

GEMEINDE

WARMENSTEINACH

**6. Änderung des Flächennutzungsplans
Warmensteinach**

**Im Bereich des Ortes Warmensteinach,
Königsheideweg**



ENTWURF

VOM 05.06.2023

BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT

Erstellt und bearbeitet durch:

DIPL. ING.
BERTHOLD JUST
ARCHITEKT
WEINBERGSTRASSE 5
95463 BINDLACH
TELEFON 0 92 08 / 62 22
TELEFAX 0 92 08 / 62 24
e-Mail: info@just-bindlach.de



**6. Änderung des Flächennutzungsplanes
Warmensteinach****Im Bereich des Ortes Warmensteinach, Königsheideweg****A BEGRÜNDUNG****1. Angaben zum bestehenden Planungsrecht****1.1 Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Vorgaben**

Diese ergeben sich aus:

dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 01.01.2020) mit den Inhalten:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen: (LEP: 1.1.1 – Z).
- Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge (LEP: 1.1.1 – G).
- Abwanderung vermindern: Maßnahmen zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen (LEP: 1.2.2 – G).
- Flächensparen: (LEP: 3.1 - G)
- Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot: (LEP: 3.3 - G)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP: 3.3 - Z)

Der Regionalplan Oberfranken-Ost (5) (Änderungsstand 16.03.2008) greift die Ansätze, Grundsätze und Ziele des LEPs auf und entwickelt diese für die jeweilige Region weiter. Neben diesen Vorgaben, sind folgende wesentliche regionalplanerische Zielsetzungen für die Änderung betroffen:

Überfachliche Ziele:

- Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (RP: A I. 1 - Z).
- Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu stärken (RP: A I. Z 3).
- Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur sollen gestärkt, das Arbeitsplatz- und Berufsausbildungsangebot insgesamt erhöht, breiter gefächert und qualitativ verbessert werden (RP: A I. Z 5).

Fachliche Ziele:

- Siedlungswesen/Siedlungsstruktur: (RP: B II. 1.1 - Z)
- Landverbrauch, Verdichtung und flächensparende Siedlungsformen (RP: B II. 1.6 - Z)

Im Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-Ost (April 2003) werden keine weiteren wesentlichen Vorgaben für das Plangebiet getroffen.

Zur detaillierten Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wird auf den Umweltbericht (Kapitel B) verwiesen.

1.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Warmensteinach liegt derzeit in der Fassung der 5. Änderung mit Genehmigungsfiktion gem. § 6 Abs. 4 BauGB zum 13.08.2022 (Bereich Krügelwiese) vor.

Zeitgleich zur 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Königheidewegs vollzieht die Gemeinde die Einbeziehungssatzung auf Fl.Nr. 396 im Bereich Königsheideweg. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit „öffentliche Grünfläche - Ortsrandgrün“ dar. Im Änderungsverfahren wird der zu bebauende Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen und soll in der Einbeziehungssatzung als Wohngebiet allgemein (WA) festgesetzt werden.

2. Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes Warmensteinach im Bereich des Ortes Warmensteinach, Bereich Königsheideweg

2.1 Anlass, Erforderlichkeit und Zweck der Planung

Entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1, Abs. 6 BauGB, sind insbesondere die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Um sich in Bezug auf Wohnbebauung, insbesondere durch Schaffung von bezahlbarem Bauland für junge Familien, weiterzuentwickeln sowie der vorhandenen Baulandnachfrage nachzukommen, vollzieht die Gemeinde Warmensteinach die 6. Änderung des Flächennutzungsplans und erstellt zeitgleich die Einbeziehungssatzung im Bereich Fl.Nr. 396, Gemarkung Warmensteinach.

2.2 Inhalt der Planung

Die 6. Änderung sieht vor, dass das bislang als „öffentliche Grünfläche - Ortsrandgrün“ ausgewiesene Gebiet in ein Wohngebiet (WA) umgewandelt werden soll, da beabsichtigt ist, auf einem Teil der Fl.Nr. 396 Gemarkung Warmensteinach, Baurechte für 2 Wohnhäuser auszuweisen.

