

STADT SPALT



ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BROMBACHSEE – TEILPLAN SPALT SÜD

**IN DEN BEREICHEN „STUHLWEG“
SOWIE „BAUHOF/KLÄRANLAGE“**

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 04.11.2025

[Inhaltliche Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 05.08.2025 in roter Schriftfarbe]

KLOS
GmbH & Co. KG

Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Beratung • Planung • Bauleitung • Gutachten
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt
www.ib-klos.de
Fon: 09175 / 7970 - 0
Fax: 09175 / 7970 - 50
Email: info@ib-klos.de

Inhalt

1	Ziel und Zweck der Planung	3
2	Übergeordnete Planungen.....	3
2.1	Raumordnung und Landesplanung.....	3
2.2	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	3
3	Detaillierte Beschreibung der Änderungsbereiche.....	4
3.1	Änderungsbereich 1: Wohnbaufläche im Bereich „Stuhlweg“	4
3.2	Änderungsbereich 2: Sonderbaufläche Bauhof/Kläranlage.....	4
4	Umweltbericht.....	5
4.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	5
4.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauwirkungen.....	5
4.2.1	Schutzwert Geologie und Boden	6
4.2.2	Schutzwert Wasser	7
4.2.3	Schutzwert Klima/ Luft.....	8
4.2.4	Schutzwert Tiere und Pflanzen.....	8
4.2.5	Schutzwert Orts- und Landschaftsbild	10
4.2.6	Schutzwert Mensch und menschliche Gesundheit	11
4.2.7	Schutzwert Kultur- und Sachgüter	11
4.2.8	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzwerten.....	12
4.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	13
4.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	13
4.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	13
4.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	13
4.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	13
4.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	14
5	Aufstellungsvermerk.....	15

1 Ziel und Zweck der Planung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Spalt wird in zwei Teilbereichen geändert, um ihn an vergangenen Entwicklungen anzugeleichen sowie um künftige Entwicklungsabsichten der Stadt Spalt abzubilden.

Ziel der FNP-Änderung im Änderungsbereich 1 „Stuhlweg“ ist die Anpassung des FNPs an den baulichen Bestand. Hier wurden in der Vergangenheit bereits zwei Wohngebäude im Siedlungsrandbereich genehmigt, so dass eine kleinflächige Änderung einer Grünfläche in eine Wohnbaufläche vorgenommen wird. Auf diese Weise werden gleichzeitig (geringfügige) künftige Nachverdichtungen oder Umbauten innerhalb des Änderungsbereichs 1 ermöglicht.

Im Änderungsbereich 2 „Bauhof/Kläranlage“ erfolgt die Änderung stark durchgrünten öffentlichen Parkfläche in eine Sonderbaufläche, um dringend benötigte Erweiterungsflächen für den städtischen Bauhof und die kommunale Kläranlage zu sichern.

2 Übergeordnete Planungen

2.1 Raumordnung und Landesplanung

Das LEP (Stand 01.06.2023) legt für die Siedlungsentwicklung das allgemeine Prinzip der „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ fest. In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP, Ziel 3.2). Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP, Ziel 3.3).

Im Änderungsbereich 1 wird eine teilweise bereits bebaute Fläche als Wohnbaufläche dargestellt und hierdurch eine weitere Nachverdichtung und Lückenfüllung in einem baulich bereits geprägten Bereich ermöglicht.

Der Änderungsbereich 2 bindet an die vorhandenen Flächen des Bauhofs und der Kläranlage an und erweitert diese bedarfsgerecht.

Die Planung berücksichtigt somit die o.g. Ziele und Grundsätze der Landesplanung.

2.2 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Spalt ist von dem großräumigen Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland“ umgeben. Beide Änderungsbereiche liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes; der Änderungsbereich 2 (Sonderbaufläche) grenzt – wie bereits der bestehende Bauhof und die Kläranlage – unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet.

Ferner grenzt der Änderungsbereich 2 an das FFH-Gebiet „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“ (6832-371).

Weitere Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz oder amtlich kartierte Biotope sind innerhalb bzw. im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Detaillierte Aussagen zum Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 4 zu entnehmen.

3 Detaillierte Beschreibung der Änderungsbereiche

Die FNP-Änderung beinhaltet zwei Änderungsbereiche, die nachfolgend im Detail beschrieben werden.

