

**8. ÄNDERUNG
DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
DER STADT GRÄFENBERG
FÜR DEN BEREICH
„GUTTENBURG SÜD-OST“**

Landkreis Forchheim
Reg.-Bezirk Oberfranken

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

Aufstellungsbeschluss vom 17.10.2019
Billigungsbeschluss vom
Feststellungsbeschluss vom

Stand: 13.02.2020

Vorhabensträger:

Stadt Gräfenberg
vertreten durch
Herrn 1. BGM Nekolla
Kirchplatz 8

91322 Gräfenberg

Fon 09192-7090
Fax 09192-70970

.....
Hans-Jürgen Nekolla
1. Bürgermeister

Aufgestellt:

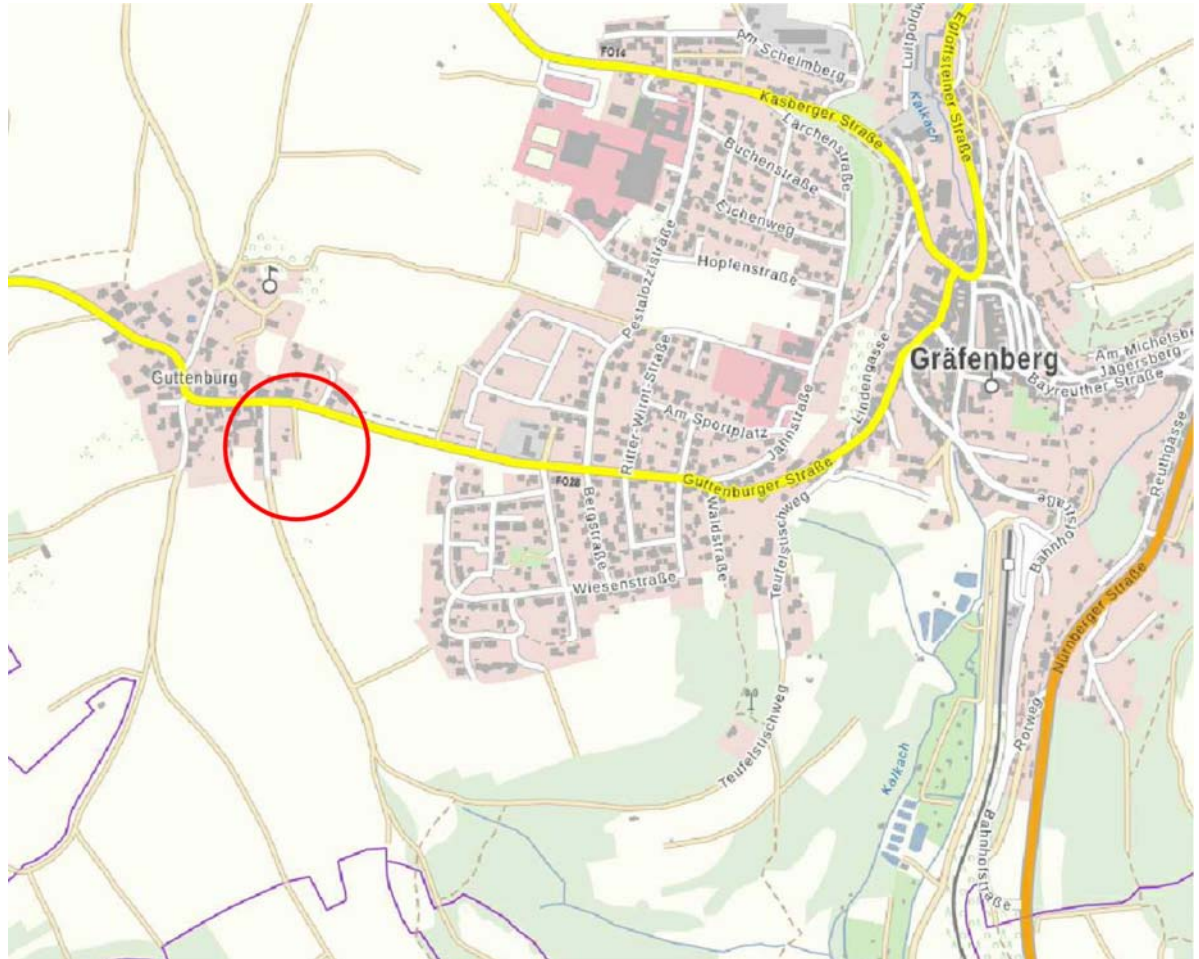
Kathrin Nißlein
Landschaftsarchitektinnen/
Stadtplanerinnen
Weidenweg 19