Die Erschließung des Plangebietes kann über den bereits ausgebauten Königsheideweg erfolgen. Dort befinden sich auch bereits Abwasserkanalanlagen für Regen- und Schmutzwasser sowie die Wasserversorgungsanlagen.

Altlasten wurden bislang nicht bekannt. Ebenso bestehen keinerlei Vorranggebiete laut Regionalplan. Ferner wird als Ersatz für einen Öko-Ausgleich für die vorstehend erwähnte Wohngebietsausweisung von der UNB ein angemessener Öko-Ausgleich festgelegt.

2.3 Beschreibung des Geltungsbereichs

2.3.1 Naturschutz / Umweltschutz

Im überplanten Gebiet sind keine Landschafts- und ortsprägende Hecken- und Baumsäume verzeichnet und auch in der „Kartierung Schützenswerter Biotope in Bayern“, nach Bildbeleg des Fachinformationssystems Naturschutz in Bayern, nicht vorhanden. Die UNB hat darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Gebiet um eine

nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr.7 BayNatSchG gesetzlich geschützte Berg-Mähwiese handelt, also ein Schutzstatus vorliegt.

Diese Fläche von 2.205 m² wird nach Vorgabe der UNB mit einem Faktor von 2,0 ausgeglichen und die Gemeinde wird beim Landratsamt die Ausnahme, die geschützte Fläche zu bebauen, beantragen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a einer Umweltprüfung zu unterziehen, siehe Nr. 7 und Teil B Umweltbericht.

Die ökologische Situation wird soweit beeinträchtigt, dass für den beabsichtigten Nutzungszweck neue Wohngebäude mit Garagen und Zufahrtsflächen errichtet werden müssen. Dieser Nachteil wird durch die von der UNB festgesetzte, angemessene Öko-Ausgleichszahlung ausgeglichen.

2.3.2 Benachbarte Flächen / Umgebung

Die gesamte Region befindet sich im Naturpark Fichtelgebirge mit einer Gesamtausdehnung von ca. 101.138 ha.

In der Umgebung handelt es sich bei dem Gebiet sowie der weiteren Ausdehnung Richtung hangaufwärts um eine nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr.7 BayNatSchG gesetzlich geschützte Berg-Mähwiese, im rechtskräftigen FNP als „öffentliche Grünfläche - Ortsrandgrün“ verzeichnet. Im Osten grenzen Bereiche für „Wohnbebauung“, südlich und westlich Bereiche für „gemischte Bebauung“ an. Durch die Ausweisung des Gebiets als „Wohngebiet allgemein (WA)“ sind für die angrenzende Bebauung, für die daran angrenzenden Freiflächen (Wiesenflächen und Gartenflächen), für die Menschen, die im Umfeld wohnen, nur begrenzt Nachteile zu erwarten.



2.2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Auf dem Gebiet befindet sich keine Bodendenkmalverdachtsfläche und auch keine Baudenkmale.

3. Immissionsschutz

Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4. Erschließung

Die von der 6. Änderung betroffenen Grundstücke sind über die vorhandenen Straßen und die Erschließungsanlagen für Wasser und Abwasser der Gemeinde Warmensteinach bereits erschlossen und auch für die privaten Träger für Gas, Strom und Telekommunikation leicht erschließbar.

5. Zu berücksichtigende Belange / Abwägung

Die vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplans soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Weiterhin findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch die Vermeidung von Durchgangsverkehr. Eine Erschließungsstraße ist bereits vorhanden und als Sackgasse nicht geeignet Durchgangsverkehr aufzunehmen.

Die Anbindung des Königsheidewegs an die Staatsstraße ist wegen einer Zunahme um zwei Bauparzellen weiterhin unproblematisch.

- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durch die bestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in die vorhandenen Strukturen (baulich und landschaftlich). Begrenzung der Höhe der Gebäude durch Festsetzungen zur Dachneigung und zur Wandhöhe.

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Minimierung der Eingriffe in bestehende Grünflächen sowie durch eine Ersatzzahlung zum Ausgleich für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

- Berücksichtigung der Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen, insbesondere Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt. Durch die UNB wurde für einen Ausgleichsfaktor von 2,0 eine Ausgleichszahlung festgelegt.

