

Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz  
Landkreis Nürnberger Land

## 2. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Begründung –

## Inhaltsverzeichnis

<b>TEIL I PLANUNGSBERICHT .....</b>	<b>3</b>
1.0.    Anlass und Ziele zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellungsbeschluss .....	3
2.0.    Rechtliche Grundlagen .....	3
3.0.    Bestand .....	4
3.1.    Umgebung .....	4
3.2.    Grünbestand .....	4
3.3.    Verkehrerschließung/Anbindung an das Kanal- und Leitungsnetz .....	5
3.4.    Emissionen/Immissionen .....	5
3.5.    Belastungen .....	5
3.6.    Denkmalschutz .....	5
3.7.    Schutzgebiete .....	6
4.0.    Planung .....	6
5.0.    Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	6
<b>TEIL II UMWELTBERICHT.....</b>	<b>7</b>
1.0.    Einleitung.....	7
1.1.    Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans .....	7
1.2.    Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung.....	7
2.0.    Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	7
3.0.    Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	8
4.0.    Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	9
4.1.    Vermeidung und Verringerung.....	9
4.2.    Ausgleich.....	9
5.0.    Alternative Planungsmöglichkeiten .....	9
6.0.    Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	9
7.0.    Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	10
8.0.    Allgemein verständliche Zusammenfassung und Fortführung des Umweltberichts .....	10
<b>VERFAHRENSABLAUF.....</b>	<b>11</b>

## TEIL I PLANUNGSBERICHT

### 1.0. Anlass und Ziele zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellungsbeschluss

Um den Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder im Vorschulalter zu decken, soll eine neue Kindertagesstätte im Pegnitzgrund errichtet werden.

Der Vorhabenträger „Projekt Pegnitzgrund GbR“ konnte hierzu ein Grundstück von einem örtlichen Sportverein erwerben.  
Weiterhin besteht eine Kaufoption auf ein angrenzendes städtisches Grundstück für eine mögliche Erweiterung.

### 2.0. Rechtliche Grundlagen

Die Grundstücke sind im Flächennutzungsplan jedoch noch nicht für eine Bebauung mit Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Die Fläche ist im FNP 2013 als Gemeinbedarfsfläche für Sportliche Zwecke dienenden Gebäude und Einrichtungen dargestellt.  
Die Fläche befindet sich außerdem im Außenbereich.

Um nun Baurecht für das Vorhaben zu schaffen, wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes, sowie parallel dazu die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Grundstücke durchgeführt.

In der Sitzung des Stadtrats vom 22.07.2021 wurde hierzu der Aufstellungsbeschluss gefasst.  
Am 27.01.2022 erfolgte die Vorentwurfsbilligung.

### 3.0. Bestand

Die betroffene Fläche ist ca. 4200 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im Pegnitzgrund von Röthenbach a.d.Pegnitz.

Bei der Planungsfläche handelt es sich um eine aktuell brach liegende Wiesenfläche.



### 3.1. Umgebung

Angrenzend im Westen ist der Tennisplatz des 1.FC Röthenbach, im Osten Wiesengrünland. Im Norden verläuft die baumbestandene pleistozäne Niederterrasse der Pegnitz und im Süden grenzen diverse Sportanlagen an.

### 3.2. Grünbestand

Die Fläche ist mit Wiesengrünland bewachsen und einer Nadelholzbaumgruppe seitlich, sowie auf der Pegnitzterrasse mit Feldgehölz.

Im Süden und im Westen werden die Flurstücke von Sportanlagen begrenzt. Östlich vom Feldgehölz und dem Wiesengrünland nördlich, liegt oberhalb der Pegnitzterrasse der bebaute Stadtrand der Stadt Röthenbach a.d.Pegnitz.

### 3.3. Verkehrserschließung/Anbindung an das Kanal- und Leitungsnetz

Das Gelände wird von der Bahnhofstraße auf die Parkstraße abzweigend über den Pegnitzgrund mit einer asphaltierten Straße erschlossen.

In der Straße befindet sich eine Stromtrasse.

Der Wasseranschluss erfolgt über einen Abzweig von der Versorgung des angrenzenden Tennisplatzes.

Das anfallende Regenwasser wird zukünftig auf dem Gelände versickert.

Ein Anschluss an den Schmutzwasserkanal ist über das gegenüberliegende Abwassernetz der Sportgaststätte geplant.

Die Möglichkeit der Mitbenutzung von Zu- und Abwasserleitungen wurde mit entsprechenden Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.

