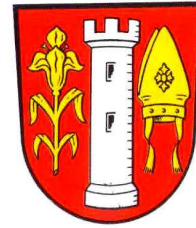


**Gemeinde Speinshart
im Landkreis Neustadt a.d. Waldnaab**



6. Änderung des Flächennutzungsplanes

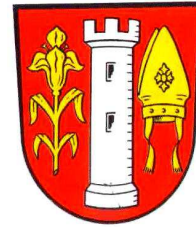
der Gemeinde Speinshart

- Stand: 15. April 2021 -

**mit Änderung des
Bebauungsplanes**

„Krummacker“ in Speinshart

**Gemeinde Speinshart
im Landkreis Neustadt a.d.Waldnaab**



**6. Änderung des Flächennutzungsplanes
der Gemeinde Speinshart**

BEGRÜNDUNG

- Stand: 15. April 2021 -

Inhalt

-	Lageplan	-
1.	Einleitung / Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
2.	Planungserfordernis	6 - 9
3.	Lage und Umfang des Änderungsbereiches mit Legende und Beschreibung	9 - 12
4.	Vorgaben / Planungsgrundlagen	13 - 14
	4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung	
	4.2 Flächennutzungsplan	
	4.3 Schutzgebiete	
	4.4 Sichtbeziehungen	
5.	Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung	14 - 17
	5.1 Flächenbilanz	
	5.2 Erschließungsanlagen	
	5.3 Naturhaushalt und Landschaftsbild	
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen - Umweltbericht	17 - 24
	6.1 Derzeitiger Umweltzustand	
	6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	
	6.2.1 Prognose bei Umsetzung der Planung	
	6.2.2 Prognose für die Nicht-Umsetzung der Planung	
	6.3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung	
	6.4 Kompensationsbedarf	
	6.5 Kompensationsmaßnahmen	
	6.6 Feststellung der Vereinbarkeit der Planung	
	6.7 Planungsalternativen	
	6.8 Verbotstatbestände	
	6.9 Angaben zur Methodik	
	6.10 Erreichen der Planungsziele	
	6.11 Zusammenfassung des Umweltberichtes	

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Flächennutzungsplan 2017 Bereich Speinshart	M = 1:2500.....
Abb. 2	Flächennutzungsplan 6. Änderung Bereich Speinshart	M = 1:2500.....
Anlage A	Verzeichnis der Flurstücke, die von der Planänderung betroffen sind.....	25
Verfahrensvermerke.....		26 - 27

1. Einleitung / Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Entwicklung in der Gemeinde Speinshart basiert auf dem Flächennutzungsplan, welcher am 11. Dezember 1993 bekannt gemacht worden ist.

Der FNP wurde danach wie folgt geändert:

1. Änderung im Ortsbereich Speinshart mit der Ausweisung des Baugebietes Krummacker (Entwurf vom 1. März 1995)
2. Änderung im Ortsbereich Münchsreuth mit der Ausweisung des Baugebietes Lohweg (Entwurf vom 15. Oktober 1998)
3. Änderung zum "Solarpark Großer Fluracker" bei Barbaraberg (Entwurf vom 7. Oktober 2010)
4. Änderung u. a. zum Baugebiet "Maifurt" in Tremmersdorf und zum Baugebiet "Brandhut" in Zettlitz (Entwurf vom 08.03.2017)
5. Änderung zum "Gewerbegebiet Klingen" in Tremmersdorf
- Laufendes Verfahren mit derzeitigem Planstand vom 18.02.2021 -

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 15.04.2021 den Beschluss zur Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes im östlichen Bereich des Gebietes "Krummacker" in Speinshart und damit verknüpft zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst.

Rechtsgrundlagen für diese 6. Planänderung sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.9.2004 (Bundesgesetzblatt - BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, zuletzt geändert in der Fassung vom 01. Februar.2021 (GVBl. S. 89)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.6.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58), zuletzt geändert in der Fassung vom 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.7.2009 (BGBl I S. 2542), in der derzeit geltenden Fassung vom 31.8.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 17.5.2013 (BGBl I S. 1274), in der derzeit geltenden Fassung vom 31.8.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.12.2005 (GVBl. 2006 S. 2) Gl.Nr.: 791-1-UG in der derzeit geltenden Fassung (23.2.2011).

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stand vom 15.04.2021 wurde zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom bis zum öffentlich ausgelegt.

Die Anregungen aus der ersten Anhörung wurden in die jetzt vorliegende Fassung vom eingearbeitet.

2. Planungserfordernis

Zur Fortentwicklung der Gemeinde ist es erforderlich, den Flächennutzungsplan der Gemeinde Speinshart zu ändern (6. Änderung) und den Bebauungsplan für das Gebiet "Krummacker" in Speinshart abzuändern, zu erweitern. Die Bauleitplanung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Die Gemeinde Speinshart beabsichtigt in Speinshart den derzeit gültigen Bebauungsplan Krummacker im Bereich der Fl.Nrn. 102/5, 102/26 und 102/32 Gmkg. Speinshart abzuändern und geringfügig zu erweitern.

2.1 Bedarf an Bauland

2.1.1 Statistik zur Bevölkerungsentwicklung

Statistische Angaben der Verwaltungsgemeinschaft Eschenbach zeigen für die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde über die zurückliegenden 20 Jahre eine relativ konstante Einwohnerzahl zwischen 1100 und 1138.