- Berücksichtigung der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. von Immissionen die hier nicht vorliegen, da im Umfeld keine Emissionen verzeichnet werden.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Eingriffe in aktiv ausgeübte Nutzungen, Eigentums- oder Pachtverhältnisse kommen vor, indem die „öffentliche Grünfläche - Ortsrandgrün“ zu einem Bereich mit Wohnbebauung wird. Für ein vom Gleitschirmclub Fränkisch Schweiz ausgewiesenes Landeareal, unmittelbar östlich an das Gebiet des Geltungsbereichs der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung angrenzend, bestehen keine Einschränkungen, da die Gleitschirmflieger bereits laut Anweisung des Clubs dazu angehalten sind, das Gebiet westlich ihrer ausgewiesenen Landefläche zu meiden.

Es wird ein deutlich höherer Versiegelungsgrad entstehen. Ein Eingriff in Gehölzbestände kommt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die angestrebte Umnutzung und die beabsichtigten Neubauten erfolgen, wenn die Veränderungen verträglich sind und die weiteren Voraussetzungen des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB erfüllt sind. Der Vorhabensträger trägt die Kosten der Bauleitplanungsverfahren. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche vorerst weiterhin unverändert bleiben. Die bestehenden biologischen Verhältnisse im Planungsgebiet blieben unverändert bestehen. Der positive Einfluss der Grün- bzw. Freifläche auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima wäre unverändert. Für das Schutzgut Mensch und Bevölkerung bliebe die Fläche weiterhin nur mittelbar bedeutsam.

Der Druck auf den Markt für Wohnbauflächen in Warmensteinach als Fremdenverkehrsort und erweiterter Nahbereich der Stadt Bayreuth bliebe erhalten, während die Suche einheimischer Mitbürger nach einem Wohnbaugrundstück weiterhin erfolglos bliebe.

Für die Durchführung der Planung müsste eine andere Fläche gefunden werden, ggf. nicht im Ortsgebiet von Warmensteinach. Die damit verbundenen positiven Effekte dieses Vorhabens für die weitere Ortsentwicklung könnten nicht gesichert werden.

Ohne eine Flächennutzungsplanänderung und die Erstellung einer Einbeziehungsatzung wäre kein Vorhaben (Außenbereich) möglich. Die Eigentümer des überplanten Grundstücks müssten ihr Grundstück ungenutzt lassen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Ausweisung der neuen Baufläche eine Abrundung der Ortsentwicklung in diesem Bereich darstellt. Der erforderliche Ökoausgleich wird durch Zahlung einer Ökoausgleichersatzzahlung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgegolten.

7. Änderungen im Zuge des Verfahrens

- Die Bezeichnung „Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung“ wurde sowohl in der Planlegende als auch textlich in der Begründung abgeändert in „Öffentliche Grünfläche – Ortsrandgrün“.

- In Begründung Ziff. 6 „Wesentliche Auswirkungen der Planung“ wurde ein Passus zur Berücksichtigung der Landefläche des Gleitschirmclubs Fränkische Schweiz aufgenommen.

B UMWELTBERICHT

1 Umweltbericht gem. § 2a BauGB

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und umfasst die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes. Er gründet auf der Anlage 1 zum BauGB.

Die Fläche des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans (6. Änderung) am Königsheideweg umfasst 2321 m². Es handelt sich bei dem Gebiet nach Feststellung der UNB um eine nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr.7 BayNatSchG gesetzlich geschützte Berg-Mähwiese. Es liegt also ein Schutzstatus vor.

Diese Fläche von 2.205 m² (die Parkplatzflächen Fl.Nrn. 396/7 und 396/8 wurden aus dem Geltungsbereich der Einziehungssatzung im Zuge des Verfahrens herausgenommen) wird mit einem Faktor von 2,0 ausgeglichen und die Gemeinde wird beim Landratsamt die Ausnahme beantragen, die geschützte Fläche zu bebauen. Nicht auszugleichen wäre jedoch die vorhandene asphaltierte Parkplatzfläche.

