

# TEIL A



**ZWECKVERBAND ALTMÜHLSEE /**

**STADT ORNBAU**

**VG TRIESDORF**

**LANDKREIS ANSBACH**

## **BEGRÜNDUNG ZUR**

### **7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLANS „ALTMÜHLSEE - TEILPLAN STADT ORNBAU“**

**- ENTWURF -**

**STAND: 14.05.2019**



**VOGELSANG**

Planungsbüro Vogelsang  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.vogelsang-plan.de](http://www.vogelsang-plan.de)



**Landschaftsplanung**

**Klebe**

Landschaftsplanung Klebe  
Glockenhofstr. 28  
90478 Nürnberg  
[www.landschaftsplanung-klebe.de](http://www.landschaftsplanung-klebe.de)

# Inhaltsverzeichnis

|          |                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Anlass der 7. FNP- und LP-Änderung</b>               | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Vorgaben der Raumordnung- und Landesplanung</b>      | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>Lage des Plangebietes / Angaben zum Bestand</b>      | <b>7</b>  |
| <b>4</b> | <b>Alternativenprüfung</b>                              | <b>9</b>  |
| 4.1      | Potentiale der Innenentwicklung                         | 9         |
| 4.2      | Alternative Entwicklungsmöglichkeiten                   | 9         |
| 4.3      | Ergebnis der Alternativenprüfung                        | 9         |
| <b>5</b> | <b>Planung / Angaben zur Änderung</b>                   | <b>10</b> |
| 5.1      | Art der baulichen Nutzung                               | 10        |
| 5.2      | Grünflächen                                             | 10        |
| 5.3      | Verkehrsanbindung                                       | 10        |
| 5.4      | Immissionsschutz                                        | 10        |
| 5.5      | Wasserflächen                                           | 11        |
| 5.6      | Flächen für die Beseitigung von Abwasser                | 11        |
| 5.7      | Belange von Natur und Landschaft / Eingriff – Ausgleich | 11        |
| <b>6</b> | <b>Umweltprüfung / Umweltbericht</b>                    | <b>11</b> |

## 1 Anlass der 7. FNP- und LP-Änderung

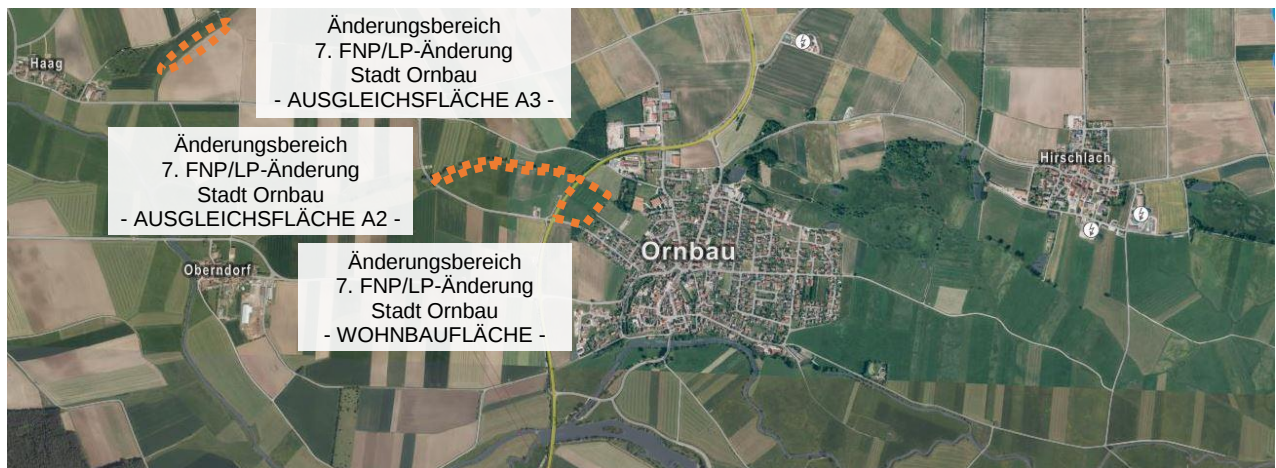
Die Stadt Ornbau beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um am westlichen Siedlungsrand vom Hauptort Ornbau Wohnbaufläche sowie Grünflächen zur Ortsrandeingrünung zu ermöglichen.

Die Stadt verfolgt im Rahmen des Kommunalen Wohnraumförderungsprogramms (KommWFP) der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr Wohnraum für Haushalte, die sich aus eigener Kraft nicht am Wohnungsmarkt versorgen können, zu schaffen. Die Wohnungen sollen in angemessenem Umfang auch anerkannten Flüchtlingen entsprechend zur Verfügung gestellt und von einkommensschwachen Personen wie Empfängern von Transferleistungen genutzt werden können. Hierfür sollen zwei Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten vorgesehen werden. Um diese Mehrfamilienhäuser in einem städtebaulichen Gesamtkonzept zu integrieren und dem langfristigen Bedarf an Wohnbaufläche für Einfamilienhäuser in Ornbau gerecht zu werden, wird das Plangebiet im „Gesamten“ überplant. Das Plangebiet dient somit als langfristige Flächenreserve für Einfamilienhäuser und soll Schritt für Schritt in mehreren Bauabschnitten erschlossen und bebaut werden. Des Weiteren soll mit dem Nebeneinander von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern eine Durchmischung des Plangebiets hinsichtlich der Bewohner und Gebäudetypen ermöglicht werden.

Im Siedlungsbereich von Ornbau stehen aktuell keine innerörtlichen Entwicklungsflächen, zur Verfügung, da vorhandene Baulücken in Privatbesitz sind und diese flächenmäßig auch nicht für die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern geeignet sind. Die im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Ornbau zwischen der „Oberndorfer Straße“ und der Straße „Am Kalkofen“ ausgewiesene Wohnbaufläche, ist zwar aktuell noch nicht bebaut, wird jedoch bereits überplant. Denn ein Investor beabsichtigt auf dieser sich im Privatbesitz befindlichen Fläche Wohnraum für Pflegebedürftige und Senioren (Pflegeheim, Seniorenheim) zu schaffen. Aus diesen Gründen wird das geplante Vorhaben am westlichen Ortsrand vom Hauptort Ornbau vorgesehen (siehe Pkt. 4 Alternativenprüfung).

Da im Änderungsbereich bislang Flächen für die Landwirtschaft dargestellt sind, künftig jedoch Wohnbau- und Grünflächen vorgesehen werden, erfordert dieses neben der Aufstellung eines Bebauungsplans auch eine Anpassung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans. Somit wird dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans Nr. 7 wird im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schimmelwasen I“ mit leicht abweichendem Geltungsbereich durchgeführt. Diese Abweichung ergibt sich insbesondere aufgrund der bereits im wirksamen FNP/LP dargestellten Grünflächen (Zweckbestimmung Sportplatz und Grünfläche im engeren Siedlungsbereich), welche nicht geändert werden müssen. Des Weiteren werden die Bereiche von zwei externen Ausgleichsflächen – zum BBP „Schimmelwasen I“ - ebenfalls geändert.



