



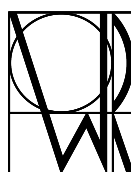
Gemeinde Wiesenthau
Landkreis Forchheim

Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich der Flurnummern
570/6 und 570/11,
Gemarkung Schlaifhausen

Entwurf
Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 20.02.2024

Bearbeitung:



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

**GEMEINDE WIESENTHAU
LANDKREIS FORCHHEIM**

**ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
IM BEREICH DER FLURNUMMERN
570/6 UND 570/11,
GEMARKUNG SCHLAIFHAUSEN**

**ENTWURF
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

IN DER FASSUNG VOM 20.02.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	4
2. Inhalt und Ziel der Änderung	4
3. Umfang der Änderung und örtliche Verhältnisse	5
4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben	9
5. Planaufstellungsverfahren	10
6. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)	11
6.1 Einleitung	11
6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
6.4 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	14
6.5 Ausgleich	15
6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten	15
6.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	16
6.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Wiesenthau ist mit Genehmigung des Landratsamtes Forchheim seit Dezember 2000 rechtswirksam.

Die letzte Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im Oktober 2018 für das Baugebiet „Binzig“ in Wiesenthau. Im Wege der Berichtigung sind im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Wohnbauflächen entstanden.

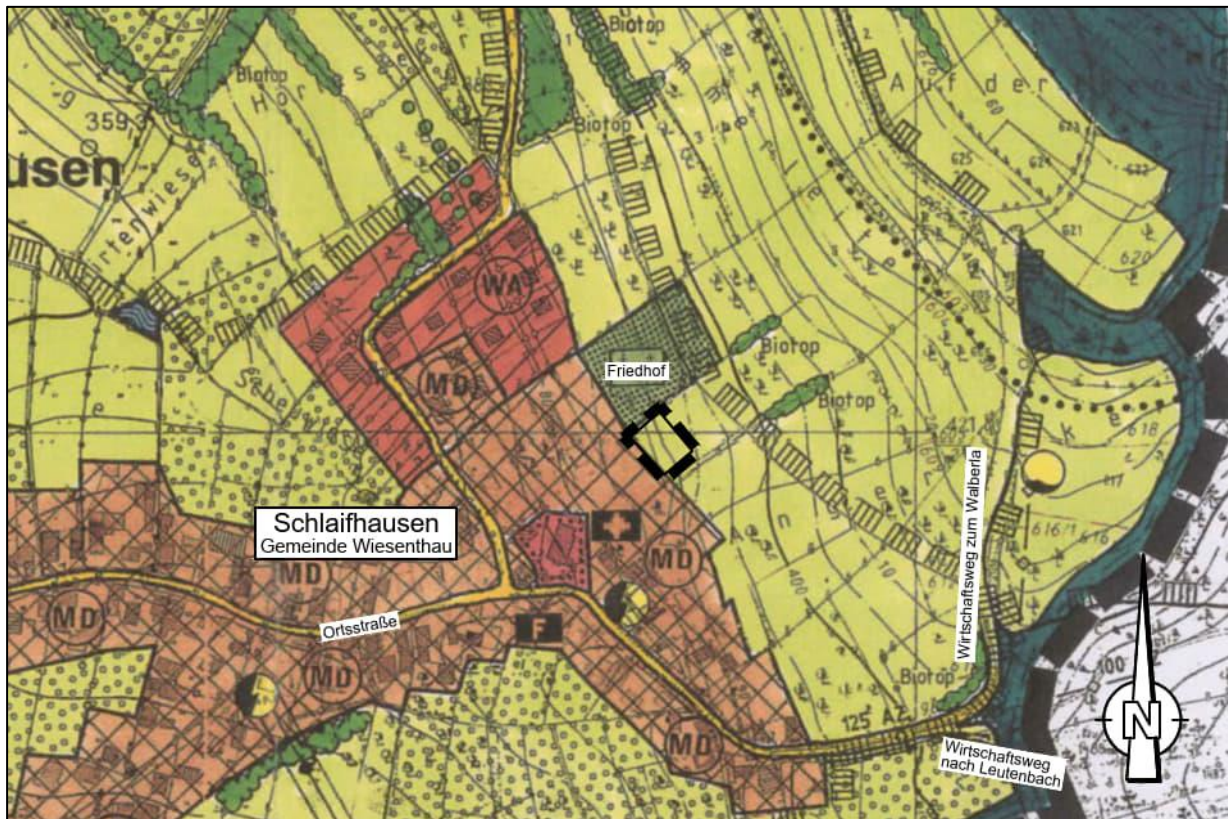


Abb. 1: Darstellung des Geltungsbereiches im wirksamen FNP

2. Inhalt und Ziel der Änderung

Die Gemeinde Wiesenthau hat am 16.10.2023 die Änderung ihres Flächennutzungsplanes im Bereich der Flurnummern 570/6 und 570/11 (jeweils Teilflächen) in Schlaifhausen, Gemarkung Schlaifhausen beschlossen, damit eine an der bestehenden Bebauung angrenzende Fläche für Siedlungszwecke realisiert werden kann.