Für die vorliegende 6. Änderung ist nach Prüfung kein Umweltbericht, mit Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter aber auch Beschreibung der Umweltauswirkungen, mit Bestimmung von Kompensationsfaktoren und der Festlegung von Ausgleichsflächen, erforderlich, da von der UNB bereits beurteilt und festgelegt.

Inhalt und Ziel der 6. Änderung ist es, die innerörtliche Weiterentwicklung der Wohnbebauung von Warmensteinach zu ermöglichen.

1.1 Weitere Schutzgüter / Kriterien

- Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingte Abfälle würden ohne die Änderung des Flächennutzungsplans nicht entstehen, sind aber mengenmäßig unerheblich. Langfristig fällt im Bereich der beabsichtigten Wohnbebaufläche gewöhnlicher Hausmüll an, der nach den gesetzlichen Vorgaben getrennt und entsorgt wird. Besondere Abfälle sind nicht zu erwarten.

Erheblichkeit: gering

- Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs 6. Änderung vollziehen sich zeitgleich keine weiteren Planungen.

Erheblichkeit: unerheblich

- Eingesetzte Techniken und Stoffe

Baubedingte Auswirkungen durch eingesetzte Stoffe und Techniken sind nicht zu erwarten, da die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten sind. Auch betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da keine gesundheitsgefährdeten oder umweltschädlichen Stoffe eingesetzt werden dürfen. Für Oberflächen wird in der parallel vollzogenen Einbeziehungssatzung festgesetzt, dass diese nicht aus ökotoxisch belasteten Stoffen hergestellt werden dürfen.

Erheblichkeit: gering

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten, die die Erheblichkeit über die funktionalen Zusammenhänge zwischen den Prüfkriterien hinaus (z.B. Boden, Wasser, Landschaftsbild - menschliche Gesundheit /Erholung) erhöhen.

Erheblichkeit: unerheblich

1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen die in der Einbeziehungssatzung FI.Nr. 396 festgesetzt werden:

- Eingriffsminimierung durch Bodenschutz (relative Minimierung der Flächenversiegelung, GRZ = 0,35).
- Einbettung der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur am Königsheideweg unterhalb vorhandener Straße.
- Ökoausgleich durch Ökoausgleichsersatzzahlung, die von der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt wird.
- Eingrünung des Grundstücks nach festgesetzter Artenliste heimischer Arten.

1.3 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, der Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden ergänzend die Inhalte der angegebenen Quellen und der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie den Mitteilungen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Bayreuth berücksichtigt.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf den von der UNB gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

1.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring

Nach § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen möglichst frühzeitig zu ermitteln. Vollzugs- und Wirksamkeitskontrollen beinhalten neben der allgemeinen Vollzugskontrolle der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Überwachung der Entwicklung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen für Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Sofern die Maßnahmen ordnungsgemäß hergestellt und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden, so dass weitergehende Umsetzungskontrollen entbehrlich sind.

2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die 6. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden und mit der Einbeziehungssatzung der Gemeinde Warmensteinach auf Fl.Nr. 396, Gemarkung Warmensteinach, ein Wohngebiet allgemein (WA) entstehen.

Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen durch die geplante Wohngebietsausweisung auf einer Fläche von ca. 0,23 ha (= Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplans) wurden von der UNB vorgenommen. Erfordernisse zum naturschutzfachlichen Ausgleich wurden von dort bestimmt. Grünordnungsplanerische Maßnahmen sind in der Planurkunde zur Einbeziehungssatzung Fl.Nr. 396 festgesetzt.

Folgende Beeinträchtigungen von Mensch und Umwelt sind bei den folgenden Schutzgütern zu erwarten/nicht zu erwarten.

Mensch:

Das Wohnumfeld wird durch die 6. Änderung eingeschränkt beeinträchtigt, Lärmemissionen werden sich durch die Nutzung nicht verändern. Negative Beeinträchtigungen der Erholungs- und Freizeitfunktion sind nicht gegeben.

Biotoptypen:

Biotope mit besonderem Schutzbedarf liegt im gesamten Planbereich vor. Es geht das Biotop „Berg-Mähwiese“ verloren. Für die Verluste ist von der UNB eine Öko-Ausgleichszahlung vorgesehen.