### 3.4. Emissionen/Immissionen

Auf das Plangebiet einwirkende Geräuschimmissionen wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht festgestellt. Es wird davon ausgegangen, dass die vorhandene Situation keine unzulässige Lärmbelastung darstellt.

Das vorgesehene Baugebiet befindet sich im Einwirkungsbereich des Verkehrsflughafens Nürnberg.

Aus dem Kartenmaterial des BayernAtlas zum Thema Lärm (Fluglärm, Hauptverkehrsstraßen, Schienenwege, IVU. Anlagen) geht keine Beeinträchtigung des Plangebiets hervor.

Von der geplanten Nutzung als Kindertagesstätte gehen keine Emissionen aus, die zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Sportflächen führen können. Auf eine Schall-Immissionsprognose wird daher verzichtet.

### 3.5. Belastungen

Eine Untersuchung des Bodens auf mögliche Altlasten wurde vom Investor vorgenommen. Hierbei zeigten sich keine auffälligen Werte.

- Anlage 1: Baugrunduntersuchung, geo praxis GmbH, Nürnberg vom 26.07.2021
- Anlage 2: Chemische Bodenuntersuchung im Rahmen der Baugrunduntersuchung, AWUS Gesellschaft für Umwelt- und Hydrogeologie mbH, Gräfenberg vom 22.07.2021

### 3.6. Denkmalschutz

Im BayernAtlas sind im betreffenden Bereich keine Baudenkmäler oder Bodendenkmäler ausgewiesen. Ebenso ergeben sich keine Sichtbeziehungen zu diesen.

### 3.7. Schutzgebiete

Circa 500m entfernt liegt nördlich der Pegnitz ein Landschaftsschutzgebiet. Das Gebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Nürnberg.  
(Quelle: BayernAtlas)

### 4.0. Planung

Geplant ist eine Flächennutzungsplanänderung. Hierbei wird eine Fläche für „Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen“ zu einer Fläche für „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ umgewidmet. Eine Grünfläche wird zu einer Fläche für Gemeinbedarf.

Parallel dazu wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Hier werden weitere Festlegungen bezüglich der Bebauung getroffen.

### 5.0. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Gemäß der Untersuchung der Diplombiologin Diana Härpfer ergibt sich für die Eingriffsfläche nach Listet 1 b Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft der Bewertungszustand nach Kategorie II, Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird im Rahmen der Aufstellung des VE Plans abgehandelt.

## TEIL II UMWELTBERICHT

### 1.0. Einleitung

#### 1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt sollen durch das neue Gebiet für Gemeinbedarf, die dringend benötigten Betreuungsplätze für Kinder geschaffen werden.

Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

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

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen und der Immissionsschutzgesetzgebung, wurde zum Artenschutz eine spezielle artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Prüfung auf Zauneidechsen, Baumreihen und Ausgleichsbilanzierung i. S. „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, Diplombiologin Diana Härpfer, Buckenhof vom Juni 2021

-

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung liegen für den ausgewählten Raum nicht vor. Die Darstellung der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung steht der geplanten Entwicklung nicht entgegen.

### 2.0. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

#### Schutzgut Mensch

Trotz einer Änderung der Flächen sind diese weiterhin als Flächen für den Gemeinbedarf bestimmt. Lediglich die Zweckbestimmung für den sportlichen Bedarf entfällt. Da die umliegenden Flächen jedoch bereits mit großzügigen Sportstätten genutzt werden, ist die Eingriffsschwere mit gering zu bewerten.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die betrachteten Flächen sind derzeit Brachflächen. Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung im FLNP als Gemeinbedarfsfläche für Sportliche Zwecke dienenden Gebäude und Einrichtungen stellt die geplante Änderung jedoch keinen nennenswerten Verlust des Lebensraums von Pflanzen und Tieren dar.

Im Rahmen des Scopings wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung auf Zauneidechsen durchgeführt.

Hierbei wurden keine Zauneidechsen und potentielle Lebensräume vorgefunden.

Daher ist von einer geringen Erheblichkeit auszugehen.

#### Schutzgut Klima und Luft

Die Planungsfläche hat, auch auf Grund ihrer geringen Größe, gegenwärtig nur eine geringe Bedeutung für das Klima und die Luft.

