

# **Gemeinde Weilersbach**

**Landkreis Forchheim**

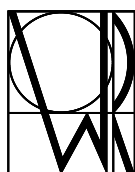
---

## **7. Änderung des Flächennutzungsplanes Weilersbach im Bereich des Bebauungsplanes „Tannenwaldstraße“**

### **VORENTWURF Begründung mit Umweltbericht**

**Entwurf  
in der Fassung vom 18.04.2024**

Bearbeitung:



**W E Y R A U T H E R**  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: [info@weyrauther.net](mailto:info@weyrauther.net)

---

GEMEINDE WEILERSBACH  
LANDKREIS FORCHHEIM

**7. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
WEILERSBACH IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES  
„TANNENWALDSTRASSE“**

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

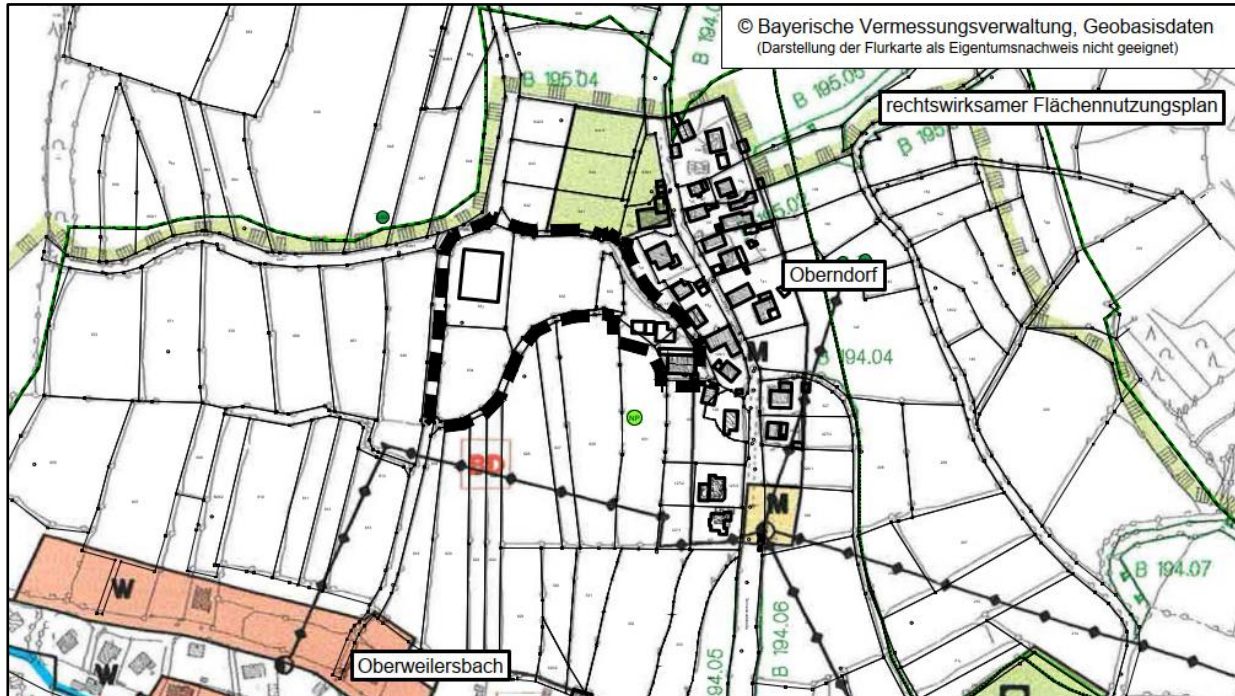
VORENTWURF  
IN DER FASSUNG VOM 18.04.2024

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Rechtswirksamer Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Inhalt und Ziel der Änderung</b>	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Umfang der Änderung, örtliche Verhältnisse und zukünftige Nutzung</b>	<b>5</b>
<b>4.</b>	<b>Planaufstellungsverfahren</b>	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)</b>	<b>9</b>
<b>5.1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>9</b>
5.1.1	<i>Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans</i>	9
5.1.2	<i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung</i>	9
<b>5.2</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b>	<b>9</b>
<b>5.3</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>13</b>
<b>5.4</b>	<b>Wechselwirkungen der Schutzgüter</b>	<b>13</b>
<b>5.5</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich</b>	<b>14</b>
5.5.1	<i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung</i>	14
5.5.2	<i>Maßnahmen zum Ausgleich</i>	15
<b>5.6</b>	<b>Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden</b>	<b>15</b>
<b>5.7</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>15</b>
<b>5.8</b>	<b>Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten</b>	<b>16</b>
<b>5.9</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>17</b>
<b>5.10</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>17</b>

## 1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Weilersbach verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der mittlerweile 6-mal geändert wurde.



**Abb. 1:** Übersicht Geltungsbereich der 7. FNP-Änderung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (**o. M.**)

## 2. Inhalt und Ziel der Änderung

Die Gemeinde Weilersbach hat in ihrer Sitzung vom 18.04.2024 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Weilersbach beschlossen.