Tiere und Pflanzen:

Der Planbereich und die angrenzenden Flächen wurden von der UNB beurteilt. Auswirkungen auf Fauna und Flora sind nicht auszuschließen. In der Einbeziehungssatzung wurden Maßnahmen entwickelt, die zu einer Verminderung der möglichen Beeinträchtigungen führen, entwickelt.

Boden:

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden gegeben. Der Verlust von natürlichen Bodenfunktionen infolge von Flächenversiegelungen wird durch die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen, die über die Ökoausgleichszahlung finanziert werden, ausgeglichen.

Fläche:

Durch die Flächenneuanspruchnahme kommt es zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche. Kriterien zur Ableitung eines besonderen Schutzerfordernisses nur in Bezug auf das Schutzgut Fläche liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bisher als „öffentliche Grünfläche - Ortsrandgrün“ ausgewiesen. Im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

Wasser:

Oberflächengewässer sind durch die geplanten Eingriffe nicht betroffen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die in der Einbeziehungssatzung Fl.Nr. 396 festgesetzten Rückhalte – und Versickerungsaufgaben geregelt.

Klima/Luft:

Auf Grund der Anordnung der geplanten Bebauung etwa senkrecht zum Hang werden sich keine Veränderungen auf die Luftregeneration und das Mikroklima ergeben.

Landschaftsbild:

Die beabsichtigte Wohnbebauung wird als mäßig (mittel) eingestuft. Die Auswirkungen werden aber durch die Festsetzungen in der Nutzungsschablone der Einbeziehungssatzung Fl.Nr. 396 sehr stark abgemildert.

Kultur- und Sachgüter:

Auswirkungen auf Kulturgüter kommen nicht vor; sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Eingriffsbilanz und Ausgleichsmaßnahmen:

Ein Ausgleich der gesamten Grundstücksfläche wird mit dem Faktor 2,0 angesetzt, wonach die Höhe der Ökoausgleichsersatzzahlung berechnet wird.

Gesamtbeurteilung

Mit der Umsetzung der Inhalte der 6. Änderung sind Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden. Zur Kompensation wurden von der UNB

Ausgleichszahlungen festgesetzt, mit der die naturschutzfachlichen- und artenschutzrechtlichen Erfordernisse ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung vorgesehener Minimierungsmaßnahmen sind nur geringe nachteilige und erhebliche Auswirkungen auf die betrachtungsrelevanten Schutzgüter zu erwarten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen.

3 Quellen

Es wird auf das Quellenverzeichnis im Teil C verwiesen.

C ZUSAMMENFASSUNG

1. Rechtsgrundlagen, Literatur, Fachplanungen, Quellen

Rechtsgrundlagen

Bei der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und seiner Begründung wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen und Verordnungen herangezogen sowie berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) u. Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)
 - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
 - Planzeichenverordnung (PlanZV)
- jeweils in aktueller Fassung.

Fachplanungen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Warmensteinach in rechtskräftiger Fassung der 4. Änderung. Auf die parallel zu diesem Bauleitplanverfahren verlaufende 5. Änderung
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01.06.2023
- Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken – Ost, 2003
- Regionalplan Oberfranken – Ost (5), 26.03.2008.
- Orthofoto aus BayernAtlas.
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 12/2021.
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2007.

Fachgutachten

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden keine Gutachten erstellt.

2. Zusammenfassende Erklärung § 6a Abs. 1 BauGB

Auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a, Abs. 1 BauGB wird verwiesen.

Verfasser

Mit der Ausarbeitung der 6. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Vorhabensträger beauftragt:
ARCHITEKTURBÜRO JUST, Weinbergstraße 5, 95463 Bindlach
Info@Just-Bindlach.de, Tel.: 09208/6222; Fax: 09208/6224

Begründung und Umweltbericht sind Bestandteil der 6. Änderung des Flächennutzungsplans samt Planzeichnung und Text.

Gemeinde Warmensteinach, 05.06.2023

Axel Herrmann
1. Bürgermeister

Dipl. Ing. Berthold Just
Entwurfsverfasser

nachfolgend:

- Planauszug M 1 : 5.000, zur 6. Änderung m. Legende u. Verfahrensvermerken