

## 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heroldsbach

### Zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB

Im Zuge der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde eine Umweltprüfung sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Dem Flächennutzungsplan ist bei der Bekanntmachung nach § 6 Abs. 5 BauGB eine zusammenfassende Erklärung beizufügen, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung der Alternativen gewählt wurde.

### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

| <b>Umweltbelange</b>  | <b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>   |
|---|---|
| Schutzgut Klima/Luft:<br>geringe Erheblichkeit und keine Auswirkungen     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Reduzierung der Versiegelung, dadurch Entgegenwirkung einer Aufheizung im geplanten Bebauungsbereich</li></ul>  |
| Schutzgut Boden:<br>mittlere Erheblichkeit und keine Auswirkungen         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Oberboden schonen, getrennt abtragen, fachgerecht zwischenlagern und verwerten</li><li>• Nicht kulturfähige Unterböden sollen innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um Entsorgung zu vermeiden.</li><li>• Bodenmanagementkonzept erstellen.</li><li>• DIN 18300, 18915, 19731, 19639 sind zu beachten.</li><li>• Sparsamer Umgang mit Grund und Boden durch kompakte Bauweise</li><li>• Minimierung der Flächenversiegelung</li></ul> |
| Schutzgut Wasser:<br>geringe Erheblichkeit und keine Auswirkungen         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen zur Förderung der Grundwasserneubildung</li><li>• Anfallendes Regenwasser in z.B. Zisternen sammeln</li></ul>   |
| Schutzgut Tiere und Pflanzen:<br>Geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit | <ul style="list-style-type: none"><li>• Durchführung aller Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten</li><li>• Intensive Durchgrünung durch grünordnerische Festsetzungen</li><li>• Pflanzgebote auf privaten Grünflächen</li></ul>  |

|   |  |
|---|--|
| Schutzgut Landschaft:<br>Keine Auswirkungen           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage einer ortsbildverträglichen Bauweise</li> <li>• Eingrünung der Baugebiete zur Einbindung in das Landschaftsbild</li> </ul> |
| Schutzgut Mensch:<br>keine Auswirkungen               | keine  |
| Schutzgut Kultur- und Sachgüter<br>keine Auswirkungen | keine  |

## **2. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

| <b>Stellungnahmen</b>  | <b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>  |
|--|--|
| <u>Landratsamt Forchheim</u><br><br>Müllabfuhr (11.10.2021):<br>Die Müllbehälter sind an der durchgängig befahrbaren Schlossstraßen bereitzustellen. Separat ausgewiesene Stellplätze sind hier nachzuweisen.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Betreiber wird hierzu verpflichtet.</li> </ul>  |
| <u>Kreisbrandrat Oliver Flake (02.11.2021):</u><br><br>Die einschlägigen Richtlinien des DVGW sind einzuhalten. Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen.   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• In der Begründung wurden die Hinweise des Kreisbrandrat aufgenommen.</li> </ul>   |
| <u>Bayerischer Bauernverband (02.11.2021)</u><br><br>Auf die Schaffung von Parkplätzen auf den zu bebauenden Grundstücken ist zu achten. Ausgleich- oder Ersatzmaßnahmen sollten vorrangig als PIK-Maßnahmen ausgeführt werden.  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wird durch die Stellplatzsatzung der Gemeinde geregelt. Die weiteren Punkte der Stellungnahme sind bereits in der Begründung berücksichtigt.</li> </ul>  |
| <u>Bund Naturschutz (03.11.2021)</u><br>Im Zufahrtsbereich befinden sich diverse Bäume, welche Lebensraumbestandteile für Fledermäuse, Vögel und anderer Tiere dienen. Die sollten erhalten werden.<br><br>Notwendige Beleuchtung sollte auf das Mindestmaß beschränkt werden. | <ul style="list-style-type: none"> <li>• In der Begründung ist der Hinweis auf eine entsprechende Verträglichkeitsprüfung enthalten.</li> <li>• Der Flächennutzungsplan kann hierzu keine verbindliche Festsetzung treffen. In der weiteren Planung wird darauf hingewirkt.</li> </ul> |

|   |  |
|---|--|
| <p>Flächenversiegelung soll vermieden werden und eine Versickerung wird empfohlen.</p>  | <p>Ein Hinweis wurde sinngemäß mit in der Begründung aufgenommen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die Flächenversiegelung soll möglichst gering gehalten werden. Ein Hinweis wurde sinngemäß mit in der Begründung aufgenommen.</li> </ul>  |
| <p><u>Gemeinde Hausen (03.11.2021)</u><br/>Die möglichen Verkehrsauswirkungen durch die Errichtung eines Campingplatzes im Bereich des Freizeitpark auf die bebauten Bereiche in Hausen müssen betrachtet werden und Lösungsvorschläge erarbeitet werden.</p> <p>Für die notwendigen leitungsgebundenen Einrichtungen (Abwasser und Wasser) sind entsprechende Daten als Entscheidungsgrundlage vorzulegen. Eine Versickerung und Rückhaltung ist zu gewährleisten.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Der bestehende Freizeitpark liegt in der Ortslage von Heroldsbach und somit ist eine An- und Abfahrt nur in Richtung Osten (Hausen) und Richtung Westen (Poppendorf) möglich. Die Öffnungszeiten sind begrenzt ( 8-20 Uhr) und somit keine Störung der Nachtruhe. Die Ableitung des Verkehrs soll über klassifizierte Straßen erfolgen. Eine Prüfung der Beschilderung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger wird veranlasst.</li> <li>Der Verbrauch wird auf ca. 1.300 bis 1.500 m<sup>2</sup> pro Jahr geschätzt, was in Vergleich ca. 7-8 Einfamilienhäusern entspricht. Die Flächenversiegelung soll möglichst gering gehalten werden. Das anfallende Oberflächenwasser soll lokal versickert werden und/oder den vorhandenen Weihern zugeführt werden.</li> </ul> |

### **3. Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung**

| <b>Stellungnahmen</b>  | <b>Art und Weise der Berücksichtigung</b>   |
|--|---|
| <p><u>Stellungnahme 1 vom 16.10.2021</u></p> <p>Befangenheit der Ersteller der „Begründung mir Umweltbericht“ und weitere Befangenheit</p> <p>Art der Erstellung der „Begründung mit Umweltbericht“. Die Begründung erfolgte lediglich verbal argumentativ. Die Auswirkungen auf die Umweltbelange wurden nicht ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Die Umwandlung der FINr. 273/4 in Bauland ist unzulässig.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Das Bauleitplanverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Betroffene Personen war nicht entscheidungsbefugt beteiligt.</li> <li>Der Umweltbericht wurde für TF 3, aufgrund des in der Zwischenzeit vorhanden Bauantrages, auf einen höheren zu erwartenden Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ &gt; 0,35 und in die Kategorie II, Gebiete mittlerer Bedeutung geändert. Verbindliche Festsetzung von etwaigen Ausgleichsmaßnahmen und eine artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt, soweit notwendig, im Rahmen einer verbindlichen Planung.</li> <li>Die Änderung des Flächennutzungsplans ist</li> </ul> |

|  |   |
|--|---|
| <p>Unter Berücksichtigung der o.g. Punkte beantrage ich die Billigung der Flächennutzungsplanänderung durch den Gemeinderat für ungültig zu erklären.</p>  | <p>nicht unmittelbar für eine Umwandlung der Fläche in Bauland ausschlaggebend.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Bauleitplanverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt. Betroffene Personen war nicht entscheidungsbefugt beteiligt. Der Gemeinderat hat beschlossen, dass Verfahren der Flächennutzungsplanänderung im vollen Umfang aufrecht zu erhalten.</li> </ul>  |
| <p><u>Stellungnahme 2 vom 18.10.2021</u></p> <p>Die Abstimmung zur Flächennutzungsplanänderung erfolgte auf Basis unzureichender und falscher Information gegenüber dem Gemeinderat.</p> <p>Die FINr. 273/4 wird nicht als Grundstück der „Innenentwicklung“ im Zuge einer Nachverdichtung angesehen. Eine Erschließung ist nicht vorhanden.</p> <p>Der Umweltbericht wurde nicht ordnungsgemäß erstellt. Der Artenschutz wurde nicht berücksichtigt.</p> <p>Aufgrund erheblicher geplanter Verstöße gegen die BayBO wird die Flächennutzungsplanänderung abgelehnt. In der Flächennutzungsplanänderung wurde keine Zufahrt eingezeichnet. Die vorhandene Verkehrsführung ist unzureichend.</p> <p>Eine Bebauung im geplanten Umfang kann nicht zugelassen werden.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dem Gemeinderat lagen alle sachlich erforderlichen Informationen jederzeit im vollen Umfang vor. Das Bauleitplanverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.</li> <li>• Die Gemeinde sieht die Fläche im Rahmen ihrer Planungshoheit i. S. d. § 1a BauGB bzw. vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, als sinnvolle städtebauliche Nachverdichtung. Dies ergibt sich vor allem auch deshalb, weil die Erschließung gesichert ist.</li> <li>• Der Umweltbericht wurde für TF 3, aufgrund des in der Zwischenzeit vorhanden Bauantrages, auf einen höheren zu erwartenden Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ &gt; 0,35 und in die Kategorie II, Gebiete mittlerer Bedeutung geändert. Verbindliche Festsetzung von etwaigen Ausgleichsmaßnahmen und eine artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt, soweit notwendig, im Rahmen einer verbindlichen Planung.</li> <li>• Der Flächennutzungsplan kann keine Festsetzung hinsichtlich von Zufahrten treffen, vgl. dazu § 5 BauGB. Die angesprochene Verkehrsführung wurde im best. Bebauungsplan Steigäcker festgesetzt. Eine Überprüfung zur Anordnung von verkehrsberuhigten Maßnahmen soll durchgeführt werden.</li> <li>• Im Flächennutzung können keine Festsetzungen wie zu der Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche, den Stellplätzen, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl getroffen werden, vgl. dazu § 5 BauGB. Eine Prüfung dieser Punkte sowie darüber hinausgehender</li> </ul> |

