



Gemeinde Heroldsbach

Landkreis Forchheim

7. Änderung des Flächennutzungsplanes für die Bereiche „Erlebnispark Schloss Thurn“ und „Steigweg“

Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurf in der
Fassung vom 14.07.2021

**7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
FÜR DIE BEREICHE „Erlebnispark Schloss Thurn“ UND „Steigweg“**

GEMEINDE HEROLDSBACH
LANDKREIS FORCHHEIM

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

VORENTWURF

IN DER FASSUNG VOM 14.07.2021

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	4
2. Inhalt und Ziel der Änderung	4
3. Umfang der Änderung	4
4. Planaufstellungsverfahren	6
5. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)	7
5.1 Einleitung	7
5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	10
5.4 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	10
5.5 Ausgleich	11
5.6 Alternative Planungsmöglichkeiten	11
5.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	11
5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	11
5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung	12

1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die erste Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heroldsbach wurde am 18.08.1986 genehmigt. Weitere Änderungen des Flächennutzungsplanes erfolgten in den Jahren 1988 - 1990 (1. Änderung), 1992/1993 (2. Änderung), 1995 – 1997 (3. Änderung), 2010/ 2011 (4. Änderung) und 2017 (5. Änderung). Die 6. Änderung stammt aus dem Jahr 2020.

2. Inhalt und Ziel der Änderung

Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heroldsbach umfasst zwei Teilflächen.

Die Teilflächen 1 und 2 liegen im Bereich des Erlebnispark Schloss Thurn südlich und nördlich der bereits im Flächennutzungsplan als Sondergebiet ausgewiesenen Fläche für den Erlebnispark. Der wirksame Flächennutzungsplan weist die beiden Teilbereiche bislang als Flächen für die Forstwirtschaft aus. Im Rahmen der Änderung werden zwei weitere Sonderbauflächen ausgewiesen um eine geordnete Weiterentwicklung des Erlebnisparks zu ermöglichen und den Bestand zu sichern.

Die Teilfläche 3 soll im Bereich nördlich der Bebauung Steigweg 22 und östlich des Bebauungsplans „Steigäcker“ als Wohnbaufläche mit in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden. Durch die Änderung soll für dieses geringfügig bebaute Grundstück eine Nachverdichtung (Innenentwicklung) ermöglicht werden.

3. Umfang der Änderung

Von der vorliegenden 7. Änderung des Flächennutzungsplanes sind drei Teilflächen betroffen.