3.1 Änderungsbereich 1: Wohnbaufläche im Bereich „Stuhlweg“

Lage und Größe

Der Änderungsbereich 1 grenzt an das bereits bebaute Wohngebiet der Bebauungspläne „Stuhlweg“ im Norden und Osten und „Erweiterung Stuhlweg“ im Westen an. Südlich des Änderungsbereichs liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die im aktuellen FNP als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich dargestellt ist.

Der Änderungsbereich 1 umfasst die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 936/1 und Teilflächen der Fl.-Nr. 936/3 und 936/7 der Gemarkung Spalt, mit einer Gesamtfläche von rund 0,22 ha.

Realnutzung

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereichs 1 wird bereits überwiegend als Siedlungsfläche genutzt. Sie beinhaltet ein freistehendes Wohnhaus und einen Wohnhausanbau sowie Gartenflächen und Nebengebäude.

Bisherige Darstellung im FNP

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich 1 als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich dargestellt. Unmittelbar südlich ist im gültigen FNP eine Hecke dargestellt, die aber außerhalb des Änderungsbereichs liegt und damit von der FNP-Änderung unberührt bleibt.

Geänderte Darstellung in FNP

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird der Änderungsbereich 1 an den baulichen Bestand angepasst und entsprechend als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt.

Neu-Darstellung Wohnbaufläche:

A = ca. 0,22 ha

3.2 Änderungsbereich 2: Sonderbaufläche Bauhof/Kläranlage

Lage und Größe

Der Änderungsbereich 2 grenzt im Norden an das Gelände der bestehenden kommunalen Kläranlage der Stadt Spalt. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an (Grünland). Im Westen grenzt der Änderungsbereich an die Talstraße.

Der Änderungsbereich 2 umfasst das Grundstück mit der Fl.-Nr. 853/2 der Gemarkung Spalt und hat eine Gesamtfläche von rund 0,44 ha.

Realnutzung

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereichs 2 wird als landwirtschaftliches Grünland genutzt und diente gleichzeitig als sporadischer Behelfsparkplatz bei Großveranstaltungen in der Stadt Spalt (z. B. Weihnachtsmarkt).

Bisherige Darstellung im FNP

Im bisher rechtsgültigen Flächennutzungsplan war der Änderungsbereich 2 überwiegend als stark durchgrünte öffentliche Parkfläche dargestellt.

Geänderte Darstellung in FNP

Mit der vorliegenden FNP-Änderung wird der Änderungsbereich 2 als Sonderbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dargestellt. Die Zweckbestimmung wird mit „Bauhof / Kläranlage“ angegeben. Die Fläche dient als künftige Erweiterungsfläche für den nordwestlich gelegenen Gemeindebauhof und die nördlich angrenzenden Kläranlage. Beide Einrichtungen benötigen kurz- bis mittelfristig Erweiterungsflächen um auch künftig ihre Funktion entsprechend den rechtlichen Vorgaben und dem Stand der Technik erfüllen zu können. Mit der vorliegenden FNP-Änderung sollen diese Entwicklungsabsichten der Stadt Spalt planungsrechtlich festgelegt und gesichert werden.

Neu-Darstellung Sonderbaufläche Bauhöfe/Kläranlage: A = ca. 0,44 ha

4 Umweltbericht

Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, welche die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB berücksichtigt. Hierfür werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen eines Vorhabens ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind in der Abwägung zu berücksichtigen.

4.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Spalt ist von dem großräumigen Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland“ umgeben. Beide Änderungsbereiche liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes; der Änderungsbereich 2 (Sonderbaufläche) grenzt – wie bereits der bestehende Bauhof und die Kläranlage – unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet.

Östlich des Änderungsbereichs 2 entlang der Fränkischen Rezat schließt der naturschutzfachlich hochwertige „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“ (FFH-Gebietsnummer: 6832-371) an. Der Änderungsbereich 2 dient der maßvollen Erweiterung des Bauhofs und der Kläranlage, welche beide ebenfalls bereits an das FFH-Gebiet angrenzen. Aufgrund der bestehenden Nutzungen ist davon auszugehen, dass auch durch die Erweiterungsfläche keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets zu erwarten sind. Ein Alternativstandort ist aufgrund der entwässerungstechnischen Anforderungen zudem nicht verfügbar.

Weitere Schutzgebietsausweisungen gemäß Bundesnaturschutzgesetz oder amtlich kartierte Biotope sind innerhalb bzw. im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

4.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch bereitet diese einen Eingriff vor. In den nachfolgenden Abschnitten erfolgt für die re-

levanten Umweltschutzgüter jeweils eine Beschreibung des Bestandes sowie eine Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Realisierung der Planung. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ.