Lage der Änderungsbereiche der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans „Altmühlsee - Teilplan Stadt Ornbau“ in der Stadt Ornbau  
(Bayerische Vermessungsverwaltung 2018, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung)

## 2 Vorgaben der Raumordnung- und Landesplanung

Die gemäß § 1 Abs. 3 BauGB zu beachtenden Ziele der Raumordnung für die Bauleitplanung in Ornbau enthalten das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) sowie der Regionalplan Westmittelfranken (RP8).

Ornbau wird landesplanerisch und regionalplanerisch der Gebietskategorie „allgemeiner ländlicher Raum“ zugeordnet. Der ländliche Raum soll laut LEP so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (LEP (G) 2.2.5). Des Weiteren ist der Landkreis Ansbach inbegriffen der Stadt Ornbau als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen. Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf (gemäß LEP (Z) 2.2.4) sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt u.a. bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (LEP (G) 3.1). Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP (G) 3.1).

*Als flächensparende Siedlungsform werden Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets kann über die Verlängerung der vorhandenen Erschließungsstraße „Am Kalkofen“ hergestellt werden. Im Plangebiet werden die einzelnen Baugrundstücke dann über eine Ringerschließung angebunden und so eine flächensparende Erschließungsform realisiert.*

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (LEP (B) 3.1). Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6). Nach RP 8 sollen Siedlungstätigkeit im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzogen werden (3.1.1).

*Um in Ornbau Mietwohnungen in Form von Mehrfamilienhäusern für einkommensschwache Personen zu schaffen sowie der anhaltenden Nachfrage nach Einfamilienhäusern gerecht zu werden, wurden im Hauptort Ornbau geeignete Standorte für die Entwicklung einer Wohnbaufläche gesucht. Da innerörtlich keine zusammenhängende Fläche für die Realisierung des geplanten Vorhabens zur Verfügung steht und die im FNP / LP ausgewiesene Wohnbaufläche zwischen der „Oberndorfer Straße“ und der Straße „Am Kalkofen“ bereits überplant wird, wird seitens der Stadt Ornbau darauf abgezielt den Siedlungsbereich im Westen in Form eines Wohngebiets bedarfsmäßig zu erweitern. Die Entwicklung des Plangebiets ermöglicht so eine angemessene Erweiterung von Wohnbauflächen und die Schaffung eines städtebaulich geordneten Siedlungsrand.*

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP (Z) 3.2).

*Innerörtlich sind nur vereinzelt Baulücken vorhanden, die wiederum im Privateigentum stehen. Da innerorts keine großflächige zusammenhängende Entwicklungsfläche besteht, werden am westlichen Ortsrand Wohnbauflächen im direkten Anschluss an den vorhandenen Siedlungsbereich vorgesehen.*

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (LEP (G) 3.3). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

*Das Plangebiet bindet östlich an bestehende Siedlungsfläche (Wohngebiet, Gärten, Sportgelände) an. Mit der vorgesehenen Planung wird der Ortsteil angemessen erweitert und städtebaulich abgerundet. Durch die Realisierung des Plangebiets in mehreren Bauabschnitten, bietet die vorliegende Planung die Möglichkeit Schritt für Schritt Flächen für Wohnbebauung zu schaffen.*

Die vorliegende 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans berücksichtigt die Ziele und Grundsätze des LEP und des RP 8.

### 3 Lage des Plangebietes / Angaben zum Bestand

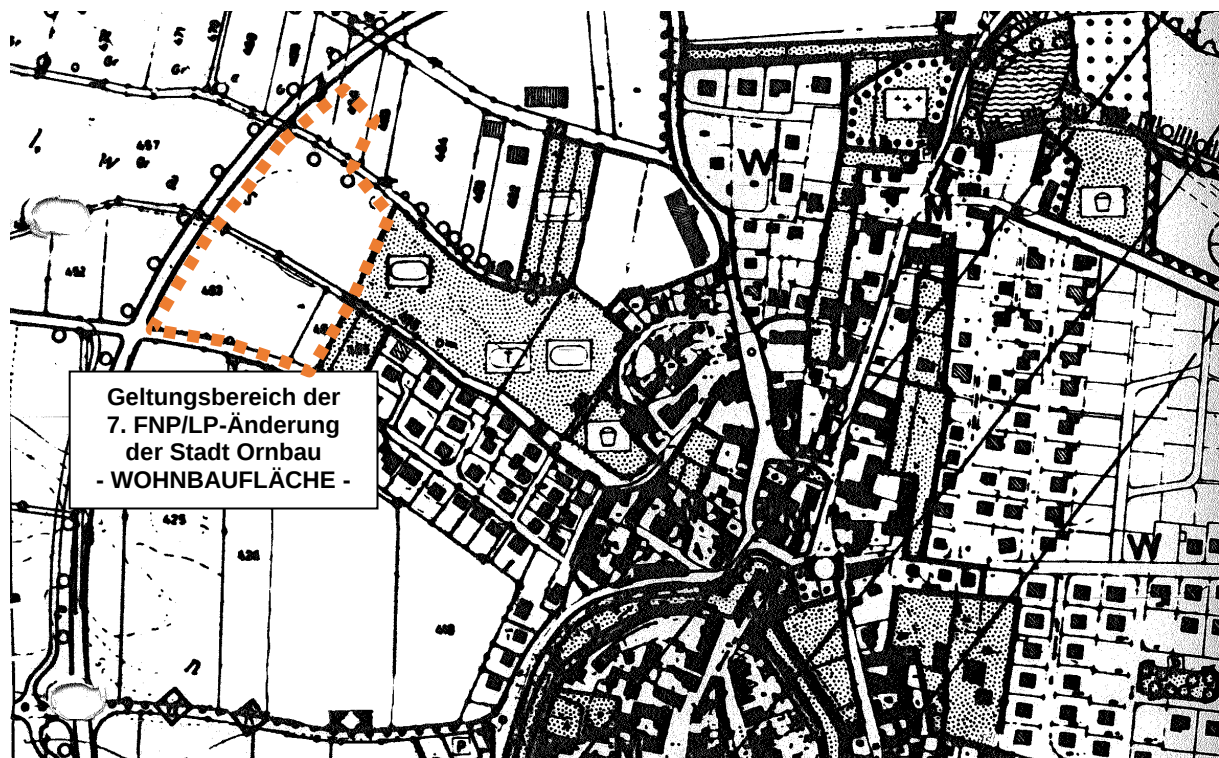
Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans (FNP / LP) Altmühlsee - Teilplan Stadt Ornbau, in dem künftig Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll, befindet sich am westlichen Siedlungsrand vom Hauptort Ornbau, östlich der Staatsstraße St 2411. Die externen Ausgleichsflächen, welche ebenfalls im Umfang in der 7. FNP / LP-Änderung enthalten sind, befinden sich zum einen westlich des Staatsstraße St 2411 am Südufer des Oberen Wasengrabens und zum anderen östlich des Ortsteils Haag am Wannenbach.