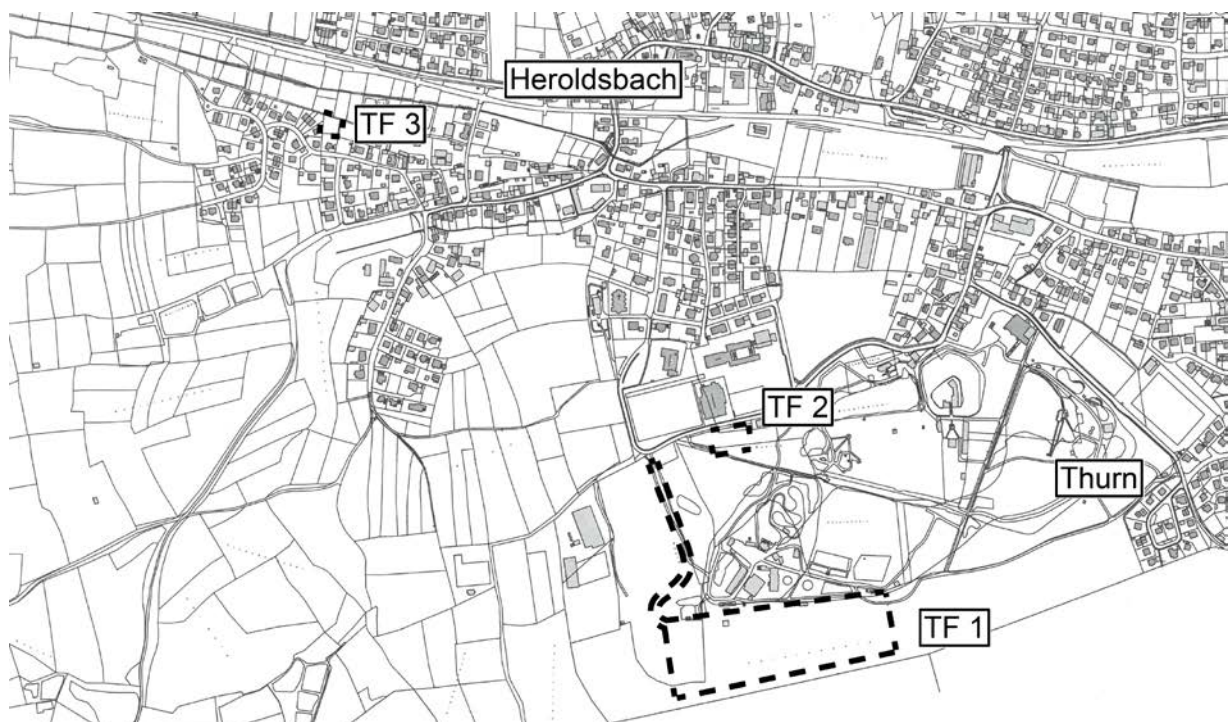


Abb. 1: Übersicht der Teilflächen

Teilfläche 1 (TF1) und Teilfläche (TF2):

Änderungsfläche TF1 beinhaltet eine Teilfläche der FINr. 161, Gmkg. Thurn und eine Teilfläche der FINr. 130, Gmkg. Heroldsbach. Diese Fläche beträgt ca. 3,92 ha.
Änderungsfläche TF2 beinhaltet eine Teilfläche der FINr. 12/2, 14/2 und 15 jeweils Gmkg. Thurn. Diese Fläche beträgt ca. 0,20 ha. Die für diesen Bereich bestehende Darstellung „Fläche für die Forstwirtschaft“ soll zukünftig in „Sonderbaufläche“ geändert werden.