Maßgeblich für die Beurteilung im Rahmen der FNP-Änderung ist der Vergleich der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan

- als Grünfläche im engeren Siedlungsbereich (Änderungsbereich 1)
- als stark durchgrünte Parkplatzfläche (Änderungsbereich 2).

In Änderungsbereich 1 wird eine teils bebaute und teils als Gartenfläche genutzte Fläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

Im Änderungsbereich 2 wird eine bislang als Behelfsparkplatz genutzte Wiese, die mehrmals jährlich im Rahmen von größeren Veranstaltungen in Anspruch genommen wird, in eine Sonderbaufläche für den städtischen Bauhof und die Kläranlage umgewandelt. Damit wird eine bauliche Überformung der Fläche vorbereitet und die vorhandene Grünflächenfunktion entfällt langfristig.

Eine detaillierte Beurteilung des Eingriffs unter Berücksichtigung konkreter Vermeidungsmaßnahmen in Bezug auf den aktuellen Bestand kann erst im Rahmen der weiterführenden Planungen erfolgen.

4.2.1 Schutzwert Geologie und Boden

Bestand:

Naturräumlich ist das Planungsgebiet dem „Fränkischen Keuper-Liasland“ mit der Untereinheit „Fränkisches Becken“ zuzuordnen.

Beide Änderungsbereiche sind geprägt von Sandsteinkeuper-Schichten der Trias (ohne Feuerletten). Während in Bereich 1 nahezu geschlossene Braunerden auf (Grus-)Reinsand bzw. Reinsand(-stein) des mittleren Burgsandsteins dominieren, finden sich in Bereich 2 fast ausschließlich Vega-Böden auf kiesführendem Sand (Auensediment).

Die Böden im Änderungsbereich 1 weisen durch die bereits erfolgte Bebauung und Gartennutzung ein gestörtes Bodenprofil sowie veränderte Bodeneigenschaften infolge anthropogener Nutzung auf. Im Änderungsbereich 2 ist der Bodenaufbau derzeit weitgehend ungestört. Durch die Parkplatznutzung ist der Boden jedoch bereits vorverdichtet.

Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb der Änderungsbereiche nicht bekannt.

Auswirkungen:

Im bereits bebauten Änderungsbereich 1 sind relevante Eingriffe in das Schutzwert Geologie und Boden bereits erfolgt. Die Flächennutzungsplanänderung stellt hier eine nachträgliche planungsrechtliche Anpassung dar. Hierdurch werden zusätzliche, nachverdichtende Nutzungen ermöglicht, die jedoch nur noch geringe Auswirkungen mit sich bringen.

Die Darstellung der Sonderbaufläche (Änderungsbereich 2) entlang der Talstraße erfordert keine neue Erschließung, da die Straße direkten Zugang bietet.

In beiden Fällen reduziert die Lage an bestehenden Erschließungsstraßen die Neuversiegelung und schont wertvolle Bodenressourcen. Bei Baumaßnahmen werden zunächst Oberböden abgeschoben, zwischengelagert und anschließend aufgelagerte Substrate umgelagert.

Dadurch wird das gewachsene Bodengefüge gestört und die Bodenfunktionen vorübergehend außer Kraft gesetzt. Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sind die Auswirkungen nicht vollständig zu vermeiden bzw. auszugleichen.

In der weiteren Planung sollten u.a. die nachfolgend genannten Maßnahmen geprüft und in Abhängigkeit der konkretisierten Planung festgesetzt werden, um Beeinträchtigungen des Schutzgut Geologie und Boden zu minimieren

- Sinnvolle Beschränkung der Bodenversiegelung und Überbauung;
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Splitt- oder Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von privaten Hofflächen, Wegen und Stellflächen.

Unter Berücksichtigung der in Änderungsbereich 1 bereits vorhandenen Bebauung, Versiegelung und Befestigung sowie der Vorbelastung durch die aktuelle Nutzung des Änderungsbereichs 2 als Ausweichparkplatz werden die FNP-Änderungen mit den damit verbundenen geringen Mehrversiegelungen für das Schutzgut Geologie und Boden als gering eingestuft.

4.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand:

Die Grundwasserverhältnisse werden durch die hydrogeologische Einheit des Sandsteinkeupers geprägt.