91315 Höchstadt a. d. Aisch

Fon 09193 - 501-1789
Fax 09193 - 501-2660

.....
Kathrin Nißlein
Landschaftsarchitektin

Übersichtslageplan



1.1 Anlass und Planungsziel

Die Stadt Gräfenberg plant die Ausweisung von Wohnbebauung am Südrand des Ortsteils Guttenburg.

Anlass ist das Interesse von einheimischen Bauwerbern, die neben dem Grundstück ihrer Eltern bauen wollen. Des weiteren soll die Situation städtebaulich geordnet werden, da sich in diesem Bereich bereits Wohnhäuser befinden.

Das Planungsgebiet befindet sich an der südöstlichen Ortsgrenze von Guttenburg, und ergänzt die vorhandene Bebauung zur Bildung eines neuen, bereinigten Ortsrandes.

Ziel ist die bauleitplanerische Vorbereitung für die Umwandlung einer derzeitigen landwirtschaftlichen Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet.

Dabei wird folgendes Leitbild verfolgt:

- Förderung der demographischen Entwicklung und Durchmischen der Altersstruktur durch Angebot von Baugrund auch für junge Familien
- Stärkung der Ortsteile durch Angebot von Baugrund für Einheimische
- Städtebauliche Ordnung des Ortsrandes und Ortsrandeingrünung
- Behutsame und flächenverträgliche Ergänzung der Siedlungsfläche in Guttenburg

Der Stadtrat hat dazu in der Sitzung vom 17.10.2019 den Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes getroffen.

Dem Landschaftsarchitekturbüro Kathrin Nißlein aus Höchstadt a. d. Aisch wurde der Auftrag zur Erstellung der entsprechenden Planungen erteilt.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangsvoraussetzungen

Für die Stadt Gräfenberg liegt ein rechtskräftiger Flächennutzungsplan vor, der durch die Bekanntmachung vom 19.07.2019 wirksam wurde.

Hierin ist das geplante Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

Die im bestehenden FNP eingetragenen Biotopflächen gibt es in der aktuellen Biotopkartierung Bayern nicht mehr.

Diese geplante Änderung soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, welche die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Durch die Ausweisung der neuen Wohnbebauung sollen diese Parzellen in die Umgebung eingebunden werden und zur Gestaltung des Ortsrandes beitragen. Diese Nutzungsänderung stellt jedoch einen Eingriff gemäß § 14 BNatSchG dar. In

der verbindlichen Bauleitplanung bzw. dem Bauantrag sind Maßnahmen zur Minimierung dieser Auswirkungen sowie zum naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleich festzusetzen.

1.3 Kurze Gebietsbeschreibung, derzeitige und zukünftige Nutzung

Das Planungsgebiet liegt an der südlichen Ortsgrenze von Guttenburg direkt an der Ortstraße und einer vorhandenen Stichstraße, die die Hausnummern 52, 28, 27, 3a und 3 erschließt. Weiter nach Süden, Osten und Westen schließen Grünland und Obstgärten an. Im Norden befindet sich die Ortstraße und Siedlungsflächen. Im Nordwesten schließt vorhandene Bebauung an.

Das Planungsgebiet auf den Flurstücken (Flst.) 9, 144/2 TF, 5, 6, 7, 129/1, 129 TF, 131 TF, 132 TF, alle Gemarkung Guttenburg weist eine Fläche von ca. 0,6 ha auf.

Die Fl.-Nr. 9 ist bereits bebaut, ebenso die Fl.-Nr. 129/1 und Fl.-Nr. 7.