Grund für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die parallele Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Tannenwaldstraße“ mit integriertem Grünordnungsplan. In diesem Bereich soll die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich dargestellte Fläche in eine gewerbliche Baufläche und in eine gemischte Baufläche umgewandelt werden. Damit entspricht die FNP-Nutzung dem aufgestellten Bebauungsplan in diesem Bereich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes am westlichen Ortsrand von Oberndorf umfasst eine Fläche von ca. 1,27 ha. Auf dieser Fläche will die Gemeinde eine gewerbliche und gemischte Baufläche darstellen, damit der örtliche landwirtschaftliche bzw. baugewerbliche Betrieb sich erweitern kann.

Mittlerweile sind die Entwicklungsmöglichkeiten der Firma an dem Betriebsstandort erschöpft. Die Firma möchte an dem heutigen Standort gerne verbleiben, stößt aber vor allem bei der Unterbringung der Baumaterialien in der bestehenden Halle in den Wintermonaten und bei den Lagermöglichkeiten an die Kapazitätsgrenzen. Eine Erweiterung des Betriebs ist wirtschaftlich unausweichlich, scheitert derzeit jedoch vor allem an dem Mangel an verfügbaren und geeigneten Flächen. Eine Vergrößerung des Betriebes ist auch deswegen beabsichtigt, um den Betrieb zu modernisieren und in der Region konkurrenzfähig zu bleiben.

Aus Sicht der Gemeinde ist eine Ausweitung des Betriebsgeländes – auch aufgrund der Topographie- nur in Richtung Westen geeignet. Eine Entwicklung in eine andere Richtung ist aufgrund der bestehenden Bebauung nicht zweckmäßig. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird im Planbereich die bestehende Halle im Westen mit dem bebauten Ortsrand sinnvoll miteinander verbunden. Durch diese Anbindung kann eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte Siedlungsstruktur vermieden werden.

Die Absicht der Gemeinde ist es, dass der jetzige Standort des bestehenden Gewerbebetriebs in der Region verbleibt und gesichert wird und dass der Anteil der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten in der Gemeinde weiter konstant ist oder steigt. Damit der Lebens- und Arbeitsraum der Gemeinde weiter attraktiv bleibt, will man den ortsansässigen Betrieben und Dienstleistungsunternehmen die Möglichkeit geben, ihre Betriebe in der unmittelbaren Umgebung zu entwickeln. Deswegen fördert die Gemeinde Unternehmen bei ihrer Standortsicherung. Bei dem geplanten Flächenumfang handelt es sich um eine dem Betrieb entsprechende Erweiterung. Man schafft nur eine der Firma dienliche Flächengröße. Der zukünftige Standort bindet unmittelbar neben dem jetzigen Firmensitz an. Ein kompletter Neubau auf der „grünen Wiese“ kann damit vermieden werden.

Vergleichbar geeignete bzw. vergleichbar große Standorte im direkten Umgriff des bestehenden Betriebes mit einer - wie im vorliegenden Fall - bereits bestehenden und leistungsfähigen Erschließung (Ver- und Versorgungsleitungen, Straßenanbindung vorhanden usw.), sind nicht verfügbar. Die Erweiterung liegt unmittelbar am bestehenden Ortsrand von Oberndorf mit Anschluss an den vorhandenen Betrieben.

Eine Entwicklung von Gewerbegebiets- bzw. Dorfgebietsflächen an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet scheidet aus tatsächlichen, rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gründen aus. Darüber hinaus bedeutet eine Neuansiedlung des kompletten Betriebes inkl. der geplanten Erweiterung an anderer Stelle im Gemeindegebiet eine wesentlich höhere Flächenversiegelung. Dies stellt einen wesentlich größeren Eingriff in Natur und Landschaft dar, als eine Erweiterung am bisherigen Standort. Zusätzlich birgt eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen an anderer Stelle in den Innenbereich oder an den unmittelbaren Rand von einem Ort häufig die Gefahr von Konflikten zwischen der einheimischen Bevölkerung und dem Betrieb durch Immissionen (Lärm, Geruch etc.). Somit können mögliche Flächen weder im Innenbereich noch im Außenbereich identifiziert werden.

### **3. Umfang der Änderung, örtliche Verhältnisse und zukünftige Nutzung**

Weilersbach ist eine Gemeinde im Landkreis Forchheim im Süden des Regierungsbezirkes Oberfranken.

Die Gemeinde Weilersbach wurde 1970 durch den Zusammenschluss der Gemeinden Unterweilersbach, Oberweilersbach und Reifenberg gegründet. Zu Oberweilersbach gehörten bereits Mittlerweilersbach und Ehrlersheim. Die Gemeinde Weilersbach ist Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Kirchehrenbach, die ihren Sitz in dem ca. 1,6 km entfernten Kirchehrenbach hat.

Die Nachbargemeinden sind (von Norden beginnend im Uhrzeigersinn): Ebermannstadt, Pretzfeld, Kirchehrenbach, Forchheim und Eggolsheim.

Weilersbach ist durch die Nähe zu Ebermannstadt (Entfernung ca. 5 km) und Forchheim (etwa 6 km entfernt) als Wohngemeinde sehr beliebt. Über die

Bundesstraße B470 sind die beiden Städte direkt erreichbar. Durch die Bahnlinie Forchheim - Ebermannstadt mit Haltestelle im benachbarten Kirchehrenbach und die Buslinien 222 und 236 ist Weilersbach auch mit dem ÖPNV gut angebunden.