Änderungsbereich 1 liegt auf einem regional bedeutenden Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeit, der meist mit dem Blasensandstein ein zusammenhängendes Grundwasserstockwerk bildet. Das Filtervermögen ist überwiegend gering, in tonigen Bereichen jedoch erhöht. Änderungsbereich 2 befindet sich auf einem Porengrundwasserleiter mit ebenfalls meist geringem Filtervermögen, kann bei höherem Feinkornanteil jedoch zunehmen.

Oberflächengewässer sind innerhalb der Änderungsbereiche nicht vorhanden. Der Änderungsbereich 2 liegt allerdings im Randbereich der Rezat-Aue. Das Flussbett der Fränkischen Rezat verläuft ca. 65 m nordöstlich; das festgesetzte Überschwemmungsgebiet reicht auf der nordöstlich angrenzenden Auenwiese bis ca. 5 m an den Änderungsbereich 2 heran.

Sonstige wasserrechtliche Schutzgebiete sind innerhalb der Änderungsbereiche und im Umfeld nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Im bereits bebauten Änderungsbereich 1 sind Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser durch Versiegelung bereits erfolgt. Die Flächennutzungsplanänderung stellt hier eine nachträgliche planungsrechtliche Anpassung dar und ermöglicht nur geringfügige Nachverdichtungen. Es sind allenfalls zusätzliche Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Im Änderungsbereich 2 können Beeinträchtigungen des Grundwassers bei ordnungsgemäßer Bebauung und Nutzung nach aktuellem Stand der Technik weitestgehend ausgeschlossen werden. Aufgrund der sonderbaulichen Nutzung kann eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Regenwassers auf Grün- und leicht befestigten Flächen weiterhin erhalten werden.

Im Gegensatz zum bestehenden Bauhof und der Kläranlage liegt die Erweiterungsfläche außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Fränkischen Rezat. Aufgrund der Nähe zum Überschwemmungsgebiet können jedoch bei Extremhochwasser (größer als HQ100) Überflutungen im Änderungsbereich 2 nicht ausgeschlossen werden. Diesem Umstand sollte bei weiterführenden Planungen Rechnung getragen werden und die Nutzung entsprechend angepasst bzw. geeignete Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung im Änderungsbereich 1 sowie der Lage des Änderungsbereichs 2 außerhalb des Überschwemmungsgebiets wird die FNP-Änderung insgesamt als Auswirkung von geringer Bedeutung für das Schutzbauwerk Wasser eingestuft.

4.2.3 Schutzbauwerk Klima/ Luft

Bestand:

Die landwirtschaftlich geprägten Flächen um Spalt wirken als Kaltluftentstehungsgebiete, während die angrenzenden Waldflächen Frischluft liefern. Innerhalb des Siedlungsbereichs besteht durch die vorhandene Durchgrünung eine gewisse klimatische Ausgleichsfunktion.

Der Änderungsbereich 1 liegt am teils bereits bebauten Siedlungsrand, der Änderungsbereich 2 liegt außerhalb des geschlossenen Siedlungsbereichs auf bislang unbebaute Fläche. Beide Flächen weisen eine geringe klimatische Ausgleichsfunktion für die Siedlungsflächen von Spalt auf.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringen Flächenausdehnung beider Änderungsbereiche sowie der insgesamt günstigen Durchlüftungssituation im Umfeld sind nur geringe Beeinträchtigungen der lokalen klimatischen Ausgleichsfunktion zu erwarten.

4.2.4 Schutzbauwerk Tiere und Pflanzen

Bestand:

Der Änderungsbereich 1 ist bereits überwiegend bebaut und umfasst Wohnbebauung mit zugehörigen Gartenflächen. Ursprünglich handelte es sich um gärtnerisch genutzte Grünflächen am Siedlungsrand.

Der Änderungsbereich 2 ist im aktuellen FNP als stark durchgrünte Parkplatzfläche dargestellt. Er wird als Intensivgrünland landwirtschaftlich genutzt und zusätzlich mehrmals im Jahr als Behelfsparkplatz bei Großveranstaltungen in Spalt. Entlang der nordöstlichen Änderungsbereichsgrenze verläuft ein schmaler Gehölzstreifen.