In der Ausgleichsbilanzierung der Diplombiologin Diana Härpfer (Punkt 4 Konfliktanalyse) wird keine Beeinträchtigung für das Landschaftsschutzgebiet Pegnitzau Schwaig/ Rückersdorf erwartet.

- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Prüfung auf Zauneidechsen, Baumreihen und Ausgleichsbilanzierung i. S. „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, Diplombiologin Diana Härpfer, Buckenhof vom Juni 2021

#### Schutzgut Landschaft

Eine Bebauung mit Gebäuden für den Gemeinbedarf stellt keine wesentliche Verschlechterung gegenüber einer Bebauung mit Gebäuden für sportliche Zwecke dar. Bei der Gestaltung der Freiflächen ist sogar eine freiere, naturnahe Gestaltung möglich als bei Sportstätten.

#### Schutzgut Boden und Fläche

Jede Bebauung stellt einen Eingriff in die Natur und eine Versiegelung der Fläche dar. Durch die Änderung der Nutzung ergibt sich hierfür jedoch keine Verschlechterung zum aktuellen FLNP, so dass die Eingriffsschwere als gering bewertet wird.

#### Schutzgut Wasser

Durch die Planung sind keine Gewässer betroffen. Das Baufeld liegt gemäß Baugrundgutachten nicht in einem Überschwemmungsgebiet oder in einem wassersensiblen Bereich.

Die Eingriffsschwere ist gering.

### 3.0. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würden möglicherweise neue Sportstätten entstehen. Diese könnten anstelle einer möglichen Sanierung und Aufwertung des Bestands als Ersatzbauten entstehen.

Bis dahin ist von einem weiteren Bestand der Brachfläche auszugehen.

#### 4.0. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

##### 4.1. Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Auswirkungen werden im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

##### 4.2. Ausgleich

Die ermittelte Ausgleichsfläche i. S. „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ beträgt 2.943,77 m<sup>2</sup>. Diese kann nicht im Geltungsbereich des Plangebiets ausgewiesen werden. Der Ausgleich erfolgt über eine externe Fläche, die im VE Plan dem Eingriff zugeordnet wird.

##### 5.0. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Planungsfläche ist für die von der Gemeinde gewünschte Nutzung gut geeignet. Von geplanten Kooperationen zwischen dem Träger der Kindertagesstätte und den Sportvereinen können beide profitieren.

Die naturnahe Umgebung ist für eine Kindertagesstätte von Vorteil.

Es stehen keine Alternativflächen zur Verfügung.

##### 6.0. Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Die Ermittlung des Ausgleichbedarfs wurde entsprechend der Arbeitshilfe „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ermittelt.

Die Verkehrsbelastung wird im Rahmen des VE Planes näher betrachtet.

## 7.0. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Maßnahmen zur Überwachung werden im weiteren Verfahren festgelegt.

## 8.0. Allgemein verständliche Zusammenfassung und Fortführung des Umweltberichts

Bis zum jetzigen Planungsstand sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Menschen, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Klima und Luft, Landschaft, Boden und Fläche, Wasser, kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter sowie deren Wechselbeziehungen zueinander erkennbar. Zudem sind Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen geplant.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit wird - falls notwendig - der weitere Umfang und Detaillierungsgrad der Begründung und des Umweltberichts festgelegt.

## VERFAHRENSABLAUF

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

~~Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom xx.xx.2022 bis xx.xx.2022 in Form einer Auslegung statt.~~

~~Während des Beteiligungszeitraums gingen keinerlei Äußerungen der Öffentlichkeit ein.~~

Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB

~~Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom xx.xx.2022 mit Fristsetzung bis xx.xx.2022 in Form einer öffentlichen Auslegung der Planunterlagen statt.~~

~~Die Bekanntmachung erfolgte am xx.xx.2022.~~

~~Während des Beteiligungszeitraums gingen keinerlei Äußerungen der Öffentlichkeit ein.~~

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB.

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB.

~~Röthenbach a.d.Pegnitz, den xx.xx.2022~~

- Anlage 1: Baugrunduntersuchung, geo praxis GmbH, Nürnberg vom 26.07.2021
- Anlage 2: Chemische Bodenuntersuchung im Rahmen der Baugrunduntersuchung, AWUS Gesellschaft für Umwelt- und Hydrogeologie mbH, Gräfenberg vom 22.07.2021
- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Prüfung auf Zauneidechsen, Baumreihen und Ausgleichsbilanzierung i. S. „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft, Diplombiologin Diana Härpfer, Buckenhof vom Juni 2021