Die Grundversorgung in Weilersbach ist durch zwei Banken, einen Zahnarzt, einen Allgemeinarzt, eine Bäckerei, einen Supermarkt mit Tankstelle, verschiedene Handwerksbetriebe, drei Gasthäuser gegeben.

Des Weiteren gibt es zwei Freiwillige Feuerwehren, einen Kindergarten (mit Kinderkrippen-option) und eine Grundschule.

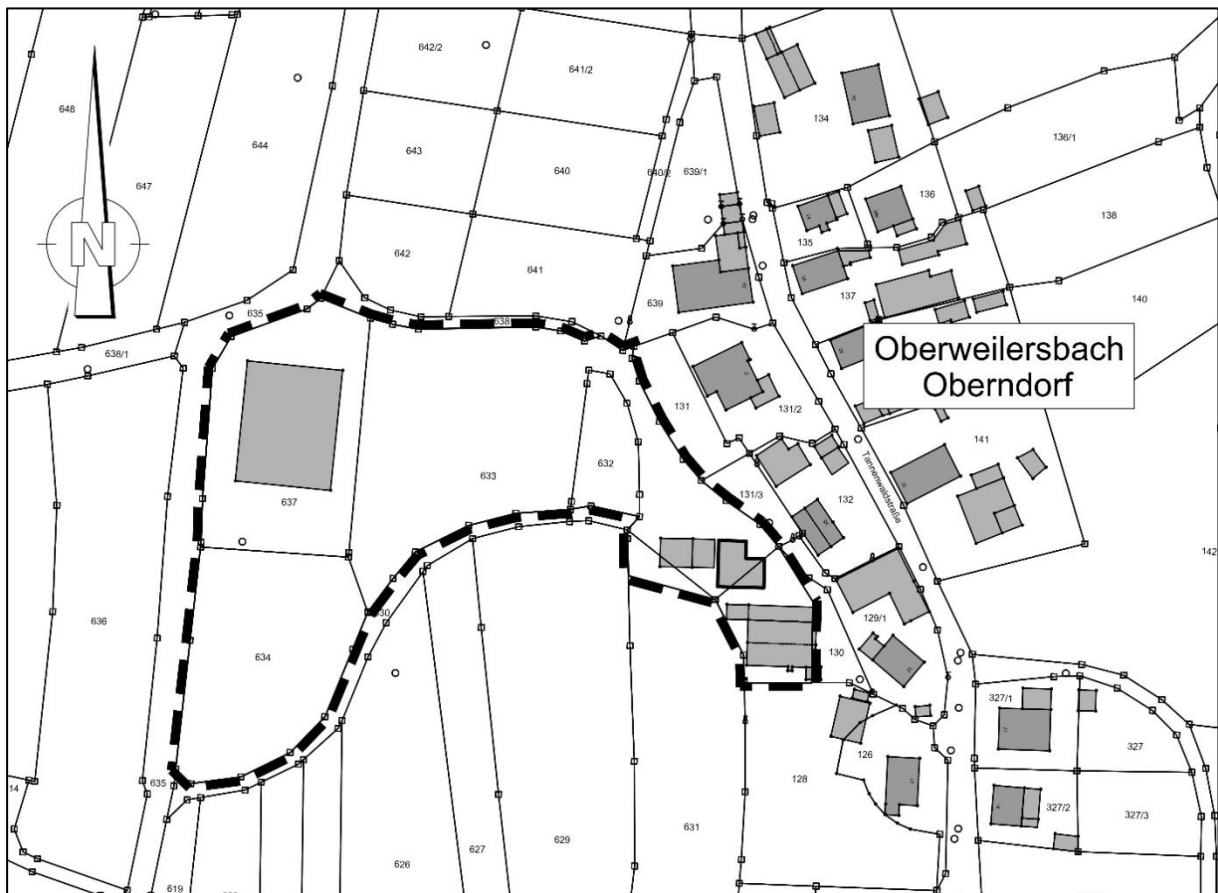
Oberndorf liegt am nördlichen Rand der bebauten Gebiete von Weilersbach, im Talraum des Weilersbaches.

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung liegt am westlichen Ortsrand von Oberndorf.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst die Flurstücksnummern, 632, 633, 634 und 637 ganz und Teilflächen der Flurstücksnummern 130 und 631, alle Gemarkung Oberweilersbach. und wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden von landwirtschaftlicher Fläche
- Im Osten und Südosten von bestehender Bebauung
- im Süden und Westen von Wirtschaftswegen und angrenzender landwirtschaftlicher Fläche.

Das bestehende Gelände im Geltungsbereich fällt von Westen in Richtung Osten ab (von ca. 343,50 m ü. NHN auf ca. 326,00 m ü. NHN).



**Abb. 2:** Übersichtskarte Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung (o.M.)

Der Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Fläche von ca. 1,27 ha. Die im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich dargestellte Fläche soll zukünftig als gewerbliche Baufläche und als gemischte Baufläche genutzt werden und entspricht somit dem im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan in diesem Bereich.

Die übrigen Darstellungen und Festsetzungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

### **Schutzgebiete und Biotop**

Die FNP-Änderung liegt innerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz – Frankenjura“, aber außerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“, dessen Grenze im Nordwesten des Planungsbereiches allerdings bis ca. 30 m heranreicht.