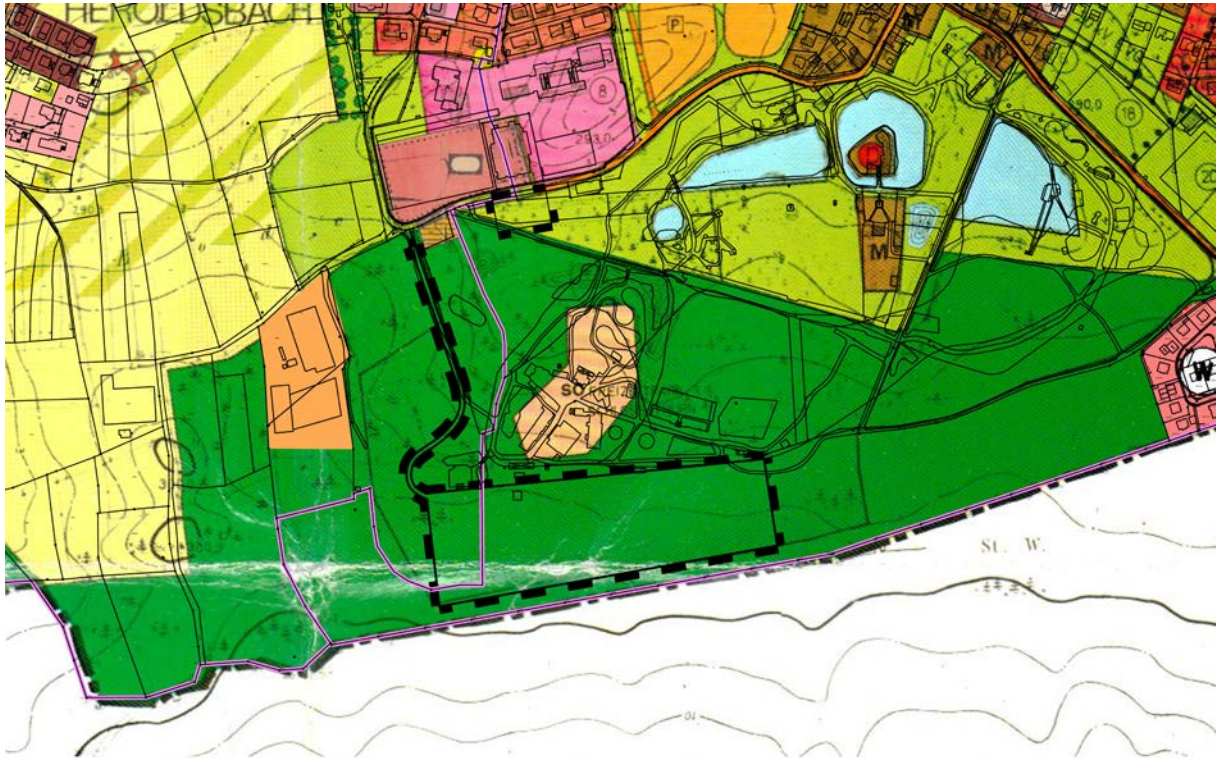


Abb. 2: Darstellung im wirksamen FNP für die Teilfläche 1 (TF1) und Teilfläche (TF2)

Die Änderungsfläche TF3 beinhaltet die Flurnummer 273/4 der Gemarkung Heroldsbach. Diese Fläche umfasst ca. 0,07 ha. Die für diesen Bereich bestehende Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ soll zukünftig in „Wohnbaufläche“ geändert werden.

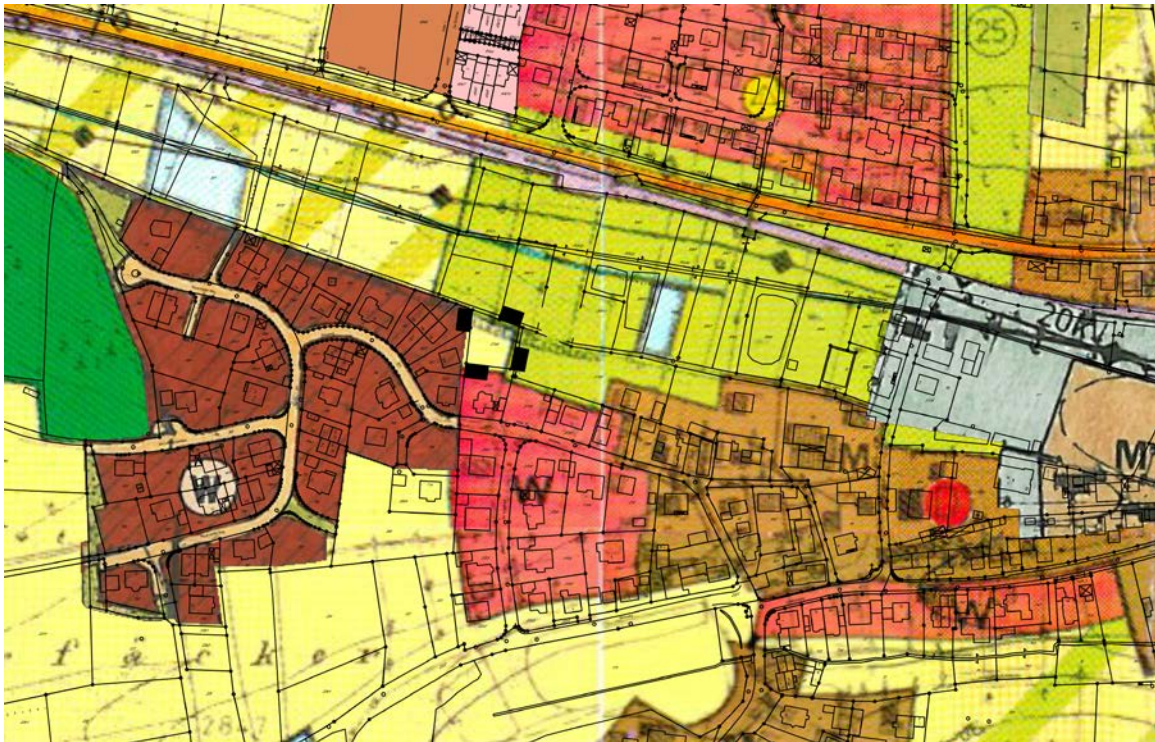


Abb. 3: Darstellung im wirksamen FNP für die Teilfläche 3 (TF3)

