

STADT SPALT



ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES BROMBACHSEE – TEILPLAN SPALT NORD

IM BEREICH DES WOHNGEBIETS
„AN DER WASSERMUNGENAUER STRASSE“
IM ORTSTEIL WERNFELS

BEGRÜNDUNG

Entwurf i. d. F. vom 13.01.2026

[Wesentliche Änderungen zum Vorentwurf i. d. F. vom 11.03.2025 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	Einleitung	4
1.1	Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets	4
2	Übergeordnete Planungsziele	5
2.1	Landesentwicklungsprogramm	5
2.2	Regionalplanung	5
2.3	Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt	5
3	Angaben zur Bevölkerung und zum Baulandbedarf	6
3.1	Strukturdaten der Gemeinde	6
3.2	Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien	10
3.3	Fazit zum Wohnraumbedarf	11
4	Planungsinhalte und wesentliche Auswirkungen	12
4.1	Änderungsinhalte	12
4.2	Auswirkungen der Planung	12
5	Umweltbericht.....	12
5.1	Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele	13
5.2	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	13
5.2.1	Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft.....	14
5.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange	15
5.2.3	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung	16
5.2.4	Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit	18
5.2.5	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	18
5.2.6	Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.....	19
5.3	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	19
5.4	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich	19
5.4.1	Vermeidungsmaßnahmen	19
5.4.2	Ausgleichsmaßnahmen	19
5.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	20
5.6	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	20
6	Aufstellungsvermerk.....	21

1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planung

In Wernfels, dem drittgrößten Ortsteil der Stadt Spalt, wurde zuletzt im Jahr 2021 das Baugebiet „Burgblick“ durch einen privaten Erschließungsträger erschlossen. Die Bauplätze dieses Baugebiets wurden zügig vermarktet, circa drei Viertel sind bereits bebaut bzw. befinden sich in der Planungs- oder Bebauungsphase. Gleichzeitig liegen der Stadt Spalt mehrere Anfragen ortsansässiger Bürger nach Bauland, überwiegend zur Errichtung von Einfamilienhäusern, vor.

Um diesen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen zu decken, beabsichtigt die Kommune ein neues Wohngebiet auf einem stadteigenen Grundstück am nördlichen Ortsrand von Wernfels zu entwickeln. Hierdurch sollen Abwanderungen vermieden und insbesondere junge Familien im Ort gehalten werden. Ziel ist dabei nicht zuletzt, die Auswirkungen des demographischen Wandels abzumildern und ein Schrumpfen des Dorfes zu verhindern.

Zur Realisierung des neuen Wohngebiets hat die Stadt Spalt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 65 „An der Wassermungenauer Straße“ beschlossen. Da der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans auch eine Teilfläche umfasst, die im Flächennutzungsplan (FNP) mit einer von den Festsetzungen des Bebauungsplans abweichenden Art der beabsichtigten Bodennutzung dargestellt ist, ergibt sich aus der Aufstellung des Bebauungsplans das Erfordernis zur vorliegenden FNP-Änderung.

Die Änderung des FNPs erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsgebiets

Der Ortsteil Wernfels liegt ca. 5 km nordwestlich von Spalt. Das geplante Wohngebiet „An der Wassermungenauer Straße“ befindet sich am nördlichen Ortsrand von Wernfels, zwischen der bestehenden Ortsbebauung und dem Sportgelände des TSV Wernfels.

Der Änderungsbereich beinhaltet eine Teilfläche des Flurstücks mit der Fl.-Nr. 39, Gemarkung Wernfels, Stadt Spalt, Landkreis Roth.

Räumlich begrenzt wird der Änderungsbereich durch

- einen gehölzgesäumten Spielplatz und eine Maschinenhalle im Außenbereich im Norden,
- die Wassermungenauer Straße im Westen und
- landwirtschaftliche Fläche im Süden und Osten.

Die Fläche wird aktuell landwirtschaftlich genutzt.

Mit einer Größe von ca. 0,37 ha umfasst das Plangebiet nur eine nördliche Teilfläche des Geltungsbereichs des parallel aufgestellten Bebauungsplans Nr. 65 „An der Wassermungenauer Straße“ (ca. 0,82 ha). Für die übrigen, im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen ergibt sich aufgrund der Übereinstimmung von Bebauungsplan und rechtsgültigem FNP kein Anpassungsbedarf.

2 Übergeordnete Planungsziele

2.1 Landesentwicklungsprogramm

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023) ist neben den Grundsätzen des Flächensparens (LEP 3.1, vgl. auch § 1a Abs. 2 BauGB) auch das Prinzip „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ als verbindliches Ziel verankert (LEP 3.2):

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.“ (Z)

Die Stadt Spalt bemüht sich grundsätzlich intensiv um die Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen, ein Baulücken-/Leerstandskataster und ein Flächenmanagementsystem befinden sich derzeit im Aufbau. Weitere Erläuterungen zum Baulandbedarf sowie zu den Potenzialen und bereits durchgeführten bzw. eingeleiteten Maßnahmen der Innenentwicklung sind dem Kapitel 2.3 zu entnehmen.

2.2 Regionalplanung

Auf Ebene der Regionalplanung liegt die Stadt Spalt am südwestlichen Rand der Region Nürnberg (Region 7). Die Stadt Spalt ist hier als Kleinzentrum in einem „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ eingestuft.

Naturräumlich ist das Planungsgebiet der Untereinheit „Spalter Hügelland“ (113.4) innerhalb der Haupteinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113) zugeordnet. Die Landnutzung in der Umgebung von Spalt ist geprägt von „kleinräumigen und vielfältigen Nutzungen“ (vgl. RP Begründungskarte 1 zur ökologisch-funktionellen Raumgliederung).

Spalt liegt innerhalb eines „Gebiets mit besonderer Bedeutung für die Erholung (großräumig)“. Mit der Nähe zum Igelsbach- und Brombachsee liegt der Planungsraum im unmittelbaren Einflussbereich eines Erholungsschwerpunktes von regionaler und überregionaler Bedeutung (vgl. RP Begründungskarte 5 Erholung).

2.3 Gebiete zum Schutz von Natur und Umwelt

Der Änderungsbereich im Norden von Wernfels liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen. Biotop der amtlichen Biotopkartierung Bayern sind im Änderungsbereich und direkt angrenzend nicht erfasst. In der Umgebung sind sowohl biotopkartierte Strukturen erfasst, als auch Schutzgebiete ausgewiesen.