Auswirkung:

Im bereits bebauten Änderungsbereich 1 sind relevante Eingriffe in das Schutzbauwerk Tiere und Pflanzen bereits erfolgt. Die Flächennutzungsplanänderung stellt hier eine nachträgliche planungsrechtliche Anpassung dar. In Folge künftiger Nachverdichtungen in den Gartenbereichen sind gegebenenfalls noch geringe zusätzliche Auswirkungen auf das Schutzbauwerk Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Bei Realisierung der Sonderbaufläche Bauhof/Kläranlage (Änderungsbereich 2) sind der Verlust und die Überformung der bestehenden Biotop- und Nutzungsstrukturen die Folge. Insbesondere gehen Lebensräume und Nahrungshabitate für störungsunempfindliche Tierar-

ten verloren. Die derzeit als Intensivgrünland genutzte Fläche weist durch die parallele Nutzung als Behelfsparkplatz eine geringe ökologische Wertigkeit auf, welche im Zuge einer intensiveren baulichen Nutzung weiter reduziert wird. Die künftige Nutzung ist mit einer höheren Versiegelung und Überbauung und einem Rückgang an Grünanteilen verbunden.

Im Rahmen der weiterführenden Planungen ist die Eingriffsschwere konkret zu ermitteln und ein entsprechender Ausgleichsbedarf festzulegen. Dabei ist auch zu prüfen, inwieweit der am nordöstlichen Gebietsrand gelegen Gehölzstreifen erhalten werden kann.

Die Nähe des Plangebiets zu einem FFH-Gebiet erfordert eine besondere Beachtung. Insbesondere die Abgrenzung zur sensiblen Umgebung und die Auswirkungen angrenzender Bebauung sind in der weiteren Planung bei Bedarf vertiefend zu prüfen.

Das Vorkommen geschützter und störungsempfindlicher Arten in den Änderungsbereichen wird aufgrund der Vorbelastungen als eher unwahrscheinlich eingestuft, kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Vertiefende Untersuchungen sind erforderlichenfalls im weitergehenden Planungsvorlauf vorzunehmen. Sollte ein Vorkommen geschützter Arten festgestellt werden, sind entsprechende Vermeidungs- und/oder CEF-Maßnahmen umzusetzen.

Folgende Maßnahmen bieten Potenzial zur Minderung der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und sollten im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt bzw. geprüft werden:

- Anlage eines Gehölzstreifens mit heimischen Arten entlang der Grenze zu angrenzenden Schutzgebieten (FFH-Gebiet, LSG, Überschwemmungsgebiet) zur ökologischen Pufferung und funktionalen Abtrennung des Plangebiets,
- Schutz erhaltbarer, auch angrenzender, Gehölze während der Bauzeit,
- Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze im Rahmen von ein- und durchgrünen Pflanzkonzepten,
- Ausschluss ökologisch geringwertiger, nicht-heimischer Arten,
- Dachbegrünung auf Flachdächern und flach geneigten Dächern zur Förderung blütenreicher Ersatzlebensräume,
- Fassadenbegrünung zur ökologischen Aufwertung von Gebäudehüllen,
- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an großflächigen Glasfassaden,
- Verzicht auf unnötige nächtliche Beleuchtung zur Minimierung von Lichtverschmutzung, und zum Schutz nachtaktiver Arten,
- Bauzeitliche Regelungen zur schonenden Baufeldfreiräumung (möglichst vom 01.Oktober bis 28.Februar),
- Vor Eingriffen in Gehölz- oder Gebäudestrukturen: Prüfung auf artenschutzrechtlich relevante Merkmale (z. B. Hohlen, Spalten, Horste).

Unter Berücksichtigung des geplanten Umfangs der Überbauung, der derzeitigen Nutzung und Vorbelastungen sowie der Möglichkeit zur Kompensation werden insgesamt Auswirkungen geringer (Änderungsbereich 1) und mittlerer (Änderungsbereich 2) Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen erwartet.

4.2.5 Schutzwert Orts- und Landschaftsbild

Bestand:

Das Landschaftsbild rund um Spalt ist geprägt von weitläufigen, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen, Abschnitten der Fränkischen Rezataue, angrenzenden Waldfächern, Streuobstwiesen sowie der denkmalgeschützten Altstadt. Die Fränkische Rezat durchquert das Gemeindegebiet und zeigt unterschiedliche Gewässerstrukturen – von stark bis gering verändert. Das Gemeindegebiet liegt zu großen Teilen im großräumigen Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken“ westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland“, wobei die Siedlungsflächen von Spalt aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegrenzt sind.

Die locker angelegte Bebauung im Änderungsbereich 1 ist durch moderne Wohngebäude und großzügig gestaltete Gärten geprägt. Sie schließt unmittelbar an die umgebende freie Flur an und schafft einen harmonischen Übergang zum landwirtschaftlich geprägten Umfeld.