Im wirksamen FNP / LP ist der Geltungsbereich bislang vollständig als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Südlich des Oberen Wasengrabens (im Norden des Geltungsbereichs) sind hinweislich zwei Einzelbäume dargestellt. Er wird im Norden durch den Oberen Wasengraben (Bachlauf) und Flächen für die Landwirtschaft, östlich durch Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sowie Grünflächen im engeren Siedlungsbereich begrenzt. Südlich schließen Wohngebäude (Wohnbaufläche), eine Waldfläche sowie Flächen für die Landwirtschaft an das Plangebiet. Westlich begrenzen ihn sowohl die St 2411 als auch Flächen für die Landwirtschaft.

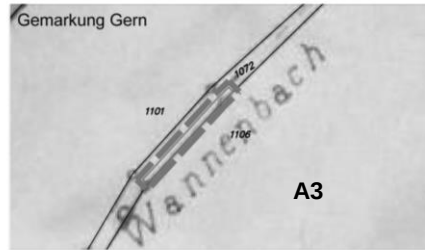
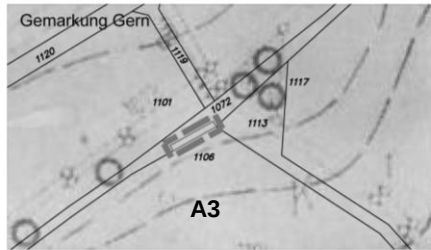
Im wirksamen FNP / LP sind die Ausgleichsfläche A2 und A3 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Geltungsbereich der 7. FNP- und LP-Änderung umfasst die Grundstücke mit den folgenden Flurnummern 453/1, 454, 455, 456 (Tfl.), 457 (Tfl.), 458 (Tfl.) und 467 sowie 449, 458, 459, 450 und 461 (alles Teilflächen) - der Gemarkung Ornbau und die Flurnummer 1072 der Gemarkung Gern, mit einer Gesamtfläche von 36.514 m<sup>2</sup> (ca. 3,6 ha).

Hierbei umfassen die Grundstücke mit den Flurnummern 449, 458, 459, 450, und 461 (alles Teilflächen) der Gemarkung Ornbau (0,63 ha) die externe Ausgleichsfläche A2 und das Grundstück mit der Flurnummer 1072 der Gemarkung Gern (0,002 ha) die externe Ausgleichsfläche A3.



Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans „Altmühlsee - Teilplan Stadt Ornbau“



Geltungsbereich der  
7. FNP/LP-Änderung der  
Stadt Ornbau  
- AUSGLEICHSLÄCHEN -



Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplans „Altmühlsee - Teilplan Stadt Ornbau“ – Ausgleichsflächen

## 4 Alternativenprüfung

Nach Vorgabe der übergeordneten Planungsebene (Landes- und Regionalplan) sind bezogen auf die Siedlungsstruktur flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzustreben. Hierzu zählt insbesondere, dass in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen sind. Ausnahmen hiervon sind nur möglich, wenn Innenentwicklungspotentiale nicht zur Verfügung stehen. Für die vorliegende Bauleitplanung (Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schimmelwasen I“ und 7. Änderung des FNP/LP - Stadt Ornbau) erfolgte zur Umsetzung dieser Vorgaben eine Überprüfung der Planungsalternativen als Bedarfsnachweis für die vorliegende Planung.

### 4.1 Potentiale der Innenentwicklung

Eine Überprüfung der Innenentwicklungspotentiale zeigte, dass einige Baulücken in bestehenden Wohngebieten der Stadt Ornbau vorhanden sind, diese jedoch alle im Privateigentum sind. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse und fehlender Verkaufsbereitschaft stehen diese der Gemeinde für bauliche Entwicklungen nicht zur Verfügung. Des Weiteren sind die vorhandenen Baulücken in ihrer beschränkten Flächengröße nicht für die Ansiedlung von zwei Mehrfamilienhäusern geeignet.

*Für die angestrebte Planung sind keine nutzbaren Potenziale der Innenentwicklung im Hauptort der Stadt Ornbau in der erforderlichen Größe vorhanden.*

### 4.2 Alternative Entwicklungsmöglichkeiten

Da für die angestrebte Planung keine Potentiale der Innentwicklung nutzbar sind, wurde die im FNP / LP der Stadt Ornbau ausgewiesene Wohnbaufläche zwischen Oberndorfer Straße und der Straße „Am Kalkofen“ hinsichtlich ihrer Eignung geprüft. Diese Wohnbaufläche wird jedoch bereits überplant. Ziel ist es hier auf der gesamten im FNP / LP ausgewiesenen Wohnbaufläche Wohnraum für Senioren in Form einer Seniorenresidenz zu schaffen.

Diese Fläche bildete die letzte im FNP dargestellte Wohnbaufläche, die bislang nicht überplant war. Weitere Wohnbauflächen sind im FNP / LP der Stadt Ornbau (Hauptort) derzeit nicht ausgewiesen. Des Weiteren besteht im Süden und Osten des Siedlungsbereichs Ornbau (Hauptort) ein FFH-Gebiet, welches natur- und artenschutzrechtliche Restriktionen mit sich führt und hier die Ausweisung von Wohnbauflächen entgegensteht.

*Für die angestrebte Planung sind keine alternativen Entwicklungsmöglichkeiten vorhanden.*

### 4.3 Ergebnis der Alternativenprüfung

Die Stadt Ornbau beabsichtigt, zeitnah Wohnraum für einkommensschwache Personen zu schaffen, für die aktuell kaum Wohnraum in der Stadt Ornbau vorhanden ist. Da die Stadt Ornbau langfristig neben den zwei Mehrfamilienhäusern auch Flächen für Einfamilienhäuser vorhalten möchte, wird diese zwei Belange in einem städtebaulichen Gesamtkonzept entwickelt.

Für die angestrebte Planung stehen keine nutzbaren Potenziale der Innenentwicklung im Hauptort der Stadt Ornbau zur Verfügung. Infolgedessen erfolgte eine Überprüfung der im FNP / LP der Stadt Ornbau bereits als Wohnbaufläche ausgewiesene Fläche. Da sich diese bereits in der Überplanung befindet und im Süden und Osten Ornbau naturräumliche Restriktionen die Ausweisung von Wohnbaufläche einschränken, wurde das jetzige Plangebiet für die Entwicklung von Wohnbaufläche ausgewählt.

## 5 Planung / Angaben zur Änderung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Um die geplanten Wohnnutzungen planungsrechtlich zu sichern, wird die Art der baulichen Nutzung im Großteil des Änderungsbereichs von „Fläche für Landwirtschaft“ in „Wohnbaufläche“ (W) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1.3 BauNVO umgewandelt.

### 5.2 Grünflächen

Die geplante Wohnbaufläche wird fast gänzlich von Grünflächen umschlossen, weswegen die bislang als „Fläche für Landwirtschaft“ dargestellte Fläche künftig als Grünfläche vorgesehen wird. Im Norden, Westen und Südwesten der geplanten Baufläche wird eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Im Westen und Südwesten ist dies über den Lärmschutzwall bereits gewährleistet (s.u.). Die schmale Fläche im Anschluss an das Sportgelände im Nordosten wird als Grünfläche dargestellt, um die dort vorhandene Baumreihe zu erhalten. Die Privatgärten im Südosten des Plangebiets werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünfläche im engeren Siedlungsbereich“ dargestellt. Am Nordrand des Änderungsbereichs wird am Oberen Wasengraben eine naturschutzfachliche Ausgleichsfläche dargestellt. Die Darstellung der beiden zu erhaltenden Einzelbäume am Wasengraben wird beibehalten.

### 5.3 Verkehrsanbindung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereichs erfolgt über die Verlängerung der Straße südlich des Sportplatzes Richtung Westen. Im Änderungsbereich ist zur Anbindung der einzelnen Grundstücke eine Ringerschließung vorgesehen. Anbindung die Gemeindestraße südlich des Änderungsbereichs wird vorerst über einen Fuß- und Radweg geplant. Bei Bedarf kann dieser auch als Quartierszufahrt ausgebildet werden.

Langfristig soll die Möglichkeit geschaffen werden entlang der St 2411 (östlich der Fahrbahn) einen gemeinsamen Fuß- und Radweg anzulegen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen, wird eine Teilfläche im Westen des Plangebiets von „Fläche für Landwirtschaft“ in Fläche für den überörtlichen Verkehr mit der Zweckbestimmung „Radweg“ geändert. Dieser geplante Radweg wird künftig an den Tauber-Altstuhl-Radweg, welcher südlich des Plangebiets verläuft, anbinden. Somit besteht vom Plangebiet aus direkter Anschluss an eine diese überörtliche Radwegeverbindung (Main-Donau). Diese Radwegeanbindung bietet künftigen Bewohnern des Plangebiets Zugang zur freien Landschaft, was gleichzeitig der Naherholung dient.

### 5.4 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Schimmelwasen“ wurde vom Ingenieurbüro Sorge, Nürnberg (September 2017, April 2018) ein Immissionsschutzgutachten erstellt, welches neben Gewerbelärm des im Norden liegenden Gewerbegebietes, Sportlärm der östlich angrenzenden Sportplätze und den Verkehrslärm der St 2411 berücksichtigt. Die schallimmissionsschutztechnischen Anforderungen tags/nachts für Gewerbe- und Sportgeräuschemissionen werden im gesamten Änderungsbereich eingehalten.

Die Ergebnisse der schallschutztechnischen Untersuchung ergeben jedoch, dass für den westlichen Teil der Wohnbaufläche aktive und passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Als aktive Lärmschutzmaßnahme wird ein 2,2 m hoher Lärmschutzwall, dessen Krone maximal 22 m von der Fahrbahnmitte der St 2411 liegen darf, empfohlen. Zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen für den Schutz der Obergeschosse von Wohngebäuden werden im Bebauungsplan „Schimmelwasen I“ textliche Festsetzungen vorgesehen.

## 5.5 Wasserflächen

Der „Obere Wasengraben“ im Norden des Änderungsbereichs ist laut dem in Bearbeitung befindlichen Gewässerentwicklungskonzept (GEK) (Büro baaderkonzept) ein künstlich angelegtes Gewässer, das der Flächenentwässerung dient. Laut Wasserwirtschaftsamt ist das Einzugsgebiet des „Oberen Wasengrabens“ nur rund 0,12 km<sup>2</sup> groß. Der Graben soll im Zuge der Planung renaturiert und als Teil einer Ausgleichsfläche verwendet werden.

Grundsätzlich kann die Wasserversorgung im Plangebiet über die Verlängerung bestehender Leitungen sichergestellt werden.

## 5.6 Flächen für die Beseitigung von Abwasser

Die Entwässerung des Plangebiets wird im Bebauungsplan „Schimmelwasen I“ näher beschrieben. Im Norden des Änderungsbereichs werden Symbole für zwei Retentionsflächen dargestellt; dort soll ein Teil der Regenwasserabflüsse in flachen Mulden gespeichert und anschließend dem Oberen Wasengraben zugeführt werden.

## 5.7 Belange von Natur und Landschaft / Eingriff – Ausgleich

Bei einer Realisierung des Baugebiets werden mit der Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ausgleichsflächen notwendig. Eine entsprechende Bilanzierung wird im „Schimmelwasen I“ zum Entwurfsstand der Planung durchgeführt. Eine interne Ausgleichsfläche (A1) ist im Bereich des zu renaturierenden Grabens angedacht (s.o.). Eine externe Ausgleichsfläche ist westlich des Staatsstraße St 2411 am Südufer des Oberen Wasengrabens vorgesehen (A2), eine zweite östlich des Ortsteils Haag am Wannenbach (A3). Die bisherigen Darstellungen der Ausgleichsflächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ (A2, A3) werden im Rahmen der vorliegenden FNP / LP - Änderung beibehalten.

# 6 Umweltprüfung / Umweltbericht

Im Rahmen dieser 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans wird eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 und § 2a und Anlage 1 zu § 2 Abs.4, § 2a und § 4c BauGB durchgeführt. Zum Entwurfsstand werden in einem Umweltbericht als Teil der Begründung die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

Nürnberg, 14.05.2019

Bearbeitet:

Planungsbüro Vogelsang: M.Sc. Ines Richardt

Landschaftsplanung Klebe: Dipl.-Ing. S. Klebe, Dipl.-Ing. A. Grosse  
in Zusammenarbeit mit der Stadt Ornbau

# **TEIL B**

## **UMWELTBERICHT**

**STAND: 14.05.2019**

## Gliederung

|                                                                                                         |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Beschreibung der Planung .....</b>                                                                | <b>3</b>  |
| 1.1. <i>Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung (Kurzdarstellung) .....</i>         | <i>3</i>  |
| <b>2. Methodik der Umweltprüfung.....</b>                                                               | <b>3</b>  |
| 2.1. <i>Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....</i>                                                   | <i>3</i>  |
| 2.2. <i>Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise zur Zusammenstellung der Untersuchungen .....</i> | <i>3</i>  |
| <b>3. Umweltrelevante Ziele aus übergeordneten Planungen und Fachplanungen .....</b>                    | <b>4</b>  |
| <b>4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung .....</b> | <b>4</b>  |
| <b>5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante).....</b>                               | <b>10</b> |
| <b>6. Alternative Planungsmöglichkeiten .....</b>                                                       | <b>10</b> |
| <b>7. Hinweise zum Monitoring .....</b>                                                                 | <b>12</b> |
| <b>8. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>                                                 | <b>12</b> |

## 1. Beschreibung der Planung

### 1.1. Inhalt und wichtigste Ziele der Flächennutzungsplanänderung (Kurzdarstellung)

Der vorliegende Umweltbericht befasst sich mit der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans „Altmühlsee – Teilplan Stadt Ornbau“. Der Inhalt und die Ziele der Flächennutzungsplanänderung sind in Teil A der Begründung beschrieben und in der untenstehenden Prüfung der Umweltauswirkungen kurz zusammengefasst.

Ein wesentlicher Punkt der Änderung ist die Umwandlung der im wirksamen FNP dargestellten „Fläche für die Landwirtschaft“ in „Wohnbauflächen“ und „Grünfläche im engeren Siedlungsbereich / Ortsrandeingrünung“. Der westliche Bereich der Wohnbaufläche wird mit einer „Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) hier: Schallschutzmaßnahmen“ dargestellt. Im nördlichen Bereich werden zwei „Retentionsflächen“ für die Beseitigung von Abwasser südlich und nördlich des Oberen Wasengrabens dargestellt. Der Obere Wasengraben wird als „Wasserfläche“ dargestellt und ist Teil einer in der Grünfläche liegenden „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - hier: Ausgleichsfläche“. Die Darstellung der zwei Einzelbäume am Oberen Wasengraben wird beibehalten, aber in der Zeichenerklärung geändert von „Einzelbäume“ in „zu erhaltende Einzelbäume“. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs entlang der St 2411 erfolgt die Darstellung einer „öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg“.

Darüber hinaus sind auch die im zugehörigen Bebauungsplan „Schimmelwasen I“ näher erläuterten externen Ausgleichsflächen (A2, A3) Teil der Flächennutzungsplanänderung. Eine externe Ausgleichsfläche ist westlich des Staatsstraße St 2411 am Südufer des Oberen Wasengrabens vorgesehen, die andere östlich des Ortsteils Haag am Wannenbach. Im wirksamen FNP / LP sind diese beiden Bereiche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. In der Änderung erhalten sie zusätzlich eine Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - hier: Ausgleichsfläche.

## 2. Methodik der Umweltprüfung

### 2.1. Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Untersuchung der Umwelterheblichkeit bezieht sich auf die 3 Änderungsbereiche der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und umweltrelevante Nahbereiche. Es werden die Kriterien der Anlage 1 Satz 1 Nr. 2 Buchstabe b BauGB entsprechend ihrer Bedeutung und Funktion beschrieben und in Bezug auf die umweltrelevanten Auswirkungen der angestrebten Entwicklung untersucht (inkl. Kumulierungswirkungen mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete). Zudem wird erörtert, ob Umweltauswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind. Außerdem werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen beschrieben und anderweitige Planungsmöglichkeiten und die wesentlichen Gründe für die gewählte Planungsvariante erläutert.

Des Weiteren sind die folgenden Belange Teil der Umweltprüfung:

- Landschaftsbild (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1a BauGB)
- Erholung (als Teil des Kriteriums menschliche Gesundheit nach Anlage 1 BauGB sowie aufgrund § 1 Abs.6 Nr. 3 BauGB)
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Kriterien (§ 2 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs.6 Nr. 7 BauGB).

### 2.2. Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise zur Zusammenstellung der Untersuchungen

Der vorliegende Umweltbericht hat v.a. die Planzeichnung und die Begründung zur 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans und die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens im April 2017 vor Ort durchgeführte Bestandsaufnahme zur Grundlage.

Die im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens und des Scopings<sup>1</sup> eingegangenen Aussagen

---

<sup>1</sup> Hier: „schriftliches Scoping“ im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

zu Rahmenbedingungen und Vorgaben für die Planung und zur Detailschärfe der Umweltprüfung wurden im vorliegenden Umweltbericht berücksichtigt. Etwaige im Rahmen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen noch eingehende umweltrelevante Stellungnahmen werden im weiteren Verfahren – soweit relevant – in den Umweltbericht eingearbeitet und in ihren Konsequenzen für die Umwelterheblichkeit gewürdigt.

Es werden die zu erwartenden qualitativen und quantitativen Veränderungen der oben genannten Kriterien – soweit erfassbar – beschrieben und dargestellt.

Zur Beschreibung und Bewertung einzelner Prüfkriterien wurden z.T. auch die im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Schimmelwasen I“ genannten Grundlagen verwendet.

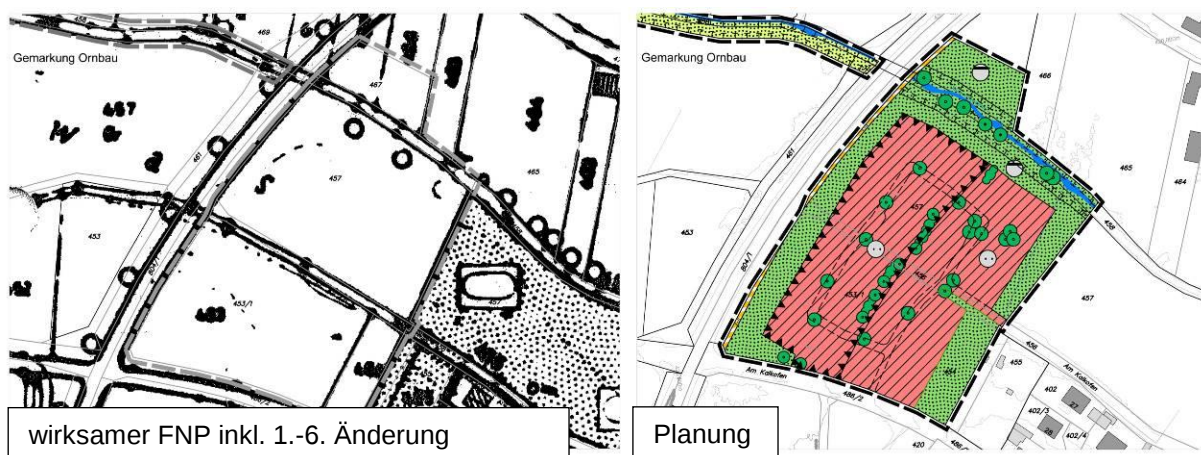
### 3. Umweltrelevante Ziele aus übergeordneten Planungen und Fachplanungen

Die planungsrelevanten Vorgaben aus dem wirksamen FNP, aus übergeordneten Planungsebenen sowie aus Fachplanungen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan „Schimmelwasen I“ ausführlich beschrieben. An dieser Stelle sei daher auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

### 4. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch die Flächennutzungsplanänderung

Im Folgenden werden die in Folge der Planänderung zu erwartenden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild in der auf FNP/LP-Ebene möglichen Detailschärfe bewertet. Dabei wird nur der Änderungsbereich 1 bearbeitet und die Änderungen in den beiden anderen Bereichen nur unter „Empfehlungen für Inhalte bei Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen“ aufgeführt, da dort keine Eingriffe, sondern nur positive Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten sind, die wiederum der Kompensation der Eingriffe aus dem Änderungsbereich 1 dienen.

#### Änderungsbereich 1: geplante Wohnbaufläche am Ortsrand von Ornbau



|                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Darstellung im wirksamen FNP/LP:</b> | Fläche für die Landwirtschaft; Aufforstung nach Einzelfallprüfung weiterhin möglich, Flächen jedoch überwiegend freizuhalten; zwei Einzelbäume am Oberen Wasengraben                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Geplante Nutzung:</b>                | Wohnbaufläche, Umgrenzung einer Teilfläche für Vorkehrungen im Sinne des BImSchG - hier: Schallschutzmaßnahmen; Grünfläche im engeren Siedlungsbereich / Ortsrandeingrünung; Retentionsflächen für die Beseitigung von Abwasser in der Grünfläche; Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - hier: Ausgleichsfläche in der Grünfläche; Oberer Wasengraben als Wasserfläche; öffentliche Verkehrsfläche – hier: Fuß- und Radweg entlang St 2411 |

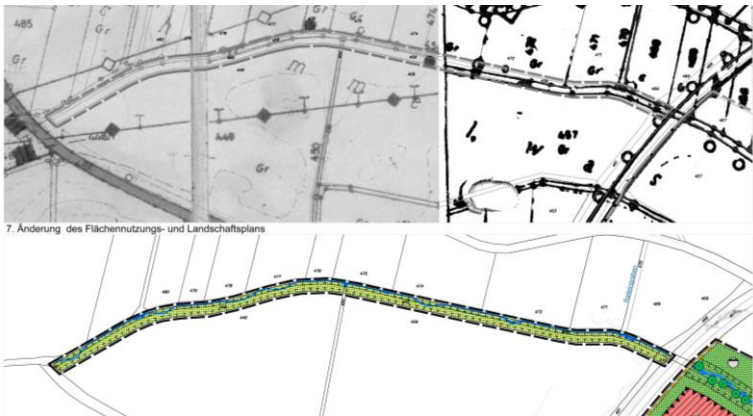
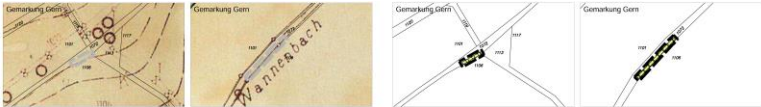
|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Aktuelle Nutzung:</b>                                | Intensivgrünland; Privatgärten; begradigter Graben; Gehölze                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Größe (in ha):</b>                                   | ca. 2,33 ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Erwartete GRZ (maximal):</b>                         | 0,35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Schutzgebiete/ besondere Biotope / Arten:</b>        | In der Änderungsfläche sind keine Fundorte der Artenschutzkartierung, keine Biotope der amtl. Biotopkartierung und keine Schutzgebiete oder geschützte Flächen nach BNatSchG und BayNatSchG vorhanden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Angrenzende Nutzungen und Darstellungen des FNP:</b> | unmittelbar westlich und südlich angrenzend Straßenverkehrsfläche; darüber hinaus im Norden, Westen und Süden Fläche für die Landwirtschaft; im Osten Grünflächen (u.a. Sportplatz), daran anschließend Wohnbaufläche; im Süden neben der Fläche für die Landwirtschaft ein waldähnlicher Baumbestand                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:</b>        | <p><u>Bestand:</u> Der Großteil des Änderungsbereiches wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (intensiv genutzte Wiesen, die jedoch im nördlichen Teilbereich aufgrund höherer Bodenfeuchte artenreicher und naturschutzfachlich hochwertiger sind). Gehölzstrukturen in Form von Hecken auf der Böschung in der Mitte des Änderungsbereichs und am Südrand. Baumhecke aus hohen Weiden am nordöstlichen Rand zum Sportplatz. Die zwei eingetragenen Einzelbäume am Oberen Wasengraben (große Weiden) wurden gefällt, der Wurzelstock und Baumstumpf im Boden belassen, Neuaustriebe sind bereits vorhanden.</p> <p>Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zum B-Planverfahren (ÖFA, Oktober 2017) wurden im Änderungsbereich Goldammer, Bluthänfling, Feldsperling und Klappergrasmücke festgestellt.</p> <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als hauptsächlich landwirtschaftlich genutzte Flächen führen die geplanten Nutzungsänderungen zu einem Verlust intensiv genutzter, aber z.T. naturschutzfachlich interessanter Wiesenvegetation und zu Lebensraumverlust und Beeinträchtigung gehölzbrütender Vogelarten. Durch die im Umweltbericht zum Bebauungsplan beschriebenen Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen können die Lebensraumverluste jedoch kompensiert werden (Schaffung von Ersatzhabitaten).</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> mittel (++)</p> |
| <b>Boden:</b>                                           | <p><u>Bestand:</u> Schichten des Mittleren Keupers (Sandsteine mit Tonsteinzwischenlagen), südlicher Teil des Änderungsbereichs fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley und nördlicher Teil Bodenkomplexe aus Gley und anderen grundwasserbeeinflussten Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment); im nördlichen Teil steht Grundwasser stellenweise oberflächennah an; im südlichen Teil steht Sandstein stellenweise oberflächennah an; Acker- (Norden) und Grünlandstandort (Süden) von guter Qualität.</p> <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Durch die neu dargestellten Wohnbauflächen erhöht sich der Versiegelungsgrad gegenüber der rechtswirksamen Darstellung (Fläche für die Landwirtschaft). Gleichzeitig gehen landwirtschaftlich unter-</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                   | <p>schiedlich gut nutzbare Böden dauerhaft verloren, die im nördlichen Bereich auch über Potential für naturschutzfachlich hochwertige Feuchtvegetation verfügt. Die Grünflächen bleiben jedoch unversiegelt und werden nicht mehr durch die landwirtschaftliche Nutzung (Düngung) beeinträchtigt. Während der Bauphase sind Beeinträchtigungen der gesamten vorhandenen Böden wie Verdichtung und Abtrag zu erwarten.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> mittel (++)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Fläche:</b>                                                    | <p><u>Bestand:</u> Die Änderungsfläche ist derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.</p> <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Mit der Änderung zur Wohnbaufläche und Grünfläche entfallen ca. 2 ha aus der landwirtschaftlichen Nutzung. Trotz der Ausweisung großzügiger Grünflächen (im B-Plan zu konkretisieren) ermöglicht die Änderung einen beträchtlichen Flächenverbrauch außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Dies liegt unter anderem an der relativ geringen baulichen Dichte der geplanten Baufläche.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> hoch (+++)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Wasser:</b>                                                    | <p><u>Bestand:</u> Es sind keine Wasserschutzgebiete oder festgesetzten Überschwemmungsgebiete betroffen. Am nördlichen Rand der Änderungsfläche verläuft der Obere Wasengraben, der jedoch eine so geringe Wasserführung aufweist, dass eine Berechnung des tatsächlichen Überschwemmungsgebiets (HQ 100) hier nicht erforderlich ist.</p> <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Während der Bauphase ist mit Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung sowie einer Verstärkung des Oberflächenwasserabflusses durch Bodenverdichtung zu rechnen. Der Versiegelungsgrad im Vergleich zur rechtswirksamen Darstellung wird dauerhaft erhöht, allerdings aufgrund geringer baulicher Dichte nicht in starkem Maße (s.o.), d.h. die baubedingten Beeinträchtigungen bleiben im Bereich der Wohnbauflächen dauerhaft erhalten. Durch Freihaltung eines großzügigen Pufferbereichs (Grünfläche) bleibt der Obere Wasengraben von Beeinträchtigungen verschont.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> mittel (++)</p> |
| <b>Klima /Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels:</b> | <p><u>Bestand:</u> Kleinklimatisch gesehen fungiert die bestehende (und im wirksamen FNP vorgesehene) Nutzung (landwirtschaftliche Fläche) als Kaltluftentstehungsgebiet. Aufgrund der topographischen Gegebenheiten fließt diese Kaltluft in nördlicher Richtung zum Oberen Wasengraben und anschließend wohl zum Teil in westlicher Richtung (mit dem Grabengefälle) Richtung Altmühltal; Teile der Kaltluft stauen sich aber hinter dem Straßendamm der St 2411 (Kaltluftsee im Norden des Änderungsbereichs). Es ist davon auszugehen, dass die bebauten Bereiche von Ornbau nicht von den Kaltluftabflüssen aus dem Planungsgebiet profitieren.</p> <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Während der Bauphase kann es in der Luft zu geringfügigen Anreicherungen von Staub und Verkehrsabgasen kommen. Betriebsbedingt verliert die Änderungsfläche im Bereich der Wohnbauflächen ihre</p>                                                                                                          |

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                       | <p>Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet, was jedoch bzgl. der Belüftung benachbarter Siedlungsflächen keinen Unterschied macht. Die in der FNP-Änderung vorgesehenen und im B-Plan zu konkretisierenden Grünflächen verringern zudem die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima. Die Änderungsfläche weist keine besondere Anfälligkeit für die Folgen des Klimawandels auf.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> nicht erheblich (o)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Landschaftsbild</b>                                                                | <p><u>Bestand:</u> Der Hauptteil der Änderungsfläche ist derzeit landwirtschaftlich genutzt. Sie liegt am westlichen Siedlungsrand von Ornbau und ist optisch bereits der offenen Kulturlandschaft der Altmühlaue zuzuordnen, von der sie nur durch die westlich angrenzende Staatsstraße St 2411 getrennt ist.</p> <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Baubedingt entstehen temporäre Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baustelleneinrichtungen, Lagerflächen und Baumaschinen. Durch die geplante Bebauung wird der Blick in die freie Landschaft vom südlich angrenzenden Altmühltal-Radweg dauerhaft eingeschränkt bzw. verändert. Durch die Ausweisung beträchtlicher Grünflächen nahezu umlaufend um die Wohnbaufläche (im B-Plan zu konkretisieren) wird der Eingriff am Ortsrand abgemildert.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> hoch (+++)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung</b> | <p><u>Bestand:</u> Abgesehen von der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Flächen im Änderungsbereich sind keine vom Gebiet ausgehenden Lärmemissionen vorhanden. Für die Luftqualität besteht eine Vorbelastung durch die angrenzende Staatsstraße und die Landwirtschaft. Über vernachlässigbar geringe Erschütterungen durch den Straßenverkehr auf der angrenzenden Staatsstraße hinaus sind keine weiteren Quellen bekannt. Der Änderungsbereich ist aufgrund seiner Lage neben dem Sportplatz mit Flutlichtmasten hinsichtlich nächtlicher Lichtimmissionen bereits deutlich vorbelastet. Davon ausgehend, dass die bestehende oberirdische 20 kV-Stromleitung in den Westen des Änderungsbereichs entlang der Staatsstraße unterirdisch verlegt wird und der standortbezogene Sicherheitsabstand der ca. 700m entfernten ortsfesten Funkanlage mit 22m in Hauptstrahlrichtung eingehalten wird, sind keine weiteren relevante Quellen ionisierender oder nicht ionisierender Strahlen bekannt. Emissionsquellen von Wärme sind im Plangebiet und dessen näherer Umgebung nicht vorhanden.</p> <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Baubedingt kommt es zeitweise zu Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub, Abgasen, Erschütterungen und auch zu visuellen Beeinträchtigungen für die angrenzenden Wohngebiete. Da keine nächtliche Bautätigkeit geplant ist, sind baubedingte Lichtemissionen nicht zu erwarten. Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch An- und Abfahrten in der Änderungsfläche und daraus resultierend zusätzliche Lärmimmissionen und Luftschadstoffe in den benachbarten Wohngebieten sind in geringem Umfang zu erwarten. Durch den Betrieb bzw. die dauerhafte Nutzung der Fläche werden keine erwähnenswerten Erschütterungen verursacht. Maßvolle Beleuchtung ist in der neuen Wohnbaufläche zu erwarten, die angesichts der Vorbelastung durch die Flutlichtmasten des Sportplatzes nicht ins Gewicht fällt. Durch die Baumaßnahmen</p> |

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                               | <p>und die neue Wohnbaufläche an sich entstehen keine relevanten Emissionen von Wärme oder Strahlung.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> nicht erheblich (o)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Menschliche Gesundheit</b> | <p><u>Bestand:</u> Laut Schallimmissionsschutztechnischer Untersuchung des Ingenieurbüros Sorge vom 9.8.2017 ist der Änderungsbereich durch Lärmimmissionen aus der westlich angrenzenden Staatsstraße, den nördlich gelegenen Gewerbebetrieben und den östlich angrenzenden Sportplätzen vorbelastet.</p> <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Durch die vorhandenen Lärmquellen wird es zu Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen kommen (v.a. Verkehrslärm). Die Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier: Schallschutzmaßnahmen) trägt zur Lösung von lärmbedingten Konflikten bei. Eine differenzierte schalltechnische Darstellung erfolgt auf der Ebene der Bebauungsplanung. Dort werden auch Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen über textliche Festsetzungen festgelegt. Bei Umsetzung dieser Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die jeweils relevanten Orientierungs- bzw. Richtwerte eingehalten werden und somit im Änderungsbereich und in der Nachbarschaft von nicht erheblichen Lärmbeeinträchtigungen ausgegangen werden kann.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> nicht erheblich (o)</p>                    |
| <b>Erholung</b>               | <p><u>Bestand:</u> Erholungsnutzung findet vor allem in den bestehenden Privatgärten im Südosten und in den Grünflächen östlich des Änderungsbereichs (Sportplatz) statt, nicht jedoch auf der Fläche für die Landwirtschaft. Auf der südlich direkt anschließenden Straße führt der Altmühltal-Radweg vorbei. Der Rangauradweg verläuft ca. 100 m nordöstlich des Änderungsbereichs.</p> <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Während der Bauphase werden die beschriebenen Erholungsbereiche durch Lärm, stoffliche Immissionen, visuelle Beeinträchtigungen und Baustellenverkehr geringfügig belastet. Möglicherweise kann es bei der Realisierung der neuen Wohnbaufläche mit dem Zuschauerbetrieb bei Sportveranstaltungen auf dem Sportplatz zu Konflikten kommen. Diese müssen auf der Ebene der Bebauungsplanung geklärt werden. Weitere Risiken für die menschliche Gesundheit (z.B. Konflikte mit der Richtlinie 2012/18/EU / Seveso III) sind nicht zu erwarten. Durch die optische Wirkung des neuen baugebiets entstehen jedoch dauerhaft geringfügige Beeinträchtigungen der Erholungsnutzung auf den beiden Radwegen.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> gering (+)</p> |
| <b>kulturelles Erbe:</b>      | <p><u>Bestand:</u> Es sind keine Bodendenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> nicht erheblich (o)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung</b>           | <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Baubedingte Abfälle würden ohne die FNP-Änderung nicht entstehen, sind aber mengenmäßig unerheblich. Langfristig fällt im Bereich der Wohnbaufläche v.a. gewöhnlicher Hausmüll an, der nach den gesetzlichen Vorgaben getrennt und entsorgt wird. Besondere Abfälle sind nicht zu erwarten.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> nicht erheblich (o)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>eingesetzte Techniken und Stoffe</b>                      | <p><u>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen:</u> Baubedingte Auswirkungen durch eingesetzte Stoffe und Techniken sind nicht zu erwarten, da die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten sind. Auch betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da in Wohngebieten keine gesundheitsgefährdeten oder umweltschädlichen Stoffe eingesetzt werden dürfen.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> nicht erheblich (o)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete</b> | <p>Generell ist aktuell eine zunehmende Überbauung von Freiflächen im Westen und Norden der Stadt Ornbau bis zur Staatsstraße St 2411 festzustellen, da im Süden und Osten durch große Schutzgebiete wie FFH- oder SPA-Gebiet eine weitere Ausdehnung der Bebauung nicht möglich ist.</p> <p>Neben dem hier behandelten Änderungsbereich zum B-Plan „Schimmelwasen I“ wird aktuell die bereits im Flächennutzungs- und Landschaftsplan (s. Abb. unten) dargestellte Wohnbaufläche zwischen Oberndorfer Straße und der Straße „Am Kalkofen“ überplant. Ein Investor möchte auf dieser im Privatbesitz befindlichen Fläche Wohnraum für Pflegebedürftige und Senioren (Pflegeheim, Seniorenheim) schaffen. Das Wohngebiet „Am Riedlein“ im Südwesten der Stadt ist etwa zur Hälfte bereits bebaut. Die im FNP dargestellte Gewerbliche Baufläche im Norden von Ornbau ist bereits größtenteils durch einen B-Plan konkretisiert („Am Galgenfeld“), erste Gebäude sind dort bereits entstanden.</p> |

|                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Wechselwirkungen</b>                                                      | <p>Boden-Wasser (Versiegelung);<br/>Landschaftsbild - menschliche Gesundheit (Erholung);<br/>Es sind jedoch keine Wechselwirkungen zu erwarten, die die Erheblichkeit über die funktionalen Zusammenhänge zwischen den Prüfkriterien hinaus erhöhen.</p> <p><u>Erheblichkeit:</u> unerheblich (o)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Eingriffsvermeidung und -verringerung durch Darstellungen des FNP/LP:</b> | <p>Darstellung von Grünflächen und naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen, Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (hier: Schallschutzmaßnahmen)</p> <p>(weitere Maßnahmen werden im Bebauungsplan dargestellt)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Empfehlungen für Inhalte bei Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen:</b>           | <p>Extensivierung von Wiesennutzung, Entwicklung und Pflege von Feuchtwiesen und -vegetation am Oberen Wasengraben; lineare Heckenpflanzungen außerhalb des Wiesenbrüterlebensraums am Wannenbach – die Umgrenzung dieser Maßnahmen sind ebenfalls Teil des 7. FNP-Änderung und in zwei zusätzlichen Änderungsbereichen dargestellt (s.o.)</p> <p>Am Oberen Wasengraben:</p>  <p>7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplans</p> <p>Am Wannenbach:</p>  <p>(Eingriffsbilanz und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan zum Entwurfsstand konkretisiert.)</p> |

## 5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante)

Bei einem Verzicht auf die Änderung des FNP/LP wäre die Schaffung eines neuen Wohngebietes am Ortsrand von Ornbau nicht möglich. Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen würden weiterhin in landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben. Die oben beschriebenen Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild würden nicht stattfinden. Bei anhaltender landwirtschaftlicher Nutzung wären jedoch auch die Extensivierung von Feuchtfeldern im Norden des Änderungsbereichs, die Renaturierung des Oberen Wasengrabens und die naturschutzfachliche Aufwertung der Flächen in den Änderungsbereichen 2 und 3 nicht gegeben.

## 6. Alternative Planungsmöglichkeiten

Baulücken in bestehenden Wohngebieten sind zwar vorhanden, aber alle Grundstücke befinden sich

in Privatbesitz. Diese stehen der Gemeinde für bauliche Entwicklungen nicht zur Verfügung und sind des Weiteren in ihrer beschränkten Flächengröße nicht für die Ansiedlung von zwei Mehrfamilienhäusern geeignet.

## 7. Hinweise zum Monitoring

Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird in der Regel mit der Umsetzung des verbindlichen Bauleitplanes oder der entsprechenden anderweitigen Genehmigungsplanung durch die Gemeinde/ Stadt in Angriff genommen.

Der Status des Flächennutzungs- und Landschaftsplans als vorbereitender Bauleitplan bedingt, dass die konkreten Umweltauswirkungen der Planung erst auf den oben genannten nachfolgenden Planungsebenen in ausreichender Detailschärfe überprüfbar sind. Auch Aussagen zu sinnvollen Maßnahmen zur Erfolgskontrolle der jeweils vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen können erst nach Zuordnung und konkreter Planung der Ausgleichsflächen und –maßnahmen getroffen werden.

Näheres zum Monitoring ist daher auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen (vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan „Schimmelwasen I“).

## 8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Wunsch der Stadt Ornbau, Flächen für ein neues Wohngebiet und für soziales Wohnen zur Verfügung zu stellen. Städtebaulich entsteht damit ein Siedlungsband, das sich vom Siedlungskern über den Sportplatz bis zur westlich gelegenen Staatsstraße zieht. Im Vergleich zur übrigen Bebauung am westlichen Ortsrand erstreckt sich diese neue Wohnbaufläche dann am weitesten in die freie Landschaft hinein. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind im Änderungsbereich hauptsächlich Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die geplante Nutzungsänderung sollen diese in Wohnbaufläche und Grünflächen geändert werden.

Relevante Umweltauswirkungen und Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im vorliegenden Umweltbericht (soweit im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung möglich) beschrieben und bewertet. Im Vergleich zu den erheblichen Auswirkungen auf die Kriterien Fläche und Landschaftsbild durch Flächenentzug und Bebauung eines Teils der offenen landwirtschaftlichen Flur sind mittlere Auswirkungen auf die Kriterien Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, Boden, Wasser und eher geringe Auswirkungen bzgl. des Kriteriums Erholung festzustellen. Die Kriterien Klima, kulturelles Erbe, menschliche Gesundheit, Abfälle/Entsorgung, Emissionen sowie eingesetzte Techniken und Stoffe bleiben von der Planung unberührt, sofern die vorgeschlagenen Verringerungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt werden. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Prüfkriterien sind nicht zu erwarten. Die Kumulierungswirkungen mit benachbarten Plangebietern werden durch die zunehmende Überbauung von Freiflächen am westlichen Ortsrand von Ornbau als erheblich erachtet.

Zur Kompensation der unvermeidbaren, erheblichen Umweltauswirkungen sind in der verbindlichen Bauleitplanung Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen. Mit diesen Ausgleichsmaßnahmen sind die Eingriffe in die oben beschriebenen Kriterien auszugleichen. Außerdem müssen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen festgesetzt werden.

**Es lässt sich feststellen, dass bei entsprechend Vorsorge betreibender verbindlicher Bauleitplanung mit Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von den hier beschriebenen FNP-Änderungen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen ausgehen.**