Die übrigen Darstellungen und Festsetzungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

4. Planaufstellungsverfahren

Der Gemeinderat Heroldsbach hat in seiner Sitzung am 14.07.2021 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heroldsbach beschlossen.

Die 7. 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 14.07.2021 wurde der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes gebilligt und beschlossen, um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB findet in der Zeit vom 02.08.2021 bis zum 02.09.2021 statt.

In der Gemeinderatssitzung am wurden die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und es wurde beschlossen, mit dem entsprechend geänderten Planentwurf die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Die anschließende öffentliche Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die öffentliche Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB findet in der Zeit vom bis zum statt.

In der Gemeinderatssitzung am 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.

5. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

siehe Kap. 2 und 3 der Begründung.

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

Für den Umweltbericht wurden die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetze, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz berücksichtigt.

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

5.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Teilfläche 1 und 2 - Schutzgut Klima / Luft

Im Teilbereich 1 und 2 werden Waldflächen in Sonderbauflächen umgewandelt. Die bestehende Nutzung im Teilbereich 1 ist bereits keine Waldfläche mehr. Der Versiegelungsgrad wird durch eine Umnutzung der Flächen erhöht. Aufgrund der anzunehmenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens kann es zu einer Erhöhung der Schadstoffimmission innerhalb des Gebietes kommen. Da der Verlust von luftreinigenden und temperatenausgleichenden Grünbestand gering ausfallen wird, ist die bioklimatische Ausgleichsfunktion der kommenden Flächennutzung aber nur gering gestört. Auch die Frischluftzufuhr bzw. die Kaltluftentstehungsgebiete werden kaum beeinträchtigt. Auf Grund der Versiegelung sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Teilfläche 3 - Schutzgut Klima / Luft

Im Teilbereich 3 wird landwirtschaftliche Fläche in Wohnbaufläche umgewandelt. Die tatsächliche Nutzung hat sich bereits in einen Garten für die best. Bebauung geändert. Aufgrund der Flächengröße werden die Einflüsse als marginal eingestuft. Somit kommt es zu keiner Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima / Luft.

Teilfläche 1 und 2 - Schutzgut Boden

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Waldfläche wird in eine Sonderbaufläche geändert. Das Untersuchungsgebiet ist aktuell unversiegelte Fläche und somit wird sich zumindest in Teilbereichen der Versiegelungsgrad erhöhen. Auf Grund der Versiegelung sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Teilfläche 3 - Schutzgut Boden

Durch die geänderte Darstellung im Flächennutzungsplan sind keine negativen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden zu erwarten.

Teilfläche 1 und 2 - Schutzgut Wasser

Es sind keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Das Untersuchungsgebiet ist aktuell unversiegelte Fläche und somit wird sich zumindest in Teilbereichen der Versiegelungsgrad erhöhen. Durch Festsetzungen sollen alle neu entstehenden befestigten Flächen nach Möglichkeit wasserdurchlässig hergestellt werden, um die Grundwasserneubildungsrate zu fördern bzw. nicht wesentlich zu verschlechtern. Auf Grund der größtenteils wasserdurchlässigen Ausführung sind Umweltauswirkungen im geringen Umfang zu erwarten.

Teilfläche 3 - Schutzgut Wasser

An der Teilfläche 3 sind keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Dadurch sind unerhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten.