Östlich des Planbereiches in etwa 70 m Entfernung grenzen das Flora-Fauna-Habitat (FFH) „Wiesent-Tal mit Seitentälern“ (DE6233371) und ein Special protectet area (SPA)/ Vogelschutzgebiet „Felsen- und Hangwaelder in der Fraenkischen Schweiz“ (DE6233471) an. Diese beiden Schutzgebiete werden durch die FNP-Änderung nicht berührt.

Östlich der Tannenwaldstraße auf Höhe des Plangebietes befindet sich das Biotop (6232-0194-004, Titel: „Hecken und Bachbegleitgehölz nördlich und östlich von Weilersbach“). Dieses Gehölz besteht aus naturnahen Hecken und stellt ein Gewässer-Begleitgehölz dar. Dieses Biotop wird durch die FNP-Änderung ebenfalls nicht berührt.

Weitere Schutzgebiete (z. B. Naturschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete, Ökoka-tasterflächen) liegen nicht im Geltungsbereich oder in unmittelbarer Nähe.

### **Bau- und Bodendenkmale**

Direkt südlich am Rande der Geltungsbereichsgrenze, jenseits des Flurweges (Fl. Nr. 630, Gemarkung Oberweilersbach) liegt ein Bodendenkmal (D-4-6232-0169, Titel: „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“). Die Denkmalschutzbehörde hat dazu noch keine Stellungnahme abgegeben. Etwaige Hinweise, Forderungen etc. werden berücksichtigt. Ein entsprechender Hinweis ist bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern in der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.

### **Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche**

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sind weder Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche aufgrund des Weilersbaches betroffen. Am nördlichen und südlichen Rand des Plangebiets führen namenlose Gräben das Oberflächenwasser von den umliegenden Wegseitengräben durch das bzw. an dem Plangebiet in den Weilersbach. Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch „wild“ abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. §37 Wasserhaushaltsgesetz - WHG) wird nachdrücklich hingewiesen.

### **Altlasten**

Altlasten im Bereich oder in unmittelbarer Nähe der FNP-Änderung sind nicht bekannt. Die verbindliche Bauleitplanung enthält einen Hinweis, dass bei einem Altlastverdacht, die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim zu informieren ist.

#### **4. Planaufstellungsverfahren**

Der Gemeinderat von Weilersbach hat in seiner Sitzung am 18.04.2024 die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Tannenwaldstraße“, Gemarkung Oberweilersbach beschlossen.

In der gleichen Sitzung am 18.04.2024 wurde der Vorentwurf der 7. Flächennutzungsplanänderung gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung fanden in der Zeit vom 11.11.2024 bis zum 13.12.2024 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 fand in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand vom ..... bis einschließlich ..... statt.

In der öffentlichen Gemeinderatsitzung 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

Wie oben dargestellt sollen in Oberndorf bei Weilersbach aus einer landwirtschaftlichen Fläche eine gewerbliche Baufläche und eine gemischte Baufläche entstehen. Ziele, Umfang und Art der Nutzungsänderung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen. (s. Kap. 2 und Kap. 3).

#### 5.1.2 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.

Im Regionalplan gehört die Gemeinde Weilersbach zur der Region Oberfranken West (4) und ist dort als Verdichtungsraum mit besonderem Handlungsbereich gekennzeichnet. Die Gemeinde Weilersbach liegt zwischen dem Mittelzentrum Ebermannstadt und dem Oberzentrum Forchheim an der Verkehrsachse der B 470.

### **5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Naturräumlich liegt Weilersbach auf der Grenze der Naturraum-Haupteinheiten D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“ und D61 „Fränkische Alb“. Die Naturraum-Einheiten sind „Vorland der nördlichen Frankenalb (innerhalb D59) und „Nördliche Frankenalb“ (innerhalb (D61).

Die FNP-Änderung liegt an der Grenze der beiden Naturraum-Haupteinheiten, ist aber überwiegend dem Naturraum des Traufs der nördlichen Frankenalb zuzuordnen. Der Planungsbereich ist von landwirtschaftlicher Fläche und Wirtschaftswegen umgeben und ist durch die schon jetzt bestehende Bebauung und die intensive Nutzung geprägt.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Im Folgenden werden bedingt durch die Planung die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter betrachtet:

#### **Schutzgut Klima / Luft**

Naturräumlich liegt Weilersbach auf der Grenze der Naturraum-Haupteinheiten D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“ und D61 „Fränkische Alb“. Die Naturraum-Einheiten sind „Vorland der nördlichen Frankenalb (innerhalb D59) und „Nördliche Frankenalb“ (innerhalb (D61).

Das Untersuchungsgebiet liegt an der Grenze der beiden Naturraum-Haupteinheiten, ist aber überwiegend dem Naturraum des Traufs der nördlichen Frankenalb zuzu-

ordnen. Klimatisch gesehen kann man das Untersuchungsgebiet jedoch nicht eindeutig zu einem der genannten Naturräume zuordnen, denn auch das Wiesenttal ist in unmittelbarer Nähe. Es ist eher damit zu rechnen, dass das Klima zwischen dem des Altraufs und dem des Wiesenttals/ Vorland der Frankenalb schwankt.