Aus den Angaben zur Statistik (www.statistik.bayern.de/statistik kommunal) ist abzulesen:

	2020	2019	2018	2017	2016	2010	2000	1987
Einwohnerzahl:	1103	1101	1114	1100	1111	1138	1136	1030
Geburten:	8	12	11	9	11	16	16	k.A.
Sterbefälle:	10	9	4	7	11	14	14	k.A.
Differenz aus Geburten und Sterbefällen:	- 2	3	7	2	0	+ 2	+ 2	k.A.
Zuzüge:	46	32	36	33	34	38	41	
Wegzüge:	32	45	28	46	31	52	23	

Zwischen den Jahren 2010 und 2020 ist eine Abnahme der Einwohnerzahl um ca. 3 % festzustellen.

Statistik zu Wohnungen / Gebäuden

	2020	2019	2018	2017	2016	2015*	2014	2013	2012	2011
Anzahl Wohngebäude:	353	348	344	340	334	330	326	326	324	318
Anzahl Wohnungen:	468	462	457	453	446	442	435	430	426	420
Kennzahl Einwohner / Wohneinheit:	2,36	2,38	2,44	2,43	2,49	(2,51)	2,60	2,59	2,58	2,67
Kennzahl Einwohner / Wohngebäude:	3,12	3,16	3,24	3,24	3,33	(3,37)	3,47	3,41	3,40	3,47
Kennzahl Wohneinheiten / Wohngebäude:	1,33	1,33	1,33	1,33	1,34	(1,34)	1,33	1,32	1,32	1,32

2.1.2 Statistik zur Bautätigkeit in der Gemeinde

Die Anzahl von Bauanträgen schwankt in den Jahren zwischen 2010 und 2020 zwischen 12 und 26, im Mittel sind es 19 Anträge im Jahr.

Davon sind Anträge zu reinen Wohnhausneubauten jährlich zwischen 3 und 15, im Mittel sind es 5,5 Wohnhausneubauten im Jahr mit steigender Tendenz seit 2020.

Die Diskrepanz zwischen Bauanträgen (allgemein) zu Anträgen für reine Wohnhausneubauten erklärt sich aus der Tatsache, dass im Gemeindegebiet eine relativ große Anzahl von Umformungen / Ausbaumaßnahmen in alter (teils historischer) Bausubstanz vorgenommen wird - scheinbar ein später Erfolg der Dorferneuerungsmaßnahmen aus den zurückliegenden, zwei Dekaden und mit dem Neubau/Umbau landwirtschaftlich genutzter Gebäude.

2.1.3 Übersicht zu Baugrundstücken

Im Gemeindegebiet von Speinshart sind erschlossene Baugrundstücke für den Wohnungsbau wie folgt vorhanden:

	Baulücken gesamt	Baulücken im Gemeinde- besitz	Baulücken in Privatbesitz
in den Gemeindeteilen			
Speinshart			
Tremmersdorf			
Münchsreuth			
Zettlitz			
Summe:	ca. 25	5	20

Eine besonders starke Verknappung von Wohnflächen ist derzeit im Ortsbereich von Speinshart fest zu stellen.

2.1.4 Perspektiven zur Bevölkerungsentwicklung

a) Allgemeines, Entwicklung

Es gibt im Gemeindegebiet keine dauerhaften Gebäude-Leerstände.

Aus der Statistik zur Bevölkerungsentwicklung ist ein leichter Rückgang bzw. Stagnation abzulesen.

Die jüngsten Planungen der Gemeinde (Ausweisung von Wohngebieten) lassen einen Anstieg der Bevölkerung (verbunden mit einer Absenkung des Altersdurchschnittes) erwarten.

b) Entwicklung

Die Bevölkerungszahl im Gemeindegebiet stagniert, bzw. nimmt zuletzt sogar ab.

Andererseits liegen der Gemeinde eine Fülle von Anfragen zum Kauf von Baugrundstücken vor.

Die Anfragen beziehen sich insbesondere auf die Ortsteile

- Speinshart
Auf die privaten Grundstücke ist von Seiten der Gemeinde kein Zugriff möglich - die Grundstücke werden erfahrungsgemäß als Wertanlage zurückgehalten.
Eine Ausweisung neuer Bauflächen ist in Speinshart im Hinblick auf das Schutzbedürfnis für das historische Klosterdorf ohnehin äußerst schwierig und problematisch.
- Tremmersdorf
Die Zugriffsmöglichkeiten auf private Baugrundstücke sind hier wie in Speinshart zu beurteilen.
Mit der erfolgten Ausweisung des Wohnbaugebietes "Maifurt" (mit der Gemeinde als Grundstückseigentümer) ist eine Neuansiedlung junger Familien (insbesondere aus Tremmersdorf selbst, wie auch aus anderen Gemeindeteilen) möglich. Die entsprechenden Grundstücke sind vor allem wegen der Arbeitsplätze in der näheren Umgebung und wegen günstiger Verkehrsanbindungen sehr gefragt.

Allgemein ist die Gemeinde Speinshart bestrebt, zur Verjüngung der Einwohner-Altersstruktur und damit zur Auslastung ihrer einwohnerspezifischen öffentlichen Einrichtungen neues Bauland bereitzustellen, ohne dass sie dabei die Belegung vorhandener Altbebauung vernachlässigen würde.

Im Jahr 2010 ergab sich eine Belegungsdichte von 1138 Einwohnern / 318 Wohngebäuden = 3,58 Einwohner / Wohngebäude. Im Jahr 2020 ist dieser Wert auf 1103 Einwohner / 353 Wohngebäude = 3,12 Einwohner / Wohngebäude abgesunken.

