondergebiets anfallende Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Ein Schmutzwasserkanal ist im Pappelweg vorhanden, an den ein entsprechender Anschluss möglich ist.

Oberflächenwasser

Das Oberflächenwasser aus dem geplanten Sondergebiet soll, wie im rechtskräftigen Bebauungsplan auch für die sonstigen Nutzungen des Geltungsbereichs vorgesehen, versickert werden. Es sind entsprechende Versickerungsanlagen vorzusehen, deren Ausgestaltung und ausreichende Dimensionierung im Bauantrag nachzuweisen ist. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind durch den Bauwerber zu beantragen. Die einschlägigen Vorschriften und Merkblätter sind zu beachten (TRENGW, NWFreiV u.a.).

5.5 Grünplanung, Eingriffsregelung

Grünordnerische und naturschutzrechtliche sowie -fachliche Belange werden im Detail in dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan berücksichtigt.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird auf der Grundlage des bayerischen Leitfadens abgehandelt. Dabei ermittelt sich für den vorliegenden Änderungsbereich (Sondergebiet) ein Ausgleichsbedarf von 3.483 m² (Eingriffsfläche 3.870 m², Faktor 0,9). Dieser wird durch geeignete Maßnahmen auf Flur-Nr. 1591 der Gemarkung Etzenricht erbracht (Waldumbau mit Biotopanreicherung, bereitzustellende Fläche von 4.384 m² aufgrund des Anrechnungsfaktors von 0,8).

Schutzgebiete sind im Änderungsbereich nicht ausgewiesen. Biotope wurden im Änderungsbereich nur auf absolut untergeordneten Flächen kartiert. Umliegende Lebensraumstrukturen werden nicht nachteilig beeinflusst.

Es werden Pflanzbindungen und Pflanzpflichten festgesetzt, die die Eingrünung und Durchgrünung des Sondergebiets gewährleisten.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung, Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Umweltschutzes für den Bauleitplan

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu erstellen. Die inhaltliche Ausarbeitung orientiert sich an dem relativ geringen Konkretisierungsgrad des Flächennutzungsplans. Zum parallel aufgestellten Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ebenfalls ein Umweltbericht erstellt, der aufgrund des höheren Konkretisierungsgrades detailliertere Angaben enthält. Auf die entsprechenden Ausführungen wird verwiesen.

Das Vorhaben weist folgende, für die Umweltprüfung relevante Kennwerte (Größen) auf:

- Gesamtgröße Änderungsbereich: ca. 1,8 ha, wobei die Bauflächen des Änderungsbereichs nur ca. 0,4 ha umfassen (die übrigen Flächen sind Maßnahmen zum Artenschutz, auch für die Ausweisung des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Festplatz“, die nunmehr entsprechend ihrer tatsächlichen Widmung ausgewiesen werden sollen (bisher als Grünfläche gewidmet).

Die bedeutsamen Ziele des Umweltschutzes für die Bauleitplanung sind:

Grundsätzlich sind die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft so gering wie möglich zu halten, insbesondere

- sind die Belange des Menschen hinsichtlich des Lärms und sonstigen Immissions-schutzes (u.a. auch Lichtimmissionen) sowie der Erholungsfunktion und die Kultur- und sonstigen Sachgüter (z.B. Schutz von Bodendenkmälern) zu berücksichtigen
- sind nachteilige Auswirkungen auf die Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren soweit wie möglich zu begrenzen, d.h. Beeinträchtigungen wertvoller Lebensraumstrukturen oder für den Biotopverbund wichtiger Bereiche sind, soweit betroffen, zu vermeiden, neue Lebensräume sollen nach Möglichkeit im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang oder auf sinnvollen, aufwertbaren Flächen außerhalb des Änderungsbereichs geschaffen werden; Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange
- sind für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsame Strukturen, soweit betroffen, zu erhalten bzw. diesbezüglich wertvolle Bereiche möglichst aus der baulichen Nutzung auszunehmen; durch Festsetzungen ist sicherzustellen, dass die baulichen Anlagen gut in das Landschaftsbild eingebunden werden, soweit im Umfeld nicht bereits abschirmende Strukturen vorhanden sind (im vorliegenden Fall bereits weitgehend abschirmende Strukturen vorhanden)
- ist die Versiegelung von Boden möglichst zu begrenzen (soweit projektspezifisch möglich) sowie sonstige vermeidbare Beeinträchtigungen des Schutzguts zu vermeiden;
- sind auch nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser (Grundwasser und Oberflächengewässer) entsprechend den jeweiligen Empfindlichkeiten (z.B. Grundwasserstand, Betroffenheit von Still- und Fließgewässern) bzw. der spezifischen örtlichen Situation so gering wie möglich zu halten
- sind Auswirkungen auf das Kleinklima (z.B. Berücksichtigung von Kaltluftabflussbahnen), die Immissionssituation und sonstige Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima und Luft auf das unvermeidbare Maß zu begrenzen