Die Kaltluftentstehungsgebiete im Gemeindegebiet sind die Offenlandbereiche, die als Acker bzw. Grünland genutzt werden, während die Waldgebiete als Frischluftentstehungsgebiete dienen. Eine Leitbahn für den regionalen oder lokalen Luftaustausch stellt der Talbereich des Weilersbachs dar. Insbesondere sollen die dargestellten Wälder in ihrer Fläche nicht verkleinert, durch Straßen, Freileitungen oder Ver- und Entsorgungstrassen nicht weiter zerschnitten und hierdurch in ihrer klimatischen Ausgleichsfunktion nicht beeinträchtigt werden.

Durch die Änderung des FNP in diesem Bereich gibt es kaum Auswirkungen auf die oben beschriebenen klimatischen Funktionen wie Kaltluftentstehung und Frischluftproduktion. Allerdings wird durch die Versiegelung der Fläche das Kleinklima negativ beeinflusst. Durch den teilweise versiegelten Boden kann weniger Wasser verdunsten, weshalb diese Fläche im Sommer nicht mehr zur Kühlung der Luft beitragen kann.

Um einem Aufheizen des Gebietes im Sommer entgegenzuwirken, sind in der verbindlichen Bauleitplanung verschiedene Maßnahmen wie Mindestbepflanzung der Bauflächen, Randeingrünungsmaßnahmen und möglichst der Erhalt der Hecken- und Gehölzstrukturen etc. festgesetzt. Insgesamt werden bau-, betriebs- und anlagebedingt die Lufthygiene und die Lufttemperatur geringfügig negativ beeinträchtigt. Im Gesamten ist von einer geringen Erheblichkeit des Schutzgutes Klima und Luft auszugehen.

### **Schutzgut Boden**

In Bereich der Flächennutzungsplanänderung findet man die Geologische Formation der Jurensismergel- oder Opalinuston-Formation vor. Diese zeichnet sich durch grauen Mergelstein und blau- bis schwarzgrauen Tonstein aus. Von oben nach unten können Kalkbänke durch den Planbereich ziehen.

Der Boden ist vorherrschend durch Braunerden geprägt mit einem geringen Anteil von Pseudogley-Braunerde aus Normallehm bis Schluff (Lösslehm) und teilweise aus Lehm bis Ton (Sedimentgestein).

Der Boden ist teilweise durch ackerbauliche Nutzung und schon versiegelten Flächen (befestigte und unbefestigte Wege) geprägt. Im Planbereich fällt das Gelände in Richtung Osten bis ca. 10% stärker ab. Die am Hang liegenden Bereiche sind durch Erosion gefährdet. Bei höherem Sandanteil sind diese Böden wasserdurchlässiger, bei höherem Schluff/ Ton- Gehalt nimmt die Wasserdurchlässigkeit ab. Ein Bodengutachten wurde nicht durchgeführt.

Bau- und Anlagebedingt werden sich vor allem die freien nicht bebauten Flächen verändern. Auf diesen Erweiterungsflächen wird Oberboden abgeschoben, muss zwischengelagert oder abgefahren werden. Zum Teil erfolgen auch Eingriffe in den Unterboden. Diese Flächen werden zukünftig als Lagerfläche verwendet oder dienen der Erweiterung des Betriebes durch bauliche Anlagen. Zwar ist der Boden damit vor Erosion geschützt. Allerdings gehen durch die Bodenversiegelung die Bodenfunktionen wie Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion sowie Puffer-, Speicher- und Filterfunktion in den versiegelten Bereichen teilweise verloren. Die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. In der verbindlichen Bauleitplanung sind Hinweise für den Umgang mit dem Oberboden/Unterboden als auch bei Altlastenverdachtsfällen aufgenommen.

Durch die Nutzungsänderung erfolgt auf der Restfläche keine landwirtschaftliche Produktion mehr, es wird nicht mehr gedüngt oder andere bodenmechanische Bearbeitung durchgeführt.

Auf Grund der Versiegelung und dem damit verbundenen Eingriff sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Der Planbereich liegt weder im Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet noch sind Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Durch das Plangebiet führt ein namenloser Graben, der bei Niederschlag wasserführend ist. Der offene Graben führt südlich außerhalb des Planbereiches entlang des Wiesenweges (Fl. Nr. 630, Gemarkung Oberweilersbach) nach nordöstlicher Richtung und schwenkt dann in der Mitte des Plangebietes nach Norden. Nach etwa ca. 35 Meter im Plangebiet verrohrt der Graben und leitet dann in einem nördlich verlaufenden weiteren Graben ein, der sein Wasser in den Weilersbach ableitet. Der Grundwasserflurabstand ist bedingt durch die Hanglage vermutlich relativ groß, genaue Untersuchungen haben nicht stattgefunden. Bei Niederschlag kann das Oberflächenwasser aufgrund der Hanglage des Gebietes zu Erosion führen.

Durch die Nutzungsänderung wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate geringer. Die teilweise Trennung des Oberflächenwassers und des Schmutzwassers in der verbindlichen Bauleitplanung wirken sich positiv auf die Belastung der örtlichen Kanalisation und der Kläranlage aus. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung wie der Empfehlung von Dachbegrünungen, die Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster etc. lassen sich negative Auswirkungen reduzieren.