Zwischen der Ortstraße und der Fl.-Nr.7 befindet sich eine Obstwiese mit alten Obstbäumen. Im Südosten liegt eine intensiv genutzte Grünfläche.

Es befinden sich keinerlei aktuelle Biotop im Planungsumgriff und in seiner näheren Umgebung. Die im FNP von 2006 dargestellte Biotop sind nicht mehr kartiert.

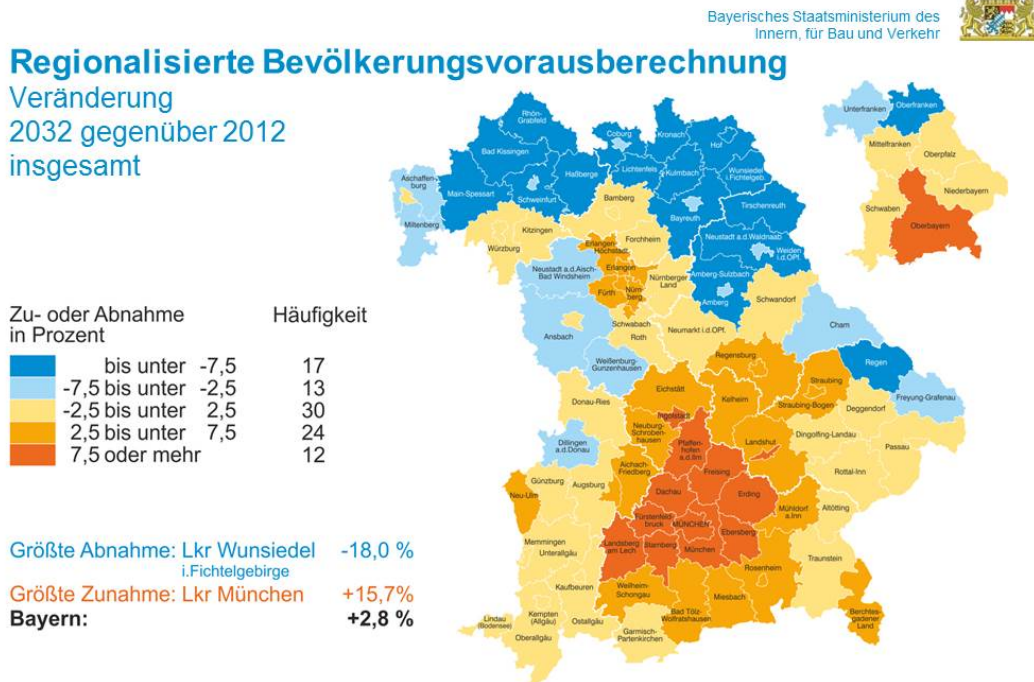
Das Planungsgebiet befindet sich im Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“.

Der Bereich befindet sich außerhalb von Überschwemmungsbereichen.

Vorgesehen ist zukünftig die Nutzung des dargestellten Teilbereichs als „Allgemeines Wohngebiet“.

1.5 Bedarfsnachweis und Alternativenprüfung

Die Stadt Gräfenberg hatte im Jahr 2018 4.110 Einwohner.



Bis zum Jahr 2031 nimmt die Bevölkerung in Gräfenberg auf 4.170 Personen zu. (Quelle: www.statistik.bayern.de.)

In Guttenburg soll nun Wohnbaufläche für Einheimische angeboten werden, die im Ort bleiben wollen und somit den ländlichen Raum stärken und das Dorfleben erhalten.

Prüfung von Alternativen

Im Planungsgebiet sind bereits Wohnhäuser gebaut. Es handelt sich um eine Bereinigung der Ortsgrenze und Ergänzung mit wenigen Baugrundstücken. Die Flächen gehören zum Teil den bauwilligen jungen Familien. Eine Alternative ist hier nicht sinnvoll.

Die Stadt ist an der Innenentwicklung und Wiedernutzbarmachung bestehender Gebäude sehr interessiert.