Der Änderungsbereich 2 liegt außerhalb bestehender Siedlungsflächen im Osten von Spalt. Die Fläche wird aktuell als Wiese und mit der Funktion eines Behelfsparkplatzes für größere Veranstaltungen genutzt und ist künftig für die Erweiterung der nördlich angrenzenden Kläranlage und des Bauhofs vorgesehen. Der Änderungsbereich 2 grenzt im Osten – ebenso wie der bestehende Bauhof und die Kläranlage – unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet an.

Mehrere Feld- und Wirtschaftswege in und um Spalt dienen als lokale sowie überregionale Rad- und Wanderverbindungen. Beide Änderungsbereiche haben keine unmittelbare Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Bewertung:

Die Entwicklung von Bauflächen kann insbesondere an Ortsrändern das Orts- und Landschaftsbild verändern. Im Änderungsbereich 1 ist aufgrund der bereits bestehenden Bebauung keine nennenswerte Veränderung mehr zu erwarten. Die vorherige Nutzung als private Gärten sowie die vorhandene Eingrünung an den südlichen Siedlungsranden schaffen einen harmonischen Übergang zur angrenzenden offenen Agrarlandschaft.

Im Änderungsbereich 2 ist durch die künftige Sondernutzung außerhalb der bestehenden Siedlungsflächen mit einer stärkeren Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen. Gleichzeitig besteht durch die vorhandene Kläranlage und den Bauhof bereits eine Vorbelaufung des Landschaftsbildes. Durch landschaftsgestalterische Maßnahmen kann eine gute visuelle Integration der Erweiterungsfläche in das Orts- und Landschaftsbild erzielt werden, so wie das auch bereits bei den gut eingegrünten, vorhandenen Anlagen der Fall ist.

Zur Minimierung möglicher Beeinträchtigungen sollten in den folgenden Planungsebenen geeignete Maßnahmen geprüft und festgesetzt werden, z. B.:

- Maßnahmen zur Begrünung nicht überbaubarer Flächen und zur Ein- und Durchgrünung, insbesondere zum angrenzenden Landschaftsschutzgebiet hin,
- Verwendung heimischer, standortgerechter Laubgehölze zur Förderung eines kulturlandschaftstypischen Erscheinungsbildes,
- Einschränkung fremdländischer Arten und Nadelgehölze, um einen ortsbildverträglichen, ländlichen Charakter zu erhalten.

Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen und der bestehenden Vorbelastungen sind die mit der FNP-Änderung verbundenen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die damit in Verbindung stehende Erholungsfunktion insgesamt als **mittel** einzustufen.

4.2.6 Schutzwert Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Die Plangebiete befinden sich am südwestlichen und östlichen Ortsrand der Stadt Spalt. Der Änderungsbereich 1 schließt unmittelbar an bestehende Wohnbebauung an und stellt eine Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar.

Der Änderungsbereich 2 befindet sich östlich der Ortslage und wird derzeit als Wiese landwirtschaftlich genutzt. Zusätzlich dient die Fläche als Behelfsparkplatz für größere öffentliche Veranstaltungen, was auch der aktuellen Darstellung im FNP entspricht. Nördlich grenzen die kommunale Kläranlage und der städtische Bauhof an, während die umliegenden Flächen im Süden und Westen überwiegend ackerbaulich genutzt werden.

Bewertung:

Die Darstellung des Änderungsbereichs 1 als Wohnbaufläche entspricht der gegenwärtigen Nutzung. Auswirkungen auf das Schutzwert Mensch und menschliche Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Der Änderungsbereich 2 wird als Sonderbaufläche dargestellt und liegt abseits bestehender Wohngebiete. Durch die Erweiterung der angrenzenden Nutzung (Kläranlage, Bauhof) nach Süden rücken diese potenziell immissionsträchtigen Nutzungen jedoch näher an das (süd-)westlich gelegene Wohngebiet heran. Eventuelle Immissionskonflikte sind im Rahmen der weiterführenden Planungen zu prüfen, zu bewerten und gegebenenfalls Maßnahmen zur Konfliktminderung zu ergreifen. Es wird empfohlen, die Nutzung des Gesamt-Areals Bauhof/Kläranlage bei künftigen Erweiterungen funktional so zu gliedern, dass immissionsträchtige Nutzungen und Anlagenteile eher im Norden (auf den bereits vorhandenen Betriebsflächen) angeordnet werden bzw. dort verbleiben und die Erweiterungsfläche nach Möglichkeit für immissionsärmere Nutzungen vorzusehen.