Die Gemeinde Wiesenthau beabsichtigt, eine landwirtschaftliche Fläche als gemischte Baufläche darzustellen. Die Planung eines weiteren Baurechts am Ortsrand von Schlaifhausen hat auf höherer Planungsebene keine entscheidende Bedeutung.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für die Flurnummern 570/6 und 570/11 (jeweils Teilflächen) in der Gemarkung Schlaifhausen ist erforderlich, um die Umnutzung der direkt innerörtlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche zu Siedlungszwecken nutzen zu können. Aus diesem Grund beschloss die Gemeinde Wiesenthau in seiner Sitzung am 16.10.2023, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich in eine gemischte Baufläche zu ändern. Die Fläche bietet sich für eine Umnutzung an, da in der nördlich angrenzenden Ortsstraße Kanalleitungen und Wasserleitungen schon verlegt sind. Lediglich die Hausanschlüsse müssen noch erstellt werden. Die ein-

schlägigen Regelwerke (DWA Arbeits- und Merkblätter) hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind zu berücksichtigen. Ein wasserrechtliches Verfahren wird ggfs. durchgeführt. Gleichzeitig dient diese Straße auch als straßenmäßige Erschließung. Der Änderungsbereich schließt direkt an bereits bebaute Flächen und entspricht gem. § 1 Abs. 2 BauGB dem Gebot zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

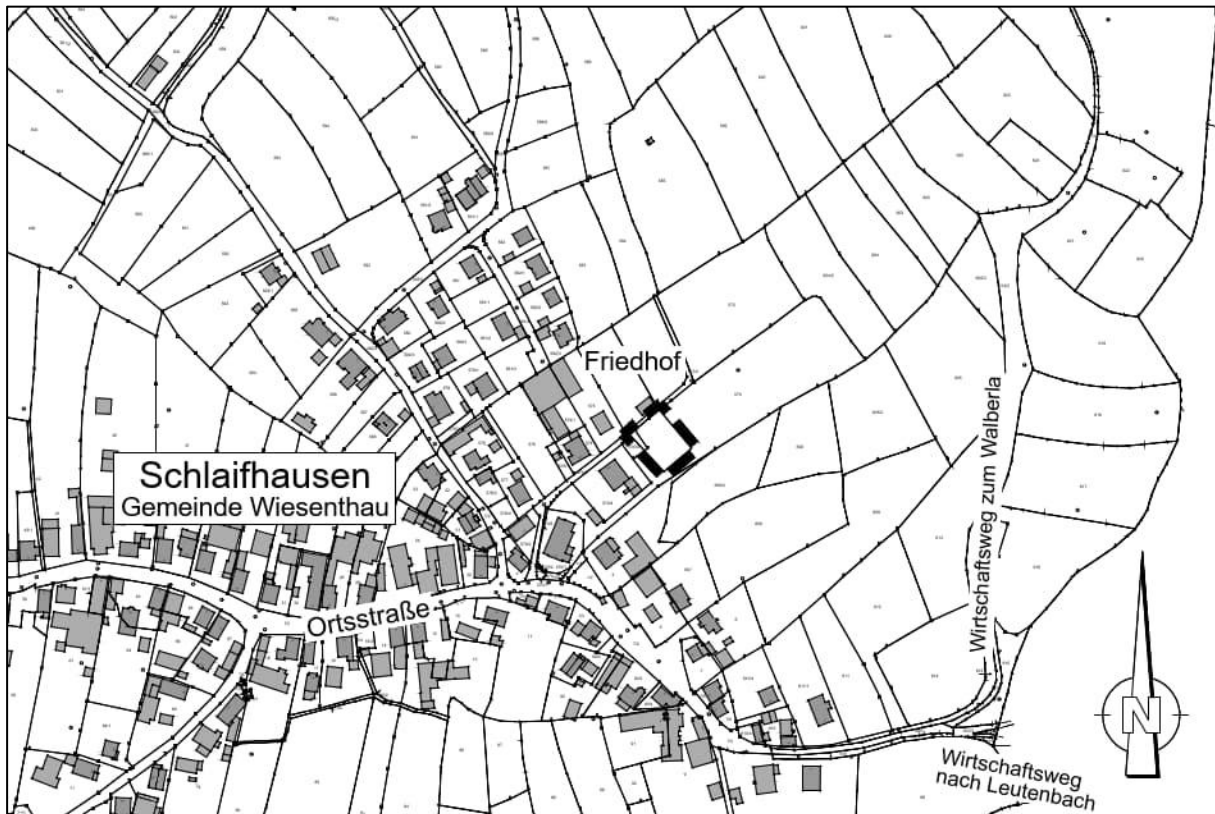


Abb. 2: Geltungsbereich der FNP-Änderung in der digitalen Flurkarte (o. M.)