1.6 Umweltbericht auf der Ebene der Flächennutzungsplanung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist mit Wirkung der BauGB-Novellierung von 13.05.2017 zu Bauleitplänen eine Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes erforderlich.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt finden sich für das betroffene Gebiet folgende Darstellungen bzw. Erfordernisse:

- Landwirtschaftliche Fläche
- Die im FNP von 2006 dargestellten Biotope sind nicht mehr kartiert.

Diesen Vorgaben wird in der Planung wie folgt entsprochen:

- Das vorh. Wohngebiet soll in Richtung Süden und Osten erweitert werden
- Zur landschaftlichen Einbindung der geplanten Wohnbebauung sind entlang der Süd- und Ostseite seitliche Grünstreifen mit entsprechenden Gehölzpflanzungen vorzusehen.
- Die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sowie die Konkretisierung der vorzunehmenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene der Baugenehmigung.

Einer Umwandlung der derzeitigen landwirtschaftlichen Fläche stehen aus hiesiger Sicht auf Grundlage des Umweltberichts jedoch keine überwiegenden Gründe des Naturschutzes, des Städtebaus, des Immissionsschutzes oder anderer öffentlicher Belange entgegen.

1.7 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die straßenmäßige Erschließung ist über eine neu anzulegende Stichstraße mit Wendehammer von der Stichstraße im Planungsgebiet aus geplant.

Die neuen Bauflächen werden über das vorhandene Ortstraßennetz erschlossen. Weiterführende verkehrliche Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der E.on Bayern mit entsprechenden Erweiterungen gewährleistet.

Die Trink- und Brauchwasserversorgung soll durch Anschluss an die Eigenversorgung des Kommunalunternehmens Gräfenberg in der Stichstraße erfolgen.

Ebenso die Abwasserentsorgung in die städtische Abwasseranlage. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Die Anschlüsse an die Wasserver- und Abwasserentsorgung von Hinterliegergrundstücken sind dinglich zu sichern. Die Kosten für die Anschlüsse an die Hauptleitung außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind vom Grundstückseigentümer zu tragen.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in allen Verkehrswegen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Die Entsorgung anfallender fester Abfallstoffe wird durch den Landkreis Forchheim übernommen. Die Abfallbeseitigung ist durch den Landkreis Forchheim durch Vergabe an private Unternehmen gesichert.

1.8 Belange des Bodendenkmalschutzes

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Sollten bei den Bauarbeiten unerwartet altbergbauliche Relikte angetroffen werden, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

1.9 Landwirtschaftliche Hinweise

Die gesetzlichen Grenzabstände mit Bepflanzungen entlang von landwirtschaftlichen Grundstücken nach Art. 48 AGBGB – 4 m mit Bäumen, 2 m mit Sträuchern – sind einzuhalten.

Die Felderschließungswege sind für den landwirtschaftlichen Verkehr freizuhalten.

Eine mögliche Staubentwicklung durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Flächen und Benutzung der Wege ist hinzunehmen.

Immissionsschutz:

Ortsüblichen landwirtschaftliche Immissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sowie aus angrenzenden landwirtschaftli-

chen Betrieben können auch an Sonn- und Feiertagen auftreten. Etwaige übliche landwirtschaftlichen Lärm- und Geruchsbelästigungen sind hinzunehmen.

1.10 Belange des Bodenschutzes

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Sollten der Gemeinde jetzt oder zu einem späteren Zeitpunkt Erkenntnisse vorliegen, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist das Landratsamt Forchheim zu informieren.

1.11 Belange der Verkehrssicherheit

Das Planungsgebiet liegt an der Kreisstraße FO 28 im innerörtlichen Bereich. Ein Lagelan des OD-Bereichs liegt als Anlage bei.

1.12 Belange der Wasserschutz

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung ist das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) und A 138 (Versickerung von Niederschlagswasser) zu beachten und ggf. ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.“

2.0 Verfahrensablauf

2.1.1 Reguläres Verfahren

Die Stadt Gräfenberg wendet das Regelverfahren an.

2.1.2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Zugrunde liegt vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen der Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ - ergänzte Fassung vom Januar 2003.

Ein gültiger Bebauungsplan für das Planungsgebiet liegt nicht vor. Eingriff und Ausgleich werden dementsprechend gemäß dem Regelverfahren des o.g. Leitfadens ermittelt.

Zur rechtskonformen Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist zu den einzelnen Bauanträgen jeweils ein Landschaftspflegerischer Begleitplan vorzulegen.

Darin sind die Eingriffe zu bilanzieren und entsprechende Maßnahmen zum Ausgleich zeichnerisch darzustellen und textlich zu erläutern. Dabei ist die Bayerischen Kompensationsverordnung anzuwenden, da ein Bebauungsplan nicht erstellt werden soll. Dabei ist insbesondere auf die Eingrünung des neuen Ortsrandes durch einheimische und standortgerechte Gehölze zu achten.

Es wird empfohlen, die Inhalte der Landschaftspflegerischen Begleitpläne mit dem Landratsamt Forchheim als untere Naturschutzbehörde abzustimmen.

Durch die Festsetzung planexterner Ausgleichsflächen kann eine Betroffenheit von Versorgungseinrichtungen nicht ausgeschlossen werden. Dies ist zu prüfen.

3.0 Umweltprüfung

3.1.1 Ziele der Bauleitplanung und Beschreibung des Vorhabens

Durch die starke Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Guttenburg, aber auch in der Stadt Gräfenberg, soll im Südosten von Guttenburg, direkt im Anschluss an die vorhandene Siedlung Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Das Planungsgebiet umfasst ca. 6.000 m² landwirtschaftliche Fläche, darunter eine Obstwiese und intensiv genutztes Grünland. Auf der Fläche stehen auch bereits Wohngebäude.

Die Flächennutzungsplanänderung ordnet die vorhandene Situation und sichert eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortsrandes.

Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzulegen. Der neue Ortsrand ist dabei zu begrünen.

3.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Biotope nach §30 BNatSchG sind nicht vorhanden.

ABSP Bayern: Wälder und Gehölze

Erhaltung und Förderung von Heckengebieten und Einzelhecken sowie Kleinstrukturen mit Funktionen als Trittsteinbiotope für den Trockenverbund, Neuanlage von solchen Kleinstrukturen bevorzugt in Anbindung an naturschutzfachlich wertvolle Trockenlebensräume => **wird umgesetzt: Eingrünung der Grundstücke mit als neuer Ortsrand**

ABSP Bayern: Trockenstandorte: Optimierung des Trockenbiotopverbunds für die als kleinflächige Relikte erhaltenen Mager- und Trockenstandorte (Magerrasen, thermophile Säume, lichte Waldbereiche) innerhalb strukturreicher Malm- und Dolomitgebiete der Albhochfläche und des Albraufs (vgl. Abschn. 4.1, 4.2) => **Planungsgebiet nicht betroffen da keine Trockenstrukturen vorhanden**

ABSP Bayern: Gewässer: Erhaltung und Optimierung wenig beeinträchtigter Hüllweiher als typische Landschaftsbestandteile der Frankenalb => **Planungsgebiet nicht betroffen da keine Weiher vorhanden**

ABSP Bayern: Feuchtgebiete: keine Aussage zum Planungsgebiet

ABSP Bayern: Schwerpunktgebiet des Naturschutzes: keine Aussage zum Planungsgebiet

ABSP Bayern: Schutzgebiete: keine Aussage zum Planungsgebiet

3.1.3 Schutzgüter

Biotope und Arten

Im Gebiet liegen Flächen, die eine mittlere Bedeutung für Natur und Landschaft (intensiv genutzte Grünlandflächen, Obstwiese) haben. Lt. dem Bayer. Fachinformationssystem Naturschutz (FiS-Natur/FiN-Web) befinden sich keine geschützten Flächen im Geltungsbereich der FNP-Änderung oder in der näheren Umgebung. Geeignete Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sind in der Baugenehmigung vorzusehen.

Flächenverbrauch

Es werden ca. 6.000 m² Fläche in Anspruch genommen. Ein Teil davon ist bereits bebaut. Die Landschaft wird nicht zersiedelt sondern der Ort abgerundet. Es wird Wohnraum für einheimische junge Familien geschaffen.

Boden

Durch die Bebauung kommt es zu Verlust an offenem Boden, mit allgemeiner Bedeutung für folgende Bodenfunktionen, mit örtlich insgesamt weniger erheblicher Auswirkung:

- Standort für natürliche Vegetation
- Ausgleichskörper im Wasserkreislauf in Form von unversiegelten Wiesen, Acker- und Gartenlandflächen
- Filter und Puffer für Schadstoffe
- Standort für Kulturpflanzen

Der Versiegelungsgrad ist durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung zu begrenzen, z.B. Herstellung von privaten PKW-Stellplätzen und Belägen, die eine Oberflächenwasserversickerung zulassen

Durchführung von Erdarbeiten möglichst im Massenausgleich, sorgsamer Umgang mit dem Gut Oberboden (siehe textliche Festsetzungen im GOP, Naturschutzrechtliche Festsetzungen)

Wasser

Der Bereich liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten und es liegen keine offenen Wasserflächen oder Gräben vor.

Durch die Bebauung kommt es zum Verlust von Bodenflächen für die Grundwasserneubildung.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Wasser ist als wenig erheblich einzustufen.

Der Versiegelungsgrad ist durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung zu begrenzen, z.B. Herstellung von privaten PKW-Stellplätzen und Belägen, die eine Oberflächenwasserversickerung zulassen.

Luft / Klima

Durch die Planung sind aufgrund der bereits vorhandenen, benachbarten Bebauung weder Frischluftschneisen noch Kaltluftentstehungsgebiete maßgeblich beeinträchtigt.

Orts- und Landschaftsbild

Die vorhandenen landwirtschaftlichen Grünflächen stellen keine landschafts- und ortsbildprägenden Strukturelemente dar. Die Obstwiese an der Ortstraße stellt ein prägendes Element dar.

Die geplante Wohnbebauung ordnet die vorhandene Situation und definiert einen neuen Ortsrand, der zu begrünen ist.

Erholung - Nicht betroffen

Kultur- und Sachgüter - Nicht betroffen

Mensch

Es sind nur geringe anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten, wie haustechnische Anlagen, Baulärm oder Baustellenverkehr.

Eine eingeschränkte Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den zuführenden Straßen ist zu erwarten:

Wechselwirkung

Nicht zu erwarten

Gesamteinschätzung

Die geplanten Wohnflächen sehen ein Allgemeines Wohngebiet vor

Es kommt zum dauerhaften Verlust von Bodenfunktionen und Verlust landwirtschaftlicher Produktionsfläche durch die Versiegelung bisher unversiegelter Böden. Hier kommt es zu einer teilweisen Vernichtung von Bodenlebewesen und einer dauerhaften Verringerung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, Einschränkung der Wasserrückhaltung und zunehmendem Oberflächenabfluss.

Es sind nur geringe anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen zu erwarten, wie etwa Baulärm oder Baustellenverkehr. Dieser wird sich in einem begrenzten Zeitrahmen auswirken.

Eine eingeschränkte Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf den zuführenden Straßen ist zu erwarten.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Erweiterung des Siedlungsbereiches von Guttenburg kommt es zu einem Verlust an landwirtschaftlicher Fläche (intensiv genutztes Grünland und Obstwiese). Um diesen Eingriff zu minimieren, sind Maßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erarbeiten.

Der Ortsrand von Guttenburg wird geordnet und abgerundet. Eine neue Ortsrandeingrünung entsteht.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung könnte vorhandene landwirtschaftliche Fläche erhalten werden.

4.0 Auswirkungen der Bauleitplanung - Abwägung

aus § 1 BauGB

(5) „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozial gerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

(6) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,

=> Das Planungsgebiet befindet sich am Ortsrand von Guttenburg. Es sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung

=> Es wird Wohnraum im Ortsteil Guttenburg für einheimische Bauwillige ausgewiesen.

3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer sowie die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung,

=> Es wird Wohnraum für junge Familien geschaffen.

4. die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,

=> der Ortsteil Guttenburg wird gestärkt.

5. die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes,

Lediglich das Ortsbild ist betroffen: das Planungsgebiet beansprucht landwirtschaftliche Flächen, darunter eine Obstwiese.

=> Eingrünung der Grundstücke zum Ortsrand hin, Schaffung von Ausgleich im Rahmen der Baugenehmigung.

6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge,

=> nicht betroffen, da hier keine Flächen für Kirche und Religionsgemeinschaften erforderlich sind.

7. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

=> Siehe auch Umweltbericht im Anhang bzw. Abhandlung des Ausgleichsbedarfs

Durch die Bebauung kommt es zu einer Überbauung bisher unversiegelter Teilfläche. Bodenlebewesen werden vernichtet. Der Boden kann das Wasser nicht mehr so gut aufnehmen und speichern bzw. dem Grundwasser zuführen. Niederschlagswasser läuft auf verdichteten und versiegelten Böden oberflächlich ab.

Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungs- und Grünordnungsplan werden die negativen Auswirkungen durch die Bebauung vermieden, verringert und ausgeglichen.

Die wesentlichen Festsetzungen sind:

=> Eingrünung der Grundstücke zum Ortsrand hin, Schaffung von Ausgleich im Rahmen der Baugenehmigung

b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,

=> Das Planungsgebiet ist nicht betroffen.

c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,

=> Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nicht zu erwarten.

d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,

=> Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,

=> Durch die Nutzung als Wohnbauflächen sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,

=> Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sind nicht zu erwarten.

g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

=> Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

=> Negative Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,

=> siehe Umweltbericht

8. die Belange

a) der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,

=> nicht betroffen, da Gewerbefläche hier aus Emissionsschutzgründen nicht möglich wären.(außer nicht störende Gewerbebetriebe im Rahmen des MD)

b) der Land- und Forstwirtschaft,

=> Es kommt zu keinem Verlust von landwirtschaftlichen Flächen.

c) der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen,

=> nicht betroffen

d) des Post- und Telekommunikationswesens,

=> nicht betroffen

e) der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, einschließlich der Versorgungssicherheit,

=> nicht betroffen

f) der Sicherung von Rohstoffvorkommen,

=> nicht betroffen, da keine abbaubaren Rohstoffvorkommen bekannt sind.

9. die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs und des nicht motorisierten Verkehrs, unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung,

=> nicht betroffen, da die Fläche nicht für verkehrliche Erschließungen benötigt wird.

10. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes sowie der zivilen Anschlussnutzung von Militärliegenschaften,

=> sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

11. die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung,

=> nicht betroffen

12. die Belange des Küsten- oder Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden,

=> Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

13. Die Belange von Flüchtlingen und Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.

=> Durch die Schaffung von Wohnraum entzerrt sich der Wohnungsmarkt. Hier sind Vorteile zu erwarten.

5.0 Beteiligte Behörden und Stellen als Träger öffentlicher Belange (TÖB) nach § 4 BauGB

1. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
 2. Regionaler Planungsverband Oberfranken West
 3. Landratsamt Forchheim
 4. Staatliches Bauamt Bamberg
 5. Deutsche Telekom Technik GmbH
 6. Wasserwirtschaftsamt Kronach
 7. Zweckverband für Wasserversorgung Betzensteiner Gruppe
 8. Zweckverband für Abwasserbeseitigung
 9. Staatliches Gesundheitsamt Forchheim
 10. Bayernwerk AG
 11. E.ON Bayern AG
 12. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
 13. Amt für Landwirtschaft und Forsten Bamberg
 14. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
 15. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
 16. Industrie und Handelskammer Oberfranken
 17. Bayerischer Bauerverband Forchheim
 18. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Forchheim
 19. Fernwasserversorgung Oberfranken
 20. Ferngas Nordbayern Netzgesellschaft mbH
 21. Verein Naturpark Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst
 22. Gemeinde Obertrubach
 23. VG Kirchehrenbach
 24. Markt Igensdorf
 25. Gemeinde Simmeldorf
 26. Gemeinde Weißennohe
 27. Markt Hiltpoltstein
 28. Stadt Gräfenberg
 29. VG Goßberg
 30. Markt Egloffstein
 31. VG Betzenstein
 32. Markt Neunkirchen am Brand
-