|  |  |
|--|--|
|  | Einwände erfolgt im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahren bei einer verbindlichen Planung.   |
| <p><u>Stellungnahme 3 vom 18.10.2021</u></p> <p>Die Abstimmung zur Flächennutzungsplanänderung erfolgte auf Basis unzureichender und falscher Information gegenüber dem Gemeinderat.</p> <p>Der Umweltbericht wurde nicht ordnungsgemäß erstellt. Der Artenschutz wurde nicht berücksichtigt.</p> <p>In der Flächennutzungsplanänderung wurde keine Zufahrt eingezeichnet. Die vorhandene Verkehrsführung ist unzureichend.</p> <p>Das geplante Mehrfamilienhaus ist nicht zulässig.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dem Gemeinderat lagen alle sachlich erforderlichen Informationen jederzeit im vollen Umfang vor. Das Bauleitplanverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.</li> <li>• Der Umweltbericht wurde für TF 3, aufgrund des in der Zwischenzeit vorhanden Bauantrages, auf einen höheren zu erwartenden Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ &gt; 0,35 und in die Kategorie II, Gebiete mittlerer Bedeutung geändert. Verbindliche Festsetzung von etwaigen Ausgleichsmaßnahmen und eine artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt, soweit notwendig, im Rahmen einer verbindlichen Planung.</li> <li>• Der Flächennutzungsplan kann keine Festsetzung hinsichtlich von Zufahrten treffen, vgl. dazu § 5 BauGB. Die angesprochene Verkehrsführung wurde im best. Bebauungsplan Steigäcker festgesetzt. Eine Überprüfung zur Anordnung von verkehrsberuhigten Maßnahmen soll durchgeführt werden.</li> <li>• Im Flächennutzung können keine Festsetzungen wie zu der Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, der Grundstücksfläche, den Stellplätzen, der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl getroffen werden, vgl. dazu § 5 BauGB. Eine Prüfung dieser Punkte sowie darüber hinausgehender Einwände erfolgt im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahren bei einer verbindlichen Planung.</li> </ul> |
| <p><u>Stellungnahme 4 vom 26.10.2021</u></p> <p>FINr. 273/4 ist Außenbereich</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Flächennutzungsplan trifft keine Abgrenzung zwischen dem bauplanungsrechtlichen Innen- und Außenbereich. Die Gemeinde sieht die Fläche im Rahmen ihrer Planungshoheit i. S. d. § 1a BauGB bzw. vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, als sinnvolle städtebauliche Nachverdichtung.</li> </ul>  |

|  |   |
|--|---|
| <p>FINr. 273/4 ist verkehrstechnisch nicht erschlossen</p> <p>Die Verkehrssituation im Bereich Steigweg Haus-Nr. 22/24 ist schlecht einsehbar.</p> <p>Der Umweltschutz wurde nicht korrekt berücksichtigt.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Flächennutzungsplan kann keine Festsetzung hinsichtlich von Zufahrten treffen, vgl. dazu § 5 BauGB. Eine Prüfung dieser Punkte erfolgt im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahren bei einer verbindlichen Planung.</li> <li>• Der Flächennutzungsplan kann keine Festsetzung zur bestehenden Verkehrsführung getroffen werden, vgl. dazu § 5 BauGB. Die angesprochene Verkehrsführung wurde im best. Bebauungsplan Steigäcker festgesetzt. Eine Überprüfung zur Anordnung von verkehrsberuhigten Maßnahmen soll durchgeführt werden.</li> <li>• Der Umweltbericht wurde für TF 3, aufgrund des in der Zwischenzeit vorhanden Bauantrages, auf einen höheren zu erwartenden Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad GRZ &gt; 0,35 und in die Kategorie II, Gebiete mittlerer Bedeutung geändert. Verbindliche Festsetzung von etwaigen Ausgleichsmaßnahmen und eine artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgt, soweit notwendig, im Rahmen einer verbindlichen Planung.</li> </ul> |
|--|---|

#### **4. Planungsvarianten**

Die Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Heroldsbach hat keine alternative Planungsvarianten offenbart. Die Sondergebietsfläche ist nur im Zusammenhang mit dem bereits vorhanden Erlebnispark Schloss Thurn möglich. Hierdurch solle eine geordnete Weiterentwicklung des Erlebnispark ermöglicht werden und der Bestand gesichert werden. Durch die Aufnahme der Teilfläche 3 als Wohnbaufläche soll für dieses geringfügig bebaute Grundstück (Garten) eine Nachverdichtung (Innenentwicklung) ermöglicht werden. Durch die frühzeitige und öffentliche Beteiligung wurden Anregungen und Einwände zu den einzelnen Ausweisungen getätigt und entsprechend von der Gemeinde abgewägt und ggf. berücksichtigt.

Zusammenfassend kann also gesagt werden, dass für die Planungen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes nur ein geringer Spielraum zur Verfügung stand, da die Flächen ortgebunden waren.

Heroldsbach, 25.11.2021

.....  
 Benedikt Graf von Bentzel  
 Erster Bürgermeister