Bei Berücksichtigung immissionstechnischer Belange in den weiterführenden Planungen können erhebliche Auswirkungen voraussichtlich weitestgehend vermieden werden. Die Auswirkungen für das Schutzwert Mensch und menschliche Gesundheit werden demnach insgesamt als gering bewertet.

4.2.7 Schutzwert Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Die mittelalterliche und frühneuzeitliche Altstadt von Spalt ist sowohl als Bodendenkmal (Aktennummer: D-5-6831-0194) als auch als Denkmalensemble (Aktennummer: E-5-76-147-1) in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege (BLfD) eingetragen.

Im bereits bebauten Änderungsbereich 1 sowie im derzeit unbebauten Änderungsbereich 2 sind keine Baudenkmäler vorhanden.

Bodendenkmäler sind innerhalb der Änderungsbereiche bislang nicht bekannt.

Im Umfeld der Änderungsbereiche sind jedoch einzelne Bodendenkmäler vorhanden und in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalschutz (BLfD) erfasst. Dies sind:

Im Umfeld des Änderungsbereichs 1:

- D-5-6831-0013: Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung

Im Umfeld des Änderungsbereichs 2:

- D-5-6831-0009: Siedlung der Urnenfelderzeit
- D-5-6831-0010: Siedlung der Urnenfelderzeit

Die nächstgelegenen Bodendenkmäler sind im bislang rechtsgültigen FNP (außerhalb der Änderungsbereiche) bereits mit der Signatur [BD] entsprechend PlanZV Nr. 14.3 gekennzeichnet.

Bewertung:

Aufgrund der Denkmaldichte insbesondere der Urnenfelderzeit entlang der fränkischen Rezat sind laut Aussage des BLfD den Umständen nach und auch angesichts der Lage am siedlungsgünstigen Rand des Niederungsbereiches der Fränkischen Rezat bisher unerkannte Bodendenkmäler im Änderungsbereich 2 anzunehmen bzw. zu vermuten. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG. Dies ist bei weiterführenden konkreten Planungen zu beachten.

Im Änderungsbereich 1 ist angesichts der bestehenden Bebauung dagegen trotz nahgelegtem Bodendenkmal nicht von einer Denkmalvermutung auszugehen. Für diesen Bereich wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von archäologischen Objekten nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen:

Sollten im Zuge der Bauarbeiten Kulturgüter z. B. in Form von Bodendenkmälern oder archäologischen Funden zu Tage treten, unterliegen diese gemäß Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Alle Beobachtungen und Funde (u.a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhafte Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Roth oder direkt dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Der Bau ist vorübergehend einzustellen.

Sofern in den Änderungsbereichen im Zuge der Umsetzung keine Bodenfunde auftreten, sind auf das Schutzbau Kultur- und Sachgüter Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

4.2.8 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Auch Wechselwirkungen zwischen den Änderungsbereichen wurden bei den jeweiligen Abschnitten mit betrachtet. Sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bzw. durch die einzelnen Teilstücke der Flächennutzungsplanänderung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

4.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Im Änderungsbereich 1 liegt bereits Bebauung von einem Gewicht vor, sodass die Flächennutzungsplanänderung hier eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten vorsieht. Bei Nichtdurchführung würden sich keine anderweitigen Nutzungen einstellen.

Änderungsbereich 2 würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin als öffentliche Grünfläche mit temporärer Nutzung als Behelfsparkplatz bestehen bleiben. Die dringend benötigten Erweiterungsflächen für den Bauhof und die Kläranlage müssten an anderer Stelle in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang mit den Anlagen gefunden werden.

4.4 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich

Die Verpflichtung zur Eingriffsvermeidung/-minimierung gemäß § 15 BNatSchG macht eine frühzeitige Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Planungsphasen notwendig. Ziel der Planung ist es, mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auf ein Minimum zu begrenzen. Die vorbereitende Bauleitplanung für sich betrachtet stellt zwar keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, jedoch kann diese einen möglichen Eingriff vorbereiten.

Entsprechend der Planungsebene können im Rahmen der FNP-Änderung lediglich übergeordnete Hinweise auf geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen gegeben werden. Im Rahmen künftiger, konkretisierter Planungen sind die Notwendigkeit und ggf. der Umfang von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu prüfen sowie bei Bedarf geeignete Maßnahmen festzulegen. Dies betrifft auch artenschutzrechtliche Vermeidungs- und ggf. CEF-Maßnahmen, die das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vermeiden. Können Verbotstatbestände nicht verhindert werden, ist eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich.

4.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Hinweise auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (vgl. Kapitel 4.2) gegeben.