Der Wohnungs- und Wohnflächenbedarf pro Einwohner wird voraussichtlich in den nächsten Jahren zunehmen.

Sollte sich der Kennwert Einwohner/Wohngebäude künftig annähernd weiter entwickeln wie zuletzt (unterstellt wird dazu eine Abnahme von ca. 0,03 Einwohner/Wohngebäude und Jahr), so wird er bis zum Jahr 2025 absinken auf 3,0 Einwohner/Wohngebäude oder weniger.

Bei gleich bleibender Bevölkerungszahl von 1103 Einwohnern würde dies insgesamt $1103/3,0 = 367$ Wohngebäude erforderlich machen.

Es wäre der Neubau von $367 - 353 = 14$ Gebäuden erforderlich.

Die z. Z. verfügbaren Bauparzellen (in den seit 2018 erschlossenen Wohngebieten Brandhut in Zettlitz sowie Maifurt in Tremmersdorf) würden damit den rechnerischen Bedarf der nächsten 10 Jahre bei gleich bleibender Einwohnerzahl in etwa abdecken.

Das Ziel der Gemeinde ist es jedoch, die seit 2010 verlorene Einwohnerzahl von ca. 3 % wieder hinzuzugewinnen, so dass neue Baugrundstücke dringend benötigt werden. Der Bedarf an Baugrundstücken ist ungebrochen, was die zahlreich vorliegenden Anfragen, insbesondere der jüngeren Bevölkerung aus der eigenen Gemeinde, unter Beweis stellen. Es ist auch zu beobachten, dass junge Familien mit Herkunftshintergrund aus der Gemeinde Speinshart, die vorübergehend (zu Ausbildungszwecken o. a.) in größeren Orten gelebt haben, gerne in die Heimatgemeinde Speinshart zurückkehren und sich (mit Eigenheimbau) wieder "zu Hause" sesshaft machen wollen. Das heißt, die Gemeinde ist angehalten, jede (auch noch so kleine) Gelegenheit zu nutzen, Wohnbauflächen auszuweisen, insbesondere dann, wenn dazu keine wesentlichen und/oder zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen notwendig werden.

Der in den letzten Jahren feststellbare, leicht negative Trend bei der Einwohnerentwicklung soll auch deshalb umgekehrt werden, um die vorhandene kommunale Infrastruktur wirtschaftlich vertretbar nutzen zu können. Sie ist auf eine Einwohnerzahl von ca. 1.200 Einwohner ausgelegt. Aufgrund der in jüngster Zeit gestiegenen Bedeutung des Kulturstandorts Klosterdorfgemeinde Speinshart ist dieses Ziel realistisch.

Außer den geplanten Neubaugebieten auf (bisher) landwirtschaftlich genutzten Flächen stehen in der Gemeinde nur sehr kleine Flächen zur Baugebietsausweisungen zur Verfügung.

Die Gemeinde unterstützt daher das Begehren privater Grundstückseigentümer, auf der Fl.Nr. 102/5 eine Bebauung als MI-Gebiet i. S. v. § 6 BauNVO zuzulassen.

3. Lage und Umfang des Änderungsbereiches

Abb. 1 Flächennutzungsplan 15.04.2021 M = 1:2500
Ausschnitt Bereich Speinshart (Krummacker)

- siehe folgenden Plan -

- Plan einfügen -

Allgemeiner Hinweis zur Plandarstellung

1. Abweichend vom üblichen Maßstab zur Darstellung von Flächen im Flächennutzungsplan (M = 1:5000) wurde zum besseren Verständnis die Darstellungsgröße verdoppelt (M = 1:2500).
2. Auf die Verwendung der Planzeichen 15.13 (Grenze des räumlichen Geltungsbereiches) wird der Kleingliedrigkeit halber verzichtet.

Der Geltungsbereich (zur Änderung) wird allein mit der in der jeweiligen Legende beschriebenen Farbe festgesetzt; diese nimmt Bezug auf die nach PlanZV festgelegte Farbfassung.

Die Bereiche, welche nicht farblich hinterlegt sind, behalten ihren Status aus den vorhergegangenen und genehmigten Planfassungen.

Baugebiet Krummacker

Darstellung des geplanten Änderungsbereichs

a) Bestand

Die Flächen westlich der Erschließungsstraße "Gereon-Motyka-Siedlung" und nördlich der Kreisstraße NEW 5 wurden zuletzt mit der 4. Änderung des FNP neu gegliedert und definiert.

Zwischen der Wohnstraße "Am Klosterbrunnen" im Westen, der Wohnstraßen "Kellerhaus" bzw. "Am Klosterkeller" im Norden und der Erschließungsstraße "Gereon-Motyka-Siedlung" im Osten sind die Teilflächen ausgewiesen als

- Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO über die Fl.Nrn. 102/2, 102/4, 102/18 bis 102/22, 102/26 und 102/32

Die bestehende Bebauung auf den Fl.Nrn. 102/2, 102/26 und 102/32 liegt also auf einer (nach FNP) ausgewiesenen WA-Fläche. Tatsächlich handelt es sich bei den Gebäuden auf den Fl.Nrn. 102/26 und 102/32 um rein gewerbliche Gebäude, die weniger die Kriterien nach § 4 Absatz 2 Ziffer 2 BauNVO als vielmehr die Kriterien nach § 6 Absatz 2 Ziffer 4 BauNVO erfüllen.