Teilfläche 1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet sind keine Biotope, Schutzgebiete und FFH-Gebiete vorhanden. Es sind keine streng geschützten Arten im Gebiet bekannt. Nördlich des Plangebiets befinden sich ein FFH-Gebiet und ein Vogelschutzgebiet. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen besitzt eine mittlere Erheblichkeit, da die momentan bereits im Erlebnispark befindlichen Flächen nicht sehr artenreich sind.

Teilfläche 2 - Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Biotops, weitere Schutzgebiete und FFH-Gebiete sind nicht vorhanden. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen besitzt eine hohe Erheblichkeit, da die Fläche teilweise im Bereich eines Biotops liegt.

Teilfläche 3 - Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Plangebiet sind keine Biotope, Schutzgebiete und FFH-Gebiete vorhanden. Es sind keine streng geschützten Arten im Gebiet bekannt. Das Schutzgut Tiere und Pflanzen besitzt eine geringe Erheblichkeit, da die Fläche bereits als Garten genutzt wird und dadurch die Fläche nicht sehr artenreich ist.

Teilfläche 1 und 2- Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist schon jetzt durch den vorhandenen Erlebnispark geprägt. Umgeben ist das Plangebiet zum einem von Großflächen des best. Erlebnisparks und auf der Süd- und Westseite von Wald. Der Gesamteindruck des Landschafts- und des Ortsbildes wird sich durch die Nutzungsänderung geringfügig verändern. Dadurch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Teilfläche 3 - Schutzgut Landschaft

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind unerheblich, da das Grundstück bereits als Gartengrundstück zur best. Bebauung genutzt wird.

Teilfläche 1 und 2 - Schutzgut Mensch

Durch die Nutzungsänderung im Flächennutzungsplan ergibt sich keine Auswirkung auf das Thema Erholung beim Schutzgut Mensch. Die Fläche wirkt sich im Allgemeinen

eher positiv auf die Erholungsfunktion des Menschen aus. Da sich die Lebensqualität für den Menschen nicht verschlechtert, ist die Betroffenheit dieses Schutzgutes unerheblich.

Teilfläche 3 - Schutzgut Mensch

Durch die Nutzungsänderung im Flächennutzungsplan ergeben sich keine negativen Auswirkungen beim Schutzgut Mensch.

Teilfläche 1, 2 und 3 - Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich keine boden-, bau-, oder landschaftsbildprägende Denkmale. Auch unter Ensembleschutz stehende Gebiete sind nicht betroffen. Sichtbeziehungen oder Blickachsen werden durch die Bebauung nicht gestört.

Sollten jedoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, sind diese der Archäologischen Außenstelle für Oberfranken (Schloss Seehof/ Memmelsdorf) anzuzeigen sowie unverändert zu belassen; die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der Genehmigung. Archäologische Bodendenkmäler genießen den Schutz des BayDSchG, insbesondere Art. 7 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 1 und 2.

Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Flächen würden bei Nichtdurchführung weiterhin der bisherigen Nutzung unterliegen.

5.4 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Die hier aufgeführten Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen stellen lediglich Vorschläge dar und werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend Zielführender festgelegt.

Schutzgut Boden

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch kompakte Bauweise
- Einbau des abgetragenen Oberbodens vor Ort zur Reduzierung von zusätzliche Transportfahrten
- Minimierung der Flächenversiegelung

Schutzgut Wasser

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen bei oberirdischen Stellplätzen bzw. Lagerflächen, dadurch Förderung der Grundwasserneubildung
- Anfallendes Regenwasser/ Oberflächenwasser in z. B. Zisternen sammeln

Schutzgut Klima/Luft

- Reduzierung der Versiegelung, dadurch Entgegenwirkung einer Aufheizung im geplanten Bebauungsbereich

Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Durchführung aller Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen in den

- Herbst- und Wintermonaten außerhalb der Brutsaison
- Intensive Durchgrünung Sondergebiet und Wohngebiet durch grünordnerische Festsetzungen/Erhaltungsgebote
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

Schutzgut Landschaft

- Anlage einer ortsbildverträglichen Bauweise
- Eingrünung der Baugebiete zur Einbindung in das Landschaftsbild

5.5 Ausgleich

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die Planungshilfe für die Landschaftsplanung „Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung“ des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz herangezogen. Die folgenden Tabellen stellen den Bedarf des Ausgleichs bezogen auf die Teilbereiche dar.