4.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Das Erfordernis naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen für Änderungsbereich 2 ist im weiteren Planungsverlauf zu prüfen. Ausgleichsmaßnahmen werden voraussichtlich bei einer Zunahme versiegelter und überbauter Flächen sowie bei Verlust höherwertiger Gehölzbestände und Bäume erforderlich.

4.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aus naturschutzfachlicher, städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht bietet der Änderungsbereich 2 aufgrund seiner direkten Lage neben dem bestehenden Bauhof und der Kläranlage grundsätzlich Potenzial für eine funktionale Erweiterung dieser Anlagen. Alternative Flächen müssten ebenfalls in unmittelbarem räumlichen Zusammenhang stehen und wären aufgrund der angrenzenden Rezataue nur nordwestlich des Änderungsbereichs 2, also südlich des bestehenden Bauhofs denkbar. Hier wäre jedoch eine räumliche Trennung zur Kläranlage durch die dazwischenliegende Erschließungsstraße mit Wendeplatz und Wertstoffsammelbehälterstandort gegeben. Eine technisch-funktionale Integration und Einbindung in die bestehende Kläranlage wäre daher an diesem Standort nicht realisierbar. Ferner würden die

Flächen südlich des Bauhofs näher an die Wohnbebauung heranrücken, als die aktuell dargestellte Sonderbaufläche, was dem Gebot der Konfliktvermeidung widerspräche.

Für den Änderungsbereich 1 konnten keine alternativen Planungsmöglichkeiten erfasst werden.

4.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans Brombachsee – Teilplan Spalt Süd wird die planungsrechtliche Grundlage für eine mögliche Umnutzung bestehender Flächen geschaffen – dies betrifft zwei Teilbereiche:

Änderungsbereich 1:

Eine bisher als Grünfläche dargestellte Fläche im Siedlungsbereich wird künftig als Wohnbaufläche dargestellt. Dabei handelt es sich um eine nachträgliche Anpassung des Flächennutzungsplans an bereits erfolgte städtebauliche Entwicklungen. Hierdurch ergibt außerdem sich das Potential für weitere Nachverdichtungen zur Gewinnung von Wohnraum in bereits baulich geprägten Flächen.

Änderungsbereich 2:

Die bislang als durchgrünte Parkfläche dargestellte Fläche wird künftig als Sonderbaufläche für die Erweiterung des angrenzenden Bauhofs und der Kläranlage dargestellt werden. Damit einher geht eine höhere Versiegelung und Bebauung, was zu einem Verlust von Biotop- und Nutzungsstrukturen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft führen kann. Im Zuge der späteren konkreten Bauleitplanung sind der konkrete Bedarf und Umfang von Vermeidungs-, Ausgleichs- sowie CEF-Maßnahmen zu prüfen. Zudem sind artenschutzrechtlich relevante Strukturen und potenzielle Artvorkommen zu untersuchen. Insbesondere ist bei weiterführenden Planung auf eine gute Eingrünung und Abschirmung zum angrenzenden FFH- und Landschaftsschutzgebiet zu achten.

Unter Berücksichtigung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung, Eingrünung und Gestaltung im weiteren Planungsverlauf können die betroffenen Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht grundsätzlich als geeignet für die geplanten Nutzungsänderungen bewertet werden.

Die folgende Tabelle 1 bietet eine zusammenfassende Übersicht über die Ergebnisse des Umweltberichts.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

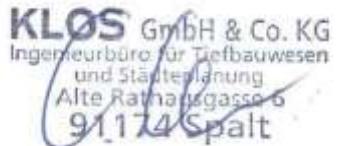
Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen in den Änderungsbereichen	
	Ä1 – Wohnbaufläche „Stuhlweg“	Ä2 – Sonderbaufläche „Kläranlage/ Bauhof“
Geologie und Boden	gering	gering
Wasser	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering
Tiere und Pflanzen	gering	mittel
Landschaft und Erholung	gering	mittel
Mensch	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	gering	gering

5 Aufstellungsvermerk

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans Brombachsee – Teilplan Spalt Süd in den Bereichen „Stuhlweg“ sowie „Bauhof / Kläranlage“ wurde planerisch bearbeitet von der

Klos GmbH & Co. KG
Ingenieurbüro für Tiefbauwesen und Städteplanung
Alte Rathausgasse 6
91174 Spalt

aufgestellt: 05.08.2025
geändert: 04.11.2025



Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Spalt, den

Udo Weingart, Erster Bürgermeister