- Öffentliche Grünfläche über die Fl.Nr. 102/5 (nördlicher Teil) und Fl.Nr. 102/32
- Gemeinbedarfsfläche
 - Sportanlage
 - öffentliche Verwaltung
 - Schule, Kindergarten
 - Feuerwehr
 - öffentlicher Parkplatz über die Fl.Nrn. 102/3, 104, 105 und 102/5 (südlicher Teil = Feuerwehrgerätehaus)

- Private Grünfläche
(südlicher, ca. 4 m breiter Randstreifen von)
Fl.Nr. 102/32
- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO
über die Fl.Nrn. 103/1, 103/2 und 105/1.

b) geplante Nutzung

Die Grundstücke Fl.Nrn. 102/26 und 102/32 sollen (dem tatsächlichen Bestand entsprechend als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden.

Das Grundstück Fl.Nr. 102/5 soll in seiner Nutzung wie folgt geändert werden:

Der größte Teil des Grundstückes Fl.Nr. 102/5 soll überwiegend als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Es erfolgt diese Änderung in Abstufung der Nutzung (und damit auch der Immissionseinordnung) zwischen den bestehenden WA-Gebiet im Westen bzw. Norden und der öffentlichen Gemeinbedarfs- bzw. Sportfläche im Osten.

Innerhalb des geplanten Mischgebietes soll (mit Rücksicht auf die vorhandene Bebauung im Westen) eine Abstufung der Bebaubarkeit gelten (siehe auch Festsetzungen im Bebauungsplan).

An der Westgrenze von Fl.Nr. 102/5 ist zur Erschließung von (geplanten zwei) Bauparzellen eine 5 m breite Privatzufahrt anzulegen.

Der nordöstliche Bereich von Fl.Nr. 102/5 (ca. 250 m²) soll als Privater Grünflächenbereich der benachbarten Grünfläche (unbebaute Teilfläche) auf Fl.Nr 102/32 angegliedert werden.

Der südliche Bereich von Fl.Nr 102/5 soll abgetrennt und als neues Grundstück zum Feuerwehrgerätehaus geordnet werden (ca. 550 m²). Die bisherige Einordnung in diesem Teil des Grundstückes als öffentliche Grünfläche (Sportliche Einrichtung) wird geändert. Sie wird künftig als Gemeinbedarfsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5/22 BauGB) geführt. Bis auf Weiteres bleibt die gegebene Nutzung der Fläche als Grünland bestehen.

Die Restfläche des Grundstückes (nördlich der vorhandenen Nutzungsgrenze zum Feuerwehrgelände) soll als Mischgebietsfläche gem. § 6 BauNVO ausgewiesen werden. Diese Fläche soll vorbehalten bleiben für eine Bebauung mit einer Schulturnhalle oder weiterer (Schul-)Sportanlagen.

4. Vorgaben / Planungsgrundlagen

4.1 Raumordnung, Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan der Region 6 wird die Änderungsfläche, als "Landschaftliches Vorbehaltsgebiet" und im "Naturpark" gelegenes Gebiet geführt [LEP B I 2.2.1 (Z)].

Die zugehörigen Räume dienen insbesondere der Erholung und Lebensraumverbesserung sowie einem Schutz für Landschaftsbilder und zur Stärkung des Naturhaushaltes.

Weitere Vorgaben aus dem LEP liegen der geplanten Änderung zu Grunde:

LEP 1.2.1 ... Es ist eine "ausgewogene Bevölkerungsentwicklung" zu gewährleisten

LEP 1.2.2 ... Planungen sollen "eine Abwanderung vermindern" und "zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes beitragen".

LEP 2.5.5 "Der ländliche Raum soll so entwickelt werden, dass er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und seine landschaftliche Vielfalt sicher kann."

LEP 3.1 Es sind flächen-sparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden

LEP 3.3 Eine "Zersiedlung" ist zu vermeiden

4.2 Flächennutzungsplan

Die vorhandene Nutzung der Teilfläche nach Flächennutzungsplan vom 08.03.2017 ist unter Ziffer 3 Abs. 1 beschrieben.

Eine Fortschreibung des Flächennutzungsplans soll die bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet für einen künftigen Zeitraum von ca. 20 Jahren berücksichtigen.

4.3 Schutzgebiete

In der Änderungsfläche ist kein Schutzgebiet nach dem Naturschutzrecht oder Denkmalschutzrecht bekannt.

Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

4.4 Sichtbeziehungen

Der Ortsbereich von Speinshart ist sowohl in der Innenansicht, wie auch aus der Sicht von außen geprägt von den Baudenkmalern des Klosters, der Klosterkirche, des Klosterdorfes und von weiteren baulichen Anlagen.

Die geplante Nutzungsänderung vom innerörtlichen Flächen nimmt auf Sichtbeziehungen keinen Einfluss.

5. Ziel und Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Die vorgesehene Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt folgende Ziele:

- a) Zur Genehmigung von bereits vorliegenden Bauanträgen im geplanten MI-Gebiet soll Rechtssicherheit geschaffen werden.
- b) Die als WA-Gebiet ausgewiesenen Grundstücke Fl.Nrn. 102/2, 102/18 bis 102/22 usw. (außerhalb vom Änderungsbereich) sollen abgesichert werden.
- c) Das geplante MI-Gebiet nach § 6 BauNVO wird richtig gestellt bzw. bleibt reserviert für die weitere Entwicklung gemeindlicher (hier bevorzugt schulischer) Anlagen und Gebäude.
- d) Allgemein wird eine Verdichtung der innerörtlichen Bebauung angestrebt, was (durch Entlastung von Randbereichen) im Besonderen zur ökologischen Wertsteigerung beiträgt.

5.1 Flächenbilanz

Eine Nutzungsänderung mit dem Ziel eine Neubebauung von bisher nicht - bebaubaren Flächen zuzulassen, ist nur auf Fl.Nr. 102/5 der Gemarkung Speinshart vorgesehen.

Eine Nutzungsänderung auf dem südlichen Teil von Fl.Nr. 102/32 ist beabsichtigt bzw. notwendig, weil die nach bisherigen Bebauungsplan bzw. Flächennutzungsplan festgeschriebene Nutzung (WA-Gebiet) nicht eingehalten ist - tatsächlich gegeben ist zur Zeit eine Nutzung als Gewerbehalle und Werkstatt eines Handwerksbetriebes zur überörtlichen Versorgung.

Gleiches gilt für den nördlichen Teil von Fl.Nr. 102/32 und die nördlich daran angrenzende Fl.Nr. 102/26.

Die Nutzungsart der Fl.Nr. 102/26
soll geändert werden von

bisher WA-Gebiet zu
künftig MI-Gebiet.

Die Fläche des Grundstücks beträgt 1.129 m²

Die Nutzungsart der Fl.Nr. 102/32
soll geändert werden von

bisher WA-Gebiet zu
künftig MI-Gebiet.

Die Fläche des Grundstücks beträgt 1.215 m²

gesamt: 2.344 m²
gerundet: 2.350 m²

Die ca. 8.150 m² große Änderungsfläche wird bisher überwiegend als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbindung "sportliche Einrichtung" geführt, in kleineren Bereichen (im Norden) als allgemeines Wohngebiet.

Künftig ist zur Nutzung geplant:

- MI-Gebiet (mit Zufahrt, einschl. privater Grünflächen)	ca. 7.600 m ²
- Gemeinbedarfsfläche (für die Feuerwehr)	ca. <u>550 m²</u>
	gesamt ca. 8.150 m ²

5.2 Erschließungsanlagen

Die Erschließung der geplanten MI-Fläche und Gemeinbedarfsfläche auf Fl.Nr. 102/5 ist durch den möglichen Anschluss an öffentliche Ver- und Entsorgungsleitungen auf den Fl.Nrn. 102/3, 102/4 und 102/31 (Straße "Am Krummacker") für alle Sparten sichergestellt.

Ver- und Entsorgungsanlagen für Gebäude auf den Fl.Nrn. 102/26 und 102/32 sind bereits vorhanden.

Zur Erschließung der geplanten MI-Fläche auf Fl.Nr. 102/5 sind folgende Einzelmaßnahmen geplant:

- a) Zufahrt
An der Westgrenze von Fl.Nr. 102/5 wird eine private Zufahrt in einer Breite von ca. 5,0 m angelegt. Davon wird eine Fahrspur mit 3,0 m Breite befestigt. Die Restbreite von 2,0 m dient als begrüntes Lichtraumprofil. Die Fläche der Zufahrt wird den Privatgrundstücken der MI-I-Fläche zugeordnet. Herstellung und Unterhalt der Fläche obliegen den Grundstückseigentümern.
Für die südliche und östliche MI-II-Fläche kann eine Zufahrt von Fl.Nr. 102/3 oder von der Straße "Am Krummacker" (Fl.Nr. 102/31) aus erfolgen.
- b) Wasserversorgung
Der Zweckverband zur Wasserversorgung der Seitenthaler Gruppe stellt am Südrand der Zufahrt aus a) eine gemeinsame Hausanschlussleitung für die MI-I-Flächen satzungsgemäß zu Verfügung.
Zur Versorgung neuer baulicher Anlagen in der geplanten MI-II-Fläche können Abzweigleitungen von der Straße "Am Krummacker" (Fl.Nr. 102/31) oder von den gemeindeeigenen Anlagen auf Fl.Nr. 105 verlegt werden.
- c) Abwasserableitung
Das Grundstück Fl.Nr. 102/5 ist abwassertechnisch im Berechnungsgebiet des gemeindlichen Mischwasser-Kanalnetzes erfasst. Der zugehörige Hauptsammler verläuft hier parallel zur Westgrenze von Fl.Nr. 102/3 von Nord nach Süd.
Entwässerungsleitungen aus künftiger Gebäuden in der MI-Fläche können an dem Hauptsammler problemlos angeschlossen werden.
- d) Energieversorgung, Telekommunikation
Alle Neuanlagen auf dem Grundstück Fl.Nr. 102/5 können von vorhandenen Leitungen in der Straße "Am Krummacker" aus versorgt werden wie:
 - Strom
 - Fern- bzw. Nahwärme
 - Telekommunikation (Kupfer- u. Glasfaserleitungen).
- e) Die bestehenden Gebäude auf den Fl.Nrn. 102/26 und 102/32 sind über die Anlagen auf Fl.Nrn. 102/2 und 102/4 mit allen Fremdleitungen versorgt.

5.3 Naturhaushalt und Landschaftsbild

Zur Zeit wird die Fläche Fl.Nr. 102/5 als landwirtschaftlich genutzte Wiese und z. T. als Ballspielfeld genutzt.

Mit der vorgesehenen Nutzungsänderung ergeben sich zwangsläufig Auswirkungen auf den Naturhaushalt und auf das Landschaftsbild.

Die absehbaren Änderungen für den Naturhaushalt sind jedoch unerheblich, da die heute gegebene Nutzung keine "natürliche" Pflanzen- und Kleintierentwicklung zulässt.

Auch die Änderung im Landschaftsbild wird sich nicht als wesentlich erweisen.

Die unvermeidlichen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden bei der Änderung des Bebauungsplanes "Krummacker" ermittelt. Es werden (entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung") Vorschläge für entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erarbeitet.

Eine detaillierte Berechnung des Kompensationsbedarfs sowie eine Auflistung und Beschreibung der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen Änderung Krummacker in Speinshart ist der Begründung zum Grünordnungsplan des dortigen Bebauungsplans zu entnehmen. Eine Zusammenfassung der entsprechenden Ergebnisse ist unter Punkt 6.11 der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans enthalten.

6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die mit der Umsetzung der Änderungen des Flächennutzungsplans verbunden sein werden

6.1 Derzeitiger Umweltzustand

6.1.1 Schutzgut: Mensch

Derzeit sind im Änderungsbereich keine Einrichtungen, Wirtschaftsweisen, Emissionen oder sonstige Wirkungen bekannt, welche die Menschen im näheren und weiteren Umkreis beeinflussen. Eventuelle Belastungen von den Gewerbebauten auf den Fl.Nrn. 102/26 und 102/32 bleiben außer acht.

Die Flächen auf der Fl.Nr. 102/5 wurden bisher landwirtschaftlich genutzt und werden voraussichtlich bis zur Bebauung auch weiterhin als Grünland genutzt. Bei Düngemaßnahmen wird kein Gülleauftrag vorgenommen. Sonstige Belästigungen durch Düngemaßnahmen sind auch künftig gestattet.

Die Änderungsfläche auf Fl.Nr. 102/5 im Gebiet "Krummacker" wird bisher landwirtschaftlich (und gewerblich) genutzt, so dass sie nicht als Erholungsraum definiert werden kann.

Die Fl.Nrn. 102/26 und 102/32 werden bereits jetzt gewerblich genutzt (Werkstatt usw.).

Die vorhandene Bebauung mit Wohnhäusern in der Zeile "Am Klosterbrunnen" (Fl.Nrn. 102/2, 102/18 bis 102/22) stößt bisher direkt an die öffentliche Grünfläche (mit Widmung zur Sportanlage) auf Fl.Nr. 102/5.

Ostseitig daran angrenzend wird die Sportanlage z. Z. definiert als Gemeinbedarfsfläche.

Künftig soll (insbesondere im Hinblick auf den Immissionsschutz) eine Abstufung vorgenommen werden in der Weise, dass zwischen den Wohngebietsflächen im Westen bzw. im Norden und der Gemeinbedarfsfläche im Osten mit dem MI-Gebiet eine ca. 60 m breite Pufferzone zwischengelegt wird.

Lärmtechnische Richtwertüberschreitungen sind deshalb nicht zu erwarten.

6.1.2 Schutzgut: Tier- und Pflanzenwelt

Die neu ausgewiesene Baufläche liegt auf einer intensiv-landwirtschaftlich genutzten Wiesenfläche. Eine Bedeutung für den Naturhaushalt ist auf dieser Fläche nicht festzustellen.

6.1.3 Schutzgut: Boden

Der Boden auf der neu ausgewiesenen Baufläche ist theoretisch unversiegelt. Die langfristig vorliegende, überwiegende und intensive Nutzung als Grünfütterfläche bedingt jedoch ein geringes Maß an oberflächennaher Wasserspeicherfähigkeit im Boden.

Problematische Bodenbelastungen liegen nach bisherigem Kenntnisstand nicht vor.

6.1.4 Schutzgut: Wasser

Das Änderungsgebiet liegt an keinem offenen Gewässer an.

Zum Grundwasserstand im Planungsgebiet liegen keine Aufzeichnungen vor. Schutzmaßnahmen für Grundwasser werden ggfs. im Rahmen konkreter Planungen erarbeitet.

6.1.5 Schutzgut: Luft

Ein spürbarer Einfluss durch das Schutzgut Luft aus dem Planungsgebiet ist nicht erkennbar.

Problematische Verhältnisse für das Schutzgut Luft sind nicht bekannt.

6.1.6 Schutzgut: Klima

- wie Ziffer 6.1.5 -

6.1.7 Schutzgut: Landschaftsbild

Die Änderungsfläche wird im Regionalplan der Region 6 als "Landschaftliches Vorbehaltsgebiet" und im "Naturpark" gelegene Gebiete nach LEP 2006 BI 2.2.1 (Z) geführt.

Die zugehörigen Räume dienen insbesondere der Erholung und Lebensraumverbesserung sowie einem Schutz für das Landschaftsbild und zur Stärkung des Naturhaushalts.

Für den vorliegenden Innerortsbereich ist kein markantes Landschaftsbild zu beschreiben.

6.1.8 Schutzgut: Kultur- und Sachgüter

Die Gebäude des äußeren Klosterhofringes sind vom Rand des Planungsgebietes ca. 150 m entfernt. Auf Grund der dazwischen liegenden Bebauung ist kein Einfluss auf die schutzbedürftigen Kultur- und Sachgüter gegeben.

6.1.9 Schutzgut: Ökologisches Wirkungsgefüge

Wirkungsgefüge zwischen der geplanten Änderungsfläche und den umgebenden Beständen:

Innerhalb der dargestellten Änderungsfläche zeichnet sich keine Wechselwirkung zu Beständen ab. Randzonen, in denen ökologische Wechselwirkungen auftreten, liegen weit außerhalb des Planungsgebietes. Auch in diesen Randzonen (z. B. im Forstgebiet um das nordwestlich gelegene Kellerhaus) sind keine Veränderungen zu erwarten.

6.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

6.2.1 Prognose bei Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Planung wird zu folgenden Auswirkungen auf die vorher genannten Schutzgüter führen:

Schutzgut Mensch

Es sind keine Auswirkungen auf die Menschen im Gemeindegebiet erkennbar. Die geplante Änderung dient einer Verdichtung des Siedlungsraumes, wie es als erklärtes Ziel im Rahmen des LEP gefordert wird.

Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Es sind keine Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

Schutzgut Boden

Die ca. 8.150 m² große Änderungsfläche (Fl.Nr. 102/5, 102/26 und 102/32), davon ca. 5.800 m² bisher unbebaut wird voraussichtlich zu ca. 30 % versiegelt.

Die versiegelten Flächen sind als Vegetationsraum und zur Wasseraufnahme nur noch beschränkt wirksam.

Schutzgebiet Wasser

Mit der geplanten Neuausweisung der Baufläche wird eine gewisse Bodenversiegelung in Kauf genommen.

Die zusätzlichen Abflüsse, bewirkt durch versiegelte Flächen bzw. die erhöhten Abflussspitzen werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und ggfs. von nachfolgenden, technischen Planungen behandelt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Planungsflächen im "Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet" usw. sind wie folgt zu beurteilen (siehe auch Ziffer 4.4 "Sichtbeziehungen"):

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter erkennbar.

Schutzgut Ökologisches Wirkungsgefüge

Ökologische Vernetzungsbereiche sind von der vorliegenden und geplanten Bebauung nicht betroffen.

Allgemeines

Die Zuordnung großer Flächen des Gemeindegebietes von Speinshart als "Landschaftliches Vorbehaltsgebiet" und im "Naturpark" kann und darf nicht zur Stagnation aller baulichen Entwicklung führen.

Alle Planungen der Gemeinde haben sich bisher an den (nach Regionalplan) hohen Anforderungen orientiert. Einzubeziehen in die Planungen sind jedoch auch und in besonderer Weise die Verpflichtungen der Gemeinde

- zur Sicherung der Einwohnerzahl
- zur Sicherung von ausreichenden Wohnbauflächen
- zur Sicherung und Neuansiedlung von Gewerbe
- zur Sicherung und stetiger Modernisierung der Infrastruktur.

Die im Folgenden beschriebene Änderung nimmt Rücksicht auf die o. g. Verpflichtung.

6.2.2 Prognose für die Nicht-Umsetzung der Planung

Für die benannten Schutzgüter ist mit keiner nennenswerten Änderung der Nutzung oder Entwicklung zu rechnen, die zur Beeinträchtigung oder Vorteilsentwicklung führen können.

Ohne die geplante Ausweisung der Bauflächen sind die Landesentwicklungsziele (insbesondere die Nutzung innerörtlicher Flächen zur Bebauung) äußerst erschwert.

6.3 Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung

Es sind bei der Neuausweisung der Mischgebietsfläche folgende Vermeidungsschritte vorgesehen, den Eingriff in den Naturhaushalt, in das Landschaftsbild usw. so gering wie möglich zu halten:

6.3.1 Schutzgüter allgemein

Die vorgesehene Angliederung der Baufläche an die bereits bestehende Bebauung soll auf möglichst kleiner Fläche erfolgen, um die Eingriffe in alle Schutzgüter zu minimieren.

6.3.2 Schutzgut Tier- und Pflanzenwelt

Es werden Ausgleichsflächen außerhalb vom Planungsgebiet festgesetzt. Innerhalb der geplanten Erweiterungsfläche werden Bauwerber verpflichtet, auf ihrem Privatgrundstück neue Gehölze anzupflanzen und Grünflächen anzulegen. Einzelheiten dazu werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festgelegt.

6.3.3 Schutzgüter Boden- und Wasserhaushalt

Begrenzung der Versiegelung

Die Versiegelung der neu zu bebauenden Flächen wird durch Festsetzung in einem (nachgeordnet zu entwickelnden) Bebauungsplan begrenzt. Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im geplanten Neubaugebiet werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen.

Allgemein wird empfohlen und festgeschrieben, unverschmutztes Niederschlagswasser in Zisternen zum weiteren Gebrauch zu sammeln und die (in Abhängigkeit der geologischen Verhältnisse) Möglichkeiten der Versickerung auf den jeweiligen privaten Grundstücken auszuschöpfen, zumindest aber Spitzenabflüsse durch Rückhalteeinrichtungen abzumildern.

6.3.4 Schutzgut Landschaftsbild

Maßnahmen zur Grünordnung mit dem Ziel einer optimalen Einfügung in das Landschaftsbild werden im Rahmen des Bebauungsplanes festgelegt.

Darin wird im Einzelnen eingegangen

- auf kommunale Maßnahmen zum externen Ausgleich
- auf private Maßnahmen zur Grünordnung.

6.4 Kompensationsbedarf

Es ist absehbar, dass für dieses Änderungsverfahren ein Kompensationsbedarf entsteht.

Festlegungen zum Änderungs-Gebiet "Krummacker" bleiben dem parallel laufenden Bebauungsplanverfahren vorbehalten.

6.5 Kompensationsmaßnahmen

Für die Fläche nach Ziffer 6.4 werden ökologisch wirksame Aufwertungsmaßnahmen festgelegt, die voraussichtlich Veränderungen von derzeit mono-strukturiertem Ackerland und Wiesenflächen zu öffentlichen und privaten Pflanz- und Grünflächen bewirken.

Die Kompensation der neu zu überbauenden Flächen wird ebenfalls im Rahmen des dortigen Bebauungsplanverfahrens aufgezeigt.

6.6 Feststellen der Vereinbarkeit der Planung

6.6.1 Vorgaben zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Umsetzung der oben beschriebenen Kompensationsmaßnahme gewährleistet die Vereinbarkeit der Planung mit den Vorgaben zur Eingriffsregelung. Kompensationsbedarf und -maßnahmen werden entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" bzw. gemäß BayKompV im Rahmen eines LBP ermittelt und entwickelt.

6.6.2 Vorgaben der FFH Richtlinie

Die Änderungsflächen berühren nach vorliegender Kenntnis keine "Natura-2000" Gebiete i.S. der "Richtlinie 92/34/WEG des Rates von 21.5.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen" (FFH-Richtlinie).

6.7 Planungsalternativen

Ziel der Planung ist es, die bauliche Entwicklung im Gemeindegebiet geordnet weiter zu führen.

In Anbetracht der zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen (in Privateigentum) und der bereits vorhandenen Bebauung sind Standortalternativen nicht erkennbar.

6.8 Verbotstatbestände

Es liegen, soweit bekannt, für die Planungsflächen keine Verbotstatbestände vor.

6.9 Angaben zur Methodik

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf Schutzgüter

- Landschaftsbild

- Tier- und Pflanzenwelt

wurden die Beschreibungen und Kartenwerke des Regionalplans herangezogen, ergänzt durch eigene Erhebungen.

Zu den Schutzgütern

- Boden
- Wasser
- Mensch
- Klima
- Luft
- Kultur- und Sachgüter

liegen keine Literatur- oder sonstige Hinweise vor.

Die Abschätzung der Auswirkungen auf diese Schutzgüter ist erfahrungsgemäß ohne weitergehende Untersuchungen möglich.

6.10 Erreichen der Planungsziele

Die Gemeinde Speinshart stellt durch (noch festzulegende Schritte) den Unterhalt, die Pflege und Entwicklung auf den Kompensationsflächen sicher.

Der Unterhaltungszeitraum wird vorläufig auf 10 Jahre festgelegt.

6.11 Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Planungsfläche beansprucht landwirtschaftlich genutzte Flächen. Es handelt es sich um einen Bestand von geringer Wertigkeit für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Die aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen mildern die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie für die Tier- und Pflanzenwelt.

Die unvermeidlichen Eingriffe in Schutzgüter sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Auswirkungen insgesamt
Mensch	gering	gering	gering	gering
Tier- und Pflanzenwelt	gering	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	keine	keine	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	keine	keine	keine	keine

Die geplanten Kompensationsmaßnahmen dienen dazu, die (wenn auch geringfügigen) Eingriffe in die benannten Schutzgüter auszugleichen.

Aufgestellt:
Eschenbach, den 15.04.2021

Genehmigt:
Speinshart, den

Ingenieurbüro für Tiefbautechnik
J. Wolf - H. Oberndorfer

.....
Hans J. Oberndorfer

.....
Albert Nickl, 1. Bürgermeister

Windischeschenbach, den 15.04.2021

.....
E. Schimmel
Landschaftsarchitekt

Anlage A zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Speinshart

Verzeichnis der Flurstücke, die von der Änderung betroffen sind

Gemeindeteil Speinshart

Gemarkung Speinshart

Fl.Nr.	102/5
Fl.Nr.	102/26
Fl.Nr.	102/32

VERFAHRENSVERMERKE zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der GEMEINDE SPEINSHART

Änderungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Speinshart hat in seiner Sitzung vom 15.04.2021 die Änderung des Flächennutzungsplanes nach § 2 BauGB beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde vom bis ortsüblich bekanntgemacht.

Speinshart, den

.....
(Unterschrift, Siegel)
A. Nickl, 1. Bürgermeister

Frühzeitige Behördenbeteiligung

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 1 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung vom bis gegeben.

Speinshart, den

.....
(Unterschrift, Siegel)
A. Nickl, 1. Bürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Den beteiligten Trägern öffentlicher Belange wurde gem. § 4 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme zum Entwurf in der Fassung vom innerhalb angemessener Frist vom bis gegeben.

Speinshart, den

.....
(Unterschrift, Siegel)
A. Nickl, 1. Bürgermeister

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB für das Deckblatt des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

Speinshart, den

.....
(Unterschrift, Siegel)
A. Nickl, 1. Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf der Änderung Nr. des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom wurde mit Erläuterungsbericht gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt.

Speinshart, den

.....
(Unterschrift, Siegel)
A. Nickl, 1. Bürgermeister

Feststellung

Die aufgrund der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Einwände wurden vom Gemeinderat Speinshart am abgewogen. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom die Änderung Nr. des Flächennutzungsplanes festgestellt.

Speinshart, den

.....
(Unterschrift, Siegel)
A. Nickl, 1. Bürgermeister

Genehmigung

Das Landratsamt Neustadt/WN hat die Änderung Nr. des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom mit Bescheid vom Nr. gem. § 6 Abs. 1 BauGB genehmigt.

Speinshart, den

.....
(Unterschrift, Siegel)
A. Nickl, 1. Bürgermeister

Wirksamwerden

Die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt wurde gem. § 6 Abs. 5 BauGB am ortsüblich bekanntgegeben. Das Deckblatt mit Erläuterungsbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden bei der Verwaltungsgemeinschaft Eschenbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist damit wirksam.

Speinshart, den

.....
(Unterschrift, Siegel)
A. Nickl, 1. Bürgermeister