Den positiven Aspekten der Entlastung der Kanalisation und das Sammeln des Oberflächenwassers in Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Weiterleitung stehen die Versiegelung und die Hanglage des Plangebietes mit ihren negativen Folgen gegenüber.

Insgesamt sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Das Geltungsbereich ist schon jetzt durch den landwirtschaftlichen und baugewerblichen Betrieb mäßig intensiv bis intensiv genutzt. Der Planbereich ist mit vereinzelt Grünstrukturen bepflanzt. Angrenzend an den Geltungsbereich ist das Gebiet durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswege und durch die schon jetzt bestehende Bebauung geprägt. Durch die Tätigkeiten auf den Flächen ist das Gebiet häufig gestört.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung ist in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) wurde aufgrund der Lage des Gebietes eine fachliche Untersuchung für ein Vorkommen von Vögeln, Zauneidechse, Amphibien gefordert. Diese Relevanzprüfung ist im ersten Halbjahr 2024 durch die Dipl. Biologin R. Krüger durchgeführt worden. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurde festgestellt, dass Brutplätze der Höhlenbrüter im Plangebiet verlorengehen und eine Störung der Brutplätze auf den angrenzenden Ackerflächen vorliegt. Das Vorkommen weiterer streng geschützter Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund des strukturarmen Gebietes und der häufigen Störung auf der Firmenfläche auszuschließen.

Durch die Schaffung von Gewerbeflächen und zusätzlich Dorfgebietsflächen kommt es während der Bauphase und auch nach Fertigstellung der Anlage zu einer Verringerung potenzieller Nahrungsflächen im Bereich des Geltungsbereiches für verschiedene Arten. Durch den Betrieb auf den Erweiterungsflächen wirken neben den jetzigen Beeinträchtigungen zusätzliche Immissionen auf die Tierwelt ein.

Aus diesem Grund wurden unter anderem im Rahmen der Relevanzprüfung notwendige Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt, die dazu dienen, diese Beeinträchtigungen zu reduzieren.

Die Relevanzprüfung und die Ergebnisse liegen als Anlage in den Bebauungsplanunterlagen bei.

Durch die FNP-Änderung sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Landschaft**

Die FNP-Änderung befindet sich im Naturraum des Traufs der nördlichen Frankenalb am direkten Übergang zum Vorland der nördlichen Frankenalb und dem Wiesental. Somit liegt dieses unmittelbar an der Grenze zwischen den Naturräumen des flachen Talgrunds und den ansteigenden Hängen der nördlichen Frankenalb.

Das Landschaftsbild ist geprägt durch eine nach Osten zum Tal des Weilersbaches hin abfallende Fläche, die schon jetzt durch den landwirtschaftlichen und baugewerblichen Betrieb mäßig intensiv bis intensiv genutzt wird. Das Gebiet ist schon durch die bestehende gewerbliche Halle und die im Plangebiet befindlichen Gebäude vorbelastet. Der Geltungsbereich der FNP-Änderung ist mit vereinzelt Grünstrukturen bepflanzt. Angrenzend an den Geltungsbereich ist das Gebiet durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswege und durch die schon jetzt bestehende Bebauung geprägt.

Das Gebiet liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz – Frankenjura“.

Durch die geplante Bebauung wird in die Landschaft eingegriffen und das Landschaftsbild wird sich durch die Größe und Form der neuen Gebäude verändern. Vor allem die im Gewerbegebiet entstehende Halle wird das Landschaftsbild in diesem Bereich beeinflussen und die Bebauung wächst weiter in die Landschaft in westliche Richtung hinaus. Die Nähe des Plangebietes zur bestehenden Bebauung wird außerdem die Ortsansicht verändern. Durch verschiedene Maßnahmen (z.B. Randeingrünung, Anpflanzung von Bäumen in Abhängigkeit überbaubarer Fläche, Fassadeneingrünung etc.) kann dieser Eingriff auf das Landschaftsbild in der verbindlichen Bauleitplanung abgemildert werden.

Der Gesamteindruck des Landschaftsbildes wird sich durch die Neubauten in diesem Bereich verändern. Insgesamt sind durch die Bebauung Umwelteinwirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

### **Schutzgut Mensch**

Die FNP-Änderung befindet sich westlich von Oberndorf in der Gemeinde Weilersbach in einem Seitental des Wiesentals am westlichen ansteigenden Rand des Talraumes des Weilersbaches. Der Geltungsbereich wird durch den jetzt schon bestehenden Betrieb im Bereich der Landwirtschaft und des Baugewerbes geprägt und wird durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswege und durch die bestehende Bebauung intensiv genutzt. Direkte Erholungseinrichtungen wie überregionale oder lokale Radwege führen nicht am Planungsbereich vorbei. Ebenfalls tangieren direkte oder überörtliche Wanderwege das Plangebiet nicht.

Jedoch dient dieses Gebiet durchaus der Naherholung für die benachbarte Bevölkerung z. B. durch Spaziergänger, Walker.