Beeinträchtigungen von Schutzgebieten und Flächen der Biotopkartierung sind durch die geplante Änderung nicht zu erwarten.

Detaillierte Aussagen zu Schutzgebieten und dem Schutz von Natur und Umwelt im Allgemeinen sind dem Umweltbericht in Kapitel 5 zu entnehmen.

3 Angaben zur Bevölkerung und zum Baulandbedarf

Sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene wurden in den vergangenen Jahren die Bemühungen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken intensiviert. Im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) sind bereits seit einigen Jahren Festlegungen zum schonenden und flächensparenden Umgang mit Grund und Boden enthalten (vgl. Kapitel 2.1). Damit die damit verbundenen Vorgaben bayernweit einheitliche Anwendung finden, hat das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie als oberste Landesplanungsbehörde eine Auslegungshilfe mit Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung erarbeitet und den höheren Landesplanungsbehörden bei den Regierungen sowie den bayerischen Kommunen zur Verfügung gestellt. Die nachfolgende Analyse zum Wohnraumbedarf orientiert sich im Wesentlichen an dieser Auslegungshilfe vom 31.12.2023.

3.1 Strukturdaten der Gemeinde

Aktueller Einwohnerstand

Im Gemeindegebiet der Stadt Spalt leben derzeit insgesamt 5.167 Personen (Stand 31.12.2023), die sich auf 28 Gemeindeteile verteilen. Etwas mehr als die Hälfte der Einwohner leben im Hauptort Spalt (ca. 2.650 Einwohner). Wernfels bildet mit ca. 355 Einwohnern den drittgrößten Ortsteil nach Spalt und Großweingarten.

Bevölkerungsentwicklung in der jüngeren Vergangenheit

Die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Spalt im Zeitraum 2013 bis 2022 ist aus nachfolgender Abbildung 1 ersichtlich.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2013	4 918	- 11	- 0,2
2014	4 937	19	0,4
2015	4 988	51	1,0
2016	4 947	- 41	- 0,8
2017	5 003	56	1,1
2018	5 023	20	0,4
2019	5 047	24	0,5
2020	5 087	40	0,8
2021	5 102	15	0,3
2022	5 204	102	2,0

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Spalt
von 2013 bis 2022 (aus: Statistik kommunal 2023¹)

¹ Statistik kommunal 2023, Stadt Spalt, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024.

Betrachtet man die Zahlen genauer, so fällt auf, dass nach einer wechselhaften Entwicklung von 2013 bis 2016 ein stetiger Anstieg der Bevölkerungszahlen seit dem Jahr 2017 erfolgt ist. Insgesamt betrug der Zuwachs im dargestellten Zeitraum von 10 Jahren rund 5,8 %.

Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamts für Statistik

Entgegen der oben gezeigten, vergangenen Entwicklung, geht der Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamts für Statistik für Spalt zukünftig von einer leicht zurückgehenden Bevölkerungsentwicklung im Betrachtungszeitraum von 2019 bis 2039 aus. Ausgehend von 5.047 Einwohnern im Jahr 2019 wird für die Stadt ein Bevölkerungsrückgang auf ca. 5.000 Einwohner im Jahr 2039 erwartet, wobei ein kurzfristiger Bevölkerungsanstieg auf 5.100 Einwohner im Zeitraum 2020 bis 2025 angegeben wird (vgl. Abbildung 2).

Die vorausberechnete Bevölkerungsveränderung 2039 gegenüber 2019 ist im Demographie-Spiegel mit -0,9 % angegeben.

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2019	5 047	784	3 187	1 076
2020	5 100	800	3 200	1 100
2021	5 100	800	3 200	1 100
2022	5 100	800	3 100	1 100
2023	5 100	800	3 100	1 100
2024	5 100	800	3 100	1 200
2025	5 100	800	3 000	1 200
2026	5 000	800	3 000	1 300
2027	5 000	800	2 900	1 300
2028	5 000	800	2 900	1 300
2029	5 000	800	2 800	1 400
2030	5 000	800	2 800	1 400
2031	5 000	800	2 800	1 400
2032	5 000	800	2 700	1 500
2033	5 000	800	2 700	1 500
2034	5 000	800	2 700	1 500
2035	5 000	800	2 700	1 500
2036	5 000	800	2 700	1 600
2037	5 000	800	2 700	1 600
2038	5 000	800	2 700	1 600
2039	5 000	700	2 700	1 600

* Die Werte der Jahre 2020 bis 2039 wurden jeweils auf 100 Personen gerundet.
Differenzen in den ausgewiesenen Gesamtwerten sind rundungsbedingt.

Abbildung 2: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Spalt bis 2039
(aus: Demographie-Spiegel für Bayern, Stadt Spalt²)

² Beiträge zur Statistik, Heft 553, Demographie-Spiegel für Bayern – Stadt Spalt, Berechnungen bis 2039, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2021.

Um die Entwicklung der Bevölkerung zu modellieren, bedient sich die nationale und internationale amtliche Statistik in der Regel des sogenannten Kohorten-Komponenten-Modells: Dabei wird für nach Alter, Geschlecht und ggf. weiteren Merkmalen differenzierte Bevölkerungsgruppen („Kohorten“) nicht die Bevölkerungsentwicklung selbst, sondern die Entwicklung ihrer Komponenten vorausberechnet. Durch Verrechnung von zukünftigen natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegungen mit der Ausgangspopulation erhält man schließlich Bevölkerungsstruktur und -stand kommender Jahre.

Das Bayerische Landesamt für Statistik betont, dass die konkrete Anwendung und Beurteilung der Daten dem Nutzer überlassen bleibt. Vor Ort sind die spezifischen Faktoren (z. B. zukünftig erhöhte Zuzüge durch Betriebsansiedlungen, vermehrte Fortzüge durch fehlende Infrastruktur oder durch Arbeitsplatzmangel), die einen zusätzlichen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung haben können, besser bekannt.³

In Spalt dürfte vor allem die Bauland- und Wohnraumentwicklung der vergangenen Jahre zu einem deutlichen Bevölkerungsanstieg beitragen. Mit der Ausweisung des Wohnbaugebietes „Maierhof“ im Jahr 2020 wurden 35 Bauplätze neu erschlossen. Alle Bauplätze sind verkauft und werden derzeit bebaut, wobei die tatsächliche Nachfrage bei weitem höher war. Durch ein festgelegtes Baugebot wurden Spekulationen und Flächenbevorratung vermieden.