Teilbereich	1
Geplante Nutzung	Sondergebiet
Größe insgesamt (m ²)	ca. 39.200 m ²
Anzunehmende GRZ	unter 0,35 (Typ B, geringer Versiegelungsgrad)
Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I Gebiet von geringer Bedeutung
Begründung	Fläche bereits im Erlebnispark Schloss Thurn
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
Erwarteter Kompensationsbedarf (m ²)	7.840 – 19.600

Teilbereich	2
Geplante Nutzung	Sondergebiet
Größe insgesamt (m ²)	ca. 2.000 m ²
Anzunehmende GRZ	unter 0,35 (Typ B, geringer Versiegelungsgrad)
Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie III Gebiet von hoher Bedeutung
Begründung	Wald, Biotop
Erwarteter Kompensationsfaktor	1,0 – 3,0
Erwarteter Kompensationsbedarf (m ²)	2.000 – 6.000

Teilbereich	3
Geplante Nutzung	Wohngebiet
Größe insgesamt (m ²)	713 m ²
Anzunehmende GRZ	unter 0,35 (Typ B, geringer Versiegelungsgrad)
Bedeutung für den Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I Gebiet von geringer Bedeutung
Begründung	Fläche als Garten genutzt
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,2 – 0,5
Erwarteter Kompensationsbedarf (m ²)	143 – 357

5.6 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 Schaffung von Sonderbauflächen bzw. Wohnbauflächen.

Die vorgesehenen Standorte erfüllen das Kriterium mit einer vorhandenen Erschließung.

Unter Beachtung der Zielsetzungen, der vorhandenen Strukturen und des räumlichen Geltungsbereiches sind keine anderweitigen wirtschaftlichen Planungsmöglichkeiten vorhanden. Auch wird ein Verzicht auf das Vorhaben (Null-Variante) der Zielsetzung der Vorhabensträger nicht gerecht.

5.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

5.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes haben keine unmittelbaren Umweltauswirkungen. Deshalb kann auch keine Überwachung erfolgen.

5.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heroldsbach. Hierzu wurden die zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB geprüft und beschrieben.

Für die Schutzgüter Menschen, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Klima/Luft, Landschaft und Kultur- und Sachgüter entstehen durch die Flächennutzungsplanänderung keine nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen bzw. können diese unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung reduziert werden.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichts ist festzustellen, dass bei der Umsetzung der Flächennutzungsplanänderung keine unzumutbaren oder verbleibenden erheblichen und nachhaltigen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Schutzgüter zu erwarten sind, sofern Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich berücksichtigt werden. Durch das geplante Vorhaben verursachte unvermeidbare Eingriffe in die Natur und Landschaft müssen entsprechend den naturschutzfachlichen Vorgaben ausgeglichen werden. Die Berechnung des Ausgleichsumfanges erfolgt nach den Vorgaben des Leitfadens zur Umsetzung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU, Januar 2003).

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Erheblichkeit TF 1	Erheblichkeit TF 2	Erheblichkeit TF 3
Klima / Luft	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Auswirkungen
Boden	Mittlere Erheblichkeit	Mittlere Erheblichkeit	Keine Auswirkungen
Wasser	Geringe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit	Keine Auswirkungen
Tiere und Pflanzen	Mittlere Erheblichkeit	Hohe Erheblichkeit	Geringe Erheblichkeit
Landschaft	Keine Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Keine Auswirkungen
Mensch	Keine Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Keine Auswirkungen
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen	Keine Auswirkungen	Keine Auswirkungen

Erstellt am: 14.07.2021

Heroldsbach, 14.07.2021

.....
Benedikt Graf von Bentzel,
Erster Bürgermeister