Durch die Nutzungsänderung in eine gewerbliche Baufläche und in eine gemischte Baufläche wird keine Minderung der Naherholungsfunktion und keine erhebliche Mehrbelastung durch Lärmimmissionen erwartet. Die Lebensqualität für den Menschen wird sich aufgrund der Gewerbegebiets- und Dorfgebietsflächen nicht wesentlich verschlechtern, da schon jetzt die Flächen intensiv genutzt werden. Jedoch kann die zukünftige Bebauung in diesem Bereich störend wirken. Durch Eingrünungsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung wird der Störfaktor abgemildert und die Auswirkung reduziert. Für den Naturpark „Fränkische Schweiz – Frankenjura“ bedeutende großflächige Wälder und Wiesenflächen sind nicht betroffen.

Da sich die Lebensqualität für den Menschen nicht entscheidend verschlechtert, werden die Auswirkungen durch die Nutzungsänderung auf den Menschen als gering erheblich bewertet.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Es sind keine Bau- oder Landschaftsbildprägende Denkmale im Geltungsbereich der FNP-Änderung vorhanden und keine schützenswerten Ensembles betroffen. Sichtbeziehungen oder Blickachsen werden durch die Planung nicht gestört.

Ein Bodendenkmal (D-4-6232-0169, Titel: „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung“) liegt direkt südlich am Rande der Geltungsbereichsgrenze, jenseits des Flurweges (Fl. Nr. 630, Gemarkung Oberweilersbach). Die Denkmalschutzbehörde hat dazu noch keine Stellungnahme abgegeben. Etwaige Hinweise, Forderungen etc. werden berücksichtigt. In der verbindlichen Bauleitplanung ist ein entsprechender Hinweis zur Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern enthalten.

Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

### **5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würden die Flächen weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden und weiterhin in ihrer bisherigen Nutzung bestehen bleiben. Die Fläche würde weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden. Auf der Fläche würde weiterhin Düngung und bodenmechanische Bearbeitungen durchgeführt werden. Die Eingriffe in die Naturraumpotentiale würden entfallen. Im Plangebiet würde keine Auffüllung des Geländes erfolgen und eine Versiegelung würde nicht stattfinden. Ebenfalls würde die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt werden. Der Lebensraum von Tieren und Pflanzen würde nicht verkleinert werden und die Fläche stünde weiterhin als Nahrungshabitat für verschiedene Arten zur Verfügung stehen. Für den Betrieb bestünde damit aber auch keine Erweiterungsmöglichkeit.

### **5.4 Wechselwirkungen der Schutzgüter**

Hinsichtlich Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung etc. stehen vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser in enger Verbindung zueinander. Ähnlich verhält es sich z. B. für die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch (Einfluss des Landschaftsbildes auf den Erholungswert für den Menschen) oder Tiere / Pflanzen und Landschaftsbild bzw. Mensch (Einfluss der Begrünung auf das Landschaftserlebnis).

Die entsprechenden Auswirkungen wurden bereits unter den einzelnen Schutzgütern behandelt. Eine Verschlechterung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergibt sich durch die vorgesehene Planung nicht.

## **5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

### 5.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Für diesen Bereich der Flächennutzungsplanänderung wird parallel ein Bebauungsplan aufgestellt. Die unten aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen stellen auf der Ebene der FNP-Änderung einen Vorschlag dar. In dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan sind für die aufgeführten Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen schon konkrete Festsetzungen und Hinweise getroffen worden.

#### Schutzgut Klima/Luft

- Festsetzung einer Dachbegrünung und Fassadenbegrünung; dadurch Entgegenwirkung einer Aufheizung im Planungsbereich

#### Schutzgut Boden

- schonender Umgang mit Grund und Boden
- fachgerechte Behandlung von Ober- und Unterboden

#### Schutzgut Wasser

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen, dadurch Förderung der Grundwasserneubildung
- Nach Möglichkeit Versickerung des Oberflächenwassers

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Durchführung aller Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten außerhalb der Brutsaison
- Eingrünung der gewerblichen Baufläche durch grünordnerische Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung
- Pflanzgebote und Erhaltungsgebot zum Schutz für Tier und Pflanzenwelt
- spezifische Artenschutzmaßnahmen (Verwendung von insektenfreundlichen LED-Leuchten, Einbringen von Saumbiotopen)

#### Schutzgut Landschaft

- Eingrünung der gewerblichen Baufläche zur Einbindung in das Landschaftsbild durch grünordnerische Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung

### 5.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Der gesamte Ausgleichsbedarf wird sowohl auf einer internen Ausgleichsfläche (Teilfläche Fl. Nr. 634 und Fl. Nr. 637, alle Gemarkung Oberweilersbach) als auch auf einer externen Ausgleichsfläche (Fl. Nr. 804, Gemarkung Reifenberg) gedeckt. Dabei ist es vorgesehen die CEF-Maßnahmen (CEF 1) und ein Teil des naturschutzrechtlichen Eingriffs zusammen auf der internen Ausgleichsfläche (A 1) unterzubringen. Die detaillierte Ausgleichsberechnung erfolgt im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

## 5.6 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Außerdem ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG „bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen und landwirtschaftliche genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang zu beanspruchen“. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Kapitel 2 dieser Begründung sind die Gründe für die Änderung der landwirtschaftlichen Fläche in eine gewerbliche Baufläche bzw. in eine gemischte Baufläche an dieser Stelle dargelegt. Diese Bauleitplanung einschl. der Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem die grünordnerischen Maßnahmen/Vermeidungsmaßnahmen sich positiv auf den Planungsfaktor auswirken. So konnte der Ausgleichsfaktor gesenkt werden. Damit ist der notwendig Ausgleichsbedarf und die in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftlichen Flächen für den Ausgleich reduziert worden.