3. Umfang der Änderung und örtliche Verhältnisse

Die Gemeinde Wiesenthau liegt ca. 7 km östlich der Kreisstadt Forchheim, ist von Bamberg ca. 35 km und von Erlangen ca. 25 km entfernt.

Zur Gemeinde gehören die zwei Ortsteile Wiesenthau und Schlaifhausen. Sie ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Gosberg.

Das Gemeindegebiet Wiesenthau liegt an der Bundesstraße 470, die mit der Autobahn 73 Bamberg - Nürnberg verbunden ist.

Über den örtlichen Bahnhof und mehrere Bushaltestellen ist Wiesenthau an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Die Gemeinde Wiesenthau liegt am Eingangstor zur Fränkischen Schweiz, am Fuße der Ehrenbürg, die aus dem Walberla und dem Rodenstein bestehen. Mit der umliegenden Natur und der sichergestellten Grundversorgung für die ca. 1.650 Einwohner in den beiden Gemeindeteilen ist eine hohe Wohnqualität gegeben.

Die Kinderbetreuung in Kindertagesstätten bzw. Schuleinrichtung ist gewährleistet. Durch Sport- und Freizeitangeboten, verschiedene Vereine und Kulturveranstaltungen ist auch für ein gutes soziales Umfeld gesorgt.

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt am östlichen Ortsrand von Wiesenthau, betrifft die Flurnummern 570/6 und 570/11 (jeweils Teilflächen) der Gemarkung Schlaifhausen, beträgt ca. 835 m² und wird wie folgt umgrenzt:

- im Westen durch bestehende Bebauung,
- im Norden durch den Friedhof,
- im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche.



Abb. 3: Luftbild mit Umgriff der FNP-Änderung

Die im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellte Fläche soll zukünftig als Gemischte Baufläche dargestellt werden.

Biotope und Schutzgebiete

Östliche des Geltungsbereiches grenzen verschiedene Schutzgebiete und Biotope an. Der gesamte Geltungsbereich liegt (wie der größte Teil der Ortschaft Schlaifhausen) innerhalb des Naturparks NP-00009 „Fränkische Schweiz – Frankenjura“.