Im unmittelbar angrenzenden Kleinbaugebiet „Am Planetenweg“ sind zudem zwei Mehrfamilienhäuser entstanden.

Weitere Projekte des Geschosswohnungsbaus laufen derzeit insbesondere im „Hopfenhallenareal“ und auf Flächen, die außerhalb von Bebauungsplänen liegen (Innenbereich nach § 34 BauGB).

Nach Ansicht der Stadt Spalt dürfte damit die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung bis 2039 deutlich höher ausfallen, als von Seiten des Bayerischen Landesamts für Statistik vorausberechnet. Dies wird dadurch bestätigt, dass die aktuelle Einwohnerzahl mit 5.167 Einwohnern bereits erheblich über dem vorausberechneten Wert liegt. Die entspricht einem Zuwachs von rund 2,4 % in nur vier Jahren (2019 bis 2023).

Bevölkerungsvorausberechnung Landkreis Roth

In der regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern wird für den Landkreis Roth bis 2042 ebenfalls von einer zunehmenden Bevölkerungsentwicklung in Höhe von 2,5 % bis zu 7,5 % gegenüber dem Jahr 2022 ausgegangen (vgl. Abbildung 3).

Dies ist insbesondere auf die Wanderungsgewinne durch die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze im regionalen Wirtschaftsraum und die hohe Attraktivität des Naherholungsraumes Fränkisches Seenland zurückzuführen. Die veränderten Wohn- und Lebensansprüche, sowie bezahlbare Miet- bzw. Baulandpreise ziehen vor allem junge Familien in der Gründungsphase und Eigentumbildung wieder in den ländlichen Teilbereich. Auch unter dem Aspekt des unzureichenden Wohnraumangebotes in der Metropolregion Nürnberg ist der Wanderungssaldo für den gesamten Landkreis Roth positiv.⁴

³ Website des Bayerischen Landesamtes für Statistik (LfStat), abgerufen am 24.02.2025: https://www.statistik.bayern.de/statistik/gebiet_bevoelkerung/demographischer_wandel/vorausberechnungen/index.html

⁴ Statistik kommunal 2023 – Landkreis Roth, Eine Auswahl wichtiger statistischer Daten, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth im März 2024

Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns Veränderung 2042 gegenüber 2022 in Prozent

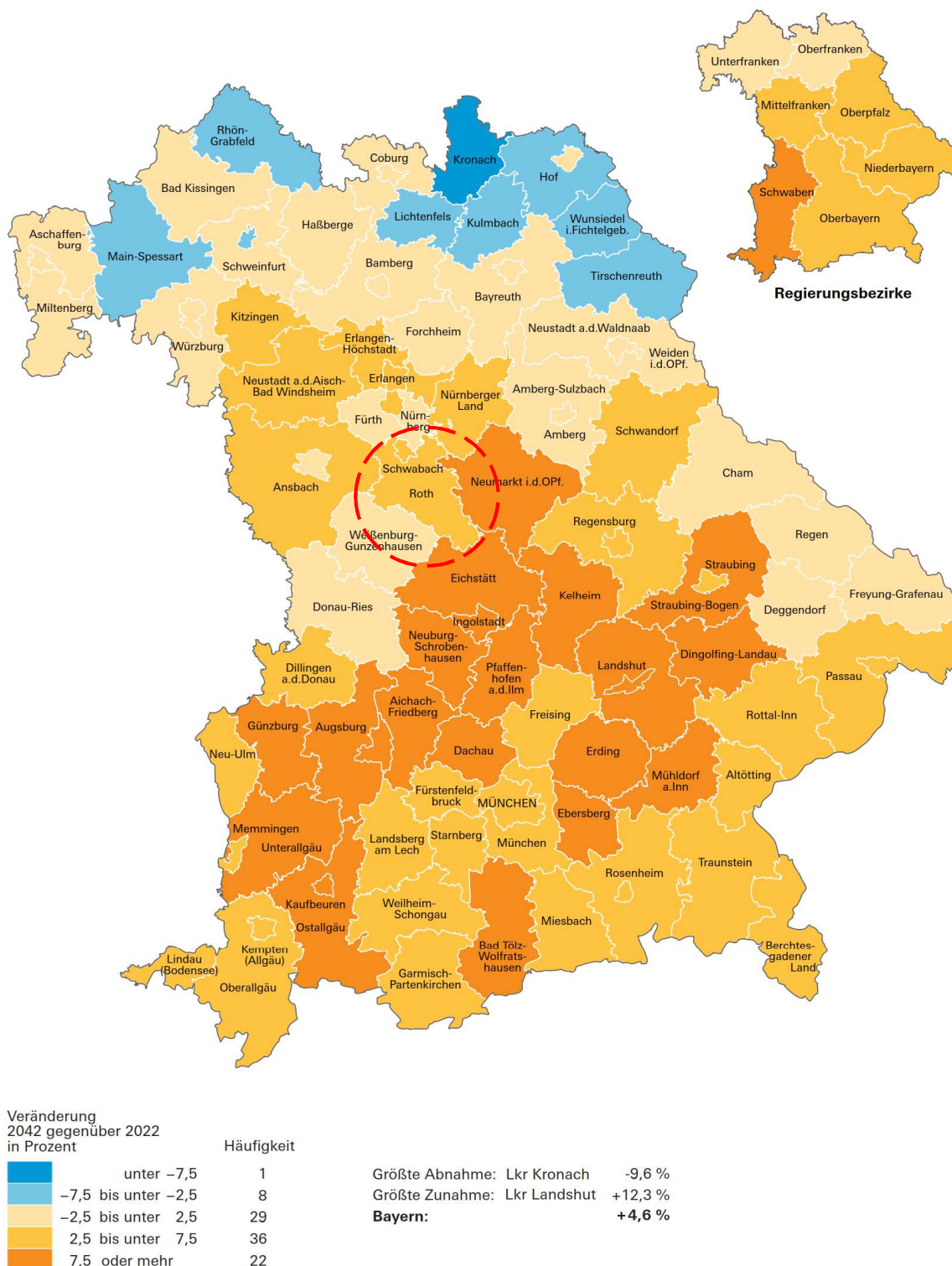


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung auf Landkreisebene in Bayern bis 2042
(aus: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042⁵)

⁵ Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2042, Demographisches Profil für den Freistaat Bayern, Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth 2024.