Weiterhin ist der Bedarf an Ausgleichsflächen gesenkt worden, indem die Kompensationsfläche sowohl für die CEF-Maßnahme als auch für die naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme belegt wird.

## 5.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Baugesetzbuch (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauBG) 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 einer gewerblichen Baufläche und einer gemischten Baufläche.

Planungsanlass und – absichten sind im Vorfeld der Planung bereits mit allen Beteiligten mehrfach besprochen worden. Gesamtgemeindliche Planungsgründe wurden berücksichtigt. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet

daher aus. Eine „Null-Variante“ stellt hierbei für die Gemeinde keine erwägenswerte Alternative dar.

Vergleichbar geeignete bzw. vergleichbar große Standorte im direkten Umgriff des bestehenden Betriebes mit einer - wie im vorliegenden Fall gegeben - bereits bestehenden und leistungsfähigen Erschließung (Ver- und Versorgungsleitungen, Straßenanbindung vorhanden usw.), sind nicht verfügbar. Die Erweiterung liegt unmittelbar am bestehenden Ortsrand von Oberndorf mit Anschluss an den vorhandenen Betrieben. Eine Erweiterung erfolgt nur im benötigten Umfang.

Die Entwicklung des Gewerbegebietes bzw. Dorfgebietes des Betriebes an einer anderen Stelle im Gemeindegebiet scheidet aus tatsächlichen, rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gründen aus. Darüber hinaus bedeutet eine Neuansiedlung des kompletten Betriebes inkl. der geplanten Erweiterung an anderer Stelle im Gemeindegebiet eine viel größere Flächenversiegelung. Dies stellt einen wesentlich größeren Eingriff in Natur und Landschaft dar, als eine Erweiterung am bisherigen Standort, für den rund ca. 1,3 ha Fläche in Anspruch genommen wird. Zusätzlich birgt eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen in den Innenbereich oder an den unmittelbaren Rand von einem Ort häufig die Gefahr von Konflikten zwischen der einheimischen Bevölkerung und dem Gewerbebetrieb durch Immissionen (Lärm, Geruch etc.). Somit können mögliche Flächen weder im Innenbereich noch im Außenbereich identifiziert werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten vor Ort innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich in der verbindlichen Bauleitplanung nur durch unterschiedliche Gebäudegrößen, Bautypen und/oder eine unterschiedliche Platzierung der baulichen Anlagen bzw. der Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes. Durch die Platzierung der Baugrenze wird der Eingriff in bestehende Biotopstrukturen vermieden.

## **5.8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen der FNP-Änderung auf alle umweltrelevanten Belange analysiert und dargestellt. Die Belange auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Klima/Luft, Wasser, Boden, Landschaft, Kultur- und Sachgüter wurden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben.

Als Grundlage für die Bearbeitung diente der Flächennutzungsplan, die Auswertung von Luftbildern, die Ergebnisse der Ortsbegehungen und Recherchen über weitere Informationsportale im Internet. Auch Erkenntnisse aus der Relevanzabschätzung und der schalltechnischen Untersuchung dienten zur Beurteilung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen und des Schutzgutes Mensch. Der Umweltbericht wurde nach dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ erstellt, die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) durchgeführt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Da eine objektive Erfassung sämtlicher Zusammenhänge nicht immer möglich ist und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.



## 5.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes haben keine unmittelbaren Umweltauswirkungen. Deshalb ist auch keine Überwachung vorgesehen.

## 5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die 7. Flächennutzungsplanänderung verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Ausweisung eines Gewerbegebietes/Dorfgebietes am westlichen Ortsrand von Oberndorf zu schaffen und umfasst ca. 1,3 ha.

Der Gemeinde Weilersbach will durch die Flächenumnutzung vor allem die mittlerweile beengten Platzverhältnisse auf dem jetzigen Areal des bestehenden Betriebes verbessern und die Möglichkeit einer Erweiterung zu lassen.

An dem geplanten Standort sind landwirtschaftliche Flächen betroffen. Eine Erheblichkeitsabschätzung kam zu dem Schluss, dass durch die geplante Gewerbegebietsfläche/Dorfgebietsfläche gering erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft und Mensch und auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Landschaft und Pflanzen/Tiere mittlere Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine Auswirkungen erkennbar.

Durch die Lage der gewerblichen Baufläche, der gemischten Baufläche und durch Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes und durch andere Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung, werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Der in der verbindlichen Bauleitplanung ermittelte Ausgleichbedarf und die artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme werden teilweise innerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes kompensiert. Der übrige Ausgleichsbedarf kann auf einer externen Fläche ausgeglichen werden.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

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

**Tab. 1:** Erheblichkeitsabschätzung

Erstellt am: 18.04.2024

**Weilersbach, den 18.04.2024**

.....  
Marco Friepes,  
Erster Bürgermeister

**Bamberg, den 18.04.2024**

 **WEYRAUTHER**  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: info@weyrauther.net

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich