

---

# Markt Wiesenttal

## 9. Änderung des Flächennutzungsplanes (Wohlmannsgesees)



---

Begründung zum Entwurf vom

18.01.2022



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

### Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL  
Jörg Koffler, Stadtplaner M.Sc.

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Markt Wiesenttal  
9. Änderung des Flächennutzungsplanes

---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>1</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>1</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>2</b>
<b>4. BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL</b>	<b>2</b>
<b>5. PLANUNGSZIELE</b>	<b>2</b>
<b>6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>	<b>2</b>
<b>7. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>3</b>
<b>8. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>3</b>
<b>9. BRANDSCHUTZ</b>	<b>3</b>
<b>10. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>3</b>
<b>11. NATUR- UND UMWELTSCHUTZ</b>	<b>3</b>

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>B UMWELTBERICHT</b>	<b>5</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass und Aufgabe	5
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	5
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	5
<b>2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>5</b>
2.1 Untersuchungsraum	5
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	5
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	6
<b>3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>6</b>
<b>4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>7</b>
4.1 Mensch	7
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	8
4.3 Boden	8
4.4 Wasser	9
4.5 Klima/Luft	10
4.6 Landschaft	10
4.7 Kultur- und Sachgüter	11
4.8 Fläche	11
4.9 Wechselwirkungen	11
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	11
<b>5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>11</b>
<b>6. ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>12</b>
<b>7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>13</b>
<b>8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>13</b>
<b>9. MONITORING</b>	<b>13</b>
<b>10. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>15</b>

## A Allgemeine Begründung

### 1. Planungserfordernis

Der Markt Wiesenttal möchte im Innenbereich des Ortsteils Wohlmannsgesees eine Nachverdichtung ermöglichen und Bauflächen schaffen. Dem stehen die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegen.

Um die Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### 2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

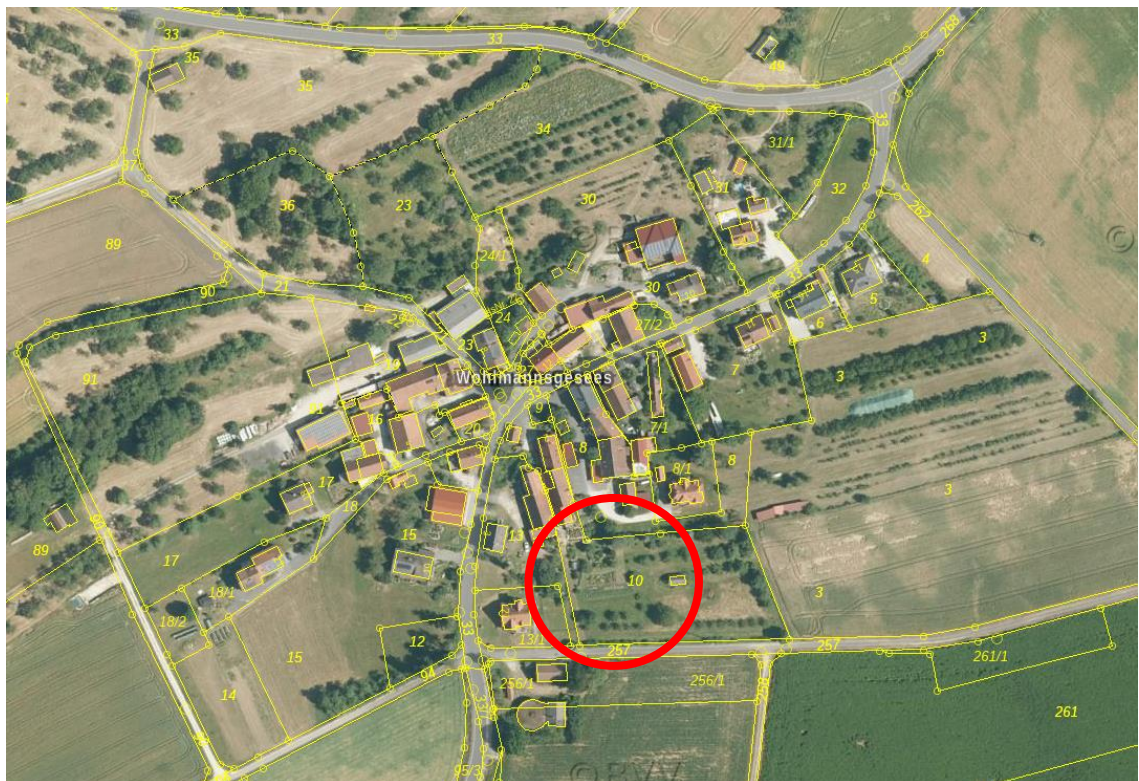
#### Allgemeine Beschreibung

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Wohlmannsgesees der Markt Wiesenttal. Er hat eine Fläche von ca. 0,2 ha und umfasst das Flst. 10 (Teilfläche), Gemarkung Wohlmannsgesees.

#### Naturräumliche Gegebenheiten

Der Änderungsbereich liegt auf dem Hochland der Frankenalb am Rand des bebauten Bereiches von Wohlmannsgesees. Er ist relativ eben, der Untergrund besteht aus den Karstgesteinen des Malm mit lehmiger Überdeckung.

Der Änderungsbereich ist derzeitig landwirtschaftlich genutzt. Er weist keine besonders naturnahen Teilbereiche oder kartierte Biotope aus.



Ausschnitt des Änderungsbereichs, ohne Maßstab. Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

#### Regionalplan

Der Markt Wiesenttal liegt gemäß Regionalplan der Region Oberfranken-West als Teil des ländlichen Raums mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Im ländlichen Raum ist im Wesentlichen eine organische Siedlungsentwicklung anzustreben.

Der Umfang der Baufläche entspricht einer organischen Entwicklung und ist dem Ortsteil Wohlmannsgesees angemessen.

#### Wirksamer Flächennutzungsplan

Die aktuelle Plangrundlage basiert auf dem genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2007.

Die noch im Vorentwurf verwendete Plangrundlage des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan aus dem Jahr 2017 stellt die zwar die aktuellere, umfassend überarbeitete, jedoch irrtümlich noch nicht genehmigte Fassung dar. Auch die bisher gültige Fassung stellt bereits für den Änderungsbereich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Für den nun vorliegenden Entwurf der Flächennutzungsplanänderung wurde nach Vorabstimmung mit dem Landratsamt Forchheim im Vergleich zum Vorentwurf die gültige, ältere Fassung verwendet.

### 4. Begründung der Standortwahl

Der Änderungsbereich befindet sich in einer ortsnahen Freifläche, die mehrfach von Bebauung umgeben ist. Er greift die nördliche Flucht der bestehenden Bebauung auf und rundet den Ortsteil Wohlmannsgesees sinnvoll nach Osten ab. Deshalb ist die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes aus Sicht des Marktes Wiesenttal an diesem Standort eine sinnvolle Entwicklung.

### 5. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, durch die Änderung des Flächennutzungsplanes eine bauliche Weiterentwicklung im Ortsteil Wohlmannsgesees zu ermöglichen.

### 6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist eine gemischte Baufläche dargestellt. Dies ergibt sich aus der umgebenden Nutzung. Die ergänzte Teilfläche stellt kein eigenständiges Quar-

tier dar, sondern ist im Gesamtzusammenhang des Ortes Wohlmannsgesees zu sehen. Deshalb erfolgt die Darstellung der ergänzten Fläche gleichartig zu der Darstellung des bestehenden Ortes Wohlmannsgesees. Es sind Wohngebäude, landwirtschaftlich genutzte Gebäude oder auch Gebäude für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

## **7. Erschließung**

Die Erschließung erfolgt von der südlich angrenzenden Ortsstraße aus. Hier sind auch die notwendigen Anschlussmöglichkeiten an Wasser, Strom und Telekommunikation gegeben. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Ortsteil Wohlmannsgesees über Kleinkläranlagen und einen Oberflächenwasserkanal, der in ein Sickerbecken mündet.

## **8. Immissionsschutz**

Auf den Änderungsbereich wirken aus Sicht der Markt Wiesenttal keine Emissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 befürchten lassen.

## **9. Brandschutz**

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht.

Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

## **10. Denkmalschutz**

Im Bereich der Baufläche sind keine Baudenkmäler vorhanden.

200 Meter südlich des Planungsgebietes liegt das Bodendenkmal D-4-6233-0009 (vermutlich Grab der späten Urnenfelderzeit). Deshalb sollte beim Oberbodenabtrag besonders sorgfältig auf etwaige archäologische Befunde wie Bodenverfärbungen geachtet werden.

## **11. Natur- und Umweltschutz**

Der Änderungsbereich wird derzeit als Obstbaufläche mäßig intensiv genutzt. Es handelt sich überwiegend um jüngere Obstbäume, lediglich einzelne ältere Gehölze sind vorhanden. Im Rahmen der künftigen Bebauung sind gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, weiterhin sollte der Erhalt der bestehenden älteren Obstbäume, die sich überwiegend randlich der Baufläche befinden, angestrebt werden.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe sind grundsätzlich ausgleichbar. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind falls erforderlich im Rahmen des künftigen Zulassungsverfahrens festzusetzen.



## **B Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabe**

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

#### **1.2 Inhalt und Ziele des Plans**

Der Markt Wiesenttal plant am Rand des Ortsteils Wohlmannsgesees auf einer Fläche von ca. 0,2 ha die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Umwidmung einer bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellten Fläche in eine gemischte Baufläche.

Details siehe Teil A der Begründung.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Da die Planung der Abrundung des Ortsteils Wohlmannsgesees dient, drängen sich keine Alternativen auf, mit denen das Planungsziel mit einer günstigeren städtebaulichen Entwicklung zu erzielen wäre.

### **2. Vorgehen bei der Umweltprüfung**

#### **2.1 Untersuchungsraum**

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Emissionsschutz, Ortsbild etc.).

#### **2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden**

Geprüft werden gem. BauGB

##### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7:**

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a) bis d)
- j) unbeschadet des §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach dem Buchstaben a bis d und i

**§ 1 a:**

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Ortseinsicht vorgenommen sowie vorhandene Datengrundlagen ausgewertet (Naturschutz-Fachdaten, Bodenkarten etc.).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

### **2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### **3. Planungsvorgaben und Fachgesetze**

Es wurde insbesondere das Baugesetzbuch durch Wahl einer Fläche zur Abrundung der Ortslage berücksichtigt.

## 4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

### 4.1 Mensch

#### Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

#### Wohnfunktion

Die Fläche hat als ortsnahe Freifläche allgemeine Bedeutung für die Wohnfunktion. In der Umgebung ist aufgrund der gemischten Nutzung eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Emissionen gegeben.

#### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat keine besonderen Funktionen für die Naherholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich hat eine geringe Bedeutung für die Naherholung.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

#### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Erweiterung der gemischten Bauflächen kommt es zu keiner erheblichen Erhöhung von Lärmimmissionen.

#### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Erweiterung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten.

<p><b>Gesamtbewertung Schutzgut Mensch: Auswirkungen geringer Erheblichkeit</b></p>
---

## 4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

### Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine mäßig intensiv genutzte Obstbaufläche mit überwiegend jüngeren Gehölzen. In den älteren Obstbäumen sind Baumhöhlen oder andere Habitate für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausarten möglich. Mit Vorkommen besonders seltenen oder besonders gefährdeten Arten ist aufgrund der Siedlungsnähe nicht zu rechnen.

Insgesamt hat der Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet geht die Obstbaufläche verloren. Eventuell erforderliche Maßnahmen zum Artenschutz oder naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen des folgenden Zulassungsverfahrens zu prüfen. Der Eingriff ist grundsätzlich ausgleichbar.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:  
Auswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit**

## 4.3 Boden

### Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Änderungsbereich befinden sich Böden aus lehmiger Albüberdeckung über den Gesteinen des Malmkarst.

Die Böden weisen ein geringes natürliches Ertragspotential, geringe Seltenheit, mäßige Naturnähe und kein hohes Biotopentwicklungspotenzial auf.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Aufgrund der geringen Flächengröße und der geplanten Art der Nutzung ist nur eine geringe Flächenversiegelung zu erwarten. In diesen Bereichen werden die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### **4.4 Wasser**

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

#### **Beschreibung und Bewertung**

Der Grundwasserhaushalt wird von den durchlässigen Schichten des Karst geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als hoch einzustufen.

Durch den karstigen Untergrund besteht ein geringer Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

#### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf geringer Fläche zu einem Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der geplanten Art der Nutzung ist keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### 4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

#### Beschreibung und Bewertung

Der Ort Wohlmannsgesees ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

#### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung geht auf kleiner Fläche die Kaltluftentstehung verloren, jedoch ohne nachteilige Auswirkungen auf das lokale Siedungsklima.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### 4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild werden nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Änderungsbereich befindet sich in Ortsrandlage und wird durch mehrere, meist junge Obstbäume geprägt. Er hat Funktionen zur Gestaltung des regionstypischen Ortsbildes und Ortsrandes.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Die geplante Erweiterung führt zu einer Ausdehnung der Baufläche und zum Verlust der ortsrandprägenden Obstbestände. Im Rahmen des nachfolgenden Zulassungsverfahrens sollte der Ortsrand durch Erhaltungsgebote oder Pflanzgebote möglichst erhalten bzw. neu gestaltet werden.

***Gesamtbewertung Landschaft:  
Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit***

#### **4.7 Kultur- und Sachgüter**

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Ein nachqualifiziertes Bodendenkmal befindet sich etwa 200 m südlich des Geltungsbereichs.

#### **4.8 Fläche**

Es handelt sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Zunahme der Siedlungsfläche ist gegenüber der bestehenden Siedlungsfläche in der Markt Wiesenttal gering.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1. bis 4.7 beschrieben.

#### **4.9 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch die Planung sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

### **5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB**

#### Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Photovoltaik und/oder Sonnenkollektoren ist möglich.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden ca. 0,2 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Für den wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Wiesenttal existiert derzeit kein gültiger Landschaftsplan. Der in den aktualisierten, jedoch noch nicht genehmigten, Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan des Marktes Wiesenttal, stellt für den Änderungsbereich keine besonderen Ziele dar. Vgl. A.3. Begründung

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Es wird empfohlen, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der konkreten Bauausführung zu beachten.

## **6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen**

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Buchstabe b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Es sind keine erheblichen Auswirkungen dieser Art zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung



Die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Karte der Georisiken des Bayerischen Landesamts für Umwelt zeigt für den Bereich sowohl westlich wie östlich bestehende Dolinen. Bei einer möglichen Bebauung sind deshalb Baugrunduntersuchungen dringend zu empfehlen.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine erheblichen Auswirkungen dieser Art zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

**7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die detaillierten Maßnahmen zur Eingriffsminderung und -vermeidung sowie die Eingriffsbewertung werden falls erforderlich im Zulassungsverfahren angeordnet.

**8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen bzw. obstbaulichen Nutzung zu rechnen.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Umweltauswirkungen sind gegenüber der Null-Variante vertretbar.

**9. Monitoring**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen die-

nen. Aufgrund des geringen Umfangs, den betroffenen Flächen und der Art der dargestellten Nutzung sind keine unvorhergesehenen Auswirkungen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten.

## 10. Zusammenfassung

### 1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

### 2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	keine relevanten Umweltauswirkungen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von Obstbauflächen	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Boden	Durch Versiegelung Verlust/Beeinträchtigung der Bodenfunktionen; keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Bebauung einer Obstwiese am Ortsrand	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bauflächen verbleiben überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Umwelt. Die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere bzw. die Landschaft sind im Rahmen des Zulassungsverfahrens durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.



Guido Bauernschmitt  
Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL

ANHANG

Name1	Name2	Name3	Strasse	PLZ	Ort
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg			Schillerplatz 15	96047	Bamberg
Bayerischer Bauernverband			Weide 28	96047	Bamberg
Handwerkskammer für Oberfranken			Kerschensteiner Str. 7	95448	Bayreuth
Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Forchheim			Dechant-Reuder-Straße 8	91301	Forchheim
Regionaler Planungsverband Oberfranken-West			Ludwigstraße 23	96052	Bamberg
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 32 - Straßenverkehr	Oberes Tor 1	91320	Ebermannstadt
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 37 - Müllabfuhr	Oberes Tor 1	91320	Ebermannstadt
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 41 - Bauamt	Oberes Tor 1	91320	Ebermannstadt
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 42 - Naturschutz	Oberes Tor 1	91320	Ebermannstadt
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 44 - Immissionsschutz	Oberes Tor 1	91320	Ebermannstadt
Kreisbrandrat	Oliver Flakke		Südhang 11	91301	Forchheim
Regierung von Oberfranken	Höhere Landesplanungsbehörde		Ludwigstraße 20	95444	Bayreuth
Regierung von Oberfranken	Bergamt Nordbayern		Ludwigstraße 20	95444	Bayreuth
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	Referat B Q - Bauleitplanung		Hofgraben 4	80539	München
Wasserwirtschaftsamt Kronach			Kulmbacher Straße 15	96317	Kronach
Deutsche Telekom Technik GmbH	Technische Infrastruktur NL Süd	PTI 13 Nürnberg	Am Fernmeldeturm 2	90441	Nürnberg
Stadtwerke Ebermannstadt			Forchheimer Straße 29	91320	Ebermannstadt
Bayernwerk Netz GmbH			Lilienthalstraße 7	93049	Regensburg
Zweckverband zur Wasserversorgung	der Wiesentgruppe		Sachsenmühle 2	91327	Gößweinstein
Gemeinde Aufseß			Schulstraße 145	91347	Aufseß
Markt Heiligenstadt			Marktplatz 20	91332	Heiligenstadt
Gemeinde Unterleinleiter			Bahnhofstraße 8	91364	Unterleinleiter
Stadt Ebermannstadt			Franz-Dörrzapf-Str. 10	91320	Ebermannstadt
Stadt Waischenfeld			Marktplatz 1	91344	Waischenfeld
Markt Gößweinstein			Burgstraße 8	91327	Gößweinstein
Bund Naturschutz in Bayern e.V.			Vogelstraße 24	91301	Forchheim
Landesbund für Vogelschutz	in Bayern e.V.		Eisvogelweg 1	91161	Hilpoltstein

Markt Wiesenttal - 9. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Wohlmammgesees)  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Name1	Name2	Name3	Strasse	PLZ	Ort
Bayerischer Bauernverband			Weide 28	96047	Bamberg
Handwerkskammer für Oberfranken			Kerschensteiner Str. 7	95448	Bayreuth
Amt für Digitalisierung, Breitband	und Vermessung Forchheim		Dechant-Reuder-Straße 8	91301	Forchheim
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 32 - Straßenverkehr	Oberes Tor 1	91320	Ebermannstadt
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 37 - Müllabfuhr	Oberes Tor 1	91320	Ebermannstadt
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 41 - Bauamt	Oberes Tor 1	91320	Ebermannstadt
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 42 - Naturschutz	Oberes Tor 1	91320	Ebermannstadt
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 44 - Immissionsschutz	Oberes Tor 1	91320	Ebermannstadt
Kreisbrandrat	Oliver Flake		Südhang 11	91301	Forchheim
Regierung von Oberfranken	Höhere Landesplanungsbehörde		Ludwigstraße 20	95444	Bayreuth
Bayer. Landesamt für Denkmalpflege	Referat B Q - Bauleitplanung		Hofgraben 4	80539	München
Wasserwirtschaftsamt Kronach			Kulmbacher Straße 15	96317	Kronach
Stadtwerke Ebermannstadt			Forchheimer Straße 29	91320	Ebermannstadt
Bayernwerk Netz GmbH			Lilienthalstraße 7	93049	Regensburg
Gemeinde Aufseß			Schulstraße 145	91347	Aufseß
Markt Heiligenstadt			Marktplatz 20	91332	Heiligenstadt
Gemeinde Unterleinleiter			Bahnhofstraße 8	91364	Unterleinleiter
Stadt Ebermannstadt			Franz-Dörrzapf-Str. 10	91320	Ebermannstadt
Stadt Waischenfeld			Marktplatz 1	91344	Waischenfeld
Bund Naturschutz in Bayern e.V.			Vogelstraße 24	91301	Forchheim
Landesbund für Vogelschutz	in Bayern e.V.		Eisvogelweg 1	91161	Hilpoltstein
Amt für Ernährung, Landwirtschaft	und Forsten Bamberg		Schillerplatz 15	96047	Bamberg
Regierung von Oberfranken	Bergamt Nordbayern		Ludwigstraße 20	95444	Bayreuth
Regionaler Planungsverband	Oberfranken-West		Ludwigstraße 23	96052	Bamberg

Markt Wiesenttal - 9. Änderung Flächennutzungsplan und Landschaftsplan (Wohlmannsgeseees)  
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB gem. § 4 Abs. 2 BauGB