3.2 Innenentwicklungspotenziale und Aktivierungsstrategien

Bauflächenreserven und Innenentwicklungspotenziale im Gemeindeteil Wernfels

Die Stadt Spalt verfügt in Wernfels über keine veräußerbaren Baugrundstücke mehr. Das zuletzt in Wernfels entwickelte Baugebiet „Burgblick“ wurde im Zeitraum 2021/2022 erschlossen und wird seither bebaut. Rund drei Viertel der Bauplätze sind bereits bebaut oder befinden sich in der Planungs-/Bebauungsphase. Die fünf übrigen, noch unbebauten Grundstücke befinden sich in privater Hand.

Vereinzelte Baulücken finden sich außerdem noch in den älteren Baugebieten von Wernfels. Diese befinden sich jedoch ebenfalls in privater Hand und stehen derzeit nicht zum Verkauf.

Im wirksamen Flächennutzungsplan Brombachsee, Teilplan Spalt Nord, sind im Osten, Nordwesten und Westen von Wernfels noch unbebaute Wohnbauflächen in einem Umfang von insgesamt ca. 5,5 ha vorhanden. Diese Flächen sind allesamt städtebaulich gut geeignet und stellen die langfristige Entwicklungsmöglichkeit für den Ortsteil Wernfels dar.

Da sich die aktuell überplante Fläche „An der Wassermungenauer Straße“ jedoch bereits in kommunalem Eigentum befindet, wird diese Fläche zur Entwicklung vorgezogen, auch wenn eine kleine Teilfläche bislang nicht im FNP enthalten war. Die Fläche schließt jedoch eine Lücke im Siedlungsgebiet und stellt damit eine städtebaulich schlüssige Ergänzung der Siedlungsflächen von Wernfels dar.

Sonstige nutzbare Baulücken und Innenentwicklungspotenziale sind im Ortsteil Wernfels aktuell nicht vorhanden bzw. sind nicht für die Stadt Spalt aktuell verfügbar.

Aktivierungsstrategien für Innenentwicklungspotenziale

Angesichts der hohen Baulandnachfrage ist die Stadt Spalt parallel zur Ausweisung neuer Bauflächen bereits seit längerem bestrebt, die Innenentwicklungspotenziale zu mobilisieren und vorrangig zu entwickeln. Im Jahr 2017 wurden im Rahmen der Aufstellung eines Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes Leerstände und umnutzbare Gebäude(teile) im Altstadtbereich von Spalt aufgezeigt. Parallel wurde mit dem Aufbau eines kommunalen Flächenmanagementsystems begonnen.

In den vergangenen Jahren wurden bereits zahlreiche Maßnahmen der Innenentwicklung im Gemeindegebiet der Stadt Spalt angestoßen. Neben kleinen Einfamilienhausgebieten („An der Güsseldorfer Straße III“) ist hier vor allem das aktuelle Projekt „Hopfenhallenareal“, mit Geschosswohnungsbau und Geschäftsgebäuden zu nennen. Ferner wurden zuletzt verschiedene Objekte im Altstadtbereich von gewerblichen Nutzern für Beherbergungszwecke erworben und mit der Sanierung begonnen. Ebenso wurden in jüngerer Vergangenheit viele private Sanierungsmaßnahmen umgesetzt. Im Rahmen der Städtebauförderung werden dabei zusätzliche Anreize für die Eigentümer geschaffen. Die Stadt Spalt steht hier den Eigentümern jederzeit mit beratender und auch finanzieller Unterstützung zur Seite.

Während auf diese Weise im Altstadtbereich bereits viel Potenzial aktiviert werden konnte, existieren in den Baugebieten von Spalt und Ortsteilen nach wie vor viele Baulücken, die sich in privater Hand befinden. Die Verkaufsbereitschaft ist hier zumeist sehr gering. Im Allgemeinen ist bei diesen Potenzialen von einem eher langfristigen Aktivierungszeitraum auszugehen. In der Zukunft soll durch gezielte und regelmäßig wiederkehrende Information und direkte Eigentümeransprache die Aktivierung von Baulücken sowie anderer innerstädtischer Potenzialflächen weiter vorangetrieben werden. Grundstücke die zum Verkauf stehen, können dann an interessierte Käufer oder Bauträger vermittelt oder unmittelbar durch die Stadt

erworben und überplant werden. Zu diesem Zweck soll das kommunale Flächenmanagementsystem weiter auf- und ausgebaut werden.

Grundsätzlich bildet die Erschließung von Innenentwicklungspotenzialen einen wichtigen Baustein in der Siedlungspolitik der Stadt Spalt, wobei gerade bei den Baulücken in Einfamilienhausgebieten aber auch bei anderen privaten Potenzialflächen zumeist nur eine mittel- bis langfristige Aktivierung möglich ist. Eine kurzfristige Deckung des Baulandbedarfs ist vor dem Hintergrund der oben skizzierten Bevölkerungsentwicklung und der damit einhergehenden Baulandnachfrage sowie angesichts begrenzt verfügbarer Potenzialflächen nicht realisierbar.

3.3 Fazit zum Wohnraumbedarf

Im Hinblick auf die Kleinflächigkeit der Planung und Begrenzung des Planungsraumes auf den Gemeindeteil Wernfels wird an dieser Stelle auf eine umfassende, rechnerische Ermittlung des Wohnraumbedarfs für die gesamte Stadt Spalt verzichtet.

Die in Kapitel 3.1 aufgeführten Strukturdaten und Erläuterungen zur Bevölkerungsentwicklung unterstreichen den vorhandenen Wohnraumbedarf der Stadt Spalt. Eine rechnerische Bilanzierung des Wohnraumbedarfs für das gesamte Gebiet der Großgemeinde mit seinen 28 Gemeindeteilen stünde in keinem Verhältnis zur vorliegenden Planung.

Angesichts der vorgenannten Punkte und der Erwartung weiteren Wachstums in den kommenden Jahren hält die Stadt Spalt die Ausweisung des Wohnbaugebietes „An der Wassermungenauer Straße“ zur Erschließung von 12 Bauplätzen für die örtliche Bevölkerung im Ortsteil Wernfels für angemessen und unabdinglich. Aktuell (Stand: frühzeitige Beteiligung) liegen der Stadt bereits acht Anfragen für Bauplätze im geplanten Neubaugebiet vor.

Die Darstellung von rund 0,3 ha an zusätzlichen Wohnbauflächen erfolgt trotz vorhandener Wohnbauflächenreserven in Wernfels, da hierdurch ein bereits im Eigentum der Stadt befindliches Grundstück sinnvoll in die kommunale Siedlungsplanung eingebunden werden kann. Der Lückenschluss zwischen bisherigem Ortsrand und dem Sportgelände des TSV Wernfels bildet eine schlüssige Ortsabrundung und hilft, einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken.

Die westlich an das Baugebiet angrenzenden, im wirksamen FNP noch dargestellten Wohnbauflächen befinden sich zwar aktuell noch nicht im Eigentum der Stadt Spalt, stellen aber die künftig beabsichtigte, städtebaulich stringente Weiterentwicklung des Ortsteils Wernfels dar. Von einer flächengleichen Rücknahme von Wohnbauflächen an dieser Stelle aus dem FNP wird daher abgesehen, zumal die Neu-Darstellung von Wohnbauflächen im FNP mit ca. 0,3 ha relativ gering ist. Der Verfahrensaufwand stünde hier in keinem Verhältnis zum Nutzen.

4 Planungsinhalte und wesentliche Auswirkungen

4.1 Änderungsinhalte

Im bislang wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Spalt ist der Änderungsbereich bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Entsprechend den Festsetzungen des parallel aufgestellten Bebauungsplans wird die Darstellung mit der vorliegenden FNP-Änderung in eine ca. 0,325 ha große Wohnbaufläche (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO und eine ca. 0,045 ha große Grünfläche im engeren Siedlungsbereich abgeändert. Auf der Grünfläche wird zusätzlich das Symbol „Standort für die Regenwasserrückhaltung“ ergänzt. In diesem Bereich soll nach der Konzeption des Bebauungsplans ein begrüntes Regenrückhaltebecken entstehen.

4.2 Auswirkungen der Planung

Durch die Umwandlung einer ca. 0,37 ha großen landwirtschaftlichen Fläche in eine Wohnbaufläche wird ein Lückenschluss zwischen dem bisherigen Siedlungsrand von Wernfels und dem vorgelagerten Sportgelände des TSV Wernfels erzielt. Da sich die Fläche bereits im Eigentum der Stadt Spalt befindet, bietet sich auf diese Weise eine Möglichkeit der effizienten Flächennutzung und Erschließung.

Die überplante Fläche wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Unmittelbar nordöstlich des Änderungsbereichs sind bereits ein großer Spielplatz sowie ein Bolzplatz vorhanden. Eine Erweiterung dieser Anlagen war durch die Stadt Spalt nicht mehr vorgesehen; diese sind, gemessen an der Größe von Wernfels, bereits großzügig dimensioniert.

Immissionskonflikte zwischen dem nördlich gelegenen Sportgelände und dem Wohnen wurden im Vorfeld der parallelen Bebauungsplanaufstellung bereits geprüft und als lösbar bewertet. Die entsprechende schallimmissionstechnische Untersuchung ist den Unterlagen des parallel aufgestellten Bebauungsplans zu entnehmen. Die Lösungsvorschläge des Gutachters haben als Festsetzungen Eingang in den Bebauungsplan gefunden.

Auswirkungen der Planung auf Natur und Umwelt werden im nachfolgenden Umweltbericht untersucht und bewertet.

5 Umweltbericht

[Der Umweltbericht wurde im Vergleich zum Vorentwurf i. d. F. vom 11.03.2025 vollständig ergänzt. Auf vollständige Rotfärbung des nachfolgenden Kapitels 5 wird jedoch aufgrund der besseren Lesbarkeit verzichtet.]

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.

5.1 Schutzgebiete und naturschutzfachliche Grundsätze und Ziele

Der Änderungsbereich im Norden von Wernfels liegt außerhalb von Schutzgebietsausweisungen). Im Süden von Wernfels schließt das großräumige Landschaftsschutzgebiet „Südliches Mittelfränkisches Becken westlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Spalter Hügelland, Abenberger Hügelgruppe und Heidenberg“ (LSG West) an die Siedlungsfläche an. Das Schutzgebiet umfasst auch weite Teile der Rezataue östlich des Ortes.

Entlang der Rezataue zieht sich auch das FFH-Gebiet „Gewässerverbund Schwäbische und Fränkische Rezat“.

Aufgrund der Entfernung von etwa 250 m in südliche bzw. über 350 m in östliche Richtung sowie der dazwischenliegenden Siedlungsfläche und Geländestrukturen, können Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch die geplante FNP-Änderung ausgeschlossen werden.

Im Änderungsbereich sowie direkt anschließend sind in der amtlichen Biotopkartierung Bayern keine Biotopstrukturen erfasst.

Jenseits des Pflugsmühler Wegs, etwa 40 m nordöstlich des Änderungsbereichs ist eine Feuchtwiese als Teilfläche -001 des Biotops 6731-1166 „Nasswiesen und Seggenried nördlich Wernfels“ erfasst. Das nach Art. 23 BayNatSchG geschützte Biotop besteht aus 2 Teilflächen auf dem Grünland etwas unterhalb der bestehenden und geplanten Bebauung. Direkte Beeinträchtigungen durch die FNP-Änderung und die damit geplante Bebauung können ausgeschlossen werden. Allerdings kann sich die auf dem Luftbild erkennbare Wegenutzung innerhalb der Fläche bei weiterer Bebauung verstärken.

Der Gehölzbestand auf der zwischen den beiden Siedlungsgebieten liegenden Böschung knapp 70 m südöstlich des Änderungsbereichs ist in der Bayerischen Biotopkartierung als „Hecken- und Rankenstrukturen um Wernfels“ (6731-0003, Teilfläche -017) erfasst. Beeinträchtigungen durch die FNP-Änderung können aufgrund der Entfernung und Lage ausgeschlossen werden.

5.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Bauleitplanung für sich betrachtet, stellt zwar keinen unmittelbaren Eingriff in Natur und Landschaft dar, bereitet jedoch in Bezug auf die spätere Umsetzung potenziell einen Eingriff vor.

In den folgenden Kapiteln werden die für die Umweltprüfung relevanten Schutzgüter jeweils getrennt nach Bestand sowie Art und Umfang der möglichen Umweltauswirkungen dargestellt und verbal-argumentativ bewertet.

Für die Beurteilung im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung ist insbesondere der Vergleich zwischen der bisherigen Darstellung als Grünfläche im Siedlungsbereich und der geplanten Darstellung als allgemeines Wohngebiet unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzung maßgeblich.

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

5.2.1 Schutzgüter Geologie und Boden, Wasser, Klima und Luft

Bestand:

Der Änderungsbereich liegt im Fränkischen Keuper-Liasland (D59) innerhalb der Haupt- und Untereinheit „Mittelfränkisches Becken“ (113-A).

Darauf liegt der geologische Untergrund des mittleren Keupers (Löwenstein-Formation) mit einer Wechselfolge aus Sandstein, Tonstein und Dolomitlagen. Vorherrschend sind Pseudogley- und Braunerde-Pseudogleyböden aus grusführendem Sand bzw. Sandsteinverwitterung. Hydrogeologisch steht damit ein regional bedeutender Kluft-(Poren)-Grundwasserleiter mit geringer bis mittlerer Trennfugendurchlässigkeit an. Das Filtervermögen der geologischen Schichten ist überwiegend gering, in tonigen Bereichen jedoch höher (vgl. Digitale Hydrogeologische Karte, M 1:100.000 – Verbreitung der Hydrogeologischen Einheiten).

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt (vgl. Geologische Karte von Bayern, M 1:500.000 und M 1:25.000, Übersichtsbodenkarte Bayern, M 1:25.000).

Das Plangebiet weist keine wasserrechtlichen Schutzgebiete auf. Natürliche Oberflächengewässer sind im Änderungsbereich und im direkten Umfeld nicht vorhanden.

Der aktuell rechtsgültige FNP stellt im Änderungsbereich Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz dar. In der Realnutzung kann der Änderungsbereich einschließlich der südlich angrenzenden Flächen als, aktuell brachliegende, landwirtschaftliche Fläche charakterisiert werden. Damit sind die Flächen anthropogen überformt, die natürlichen Funktionen in Bezug auf den Boden- und Wasserhaushalt sind jedoch vorhanden.

Lokalklimatisch können die bisher dargestellten Grünflächen im Änderungsbereich einschließlich der nordwestlich, nördlich und östlich angrenzenden Grün- und landwirtschaftlichen Flächen als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete eingestuft werden.

Aufgrund der Geländeneigung Richtung Norden ist die Bedeutung der Flächen für die klimatische Ausgleichsfunktion von Wernfels jedoch als gering zu bewerten.

Bewertung:

Mit der Darstellung als Wohnbaufläche anstelle der bisherigen Darstellung als Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz bzw. im Vergleich zur Realnutzung landwirtschaftliche Fläche ist eine Zunahme versiegelter Flächen verbunden. Dadurch gehen die natürlichen Bodenfunktionen als Lebensraum, als landwirtschaftliche Produktionsfläche sowie als Pflanzenstandort verloren. Gleichzeitig werden das Retentionsvermögen, die Versickerungsfähigkeit und die Grundwasserneubildung reduziert, während der Oberflächenabfluss zunimmt. Darüber hinaus führt eine Ausweitung der versiegelten Flächen zum Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und zu erhöhter Aufheizung des Gebiets.

Über die Darstellung eines Standorts für die Regenwasserrückhaltung wird Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch Sammlung, Versickerung und verzögerte Ableitung des Niederschlagswassers entgegengewirkt.

Da Boden ein nicht vermehrbares Gut ist, sollten in der weiteren Planung u.a. die nachfolgend genannten Maßnahmen geprüft und in Abhängigkeit der konkretisierten Planung festgesetzt werden, um Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser und Klima/Luft zu minimieren

- Sinnvolle Beschränkung der Bodenversiegelung und Überbauung,

- Förderung von extensiven Dachbegrünungen für Flachdächer und flach geneigte Dächer, um einerseits den Niederschlagsabfluss zu verzögern und andererseits die Aufheizung von Flächen zu minimieren,
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (z. B. Splitt- oder Rasenfugenpflaster) für die Befestigung von privaten Hofflächen, Wegen und Stellflächen,
- Entwässerung im Trennsystem,
- Rückhaltung und Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken bzw. Rückführung von nicht belastetem Oberflächenwasser in den natürlichen Wasserkreislauf auf möglichst kurzem Weg,
- Sammlung und Nutzung von anfallendem Niederschlagswasser beispielsweise zur Gartenbewässerung, Toilettenspülung u.ä.,
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie von Baumpflanzungen zur Beschattung z.B. von Stellplatzflächen als Beitrag zur Luftreinhaltung und zur Verringerung kleinklimatischer Aufheizungseffekte – soweit möglich Erhalt bestehender Gehölzstrukturen,
- Empfehlung und Festsetzungen von Fassadenbegrünungen,
- Förderung der Nutzung regenerativer Energien.

Bei Realisierung der künftigen Siedlungsfläche im Änderungsbereich sind unter Berücksichtigung der geringen Größe und der angrenzenden Strukturen sowie möglicher Vermeidungsmaßnahmen überwiegend geringe, in Bezug auf die Versiegelung von Bodenflächen mittlere, Auswirkungen auf die abiotischen Schutzgüter zu erwarten.

5.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen inkl. Artenschutzbelange

Hintergrund Artenschutzbelange:

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes (im Folgenden kurz saP genannt) ist nach den §§ 44 und 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten, die durch das Vorhaben verursacht werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Da durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung eine mögliche Beeinträchtigung von geschützten Arten vorbereitet werden könnte, jedoch durch die eigentliche Planung nicht unmittelbar ausgelöst wird, erfolgt an dieser Stelle nur eine Einschätzung möglicher Beeinträchtigungen aufgrund der Biotop- und Nutzungsstrukturen im Plangebiet.

Im Rahmen künftiger, konkreter Vorhabenplanungen sind die artenschutzrechtlichen Belange genauer zu prüfen und gegebenenfalls erforderliche Vermeidungs- oder CEF-Maßnahmen festzusetzen. Eine entsprechende artenschutzrechtliche Prüfung mit Festlegung von Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen wurde durch das Büro ÖkoloG, Dipl.-Biologe Richard Radle, Roth bereits erstellt und ist dem parallel aufgestellten Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Bestand:

Die bislang als Grünfläche, Zweckbestimmung Spielplatz, dargestellte Fläche wurde intensiv landwirtschaftlich genutzt und liegt derzeit brach. Im Norden grenzen Gehölzstrukturen die Fläche gegenüber dem bestehenden Spielplatz und Sportgelände ab. Die südlich dargestellte Wohnbaufläche wird ebenfalls landwirtschaftlich, aktuell brachliegend, genutzt. Die bestehenden Strukturen bieten potenziellen Lebensraum und Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten. Artenschutzrechtlich relevante Vorkommen sind nicht bekannt. Aufgrund der Ortsnähe und bisherigen Nutzung ist mit besonders empfindlichen Arten nicht zu rechnen.

Bewertung:

Durch die geplante Darstellung als Wohnbaufläche und als Grünflächen für die Regenrückhaltung kommt es zu Verlust und Überformung bestehender Biotopstrukturen sowie von Lebensräumen und Nahrungshabitaten. Diese Beeinträchtigungen sind voraussichtlich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgleichbar.

Durch Pflanzgebote kann eine angemessene Durchgrünung erreicht werden, die angrenzende Gehölzstruktur im Norden sollte während der Bauphase gesichert werden.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Eine abschließende artenschutzrechtliche Prüfung ist auf nachgelagerter Planungsebene vorzunehmen.

Zur Minderung der Auswirkungen sind u.a. folgende Maßnahmen zu prüfen und ggf. festzusetzen:

- Begrünung nicht überbaubarer Flächen, Dach- und Fassadenbegrünung,
- Ausschluss ökologisch geringwertiger Gestaltungen (z. B. große Kiesflächen),
- Förderung heimischer, standortgerechter Laubgehölze,
- Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glasflächen,
- Verzicht auf bodendichte Einfriedungen zur Sicherung der Durchgängigkeit,
- Reduktion nächtlicher Beleuchtung,
- bauzeitliche Schutzmaßnahmen und geregelte Baulandfreimachung.

Damit sind durch die FNP-Änderung unter Berücksichtigung der künftig überbaubaren Flächen sowie des Ausgangszustands der betroffenen Flächen und der Kompensierbarkeit der Beeinträchtigungen im Vergleich mit der heutigen FNP-Darstellung bzw. der Realnutzung Auswirkungen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Pflanzen und Tiere zu erwarten.

5.2.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild, Erholung

Bestand:

Das Plangebiet liegt nördlich des Altorts von Wernfels im Übergang zwischen Siedlungsstruktur und offener Landschaft. Das Gelände fällt leicht nach Norden ab. Die umgebende Bebauung ist durch Einfamilienhäuser mit ortsbildtypischen steilen Satteldächern geprägt. Westlich schließen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Der Änderungsbereich einschließlich der nördlich angrenzenden Flächen wird im bisher rechtskräftigen FNP als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Westlich, südlich und östlich schließen Wohnbauflächen an.

Wie erwähnt, kann der Änderungsbereich ebenso wie die südlich anschließende Fläche aktuell als brachliegende landwirtschaftliche Fläche charakterisiert werden. Nordöstlich des Änderungsbereichs liegen ein großer Spielplatz und ein Bolzplatz. Die Fläche ist nach Süden zum Änderungsbereich hin mit einer Hecke eingegrünt. Nördlich davon schließt das Sportgelände des TSV Wernfels an, östlich steht das Feuerwehrhaus sowie eine landwirtschaftliche Maschinenhalle.

Damit bestehen einerseits gute, wohnungsnahe Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Andererseits können durch die Nutzung der Sportflächen und des Spielplatzes einschließlich des damit verbundenen Verkehrs sowie mögliche Feuerwehrübungen Lärmbeeinträchtigungen für die Wohngebiete und die Umgebung ausgehen.

Die Region um Spalt ist als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Erholung (großräumig)“ eingestuft. Durch die Nähe zum Brombach- und Igelsbachsee bestehen Anknüpfungspunkte an den überregionalen Erholungstourismus (vgl. RP Begründungskarte 5 Erholung).

Bewertung:

Durch die Änderung des FNPs wird eine Lücke zwischen der bestehenden und geplanten Wohnbebauung geschlossen und der nördliche Ortsrand abgerundet. Die bestehenden Gehölze um den angrenzenden Spielplatz stellen eine wirksame Ortsrandeingrünung und eine Grünstäur zwischen Siedlungsfläche und Freizeitnutzung dar.

Aufgrund des bestehenden großen Spiel- und Bolzplatzes sowie des Sportplatzes stellt die Reduzierung der Grünfläche mit Zweckbindung Spielplatz keine Beeinträchtigung für die Freizeit- und Erholungsnutzung dar. Die bestehenden Flächen werden gemessen an der Größe von Wernfels, bereits großzügig dimensioniert bewertet. Eine Erweiterung dieser Anlagen durch die Stadt Spalt war nicht mehr vorgesehen.

Um eine angemessene Siedlungsentwicklung zu gewährleisten und Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, sollten im Rahmen der weiteren Planungsebenen folgende Maßnahmen geprüft und in Abhängigkeit der konkreten Planung festgesetzt werden:

- bauordnungsrechtliche Festsetzungen zu Gebäudehöhen, Dachformen, Fassadengestaltung usw. fördern kulturlandschaftstypische Bauformen und vermeiden überdimensionierte, für den ländlich-dörflichen Raum unpassende Baukörper,
- Vermeidung von hohen, geschlossenen, straßenseitigen Einfriedungen, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild und eine optisch einengende Wirkung im Verkehrsraum zu vermeiden,
- Empfehlung und Festsetzungen von Dach- und Fassadenbegrünungen,
- Erhalt der eingrünenden Heckenstrukturen zwischen Änderungsbereich und den nördlich anschließenden Grünflächen,
- Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung, Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Verbot größerer Kies- und Steinbeete,
- Förderung heimischer, standortgerechter Laubgehölze mit optisch ansprechenden, vielfältigen Aspekten im Jahresablauf und Beschränkung von fremdländischen Ge-

hölzarten sowie von Nadelgehölzen, um einen „städtisch-sterilen“ Charakter zu vermeiden und einen kulturlandschaftstypischen, dörflichen Aspekt zu fördern,

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen, der bestehenden Eingrünung zu den nördlich anschließenden Flächen und der betroffenen Strukturen sind, durch die FNP-Änderung Auswirkungen mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sowie Erholung zu erwarten.

5.2.4 Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

Bestand:

Der Änderungsbereich und die nordöstlich angrenzenden Flächen sind im rechtsgültigen FNP als Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Der Änderungsbereich wird aktuell als brachliegende landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Nördlich angrenzend befinden sich ein Spiel- und Bolzplatz, das Feuerwehrhaus und eine landwirtschaftliche Maschinenhalle und weiter nördlich das Sportgelände des TSV Wernfels. Zwischen dem Änderungsbereich und den Grünflächen wächst eine eingrünende und abschirmende Hecke.

Bewertung:

Die geplante Darstellung als Wohnbaufläche und Grünfläche für die Regenrückhaltung im Anschluss an die bestehenden und geplanten Siedlungsflächen stellt eine konfliktarme Weiterentwicklung des Ortes dar.

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereichs und der damit verbundenen künftigen Wohnbebauung, sind für die bestehenden anschließenden Wohngebiete keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aufgrund der anschließenden Grünflächen und Sport- und Freizeiteinrichtungen besteht für die künftigen Bewohner eine gute wohnungsnaher Freizeitinfrastruktur. Andererseits können durch die Freizeitnutzung auch an Wochenenden und Feiertagen erhöhtes Verkehrsaufkommen sowie Lärm- und zeitweise Lichtemissionen auftreten.

Von umliegenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Nutzung Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Diese sind im ländlichen Planungsumfeld als ortsüblich und unvermeidbar zu bewerten.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit als gering bewertet.

5.2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand:

Wernfels ist durch mehrere Kulturdenkmäler geprägt, darunter auch die rund 300 m südlich des Änderungsbereichs gelegene, auf einer Erhebung befindliche und weithin sichtbare Burg Wernfels. Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche sowie in ihrer unmittelbaren Umgebung sind keine weiteren Boden- oder Baudenkmäler bekannt oder eingetragen.

Bewertung:

Aufgrund der Entfernung zur Burg Wernfels und der dazwischenliegenden Bebauung sind weder direkte noch indirekte Beeinträchtigungen durch Veränderung des Ortsbildes zu erwarten.

Sofern im Planungsgebiet keine überraschenden Bodendenkmäler auftreten, werden die Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter daher insgesamt als gering bewertet.

5.2.6 Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Erhebliche Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind für das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

5.3 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die FNP-Änderung bliebe die Fläche weiterhin als Grünfläche im Siedlungsbereich dargestellt. Die bisherige Nutzung als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche würde fortgeführt. Durch die Darstellung als allgemeines Wohngebiet wird eine planungsrechtliche Grundlage für die Umnutzung und bauliche Weiterentwicklung geschaffen, wodurch eine organische Siedlungsentwicklung unterstützt wird.

5.4 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 nachgeordneten verbindlichen Bauleitplanverfahren (Bebauungsplanaufstellung) sind die bautechnischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen zu konkretisieren. Des Weiteren sind der Umfang notwendiger Ausgleichsmaßnahmen zu ermitteln und geeignete Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. 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.

5.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

Hinweise auf mögliche Vermeidungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter (vgl. Kapitel 5.2) gegeben. Im weiteren Planungsverfahren sind diese zu konkretisieren und ggf. zu ergänzen.

5.4.2 Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die Notwendigkeit und der Umfang erforderlicher Kompensationsmaßnahmen an Hand des neuen Bayerischen Leitfadens für die

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung Dezember 2021) zu ermitteln. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung kann lediglich eine überschlägige Ermittlung an Hand der Größe des Änderungsbereichs, des Vorwerts der Fläche sowie der zu erwartenden Grundflächenzahl erfolgen. Daraus ergibt sich ein überschlägiger Kompensationsbedarf von etwa 4.500 Wertpunkten. Dieser kann durch Berücksichtigung eines Planungsfaktors aufgrund eingriffsminimierender Festsetzungen reduziert werden.

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Aus naturschutzfachlicher, städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht kann das Plangebiet als geeignet für die Darstellung einer Wohnbaufläche eingestuft werden. Aufgrund des geringen Umfangs der Flächeninanspruchnahme ist eine vertiefte Alternativenprüfung nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der in Kapitel 5.2 beschriebenen Aspekte und möglichen Festsetzungen kann eine verträgliche Siedlungserweiterung erfolgen.

5.6 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans Brombachsee – Teilplan Spalt Nord wird eine bislang als Grünfläche mit Zweckbindung Spielplatz dargestellte Fläche, künftig als Wohnbaufläche und als Grünfläche für die Regenwasserrückhaltung ausgewiesen. Damit kann am nördlichen Ortsrand von Wernfels ein Wohngebiet entwickelt werden.

Durch die geänderte Darstellung und die daraus folgende künftige Bebauung ist mit der Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen sowie von Biotopstrukturen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft zu rechnen. Der dargestellte Standort für die Regenwasserrückhaltung minimiert die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

Die geänderte Darstellung bedeutet eine Ortsrandabrundung zwischen bestehenden und geplanten Siedlungsflächen. Die nördlich liegenden Flächen können weiterhin landwirtschaftlich bzw. als Grünflächen mit Zweckbindung Spiel- und Sportplatz genutzt werden.

Artenschutzrechtlich relevante Strukturen und Maßnahmen sind im Rahmen der weiteren Planungsebenen zu prüfen und zu berücksichtigen.

Konkrete Festsetzungen zur bauordnungsrechtlichen und grünordnerischen Gestaltung sowie von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Planungsverlauf zu treffen. Unter Berücksichtigung entsprechender Maßnahmen ist die Fläche aus naturschutzfachlicher Sicht für die geplante Nutzung geeignet.

Die nachstehende Tabelle 1 gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse des Umweltberichtes.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden, Wasser, Klima/Luft	gering bzw. mittel
Tiere und Pflanzen	gering
Landschaft und Erholung	gering
Mensch	gering
Kultur- und Sachgüter	gering

6 Aufstellungsvermerk

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans Brombachsee – Teilplan Spalt Nord im Bereich des Wohngebiets „An der Wassermungenauer Straße“ im Ortsteil Wernfels wurde planerisch ausgearbeitet von der

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

aufgestellt: 11.03.2025

geändert: 13.01.2026

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

Christian Klos, Dipl.-Ing.

ausgefertigt:

Spalt, den

Udo Weingart, Erster Bürgermeister