6.2 Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme:

- gewisse Vorbelastungen im Hinblick auf Lärm; Immissionsorte in der Umgebung; für das rechtskräftig ausgewiesene Sondergebiet zum Einzelhandel sind Emissionskontingente bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesen
- keine unmittelbar den Nutzungen des Menschen unterliegende Flächen
- keine Wasserschutzgebiete, Erholungsfunktionen, Bau- und Bodendenkmäler im Gebiet betroffen bzw. vorhanden; keine Bodendenkmäler ausgewiesen

Prognose der Auswirkungen:

- im Hinblick auf den Schallschutz wurde zum Bebauungsplan ein Schalltechnische Untersuchung erstellt (mit Datum 08.09.2021), die nachweist, dass es unter Zugrundelegung der festgesetzten Emissionskontingente des Sondergebiets Einzelhandel zu keinen Überschreitungen von Grenz- und Orientierungswerten der TA Lärm im geplanten Sondergebiet Pflege und Wohnen kommt, wenn die Festsetzungsvorschläge in Kap. 6.2 des Gutachtens umgesetzt werden (textlich und planlich im Bebauungsplan festgesetzt)
- Gerüche und sonstige weitere Immissionen sind von geringer Bedeutung
- kein Verlust landwirtschaftlicher oder sonstigen Nutzungen unterliegenden Flächen
- nachteilige Auswirkungen auf die Planungen und die Entwicklung der Gemeinde Weiherhammer werden nicht hervorgerufen (siehe Kap. 5.1)
- keine relevanten Auswirkungen durch das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen
- keine wesentliche Beeinträchtigung der Erholungsnutzungen (Bereiche derzeit für Erholungssuchende faktisch nicht zugänglich, keine durchgehenden Wegeverbindungen), Verbesserung der fußläufigen Anbindung des Einkaufsmarktes durch den geplanten Fußweg
- insgesamt relativ geringe Auswirkungen

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie deren Lebensräume

Bestandsaufnahme:

- Wiesen ohne wertgebende Arten und in Teilbereichen fremdländische Nadelgehölze, Kiefern und Ziergehölze
- im Umfeld Bebauung, im Süden ältere Gehölzbestände und z.T. Grasfluren (größere Flächen in der Biotopkartierung erfasst)
- artenschutzrechtliche Betroffenheiten insbesondere der Zauneidechse

Prognose der Auswirkungen:

- unmittelbare Betroffenheit von Wiesenflächen und einigen Gehölzen, überwiegend fremdländische Nadelgehölze, Kiefern und Ziergehölze
- gewisse indirekte Auswirkungen in die Umgebung (Gehölzbestände und Grasfluren im Süden); die von dem Seniorenheim voraussichtlich ausgehenden betriebsbedingten Wirkungen sind jedoch vergleichsweise gering
- keine relevanten Beeinträchtigungen von Austausch- und Wanderungsbeziehungen
- keine Auslösung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu erwarten; Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen gemäß den Festsetzungen und den Ausführungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom Oktober 2022 erforderlich
- insgesamt mittlere schutzgutbezogene Auswirkungen

Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

- landschaftliche Prägung, keine besonderen bereichernden Strukturen; die überwiegend fremdländischen Nadelgehölze, Kiefern und Ziergehölze können nicht zur qualitativen Aufwertung des Landschaftsbildes beitragen; insgesamt mittlere Qualitäten auf der Fläche selbst
- jedoch starke anthropogene Prägung des Umfeldes in den angrenzenden Bereichen (Mischgebiet, Einkaufsmarkt usw.)

Prognose der Auswirkungen:

- zwangsläufig und unvermeidbar wird das derzeit durchschnittlich ausgeprägte Landschaftsbild grundlegend verändert; die landschaftliche Prägung, auch auf der Fläche selbst, tritt zurück
- eine Fernwirksamkeit wird nicht entstehen, die Einsehbarkeit ist an allen Seiten nicht gegeben (umgebende Siedlungen und Gehölzstrukturen)
- mit den geplanten Pflanzmaßnahmen in den Randbereichen des Sondergebiets werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert und eine gute Ein- und Durchgrünung erreicht
- insgesamt ist die Eingriffserheblichkeit bezüglich des Schutzguts gering bis mittel

Schutzgut Boden, Fläche

Bestandsaufnahme:

- bereits vollständig veränderte Bodenprofile, keine Altlasten o.ä. bekannt; Bodenfunktionen werden trotz der vorrangigen vollständigen Veränderung der Bodenprofile derzeit weitgehend erfüllt

Prognose der Auswirkungen:

- insgesamt relativ starke Überprägung des Bodens zu erwarten, GRZ 0,8, jedoch geringe Empfindlichkeiten aufgrund der bereits erfolgten Überprägung, außerdem geringe Fläche baulich beansprucht
- relativ geringe Auswirkungen, die zwangsläufig mit der Ausweisung des Sondergebiets einhergehen
- geringe Betroffenheiten des Schutzguts Fläche

Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

- keine Betroffenheit von Oberflächengewässern
- Entwässerung nach Osten direkt zur Haidenaab
- gewisse Empfindlichkeiten bezüglich des Grundwassers, relativ hohe Grundwasserstände zu erwarten

Prognose der Auswirkungen:

- durch die zu erwartende Versiegelung Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung; diese jedoch gering aufgrund der vorgegebenen Versickerung des Oberflächenwassers im Sondergebiet und/oder Brauchwassernutzung
- keine Betroffenheit von Oberflächengewässern
- gewisse Empfindlichkeiten bezüglich des Grundwassers erfordern gegebenenfalls bauliche Vorkehrungen, die durch den Bauwerber eigenverantwortlich auf ihre Notwendigkeit zu prüfen sind

Schutzgut Klima und Luft

Bestandsaufnahme:

- durchschnittliche Klimaverhältnisse; hangabwärts abfließende Kaltluft nach Osten entsprechend der Geländeausprägung
- keine besondere lufthygienische Belastungssituation

Prognose der Auswirkungen:

- durch die Versiegelung und Bebauung Ausprägung der Merkmale des Stadtklimas; Auswirkungen nur unmittelbar vor Ort spürbar; aufgrund der ländlich geprägten Umgebung mit der klimaausgleichenden Wirkung von Wäldern und landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie des geringen Umfangs der baulich genutzten Flächen insgesamt geringe Auswirkungen
- keine besonderen Belastungen der lufthygienischen Situation zu erwarten
- insgesamt geringe schutzgutbezogene Auswirkungen

Wechselwirkungen

Grundsätzlich stehen alle Schutzgüter untereinander in einem komplexen Wirkungsgefüge, so dass eine isolierte Betrachtung der einzelnen Schutzgüter zwar aus analytischer Sicht sinnvoll ist, jedoch den komplexen Beziehungen der biotischen und abiotischen Schutzgüter untereinander nicht gerecht wird.

Dementsprechend wurden bei der Analyse der Auswirkungsprognose bereits Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern herausgearbeitet. Beispielsweise wirkt sich die Versiegelung (Betroffenheit des Schutzguts Boden) auch auf das Schutzgut Wasser aus (Reduzierung der Grundwasserneubildung). Soweit also Wechselwirkungen bestehen, wurden diese bereits dargestellt.

6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des bestandskräftigen Flächennutzungsplans würden die Flächen weiterhin mehr oder weniger ungenutzt sein (Wiesenfläche und überwiegend Nadelgehölze).

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Die Standortwahl ist im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung, wenn auch festgesetzte CEF-Maßnahmen und generell Belange des Artenschutzes betroffen sind (v.a. Zauneidechse), dennoch als sinnvoll zu erachten (günstige Lage, günstige Anbindung und Erschließbarkeit). Außerdem werden keinerlei nachteilige Außenwirkungen im Hinblick auf das Landschaftsbild hervorgerufen. Die naturschutzrechtlichen Betroffenheiten lassen sich gemäß den Ergebnissen der saP durch zusätzliche CEF-Maßnahmen in der unmittelbaren Umgebung bewältigen.

Die konkreten Vermeidungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan erläutert und festgesetzt.

Im Rahmen der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt eine exakte Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Sondergebiet SOSe (Eingriffsfläche: 3.870 m², Kompensationsfaktor 0,9, ergibt einen Kompensationsfaktor von 3.483 m²). Die erforderliche Kompensation wird außerhalb des Änderungsbereichs auf Flur-Nr. 1591 der Gemarkung Etzenricht durch Waldumbaumaßnahmen mit zusätzlichen Biotopelementen erbracht. Aufgrund des Anrechnungsfaktors von 0,8 wird eine tatsächliche Kompensationsfläche von 4.354 m² bereitgestellt.

Mit den geplanten Pflanzmaßnahmen (Pflanzgebote und Pflanzpflichten) im Gebiet werden Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt und das Landschaftsbild erheblich gemindert. Durch die geplante Versickerung im Sondergebiet wird erheblich zur Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und v.a. Wasser beigetragen.

6.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Vorfeld der vorliegenden Bauleitplanung wurden seitens der Gemeinde Etzenricht intensive Überlegungen und Prüfungen zur Suche nach Standorten für die geplante Sondergebietsnutzung angestellt. Wesentliche Vorgaben waren dabei:

- möglichst vollständige Anbindung an den bestehenden Siedlungsbereich, damit Einhaltung des landesplanerisch geforderten Anbindegebots (LEP 2020, Pkt. 3.3).
- sinnvolle städtebauliche Anordnung innerhalb des Ortsbereichs von Etzenricht (Radschin) unter Berücksichtigung weiterer wichtiger planungsrelevanter Parameter, wie z.B. die Belange des Immissionsschutzes (Vermeidung von Nutzungskonflikten)

Das geplante Sondergebiet ist an den bestehenden Ortsbereich Etzenricht (Radschin) optimal angebunden.

Das Sondergebiet liegt außerdem günstig zu den Einkaufsmöglichkeiten und ist zudem an potenzielle Erholungsbereiche gut angebunden. Die Erschließung kann mit vergleichsweise geringem Aufwand sichergestellt werden. Der Standort wurde außerdem durch den vorangegangenen Sandabbau bereits erheblich anthropogen verändert, so dass die ursprünglichen Bodenprofile nicht mehr ausgeprägt sind.

Es wurden im Vorfeld verschiedene Standorte in die Überlegungen einbezogen. Ein Standort im Ortsteil Etzenricht wäre grundsätzlich ebenfalls positiv zu bewerten. Es stehen dort aber derzeit keine Grundstücke zur Verfügung, die für eine solche Nutzung in Frage kommen und die auch nur annähernd so gut angebunden und zu erschließen sind wie der gewählte Standort. Vor allem auch die sehr nahen Einkaufsmöglichkeiten haben dazu geführt, dass der gewählte Standort für die geplante Nutzung als Seniorenheim mit Tagespflege und Betreutem Wohnen seitens der Gemeinde Etzenricht herangezogen werden soll.

Zum Bedarfsnachweis und der Verträglichkeit mit den landes- und regionalplanerischen Zielen siehe Kap. 5.2.

6.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zum Monitoring werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan aufgezeigt.

6.7 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal-argumentativ. Zur Gesamteinschätzung bezüglich der einzelnen Schutzgüter wurde eine geringe, mittlere und hohe Eingriffserheblichkeit unterschieden.

Zur Bewertung der Schutzgüter Pflanzen und Tiere wurden Bestandserhebungen vor Ort durchgeführt und vorhandene Unterlagen und Daten ausgewertet.

Spezifische Fachgutachten sind aufgrund der geringen Eingriffserheblichkeit nicht erforderlich. Zur Bearbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden zugrunde gelegt.

Lediglich eine Schalltechnische Untersuchung wurde erstellt, um zu überprüfen, ob die Schutzansprüche der Nutzung des Seniorenheims aufgrund der festgesetzten Emissionskontingente im Sondergebiet des Einkaufsmarktes gewahrt sind.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Rahmen des Umweltberichts analysiert und bewertet. Es ergaben sich bei den Änderungsbereichen überwiegend geringe, z.T. gering bis mittlere oder mittlere Eingriffserheblichkeiten.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden durch Kompensationsmaßnahmen im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang und auf einer externen Ausgleichsfläche ausgeglichen, die im Bebauungsplan im Einzelnen nachgewiesen und festgesetzt wird. Darüber hinaus werden artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen festgesetzt, um die Auslösung von Verbotstatbeständen zu vermeiden.

Aufgestellt: Pfreimd, 20.10.2022

Gottfried Blank
Blank & Partner mbB
Landschaftsarchitekten