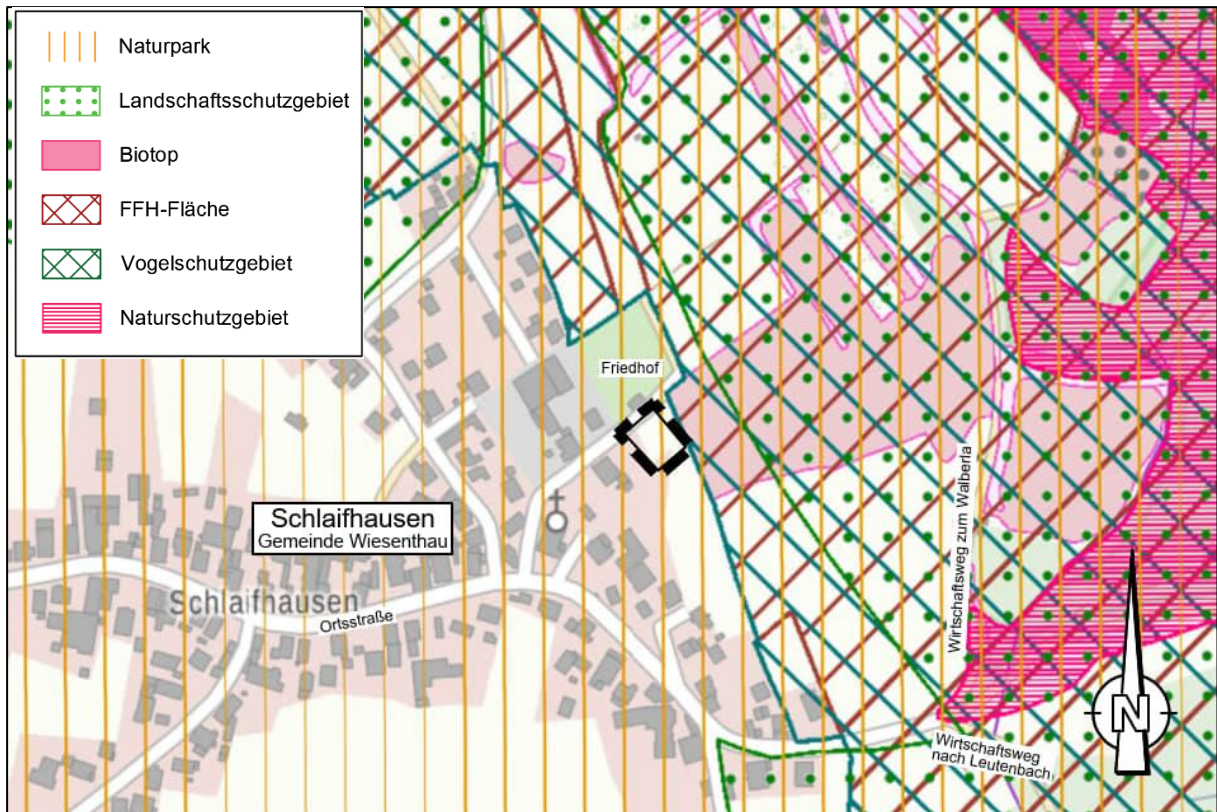


Abb. 4: Auszug aus dem Bayernatlas mit Darstellung der Schutzgebiete

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Biotop 6232-1556-025, „Artenreiche Mähwiesen am westexponierten Mittelhang der Ehrenbürg zwischen Kirchehrenbach und Schlaifhausen“ [Artenreiche Flachland-Mähwiesen mittlerer Standorte (80 %), sonstige Flächenanteile (20 %)]. Laut Bayernatlas fällt die westliche Grenze dieses Biotops mit dem Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH 6233-372, Ehrenbürg und Katzenköpfe) und dem Vogelschutzgebiet (6233-471, Felsen- und Hangwälder in der Fränkischen Schweiz) zusammen.

Das FFH Gebiet ist naturschutzfachlich geprägt von markanten Felsformationen mit Eiszeitrelikten und endemischen Pflanzenarten, struktur- und artenreichen Laubwälder, bedeutenden Fledermaushöhlen, Kalktuffquellen, Halbtrockenrasen, mageren Wiesen und Säumen sowie faunistisch bedeutsame Streuobstbestände.

Im Vogelschutzgebiet konnten Schwerpunktorkommen von Uhu und Wanderfalke, an den Bachläufen Vorkommen des Eisvogels nachgewiesen werden. Die Wälder und Hecken stellen wertvolle Lebensräume für Grau- und Schwarzspecht sowie Neuntöter und andere charakteristische Arten dar.

Östlich des Plangebietes im Abstand von ca. 50 m beginnt die Grenze des Landschaftsschutzgebietes LSG-00556.01 (LSG "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" im Regierungsbezirk Oberfranken)

Weitere Schutzgebiete (Trinkwasserschutzgebiet) liegen nicht im Geltungsbereich oder in der näheren Umgebung.

Altlasten/ Bodenschutz

Altlasten im Bereich oder in unmittelbarer Nähe der Geltungsbereiche sind nicht bekannt. Ist ein Altlastenverdacht bei Erdarbeiten aufgrund von Verfärbung, Geruch etc.

zu vermuten, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde am LRA Forchheim ist unverzüglich zu informieren.

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Häufige Fragen im Zusammenhang mit Bodenaushub beantwortet folgender Link:

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

Bau-/ Bodendenkmale/

Im Planbereich selbst sind laut Bayernatlas keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale bekannt. Es sind auch keine schützenswerten Ensembles betroffen. Allerdings befindet sich östlich des Geltungsbereichs das Bodendenkmal (D-4-6232-0100, Höhensiedlung und Ringwallanlage "Ehrenbürg" mit Funden des Mesolithikums, des Neolithikums, der späten Bronze- und Urnenfelderzeit, der Hallstatt- und Latènezeit, der späten römischen Kaiserzeit sowie des frühen und hohen Mittelalters.), welches sich über das gesamte angrenzende Gebiet (Walberla, Rodenstein) ausweitet und dessen Rand auf ca. 50 m Entfernung zum Geltungsbereich festgelegt ist. Aufgrund der bodendenkmalpflegerischen Indikatoren aus dem Umfeld wird die Fläche als Vermutungsfläche im Sinne des Art. 7 BayDSchG bewertet. Aus diesem Grund bedürfen im Bereich der Flächennutzungsplanänderung Bauvorhaben bzw. Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 und Abs. 4 BayDSchG.

Ein Baudenkmal (D-4-74-175-13, Gasthaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, massives Erdgeschoss, Fachwerkobergeschoss, bez. 1844) befindet sich in etwa 200 m Entfernung und wird durch die Planung nicht berührt.

Sollten jedoch Bodendenkmäler im Geltungsbereich auftreten, so unterliegen diese Bodendenkmäler gem. Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Forchheim.

Lärmschutz

Die Planung der Gemeinde sieht am Ortsrand von Schlaifhausen ein weiteres Bau-recht vor. Das Planungsgebiet schließt sich an das bisherige Siedlungsgebiet an, das im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt ist, was auch der tatsächlichen Art der baulichen Nutzung entsprechen dürfte. Westlich des Planungsgebietes befindet sich ein Betriebsgrundstück einer Holzbaufirma. Das Landratsamt Forchheim weist darauf hin, dass der Betrieb einer Zimmerei mit erheblichen Lärmemissionen verbunden ist, die auf das Planungsgebiet einwirken. Erst im Zuge einer verbindlichen Bauleitplanung oder bei einer privaten Bauantragstellung sollen immissionsschutzrechtliche Fragen hinsichtlich eines geplanten Wohnhauses geprüft bzw. beurteilt werden.

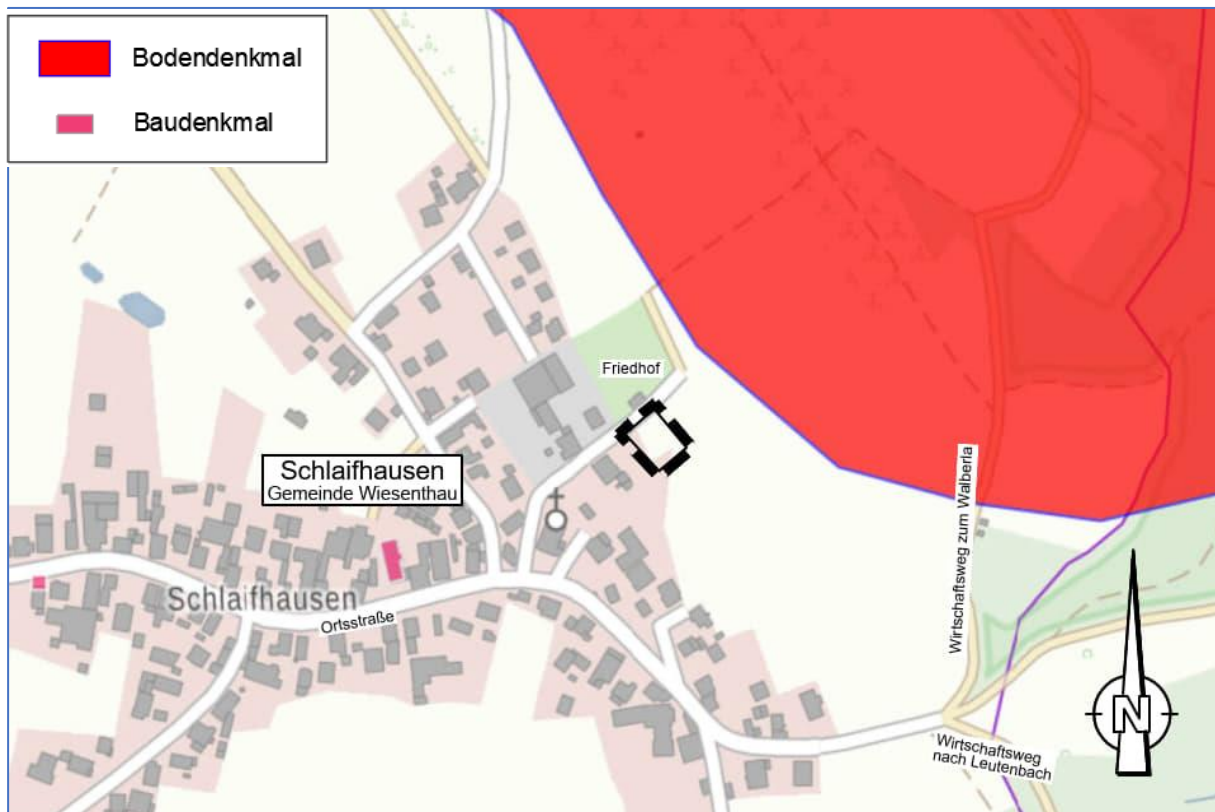


Abb. 5: Auszug aus dem Bayernatlas mit Darstellung der Denkmäler

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Regionalplan

Die Gemeinde Wiesenthau mit dem Ortsteil Schlaifhausen liegt im Süden der Planungsregion „Oberfranken-West“ im „Verdichtungsraum“ um Forchheim und ist als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ gekennzeichnet. Die Gemeinde hat keine zentralörtlichen Funktionen und gehört zum Nahbereich des Oberzentrums Forchheim. Weitere Oberzentren in näherer Umgebung sind Erlangen (Mittelfranken) bzw. Bamberg (Oberfranken).

Nördlich und östlich von Wiesenthau grenzt ein Landschaftliches Vorbehaltsgebiet an, welches hier in etwa die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes LSG-00556.01 (LSG "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" im Regierungsbezirk Oberfranken) hat.

Ein Ziel des übergeordneten Leitbildes ist:

„Die Region Oberfranken-West soll insgesamt und in ihren Teilräumen so entwickelt werden, dass ihre Eigenarten und Vorzüge erhalten und vorrangig zugunsten der Bevölkerung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Region eingesetzt werden. Insbesondere sollen die natürlichen Ressourcen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt, das kulturelle Erbe, die Kenntnisse und Fähigkeiten der Bevölkerung und die Mittlerfunktion zwischen den angrenzenden Räumen verstärkt für die Verbesserung

der Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der Region nutzbar gemacht werden.“ (Quelle Regionalplan Oberfranken West)

5. Planaufstellungsverfahren

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am 16.10.2023 gefasst.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie den §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt.

In der Gemeinderatssitzung am 16.10.2023 wurde der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und zur gleichen Zeit die frühzeitige Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden durchzuführen. Die Beteiligungsverfahren fanden im Zeitraum vom 27.11.2023 bis einschließlich 09.01.2024 statt.

Zu dem Entwurf der Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom 20.02.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom2024 bis2024 beteiligt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand zeitlich parallel mit der Beteiligung der Fachbehörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange im Zeitraum vom2024 bis zum2024 statt.

In der Gemeinderatssitzung am2024 wurden die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Feststellungsbeschluss gefasst.

6. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

siehe Kap. 2 und 3 der Begründung.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt.

Einschränkende Aussagen aus der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

6.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet liegt an der Grenze zwischen zwei Naturraumeinheiten. Das Walberla bildet die westliche Grenze der Naturraum-Einheit „Nördliche Frankenalb“. Westlich angrenzend schließt sich das „Vorland der nördlichen Frankenalb“ an. Der Kaltluftstrom zieht sich entlang der Hänge des Walberla in das Tal des Trubbachs/ Wiesentals hinein, das eine wichtige Leitbahn für den regionalen Luftaustausch bildet. Das Wiesental stellt innerhalb des Albraufs ein Wärmeband dar. Vor allem in den Sommermonaten liegen die Temperaturen hier – wie teilweise auch schon im Vorland der Alb – durchschnittlich um etwa 1 °C höher als am übrigen Albrauf. Umgekehrt verhalten sich die Niederschläge, welche im Wiesental über das Jahr hinweg etwa 100 mm unter denen des Albraufs und der Hochfläche liegen.

Durch Neubauten bzw. Überbauung von landwirtschaftlichen Flächen kann in potenzielle Bereiche der Kaltluftentstehung eingegriffen werden. Des Weiteren kann durch sogenannte „Gebäuderiegel“ die Frischluftzufuhr für die Innenbereiche der Ortschaften bzw. Städte am Rande beeinträchtigt werden.

Durch die Flächennutzungsplanänderung gibt es keine Auswirkungen auf die oben beschriebenen klimatischen Funktionen wie Kaltluftentstehung und Frischluftproduktion, da die Umnutzung einen geringen Umfang hat. Im Gesamten ist von einer unerheblichen Umweltauswirkung auf das Schutzgut Klima / Luft auszugehen.

Schutzgut Boden

Die Änderungsfläche befindet sich am Hang des Rodensteins, der zusammen mit dem Walberla einen Zeugenberg bildet. Ein Zeugenberg (auch Ausliegerberg) ist eine Unterform des Inselbergs, bei der durch Erosionsvorgänge ein Einzelberg von dem erosionsresistenten Gesteinsverband, dem er ursprünglich angehörte, isoliert wird. Der Bereich wird vom graublauen und graugrünen Schiefertone des Doggers

bestimmt, der häufig vom Malmschutt überdeckt ist. Laut geologischer Karte befinden sich im Plangebiet bindige Lockergesteine wechselnd mit nichtbindigen Lockergesteinen.

Durch die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan in gemischte Baufläche gibt es einen Eingriff in den Oberboden und die darunter liegenden Bodenschichten und es kommt zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades durch die Gebäude und die Zufahrt. Das betroffene Grundstück ist im Altlasten-, Bodenschutz und Deponieinformationssystem nicht erfasst. Es besteht somit kein Altlastenverdacht. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung sind gering erhebliche Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden zu erwarten. Erst bei einer verbindlichen Bauleitplanung oder bei einer konkreten baulichen Maßnahme lassen sich die Eingriffe auf das Schutzgut genauer betrachten bzw. bilanzieren.

Schutzgut Wasser

Am und im Geltungsbereich sind keine Überschwemmungsgebiete, Oberflächenwasser, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete und Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen.

Durch Änderung in gemischte Baufläche mit Entstehung von Bebauung und die damit verbundene Flächenversiegelung wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate relativ gering. Durch entsprechende Maßnahmen im Zuge der Bauantragsstellung bzw. Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung lassen sich diese Auswirkungen reduzieren. Zum Beispiel kann bei der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen und durch eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwasser die Grundwasserneubildung im Plangebiet gefördert werden. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. nach der bayerischen Kompensationsverordnung.

Auf Grund der geringen Flächengröße bei Versiegelung sind für das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Wie im Kapitel 3 beschrieben, liegt der Geltungsbereich im Naturpark NP-00009 „Fränkische Schweiz – Frankenjura“. In der näheren Umgebung liegen Natura 2000 Gebiete und das Landschaftsschutzgebiet LSG-00556.01 (LSG "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst" an, unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich laut Bayernatlas ein Biotop 6232-1556-025, „Artenreiche Mähwiesen am westexponierten Mittelhang der Ehrenbürg zwischen Kirchehrenbach und Schlaifhausen“.

Der Geltungsbereich bzw. die unmittelbare Umgebung wird geprägt durch Grünland und die angrenzende Erschließungsstraße mit bestehender Bebauung. Gegenüber der bisherigen Nutzung führt die neue Nutzung in eine gemischte Baufläche zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes. Durch Versiegelung fallen Nahrungs- und Jagdhabitats weg.

Erst bei konkreten baulichen Maßnahmen oder bei einer verbindlichen Bauleitplanung sind Eingriffe nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) oder dem „Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“(2021) zu bilanzieren und auszugleichen. Aufgrund der Größe des Änderungsumfanges und der häufige gestörten Bereich durch die bestehende benachbarte Bebauung sind bezüglich des Schutzgutes Tiere und Pflanzen gering erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Südöstlich des Wiesenttals schließt sich eine kleinteilige und kuppig reliefierte Hochfläche an. Die Landschaft ist im Allgemeinen mit hohem Waldanteil (Laub- und Nadelholzbestände in etwa gleichen Anteilen) versehen; die Waldflächen verteilen sich auf eine Vielzahl von Teilflächen sehr unterschiedlicher Größe, dadurch entsteht eine intensive Kammerung der Landschaft mit vielfältig wechselnden Perspektiven. Im Offenland wechseln Acker- und Grünlandflächen zum Teil mit Obstbestand ab. In einigen Teilgebieten sorgen Feldgehölze und Gehölzgruppen für eine zusätzliche Gliederung der Landschaft. Die Siedlungen treten infolge ihrer geringen Zahl und Ausdehnung wenig in Erscheinung.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Schlaifhausen. Das Landschaftsbild ist durch die Topographie, die bestehende Bebauung, die landwirtschaftlichen Grünflächen und die ansteigenden Hänge des Rodenstein geprägt. In direkter Umgebung des Planbereiches befinden sich relativ offene Grünflächen. Die Hänge des Rodenstein sind mit Streuobstwiesen versehen. Diese Wiesen sind häufig durch Feldgehölze und Gehölzgruppen getrennt. Durch die geplante Nutzungsänderung in gemischte Baufläche bleibt dieser Eindruck am Untersuchungsgebiet auch weiterhin bestehen. Ausschlaggebend für die Beurteilung des Schutzgutes ist relativ geringe Größe des Änderungsbereiches. Dadurch ist die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bzw. auf das Schutzgut Landschaft gering erheblich.

Schutzgut Mensch

Die Fläche ist durch die die angrenzende Straße mit der bestehenden Bebauung und durch die räumliche Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben und Flächen am Geltungsbereich bereits vorbelastet. Durch die Entstehung eines Wohngebäudes ist eine geringe Mehrbelastung am Geltungsbereich hinsichtlich Lärm oder Verkehr zu erwarten. In unmittelbaren Bereich sind keine Wander- oder Fahrradwege betroffen. Die Fläche ist zu klein, als dass sie eine große Bedeutung für Erholungsnutzung der Bevölkerung besitzen. Die Lebensqualität für den Menschen wird sich auf Grund der Nutzungsänderung nicht verschlechtern.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind daher nicht erheblich.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich laut Bayernatlas keine Boden-, Bau-, oder Landschaftsbildprägende Denkmale. Auch unter Ensembleschutz stehende Gebiete sind nicht betroffen, weder mittelbar durch Überbauung noch unmittelbar durch Störung von Sichtbeziehungen oder -achsen.

Allerdings befindet sich darüber hinaus östlich des Geltungsbereichs das Bodendenkmal (D-4-6232-0100, Höhengiedlung und Ringwallanlage "Ehrenbürg" mit Funden des Mesolithikums, des Neolithikums, der späten Bronze- und Urnenfelderzeit, der Hallstatt- und Latènezeit, der späten römischen Kaiserzeit sowie des frühen und hohen Mittelalters.), welches sich über das gesamte angrenzende Gebiet ausweitet und dessen Rand auf ca. 50 m Entfernung festgelegt ist.

In etwa 200 m Entfernung befindet sich ein Baudenkmal (D-4-74-175-13, Gasthaus, zweigeschossiger giebelständiger Satteldachbau, massives Erdgeschoss, Fachwerkkobergeschoss, bez. 1844). Diese Denkmale sind von der Planung nicht berührt.

Aufgrund der bodendenkmalpflegerischen Indikatoren aus dem Umfeld wird die Fläche als Vermutungsfläche im Sinne des Art. 7 BayDSchG bewertet. Aus diesem Grund bedürfen im Bereich der Flächennutzungsplanänderung Bauvorhaben bzw. Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 und Abs. 4 BayDSchG.

Aufgrund der geringen Änderungsfläche sind daher keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würde die Fläche vermutlich weiterhin in Ihrer bisherigen Nutzung als Landwirtschaftliche Fläche bestehen bleiben und es käme zu keiner Überbauung am äußeren Rand von Schlaifhausen. Der Boden würde nicht versiegelt werden und der Lebensraum von Tieren und Pflanzen würde nicht beeinträchtigt werden. Allerdings würde den Bürgern dann auch keine Fläche für Siedlungszwecke zur Verfügung stehen.

6.4 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die schutzgutbezogenen Vermeidungsmaßnahmen haben einen hohen Stellenwert. Mit Durchführung von wirksamen Vermeidungsmaßnahmen kann der Ausgleichsbedarf durch den angesetzten Planungsfaktor reduziert werden.

Die unten aufgeführten Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen sind Vorschläge und tragen dazu bei, die negativen Umweltauswirkungen soweit wie möglich zu reduzieren. Diese Maßnahmen stellen Vorschläge dar und werden zielführender auf der Ebene einer verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der baurechtlichen Genehmigung entsprechend festgelegt.

Schutzgut Boden

- Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung
- Begrenzung der Flächenversiegelung durch Festsetzung einer Obergrenze bei der GRZ
- möglichst Einbau des abgetragenen Oberbodens vor Ort und Hinweise zum Umgang mit dem belebten Oberboden (Mutterboden) und ggf. dem kulturfähigen Unterboden

Schutzgut Wasser

- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei befestigten Flächen zur Förderung der Grundwasserneubildung im Plangebiet
- Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers; Vermeidung der Einleiten von Wasser in Oberflächengewässer
- Maßnahmen zur Rückhaltung (z. B. Zisternen, Dachbegrünung) und Nutzung von Regenwasser

Schutzgut Klima/Luft

- Vermeidung der Erhöhung des Versiegelungsgrades, dadurch Entgegenwirkung einer Aufheizung im geplanten Bereich;

- Festsetzung von Dachbegrünungen zur Reduzierung einer Aufheizung des geplanten Bereiches;

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Pflanzgebote im Geltungsbereich festlegen
- Eingrünung der Baufläche durch grünordnerische Festsetzungen

Schutzgut Landschaft

- Vermeidung von Flächen in Bereichen, die sich durch landschaftsprägende Elemente auszeichnen;
- Lage des Geltungsbereiches außerhalb von Biotopen und anderen Schutzgebieten
- Vorsehen von Randeingrünungsmaßnahmen zur Einbindung in die Landschaft
- Begrenzung der neuen Baukörper in der Höhe
- Weitere Maßnahmen zur Verringerung der Fernwirkung (z. B. Fassadeneingrünung, unauffällige Fassadenfarben)

6.5 Ausgleich

Jegliche Eingriffe auf das Plangebiet bedürfen der Genehmigung durch entsprechende Behörden und sind ausgleichspflichtig. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und -umfangs erfolgt entweder auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mittels des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) oder im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungen durch die „BayKompV“ – Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich.

Bei der Eingriffsermittlung erfolgt eine qualifizierte Bestandaufnahme des Untersuchungsraumes. Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff. Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die verschiedenen vorhandenen Flächen nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwerteliste zugeordnet.

Die Ausgleichsberechnung, die Verortung der Ausgleichsmaßnahme und Ausführung und Pflege dieser Fläche werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens oder im Zuge eines konkreten Bauantrages festgelegt.

6.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Baugesetzbuch (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a) wird die Betrachtung der Null-Variante sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“, gefordert.

Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von gemischten Bauflächen.

Der vorgesehene Standort erfüllt folgende Eignungskriterien:

- Gute Anbindung an vorhandene gemischte Bauflächen
- Lage am Innenbereich
- Vorhandene Erschließung

Unter Beachtung der Zielsetzungen und der vorhandenen Strukturen bzw. Bedingungen sind keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten vorhanden. Auch wird ein

Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der gemeindlichen Zielsetzung nicht gerecht.

6.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Schutzgüter wurden aufgrund von Auswertungen vorhandener Daten und von Begehungen beschrieben und bewertet. Im Rahmen eines Bebauungsplanes bzw. der einzelnen Baugenehmigungen sind unter Umständen zusätzliche oder genauere Bestandserhebungen durchzuführen. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

6.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes haben keine unmittelbaren Umweltauswirkungen. Deshalb können auch keine Überwachungsmaßnahmen festgelegt werden. Falls erforderlich, werden diese Maßnahmen im Zusammenhang mit einer verbindlichen Bauleitplanung oder im Rahmen einer baurechtlichen Genehmigung festgelegt.

6.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Flächennutzungsplanänderung von der Gemeinde Wiesenthau umfasst eine zusammenhängende Fläche von ca. 835 m² in der Gemarkung Schlaifhausen und beinhaltet die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von landwirtschaftlicher Fläche zu gemischter Baufläche“.

Die Umnutzung der Fläche hat nur einen geringen oder unerheblichen Einfluss auf die Schutzgüter, da die Flächenänderung nur einen sehr geringen Umfang aufweist. Durch die Möglichkeit die Fläche zu bebauen, kommt es zu einem minimalen Verlust an unversiegeltem Boden und zu einer geringen Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Wasser, der Landschaft bzw. des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Erheblichkeit
Klima / Luft	Keine Auswirkungen
Boden	Geringe Erheblichkeit
Wasser	Geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Erheblichkeit
Mensch	Keine Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen

Erstellt am 16.10.2023

Geändert am 20.02.2024

Wiesenthau, 20.02.2024

.....
Bernd Drummer,
Erster Bürgermeister

Bamberg, 20.02.2024



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT mbH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich