

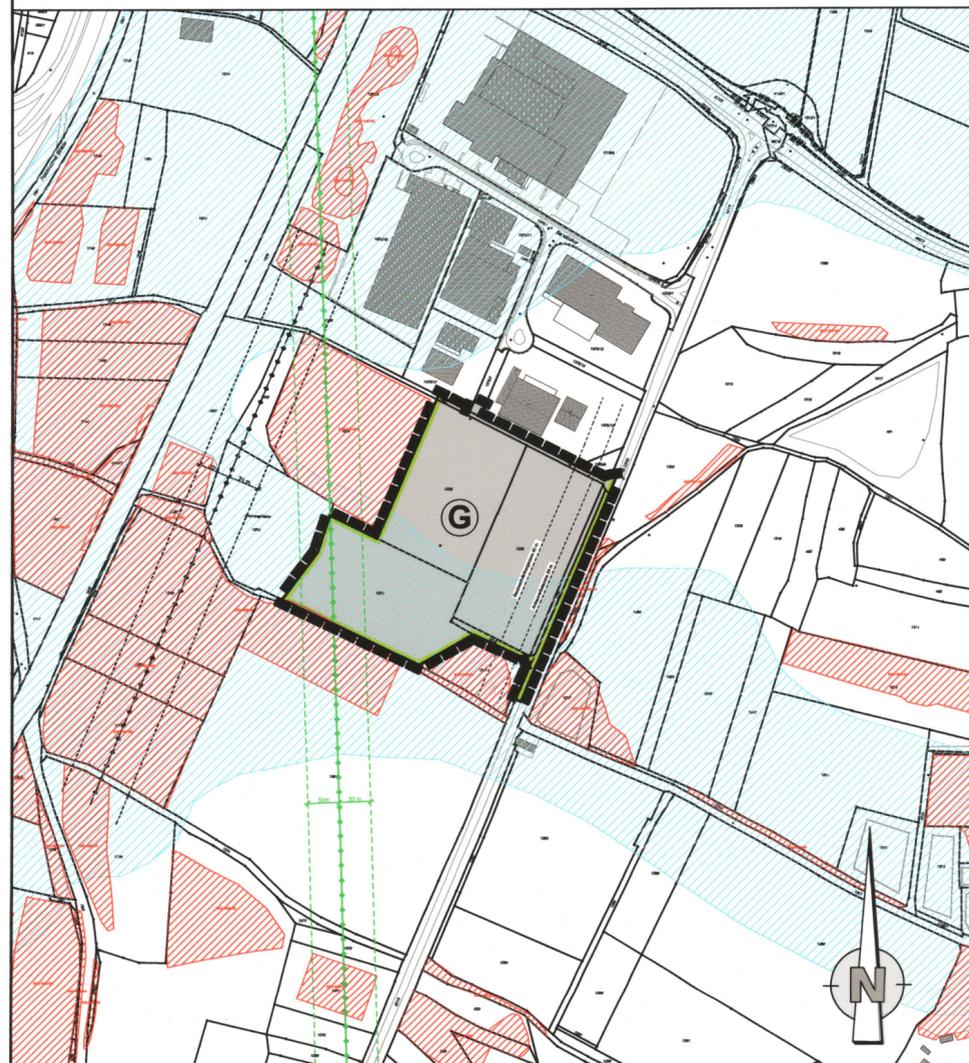
# Stadt Forchheim

## 22. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

im Bereich des BBPs/GOPs "Nr. 11/14 (Neuaufstellung)

Gebiet Forchheim - Kersbach, Bereich südlich Gewerbegebiet "Sandäcker",  
zwischen Bahnlinie und St 2243, Gewerbegebiet "Bertelsweiher"

Maßstab M 1 : 5.000



### Legende:

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Gewerbliche Bauflächen, § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO

#### 2. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptversorgungsleitung oberirdisch, § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

#### 3. Grünflächen

Grünflächen, § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

#### 4. Sonstige Planzeichen

Baubeschränkungszone (20 m) und Baubeschränkungszone (40 m)

Geltungsbereich der Änderung

Wassersensible Bereiche

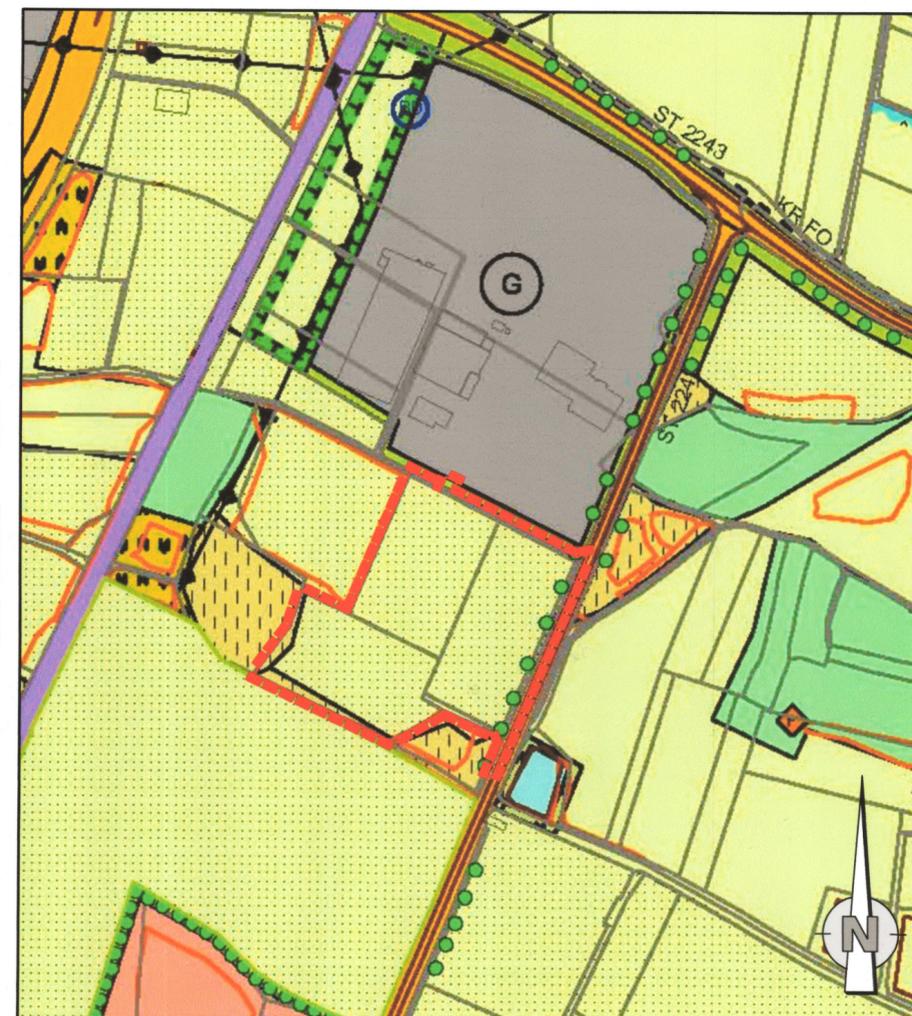
Biotop gemäß amtlicher Biotopkartierung Bayern/Flachland

Richtfunktrasse mit Schutzbereichen (Telefónica Germany & Co. OHG)

(Auszug aus der Digitalen Flurkarte Stand 07/2019)

## Planausschnitt bisher wirksamer FNP/LSP

(genordet, ohne Maßstab)



Änderungsgeltungsbereich

## Stadt Forchheim

22. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

im Bereich des BBPs/GOPs "Nr. 11/14 (Neuaufstellung)

Gebiet Forchheim - Kersbach, Bereich südlich Gewerbegebiet "Sandäcker",

Zwischen Bahnlinie und St 2243, Gewerbegebiet "Bertelsweiher"

Entwurfsverfasser



**Höhnen & Partner**

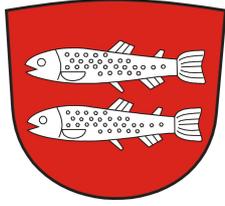
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT  
BERATENDE INGENIEURE  
Hainstraße 18a · 90047 Forchheim · Tel. (09181) 98081-0 · Fax (09181) 98081-33

Vorentwurf: 21.01.2020

Entwurf: 01.04.2020

Festgestellt: 23.07.2020

- Der Stadtrat der Stadt Forchheim hat in der Sitzung vom 28.11.2019 die 22. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.01.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs.1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Planänderung in der Fassung vom 21.01.2020 hat in der Zeit vom 17.02.2020 bis 16.03.2020 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Planänderung in der Fassung vom 21.01.2020 hat in der Zeit vom 17.02.2020 bis 16.03.2020 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der Planänderung in der Fassung vom 01.04.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2020 bis 03.07.2020 beteiligt.
- Der Entwurf der Planänderung in der Fassung vom 01.04.2020 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.06.2020 bis 03.07.2020 öffentlich ausgelegt.
- Der Stadtrat der Stadt Forchheim hat mit Beschluss vom 23.07.2020 die 22. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der Fassung vom 23.07.2020 festgelegt.  
Stadt Forchheim, den 31.07.2020  
 (Siegel)  
Oberbürgermeister Dr. Uwe Kirschstein
- Die Regierung von Oberfranken hat die 22. Änderung mit Beschluss vom 26.08.2020 gemäß § 6 BauGB genehmigt.  
AZ ROF... 5-6-5  
 (Siegel)
- Ausgefertigt:  
Stadt Forchheim, den 01.09.2020  
 (Siegel)  
Oberbürgermeister Dr. Uwe Kirschstein
- Die Erteilung der Genehmigung der 22. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde am 25.09.2020 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 22. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes mit Planbegründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Stadtbauamt der Stadt Forchheim zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 22. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist damit wirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
Stadt Forchheim, den 25.09.2020  
 (Siegel)  
Oberbürgermeister Dr. Uwe Kirschstein



# Stadt Forchheim

---

## 22. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Gebiet Forchheim - Kersbach, Bereich  
südlich Gewerbegebiet „Sandäcker“,  
zwischen Bahnlinie und St 2243, Ge-  
werbegebiet „Bertelsweiher“

## Planbegründung mit separatem Umweltbericht

Festgestellt am 23.07.2020

Bearbeiter: Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)



## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A.</b>	<b>PLANBEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>ANLASS UND ENTWICKLUNGSZIEL DER PLANÄNDERUNG</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES</b>	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Lage des Änderungsbereiches</b>	<b>3</b>
<b>3.2</b>	<b>Abgrenzung des Änderungsbereiches</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME, GRUNDSTÜCKS- VERHÄLTNISSSE, AKTUELLE NUTZUNGEN</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG (§ 1 ABS. 4 BAUGB)</b>	<b>8</b>
<b>5.1</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 12/2019)</b>	<b>8</b>
<b>5.1.1</b>	Grundsätze (G) der Raumordnung	8
<b>5.1.2</b>	Ziele (Z) der Raumordnung	16
<b>5.2</b>	<b>Regionalplan „Region Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der Fortschrei- bung: B I 1.5.2 Trenngrün im Osten der Gemeinde Poxdorf vom 19.12.2018)</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>BINDUNG AN ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN (§ 38 BAUGB)</b>	<b>25</b>
<b>7.</b>	<b>INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT (§ 2 ABS. 2 BAUGB)</b>	<b>26</b>
<b>8.</b>	<b>SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGE- BENHEITEN</b>	<b>27</b>
<b>8.1</b>	<b>Schutzgebiete</b>	<b>27</b>
<b>8.1.1</b>	Amtliche Biotopkartierung	27
<b>8.1.2</b>	Sonstiges	28
<b>8.2</b>	<b>Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler</b>	<b>28</b>
<b>8.3</b>	<b>Geologie/Baugrund</b>	<b>30</b>
<b>8.4</b>	<b>Altlasten</b>	<b>31</b>
<b>8.5</b>	<b>Geothermie</b>	<b>31</b>
<b>8.6</b>	<b>Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser</b>	<b>31</b>
<b>8.6.1</b>	Allgemeine Informationen	31
<b>8.6.2</b>	Wassersensible Bereiche	32
<b>8.6.3</b>	Grundwasser/Schichtenwasser	33

8.6.4	Oberflächenwasser/Oberflächengewässer	34
<b>8.7</b>	<b>Sonstige Schutzgüter und Belange</b>	<b>34</b>
8.7.1	Belange der Landwirtschaft	34
8.7.2	Belange des Landschaftsbildes	35
8.7.3	Belange der St 2243	38
8.7.4	Belange benachbarter privater Erholungsflächen	38
8.7.5	Richtfunktrassen	38
<b>9.</b>	<b>ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN</b>	<b>39</b>
<b>9.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>40</b>
<b>9.2</b>	<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>	<b>40</b>
9.2.1	Allgemeine Hinweise	40
9.2.2	Niederschlagswasserbeseitigung	41
9.2.3	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung	41
9.2.4	Müllbeseitigung	41
<b>9.3</b>	<b>Grünflächen</b>	<b>41</b>
<b>9.4</b>	<b>Sonstige Planzeichen und Darstellungen</b>	<b>42</b>
<b>9.5</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>42</b>
9.5.1	Landwirtschaftliche Immissionen	42
9.5.2	Verkehrslärm/Bahnlärm	43
9.5.3.	Gewerbelärm	43
9.5.4	Lichtemissionen	43
<b>10.</b>	<b>ARTENSCHUTZ</b>	<b>44</b>
<b>11.</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>44</b>
<b>12.</b>	<b>DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>45</b>
<b>13.</b>	<b>GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN-NORMEN</b>	<b>45</b>
<b>14.</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>45</b>
14.1	Gewählte Verfahrensart	45
14.2	Behörden- und Trägerbeteiligung	45
14.3	Verfahrensverlauf	47
<b>B.</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>48</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>48</b>
1.1	<b>Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben</b>	<b>48</b>
1.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes	48



1.1.2	Beschreibung der Darstellungen der Planänderung mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	49
1.1.2.1	Angaben zum Standort mit Bestandsbeschreibung	49
1.1.2.2	Angaben zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden	52
1.1.2.3	Beschreibung der wesentlichen Plandarstellungen	53
<b>1.2</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden</b>	<b>53</b>
1.2.1	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 [BGBl I S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 [BGBl I S. 706])	53
1.2.2	Baugesetzbuch (BauGB, Stand 11/2017)	53
1.2.3	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 012/2019)	54
1.2.4	Regionalplan „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand 12/2018)	61
1.2.5	Landschaftsentwicklungskonzept für die Region „Oberfranken - West (4)“ (LEK, Stand 05/2004)	66
1.2.5.1	Zielkarte Boden	66
1.2.5.2	Zielkarte Wasser	67
1.2.5.3	Zielkarte Luft/Klima	67
1.2.5.4	Zielkarte Arten/Lebensräume	67
1.2.5.5	Zielkarte Landschaftsbild/Erleben	68
1.2.5.6	Zielkarte Historische Kulturlandschaft	68
1.2.5.7	Zielkarte Innerfachlicher Zielabgleich	68
1.2.5.8	Zielkarte Leitbild der Landschaftsentwicklung	69
1.2.6	Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Forchheim (ABSP, Stand 06/2003)	69
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>71</b>
<b>2.1</b>	<b>Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden</b>	<b>71</b>
2.1.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	71
2.1.1.1	Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch	71
2.1.1.2	Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna	72
2.1.1.3	Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden	74
2.1.1.4	Bestandsbeschreibung Schutzgut Wasser	76
2.1.1.5	Bestandsbeschreibung Schutzgut Klima/Luft	78
2.1.1.6	Bestandsbeschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	79
2.1.1.7	Bestandsbeschreibung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	80
2.1.2	Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	81
2.1.3	Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	81
<b>2.2</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>82</b>
2.2.1	Prognose der Entwicklung bezogen auf die Schutzgüter	83
2.2.1.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung + Mensch/Lärm)	83
2.2.1.2	Auswirkung auf das Schutzgut Flora/Fauna	84
2.2.1.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	85
2.2.1.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	86
2.2.1.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft	87
2.2.1.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	88
2.2.1.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	89
2.2.2	Auswirkungen in Folge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten	90



2.2.3	Auswirkungen in Folge der Nutzung natürlicher Ressourcen	90
2.2.4	Auswirkungen in Folge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	90
2.2.5	Auswirkungen in Folge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	92
2.2.6	Auswirkungen der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt	93
2.2.7	Auswirkungen der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen	94
2.2.8	Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	95
2.2.9	Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe	95
<b>2.3</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen</b>	<b>96</b>
<b>2.4</b>	<b>Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeglichen werden sollen</b>	<b>96</b>
2.4.1	Ermittlung Eingriffsumfang	96
2.4.2	Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahme	97
<b>2.5</b>	<b>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl</b>	<b>97</b>
<b>2.6</b>	<b>Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB</b>	<b>98</b>
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN</b>	<b>99</b>
<b>3.1</b>	<b>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)</b>	<b>99</b>
3.1.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung	99
3.1.1.1	Umweltbericht	99
3.1.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)	101
<b>3.2</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>101</b>
<b>3.3</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>102</b>
<b>3.4</b>	<b>Referenzliste der herangezogenen Quellen</b>	<b>102</b>



## **A. PLANBEGRÜNDUNG**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

Grundlagen der 22. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung (FNP-/LSP- Änderung) sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist,
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist, sowie

### **2. ANLASS UND ENTWICKLUNGSZIEL DER PLANÄNDERUNG**

Die Stadt Forchheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan. Dieser wurde in der Fassung vom 09.12.2002 vom Stadtrat am 19.12.2002 festgestellt und von der Regierung von Oberfranken mit Bescheid vom 04.04.2003 genehmigt. Die Genehmigung wurde am 04.07.2003 im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim ortsüblich bekannt gemacht. Zwischenzeitlich wurde der FNP/LSP zwanzigmal geändert. Die letzte (21.) Änderung (Bereich Solarpark Forchheim Nord) ist seit dem 28.02.2020 wirksam.

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende erneute FNP-/LSP-Änderung erfolgte am 28.11.2019. Begründet wird die vorliegende erneute Änderung wie folgt:

Im Stadtteil Kersbach der Großen Kreisstadt Forchheim ist die Aufstellung des verbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 11/14 (Neuaufstellung) im Gebiet Forchheim - Kersbach, im Bereich südlich des bestehenden Gewerbegebietes (GE) „Sandäcker“, zwischen Bahnlinie (ICE - Ausbaustrecke „Nürnberg - Bamberg“) im Westen und der Staatsstraße St 2243 im Osten mit der Bezeichnung Gewerbegebiet „Bertelsweiher“ geplant. Im Geltungsbereich des BBPs/GOPs sollen Flächen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 festgesetzt werden.

Die derzeit wirksamen städtischen Planungsabsichten für die Flächen der vorliegenden Bauleitplanung sind der nachfolgenden Abbildung 1 (Abb. 1) zu entnehmen.

Wie aus Abbildung 1 ersichtlich wird, kann der BBP/GOP Nr. 11/14 nicht aus dem wirksamen FNP/LSP entwickelt werden, da dieser im Bereich des Plangebietes zum überwiegenden Teil Flächen für die Landwirtschaft (s. Abb. 1, blassgrüne Flächen mit schwarzer Punkttextur) darstellt.

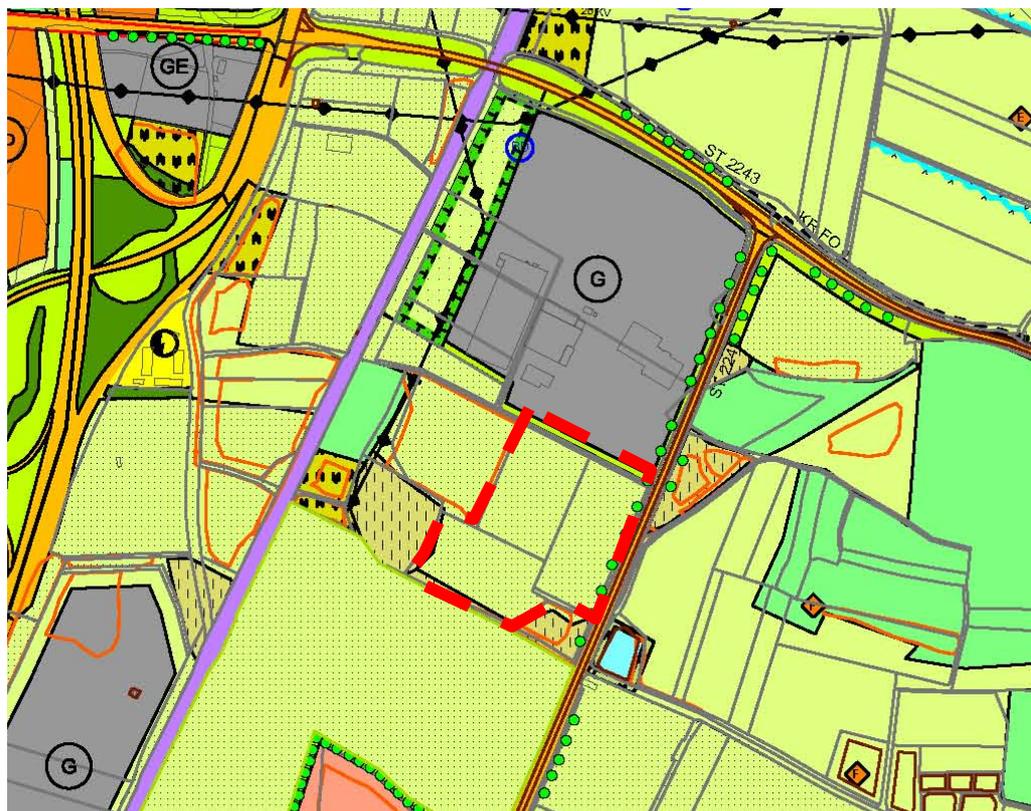


Abb. 1: Ausschnitt aus dem wirksamen städtischen FNP/LSP (Änderungsbereich mit schwarz gestrichelter Linie markiert, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Stadt Forchheim)

Darüber hinaus sind dem FNP/LSP für die Flächen des Planänderungsgebietes folgende Informationen zu entnehmen:

- Im Norden (Bereich bestehendes Gewerbegebiet „Sandäcker“) sind bereits kleinflächig gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt (s. Abb. 1, dunkelgraue Fläche).
- Entlang des Südrandes des bestehenden Gewerbegebietes „Sandäcker“ ist ein schmaler hellgrüner Flächenstreifen als „Grünflächen“ (s. Abb. 1, hellgrüne Flächen) dargestellt, jedoch ohne Benennung seiner Funktion bzw. Zweckbestimmung. Es liegt die Vermutung nahe, dass es sich im konkreten Fall um Grünflächen im Sinne von Randeingrünungsflächen handeln könnte, jedoch liefert der FNP/LSP hierzu keine konkreten Informationen.
- Die St 2243 ist in oranger Farbe (s. Abb. 1) dargestellt. Entlang ihres westlichen Straßenrandes stellt der FNP/LSP Bäume (s. grün gefüllte Kreise mit schwarzer Umrandung) dar im Sinne orts- und landschaftsprägender Strukturen (Darstellung deckt sich mit der Bestandssituation vor Ort).
- Dargestellt sind weiterhin die südöstlich und nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden amtlich kartierten Biotopflächen (s. Abb. 1, Flächen mit dünner roter Umrandung; Hinweis: Darstellung und Umfang der amtlich kartierten Biotope im FNP/LSP in diesem Bereich entsprechen nicht [mehr] der aktuellen Flächendefinition).

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot) sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem FNP/LSP (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, muss der wirksame FNP/LSP angepasst/geändert werden. Die erneute FNP-/LSP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes „Nr. 11/14 (Neuaufstellung) Gebiet Forchheim - Kersbach, Bereich südlich Gewerbegebiet „Sandäcker“, zwischen Bahnlinie und St 2243, Gewerbegebiet „Bertelsweiher“.

Vor dem Hintergrund der vorbeschriebenen Abweichung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 28.11.2019 auch das notwendige erneute FNP-/LSP - Änderungsverfahren im Bereich des vorliegenden BBPs/GOPs eingeleitet.

Damit stellt/stellte die Stadt Forchheim sicher, dass die vorliegende verbindliche Bauleitplanung dem gesetzlich geforderten Entwicklungsgebot Rechnung trägt und die notwendige FNP-/LSP - Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB durchgeführt wird.

### 3. LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

#### 3.1 Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich („ÄB“) gehört zum Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Forchheim. Es befindet sich südlich des Stadtkerns, östlich der Bahnlinie/ICE-Strecke „Nürnberg - Erfurt“, nördlich des Stadtteils Kersbach und südwestlich des Stadtteils Sigritzau (s. Abb. 2).

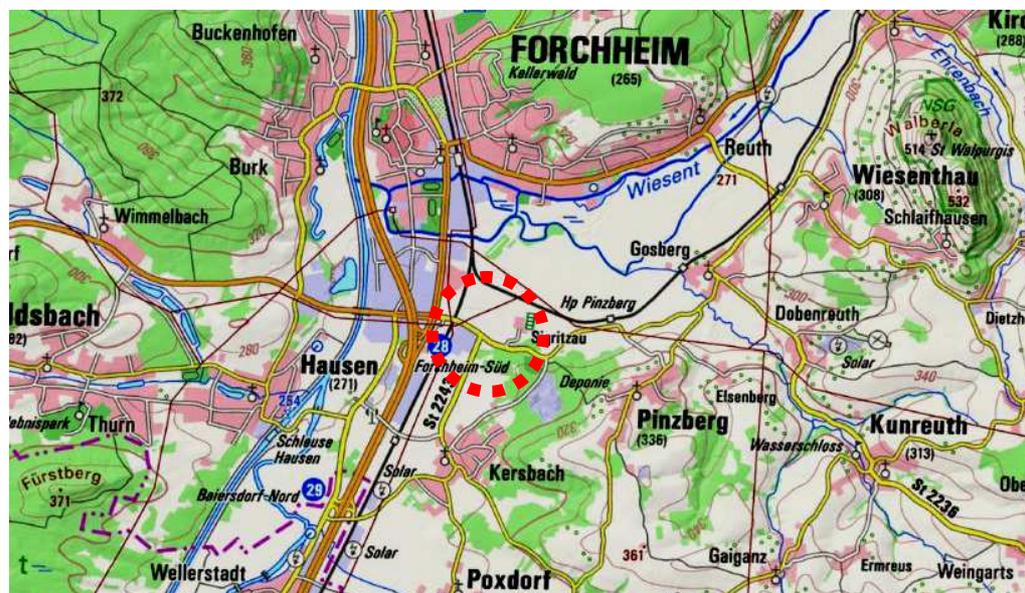


Abb. 2: Lage des „ÄB“ innerhalb der Stadt Forchheim (mit rot gestricheltem Kreis gekennzeichnet, Ausschnitt aus der Topographischen Karte [TK], Blatt 6332 [Erlangen Nord], Darstellung genordet, ohne Maßstab [o. M.], Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Aus Richtung Süden (Kersbach) kommend kann der „ÄB“ über die St 2243 und aus Richtung Osten (Verwaltungsgemeinschaft Gosberg) kommend über die Kreisstraßen Kr FO 8 bzw. Kr FO 2 erreicht werden. Die Zufahrt zum Plangebiet aus Richtung Westen erfolgt über die Bundesautobahn BAB A 73

(Ausfahrt Nr. 28 Forchheim - Süd) bzw. über die Bundesstraße B 470 („Franz - Josef - Strauß - Straße“ oder „Willy - Brandt - Allee“), von dort aus über die St 2243 bis zur Südausfahrt des Kreisverkehrs „Kersbacher Kreisel“ und von hier weiter über die St 2243 in Richtung Süden (s. Abb. 3).



Abb. 3: Lage des „ÄB“ (rot gestrichelt gekennzeichnet, Abgrenzung schematisch, Ausschnitt aus der TK, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

### 3.2 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Die Größe des Änderungsgeltungsbereiches beträgt gerundet ca. 4,57 ha. Der „ÄB“ liegt vollständig in der Gemarkung (Gmkg.) Kersbach, wird

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur-Nummern (Fl.-Nrn.) 1375/17 und 1375/13 (beides Gewerbegebietsflächen), 1375/8 (Grünfläche, Brach-/Sukzessionsfläche), 1375/2 (Feldweg, Pflege-/ Unterhaltungsweg) und 521/3 (asphaltierte St 2243 mit Flächen des Straßenbegleitgrüns),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1339/1 (Graben mit Gewässerbegleitgehölzen), 1331 und 1328 (jeweils amtlich kartiertes Biotop, Gehölz-, Feucht-/Röhricht-/Sukzessionsfläche) sowie 521/3 (asphaltierte St 2243 mit Flächen des Straßenbegleitgrüns),
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1336 (private Gartenflächen mit dichter Randeingrünung, Gehölzbauwerken, Wochenendhaus, Schuppen usw.), 1334 (mesophiles Grünland) und 1383 (geschotterter Feldweg) sowie
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 521/3 (asphaltierte St 2243 mit Flächen des Straßenbegleitgrüns)

begrenzt und umfasst voll- oder teilflächig (TF) folgende Grundstücke der Gemarkung Kersbach:

Fl.-Nrn. 521/3 (TF), 1328 (TF), 1329, 1330, 1332, 1333, 1375/2 (TF) und 1383 (TF)

Die genaue und verbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Zeichnung der Planurkunde ersichtlich.

#### 4. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME, GRUNDSTÜCKS- VERHÄLTNISSSE, AKTUELLE NUTZUNGEN

Die an den „ÄB“ angrenzenden, außerhalb befindlichen Nutzungen wurden in Teil A. Kapitel 3.2 („Abgrenzung des Änderungsbereiches“) beschrieben. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen. Die Bestandssituation ist der nachfolgenden Luftbildübersicht (s. Abb. 4) zu entnehmen.

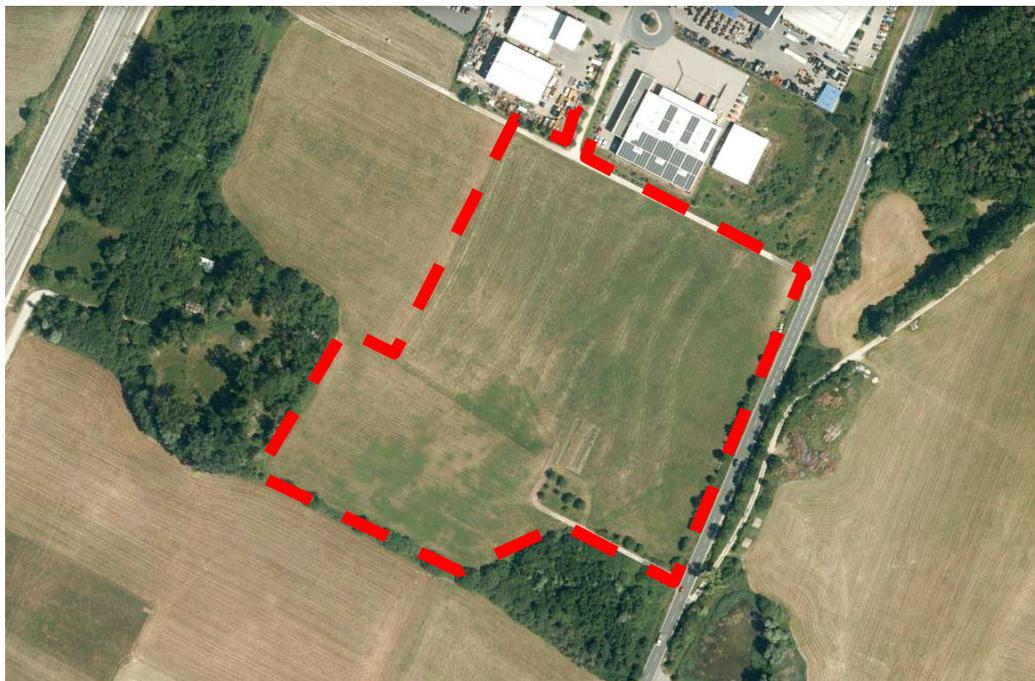


Abb. 4: Luftbild des „ÄB“ (Geltungsbereich rot gestrichelt dargestellt; Abgrenzung schematisch, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Im Falle der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1329, 1332 und 1333 (alle Gmkg. Kersbach) handelt es sich um mesophiles Grünland auf mäßig feuchten Standorten. Die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1329 und 1332 (beide Gmkg. Kersbach) sind vollständig gehölzfrei und ausgeräumt. Gleiches gilt - mit Ausnahme von 8 Obstbäumen auf einer ca. 480 m<sup>2</sup> großen in der Südwestecke - auch für das Grundstück Fl.-Nr. 1329 (Gmkg. Kersbach). Hier handelt es sich um einen Halb- und sieben Hochstämme, konkret um Bäume höheren Alters, jedoch von guter Vitalität. Die Fläche im Unterwuchs der Obstbäume unterscheidet sich hinsichtlich ihrer Vegetationszusammensetzung nicht von den übrigen, großflächig umgebenden Grünlandflächen. Von den acht Bäumen weisen vier ggf. für den Artenschutz relevante Strukturen (bei einem Baum Riss in der Rinde, bei dem Obsthalmstamm Rindenaufplatzung am Stammfuß, bei einem Hochstamm Bruch eines der Hauptäste, bei dem vierten Hochstamm ein schwächerer Totholzast) auf. Diese Strukturen waren/sind jedoch

ersichtlich nicht dazu geeignet, als Lebensraum für Tiere (Käfer, Fledermäuse o. ä.) fungieren zu können. Nester waren nicht vorhanden, gleichfalls keine künstlichen Nisthilfen.

Auf einer weiteren Teilfläche im Umfang von ca. 455 m<sup>2</sup>, direkt nördlich der vorbeschriebenen Streuobstfläche, befindet sich eine kleine private, gartenbauliche Nutzfläche (Anbau von Kartoffeln, Mais, Bohnen, Zwiebeln, Karotten).

Im Falle des Grundstücks Fl.-Nr. 1330 (Gmkg. Kersbach) handelt es sich um einen in Schotterbauweise ausgeführten Feldweg, der im Einmündungsbereich mit der St 2243 auf einer Länge von ca. 25,0 m asphaltiert ist und sich in seinem östlichen Ausbauende trichterförmig aufweitet. Entlang seines Nordrandes ist ein flacher, linearer, stark zugewachsener Wegseitengraben vorhanden. Abschnittsweise entwickelt sich hier im Rahmen der Sukzession junger Weidenaufwuchs. Erkennbar sind weiterhin typische Feuchtezeiger (vereinzelt Röhricht/Schilf und Binsen). Entlang dieser Grabenstruktur finden sich ältere/alte, gut entwickelt und vitale Obstbäume (ohne jede Art von Biotopstrukturen wie Höhlungen, Spalten, Rindenabplatzungen, Totholz usw., keine Nester, keine künstlichen Nisthilfen).

Den nördlichen Geltungsbereichsrand bildet ein gut ausgebauter, vergleichsweise schmaler, in Schotterbauweise ausgeführter Feldweg (Fl.-Nr. 1383, Gmkg. Kersbach). Die südlich angrenzenden Grünlandflächen gehen Übergangslos in diese Erschließungsinfrastruktur über (keine wegbegleitenden Säume, Hochstaudenfluren, Gräben o. ä. vorhanden). An seinem östlichen Ausbauende ist der Feldweg auf einer Länge von ca. 25 m asphaltiert und formt im Einmündungsbereich mit der St 2243 einen größeren Trichter aus.

In Richtung Norden zweigt ein gleichfalls in Schotterbauweise ausgeführter Verbindungsweg (Fl.-Nr. 1375/2, Gmkg. Kersbach) von dem Feldweg Fl.-Nr. 1383 (Gmkg. Kersbach) ab. Er verbindet den „ÄB“ mit dem nördlich benachbarten Gewerbegebiet „Sandäcker“ und mündet hier an seinem nördlichen Ausbauende auf die gleichnamige Straße „Sandäcker“. An seinem Westrand steht auf einem extensiv gepflegten, ca. 2,50 m breiten Wiesenstreifen eine Reihe freistehender, gut entwickelter, mittelgroßkroniger Einzelbäume. Der östliche Wegrand hingegen ist mit durchschnittlich ca. 5,50 m deutlich breiter. Hier sind mehrere kleiner, vergleichsweise schwach ausgeprägte Einzelstrauchpflanzungen und einzelnen kleine Strauch-/Heckengruppen erkennbar.

Das am östlichen Geltungsbereichsrand, westlich entlang der St 2243 verlaufende Grundstück Fl.-Nr. 1328 (Gmkg. Kersbach) ist gleichfalls als Grünlandstreifen anzusprechen und geht nahtlos in die westlich benachbarte Grünlandfläche auf der Fl.-Nr. 1329 über. Vereinzelt finden sich hier freistehende Einzelbäume (darunter ganz im Norden einer kleiner Obsthalmstamm) sowie abschnittsweise Heckengehölz- und Großstrauchstrukturen, die jedoch insgesamt als vergleichsweise licht und lückig zu bezeichnen sind, nichts desto trotz ein optisch markante, im Landschaftsbild deutlich wahrnehmbare Abgrenzung der westlich benachbarten Grünlandflächen gegenüber der St 2243 darstellen.

Im Falle des westlich außerhalb an den „ÄB“ angrenzenden Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1334 (Gmkg. Kersbach) handelt es sich um eine große, gehölzfreie mesophile Grünlandfläche, im Falle des südlich benachbarten, ebenfalls an den Westrand des Geltungsbereiches angrenzenden Grundstücks Fl.-Nr. 1336 (Gmkg. Kersbach) um eine mit Maschendraht eingezäunte, randlich



stark eingegrünte, intensiv mit Gehölzen bestandene private Gartenfläche (mit Wochenendhaus, mehreren Nebengebäuden, Hütten, Schuppen, Schnittgut- und Kompostlagerflächen usw.). Die Erschließung dieses Grundstückes erfolgt aus Richtung Nordwesten über einen bahnparallelen Pflege- und Unterhaltungsweg.

Südlich außerhalb des „ÄBs“ befindet sich ein schmaler, durchschnittlich ca. 4,0 m breiter Grundstücksstreifen (Fl.-Nr. 1339/1, Gmkg. Kersbach). Hier verläuft eine flache, stark mit typischen Gewässerbegleitgehölzen (überwiegend Weidenarten), Schilf, Röhricht, Binsen und Hochstaudenfluren eingewachsene Grabenstruktur, die zum Zeitpunkt der Bestandsbegehung deutlich erkennbaren Wasserabfluss in Richtung Nordosten aufwies. Fraßspuren von Biber, Biberbaue o. ä. konnten erwartungsgemäß nicht nachgewiesen werden. Das Gewässer ist für eine Besiedlung viel zu flach und aufgrund ober- und unterstromig gelegener Verrohrungen (fehlende Durchgängigkeit) durch den Biber nicht besiedelbar. Das Gewässer mündet ca. auf Höhe der Südwestecke des Grundstücks Fl.-Nr. 1332 (Gmkg. Kersbach) in eine Verrohrung. Soweit dies vor Ort zu erkennen war, schwenkt diese Verrohrung in Richtung Süden ab und unterkreuzt offenbar die südlich benachbarte Ackerfläche (Fl.-Nr. 1281, Gmkg. Kersbach). Der weitere Entwässerungsverlauf war vor Ort nicht mehr nachvollziehbar. Gespeist wird diese Grabenstruktur ganz offensichtlich aus den östlich der St 2243 gelegenen Fischweihern und einer hier vorhandenen Grabenstruktur, die zum Zeitpunkt der Bestandsbegehung gleichfalls erheblichen Wasserabfluss zeigte und die St 2243 unterkreuzte.

Südöstlich grenzt im Bereich der Fl.-Nr. 1331 (Gmkg. Kersbach) ein amtlich kartiertes Biotop an die Geltungsbereichsflächen an. Hierbei handelt es sich um eine stark mit Gehölzen bewachsene, erkennbar feuchte und vielfältig strukturierte Sukzessionsfläche (s. hierzu Ausführungen in Teil A. Kap. 10.1 „Schutzgebiete“).

Gebäude, Scheunen, Hütten, Keller o. ä. sind im „ÄB“ nicht vorhanden. Gleichfalls nicht festgestellt werden konnten Holzlagerstöße o. ä. Strukturen.

Insgesamt handelt es sich bei den Flächen des „ÄB“ um vergleichsweise ebenflächiges Gebiet, das von Osten in Richtung von ca. 269,00 m ü. NN in Richtung Westen um ca. 2,50 m auf ca. 266,50 m ü. NN fällt (durchschnittliches Quergefälle ca. 1,25 % auf ca. 200 m Länge). Gleichzeitig fallen die Plangebietsflächen von Norden nach Süden von ca. 266,80 m ü. NN um ca. 1,0 m auf ca. 265,80 m ü. NN. Dies entspricht einem Längsgefälle von ca. 0,43 % auf einer Länge von ca. 235 m). Insofern sind die Änderungsgeltungsbereichsflächen als topographisch unproblematisch und nahezu ebenflächig zu bezeichnen. Besondere Höhenversprünge (Böschungen, Ranken o. ä. Strukturen) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Stehende Gewässer (Tümpel, Teiche, Wasserflächen o. ä.) sind im Plangebiet nicht vorhanden, ebenso keine schützenswerten Trockenstandorte bzw. keine sonstigen nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Der „ÄB“ unterliegt von außen dem Verkehrslärm der St 2243 und der Bahnlinie „Nürnberg - Erfurt“, dem Gewerbelärm aus dem nördlich benachbarten Gebiet „Sandäcker“ sowie landwirtschaftlichen Immissionen (Geruch, Staub, Lärm usw.).



## 5. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG (§ 1 ABS. 4 BAUGB)

### 5.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 12/2019)

#### 5.1.1 Grundsätze (G) der Raumordnung

Unter den Grundsätzen der Raumordnung werden allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen verstehen. Sie dienen hierbei als Direktiven, sind jedoch im Wege der Abwägung durch öffentliche oder private Belange höheren Gewichtes überwindbar.

Für die vorliegende Bauleitplanänderung sind im Wesentlichen folgende Grundsätze der Raumordnung von Relevanz:

- Zur Schaffung bzw. Erhaltung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie von Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Planänderung entspricht diesem Grundsatz. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Anlass und Entwicklungsziel der Planänderung“) wird hingewiesen.*

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Nach diesem Grundsatz sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die natürlichen Ressourcen (Bodenschätze, Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen sollen. Die Stadt hat die geplante unvermeidbare Flächeninanspruchnahme dargelegt und begründet. Bei der Bereitstellung von Baulandflächen im Sinne gewerblich nutzbarer Flächen zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Gewährleistung der Versorgung mit Gütern handelt es sich um einen Belang im öffentlichen Interesse. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend ausgeführt werden (z. B. Festsetzung einer max. zulässigen GRZ, Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge usw.). Die neu geplanten Gewerbegebietsflächen schließen an vorhandene, gewerblich genutzte Bauflächen an. Dadurch wird das Orts- und Landschaftsbild weitestmöglich geschützt.*

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sollen geschaffen werden (s. Kap. 1.2.1 (G), LEP).



Hierzu wird festgestellt:

*Gemäß den Vorausberechnungen der „Status-quo-Prognose Bevölkerungsentwicklung“ (s. Anlage 1 zur Begründung LEP) wird für die gesamte Region „Oberfranken-West (4)“ bis zum Jahr 2030 gegenüber 2010 eine Personenabnahme im Umfang von ca. 7,1 % von ca. 594.700 Einwohnern auf voraussichtlich ca. 552.600 Einwohner prognostiziert. Nach der deutlich aktuelleren regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2037 (Bayer. Landesamt für Statistik, Stand 12/2018) wird für den Landkreis Forchheim eine „stabile“ Bevölkerungsentwicklung von - 2,5 % bis max. + 2,5 % gegenüber der Bevölkerungszahl im Jahr 2017 prognostiziert. Es ist das Ziel der Stadt, an diesem Trend zu partizipieren und die Folgen des demographischen Wandels (Überalterung der Gesellschaft, Zuwanderungsgewinne sowie die Geburten reichen nicht aus, um die Verluste durch Abwanderungsbewegungen und durch Sterbefälle zu kompensieren) abzufedern bzw. diesen entgegenzuwirken. Die Stadt Forchheim agiert hier, indem sie einerseits notwendigen Wohnraum innerhalb ihrer Siedlungsflächen sichert/bereitstellt und andererseits auch u. a. Gewerbegebietsflächen ausweist, um die Schaffung/Erhaltung ortsnaher Arbeitsplätze und eine Förderung der lokalen Wirtschaft zu erreichen. Auf diese Weise bemüht sich die Stadt um eine längerfristige Stabilisierung der aktuellen Bevölkerungszahlen (Minimalziel) und in ihrem Verantwortungs- und Zuständigkeitsbereich langfristig um eine ausgewogene positive Bevölkerungsentwicklung.*

- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen sowie zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes genutzt werden (s. Kap. 1.2.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die vorhergehenden Ausführungen zum Grundsatz 1.2.1 (LEP) wird verwiesen, die an dieser Stelle sinngemäß gelten. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Anlass und Entwicklungsziel der Planänderung“) verwiesen. Auf Basis der vorliegenden Planänderung wird die Schaffung bzw. Erhaltung qualifizierter, ortsnaher Arbeitsplätze möglich bzw. vorbereitet. Dies trägt dazu bei, die Bedeutung der Stadt Forchheim als attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort zu stärken.*

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanungen ist für eine klimagerechte Planung Sorge zu tragen, soweit dies auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich und zu-*



*lässig ist. Hier können spätere Festsetzungen (z. B. Verwendung teilversickerungsfähige Beläge, Verhältnis zwischen Grün- und Bau- und Verkehrsflächen usw.) zu einer weitestmöglich klimagerechten Planung beitragen. Innerhalb der künftigen Bauflächen wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den modernsten Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauchs gerecht werden. Auch dies dient dem Klimaschutz.*

- Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der ÄB liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Forchheim. Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) auch in Bayern erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen. Dies ist vorliegend geschehen. Die Stadt hat geprüft, ob der „ÄB“ innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt. Dies war/ist im vorliegenden Fall zu verneinen. Auch eine Beeinträchtigung der Plangebietsflächen in Folge von Hochwasserschäden o. ä. war/ist auf Grundlage der in dieser Planbegründung gegebenen Hinweise (z. B. zu den Themen „wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen, Risikokulisse, Überschwemmungsgebiete usw., s. Teil A. Kap. 8.6) sowie auf Basis zu treffender planungsrechtlicher Festsetzungen auszuschließen. Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanungen ist für eine klimagerechte Planung mittels Festsetzungen Sorge zu tragen, soweit dies auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich und zulässig ist. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Hierzu ist im vorliegenden Planfall festzustellen: Der „ÄB“ liegt innerhalb von Kaltluftentstehungsflächen bzw. innerhalb von Flächen mit hoher Kaltluftproduktionsflächen (Acker-/Grünlandflächen). Die Geltungsbereichsflächen sind Teil dieses Entstehungsgebietes. Der „ÄB“ liegt laut der Schutzgut- und Zielkarte des Landschaftsentwicklungskonzeptes für die Region „Oberfranken - West (4)“ nicht innerhalb von Flächen, die einen Beitrag zum Kalt- und/oder Frischlufttransport (Kaltlufttransportwege, Kaltluftammelwege, Frischlufttransportwege) leisten. Auch aufgrund der geringen Größe handelt es sich daher nicht um die Überplanung stadtklimarelevanter Freiflächen und auch nicht um ein Frischluftentstehungsgebiet (Waldflächen).*

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstruktu-



relle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (s. Kap. 1.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Durch das vorliegende Bauleitplanänderungsverfahren wird diesem Grundsatz entsprochen. Durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen verbessert die Stadt ihre Standortqualitäten und schafft im Wettbewerb um die Ansiedlung neuer Betriebe die hierfür notwendige Grundvoraussetzung (Bereitstellung des notwendigen Flächenangebotes).*

- Die europäische Metropolregion Nürnberg soll in ihrer nationalen und internationalen Bedeutung wirtschaftlich, verkehrlich, wissenschaftlich, kulturell und touristisch weiterentwickelt werden (s. Kap. 1.4.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Durch die beabsichtigte Entwicklung gewerblicher Bauflächen verbessert die Stadt ihre wirtschaftliche Lage und erweitert ihre Leistungs- und Konkurrenzfähigkeit. Damit wird dem Grundsatz entsprochen. Es ist nicht erkennbar, dass hierdurch die kulturelle und verkehrliche Bedeutung der Metropolregion geschädigt würde. Insbesondere unter dem Aspekt des Tourismus spielen die die Flächen des „ÄBs“ keine Rolle. Sie liegen außerhalb des Trubach- bzw. Wiesentals, südlich und in direkter Nachbarschaft zu bestehenden gewerblichen Bauflächen, direkt neben Bahnanlagen und einer Starkstromfreileitung und direkt neben Verkehrsflächen überörtlicher Bedeutung. Es handelt sich demnach nicht um Flächen, die den touristischen Wert des Trubach- und des Wiesentals und auch nicht den Wert des Regnitztals als solchen nachhaltig bzw. erheblich schädigen/beeinträchtigen können, auch nicht unter dem Aspekt der Fernwirkung (Sichtbeziehungen von Ehrenbürg, s. hierzu nachfolgende Ausführungen).*

- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten, Missverhältnisse bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird, sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben (s. Kap. 2.2.7 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Verdichtungsräume sind bevorzugte Standorte u. a. für die Wirtschaft mit überregionaler Ausstrahlung und hoher Bedeutung für die Entwicklung ganz Bayerns. Diese Funktion gilt es zu sichern und weiterzuentwickeln. Da die Raumnutzungsansprüche in Verdichtungsräumen besonders vielfältig sind, kommt es dabei darauf an, die Nutzungen an räumlich geeignete Standorte zu lenken. Die Stadt Forchheim hat nach einem langen Findungs- und Entscheidungsprozess den vorliegenden Standort ausgewählt und hält ihn für die Entwicklung gewerblicher Bauflächen in unmittelbarer Nähe zum bestehenden Gewerbegebiet „Sandäcker“ für geeignet. Mit der direkten Lage an einer Staatsstraße und der Nähe zu einer Bundesstraße bzw. der Bundesautobahn ist zudem eine günstige Er-*



*reichbarkeit des Standortes gewährleistet. Die land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Umfeld wird durch die Planung nicht beeinträchtigt.*

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (s. Kap. 3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet - so das LEP in seiner Begründung - wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und an der angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Die vorliegende Planung trägt diesem Aspekt Rechnung. Nach städtischer Einschätzung handelt es sich bei der vorliegenden Planänderung um eine angemessene Weiterentwicklung nördlich benachbarter gewerblicher Bauflächen (Gebiet „Sandäcker“). Die äußere Erschließung (über die St 2243) ist bereits vorhanden, so dass sich der zusätzliche Flächenverbrauch ausschließlich auf die Binnenerschließung des „ÄBs“ beschränken kann. Auch dies trägt dazu bei Flächen zu sparen.*

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine bandartige Siedlungsstruktur, d. h. ein Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsteile in Folge der vorliegenden Planänderung, kann mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse ausgeschlossen werden, ebenso eine ungegliederte Siedlungsentwicklung. In Folge der Planänderung kommt es nicht zu einer erstmaligen Zersiedelung (gekennzeichnet durch Streubebauung) der städtischen Siedlungsfläche bzw. zu einem erstmaligen Ausfransen des Siedlungsrandes. Eine diesbezügliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation nicht angezeigt. Es handelt sich um einen angebundenen Standort. Auf die diesbezüglich relevanten nachfolgenden Ausführungen zum Ziel des Kap. 3.3 (LEP) wird verwiesen (s. Teil A. Kap. 5.1.2 „Ziele (Z) der Raumordnung“).*

- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (s. Kap. 4.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Errichtung neuer öffentlicher Straßenverkehrsflächen zur äußeren Erschließung des „ÄBs“ wird nicht notwendig. Die Zufahrt zu den künftigen Bauflächen erfolgt über die vorhandene St 2243. Diese muss gegenüber dem Status quo baulich (geringfügig) verbreitert werden (Errichtung einer Linksabbiegespur analog Gewerbegebiet „Sandäcker“).*



- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (s. Kap. 5.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die vorhergehenden Ausführungen zum Grundsatz 1.4.1 (LEP) wird verwiesen. Die dortigen Ausführungen gelten an dieser Stelle sinngemäß. Die Stadt ist aktiv darum bemüht, die Standortvoraussetzung für die örtliche Wirtschaft zu erhalten, wenn nicht sogar zu verbessern.*

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sind von der Planänderung nicht betroffen. Im vorliegenden Fall sind auch keine hochwertigen landwirtschaftlichen Böden betroffen. Gemäß Bodenschätzung handelt es sich im Plangebiet zum einen um Grünlandflächen mit einer Grünlandgrundzahl von 36 und einer Grünlandzahl von 35 und damit um Flächen die weit unter dem Durchschnitt der Grünlandzahl für den Landkreis Forchheim (47) liegen. Es liegen Tonböden der Zustandsstufe III (mittlere Ertragsfähigkeit) und der Wasserstufe 3 (normale mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfang Nässe-Anzeiger aufweisen kann) vor. Zum anderen handelt es sich um Ackerland mit einer Bodenzahl zwischen 37 - 42 und einer Ackerzahl von 35 - 39 und auch in diesem Fall um Flächen, die deutlich unterhalb des Landkreisdurchschnittes (Ackerzahl von 42 liegen). Es liegen Ton- bzw. schwere Tonböden der Zustandsstufe 6 (geringe bis geringste Ertragsfähigkeit, schwache Krume mit einer Mächtigkeit zwischen 5,0 cm bis max. 20,0 cm, auf verdichteten rohen Untergrund bis vollkommen biologisch totem Untergrund, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt. Mit der vorliegend in Anspruch genommenen Fläche ist eine zukunftssträchtige, langfristige Wirtschaftsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes gewährleistet, da Flächen für notwendige Weiterentwicklungen dringend notwendig sind.*

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen für Wärme und Stromproduktion ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt diesbezügliche Belange und gibt hierzu entsprechende Hinweise (s. Teil A. Kap. 8.5 „Geothermie“).*

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die vorhergehenden Ausführungen zum Grundsatz 1.1.3 (LEP) wird verwiesen. Die dortigen Ausführungen gelten an dieser Stelle sinngemäß.*

*Die unvermeidbare Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt in dem Umfang, der für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Forchheim notwendig war/ist. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereiches spielen aktuell als Flächen für die aktive Erholung eine untergeordnete bis vernachlässigbare Rolle. Es handelt sich um akustisch vorbeeinträchtigte Flächen direkt neben der St 2243 und der ICE-Ausbaustrecke „Nürnberg - Erfurt“. Aus Richtung Norden wirkt Gewerbelärm (Bereich Gewerbegebiet „Sandäcker“) auf die Plangebietsflächen ein. Im „ÄB“ sind keine für die Erholung wirksamen Strukturen (Geh-, Radwege, Wanderwege, Sitzgelegenheiten, Ruheplätze, Aussichtspunkte, Spielplätze o. ä.) vorhanden. Nächstgelegene Siedlungsfläche ist die Ortslage von Sigritzau nordöstlich des Plangebietes in einer Luftlinienentfernung von wenigstens ca. 725 m bzw. die Siedlungsflächen von Kersbach in einer Luftlinienentfernung von wenigstens 665 m. Es ist nicht erkennbar, dass die Plangebietsflächen aus beiden Bereichen heraus zum Zwecke der Erholung aufgesucht werden, zumal aus dem Geltungsbereich heraus keiner direkten Anbindungen in Richtung Westen/Südwesten bzw. Norden bestehen. Eine erhebliche nachhaltige Beeinträchtigung der Erholungsfunktion im gesamten umgebenden Landschaftsraum kann gleichfalls nicht diagnostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, wie die Plangebietsflächen hier weitreichende negative Wirkeffekte auch auf die passive Erholungsnutzung (optisch-ästhetischer Landschaftsbildgenuss) dieses Landschaftsraumes entwickeln könnten. Zu einem ähnlichen Ergebnis kam bereits eine im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Sandäcker“ durchgeführte Landschaftsbildanalyse. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass bereits derzeit im Gewerbegebiet „Sandäcker“ die Errichtung von Gebäuden mit einer Traufhöhe bis 22,0 m zulässig ist.*

- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Wie mit Blick auf den örtlichen Bestand sowie auf die vorliegenden artenschutzrechtlichen Ausführungen (s. Teil A. Kap. 13 „Artenschutzrechtliche Belange“) festzustellen ist, werden in Folge der künftigen Bebauung zum weit überwiegenden Teil Grünlandflächen mittlerer Wertigkeit überbaut. Ihnen könnte Bedeutung als Lebensraum für den Dunklen bzw. für den Hellen Wiesenknopf-Ameisenbläuling zukommen. Ggf. kann eine Rodung des im „ÄB“ liegenden Streuobstbestandes bzw. abschnittsweise Eingriffe in den Gehölzbestand westlich entlang der St 2243 nicht vermieden werden. In allen Fällen sind keine Bäume/Gehölze betroffen, die als Biotopbaum aus artenschutzrechtlicher Sicht von Relevanz wären. Insgesamt zeichnet sich ab, dass aller Voraussicht nach keine für wildlebende Arten besonders wertvollen und wichtigen Lebensräume verloren gehen werden. Wildwechsel o. ä. konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt werden. Es handelt sich um Flächen innerhalb der Beeinträchtigungszonen einer Staatsstraße und von Bahnanlagen, was ihre Wertigkeit und Nutzbarkeit insbesondere für die Fauna mindert. Wanderkorridore zu Wasser sind in Folge der Planung nicht tangiert, ebenso nicht in der Luft. Im Rahmen der verbindlichen Bau-*

*leitplanung sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erarbeiten. Es ist insofern nicht erkennbar, in wie weit die vorliegende Planänderung diesem Grundsatz zuwiderlaufen könnte.*

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann (s. Kap. 7.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist mittels entsprechender Festsetzungen diesem Grundsatz weitestgehend Rechnung zu tragen (z. B. über Vorgaben zur Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, Festsetzung einer max. zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche, Entwässerung im Trennsystem, Schaffung von Retentionsräumen, Rückhalteflächen usw.).*

- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der „ÄB“ liegt weder innerhalb eines geschützten  $HQ_{100}$  - Gebietes noch innerhalb von Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$ , Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{100}$ , Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{häufig}}$  noch innerhalb vorläufig gesicherter oder festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet liegt teilflächig in einem sog. wassersensiblen Bereich (s. hierzu Ausführungen in Teil A. Kap. 8.6.2 „Wassersensible Bereiche“). Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist diesem Aspekt planerisch Rechnung zu tragen.*

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Im „ÄB“ sind weder Bau-, Kultur- und/oder Bodendenkmäler vorhanden noch sonstige kulturhistorisch bedeutsamen Relikte (Flurformen, Bewirtschaftungsweisen usw.). Der „ÄB“ liegt nicht innerhalb historischer Sichtachsen bzw. Blickbeziehungen. Eine unmittelbare negative Betroffenheit des historischen Ortskerns von Forchheim, Sigritzau und Kersbach in Folge der beabsichtigten Darstellung ist auszuschließen.*

Zusammenfassende Bewertung:

Die städtebauliche Zielvorstellung, einem Planungsgrundsatz nachzukommen, kann bedeuten, einen anderen Grundsatz nicht bzw. nur teilweise umsetzen zu können. Auch dann liegt kein Widerspruch zu den Grundsätzen der Raumordnung vor, wenn sich die Plangeberin zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendiger Weise zur Zurückstellung eines anderen Belangs entscheidet. Innerhalb dieses Rahmens ist das Vor-

ziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange überhaupt kein nachvollziehbarer Vorgang der Abwägung, sondern eine geradezu elementare planerische EntschlieÙung/Entscheidung. Sie bringt zum Ausdruck, wie und in welche Richtung sich die Stadt Forchheim städtebaulich geordnet fortentwickeln will. Aus dem Abgleich der nachfolgenden Ausführungen in Teil A. („Planbegründung“) und Teil B. („Umweltbericht“) mit den obigen Angaben wird ersichtlich, wie die vorliegende FNP-/LSP-Änderung den oben genannten Grundsätzen des LEPs angepasst wurde bzw. wie sie diesen entspricht.

### 5.1.2 Ziele (Z) der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei den Zielen handelt es sich im Gegensatz zu den Grundsätzen der Raumordnung (s. Teil A. Kap. 8.1.1) um verbindliche Vorgaben in Form räumlich und sachlich bestimmter oder bestimmbarer, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogener, textlicher oder zeichnerischer Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung oder Sicherung des Raums. Damit haben die Ziele der Raumordnung Normcharakter.

Die Stadt Forchheim liegt laut der Strukturkarte (Anhang 2) zum LEP innerhalb eines „Verdichtungsraumes“ (s. Abb. 5, Fläche in lila dargestellt) und zugleich in einem „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ (s. Abb. 5, blaue Parallelschraffur). Die Stadt Forchheim ist als Oberzentrum (lila gefüllter Kreis mit schwarzer Umrandung, s. Abb. 5) ausgewiesen.

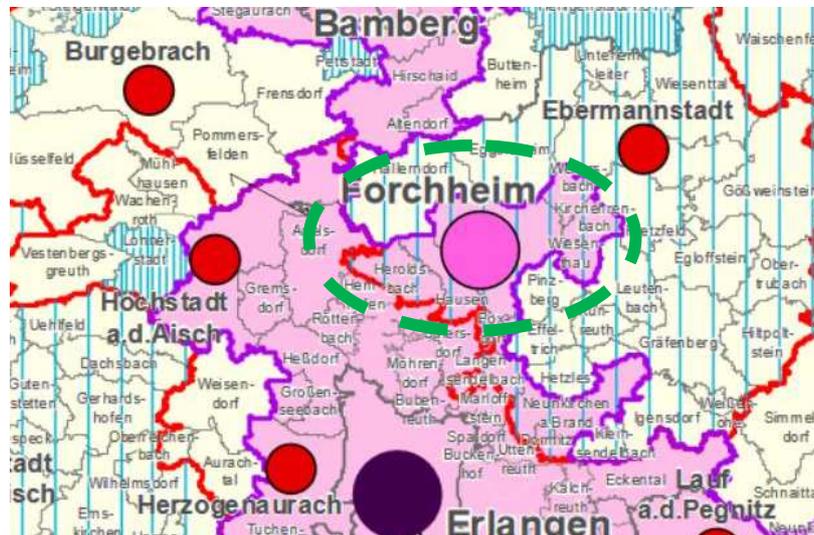


Abb. 5: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2 des LEPs, Stadtgebiet grün gestrichelt gekennzeichnet, Abgrenzung schematisch, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

Für die FNP-/LSP-Änderung sind im Wesentlichen folgende Ziele der Raumordnung von Relevanz:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen



und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen (s. Kap. 1.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die vorliegende Planänderung ist ein Baustein, die Bedeutung der Stadt Forchheim als einen lebenswerten Wohnstandort und als einen attraktiven Beschäftigungs- bzw. Wirtschaftsstandort zu erhalten, zu stärken und für die Zukunft zu sichern, indem sie die planerischen Voraussetzungen für zukünftige Entwicklungen und für die Erhaltung bzw. Generierung ortsnaher Arbeitsplätze schafft bzw. sichert.*

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen auf Basis der vorliegenden Planänderung ist nicht erkennbar. U. a. aufgrund der geplanten Art der Nutzung und des Umfangs der Bauflächenausweisungen sowie der aktuellen Wertigkeit und dem Ausgangszustand der überplanten Flächen ist die vorliegende Planung hierfür nicht geeignet. Unvermeidbare Eingriffe werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß den gesetzlichen Vorgaben kompensiert und gelten insofern als ausgeglichen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich im derzeitigen Zustand um Bereiche mit einer vertretbaren ökologischer Belastbarkeit, die insbesondere im Hinblick auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange von geringem bis mittlerem Wert sind.*

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Mit diesem Aspekt hat sich die Stadt Forchheim bereits im Vorfeld umfangreich auseinandergesetzt und sowohl im Stadtgebiet als auch außerhalb nach vergleichbar gut geeigneten, vergleichbar großen Alternativflächen gesucht, d. h. nach Flächen, die bereits innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne liegen, jedoch bislang noch nicht bebaut sind. Sie hat weiterhin nach Flächen gesucht, die im Sinne einer Konversion, Nach-, Neu- und Umnutzung geeignet wären und zur Verfügung stehen könnten. Sie darüber hinaus auch eine Vielzahl von Standorten untersucht, die bislang im wirksamen FNP/LSP noch nicht als Bauflächen vorgesehen sind. Letztlich kam die Stadt jedoch zu dem Ergebnis, dass nur der vorliegend gewählte, im bisherigen Außenbereich liegende Standort geeignet ist und alle an ihn zu stellenden Anforderung erfüllt bzw. erfüllen kann. Insofern hat die Stadt den Vorrang einer Entwicklung nach Innen geprüft, kam aber am Ende zu dem Ergebnis, dass letztlich nur die Entwicklung nach außen als letzte verbleibende Möglichkeit verbleit. Im Übrigen verweist die Stadt*



*auf ihre diesbezüglich relevanten Ausführungen im Umweltbericht (s. Teil B.). Hier wird auf das Thema Standortalternativen eingegangen.*

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es handelt sich im vorliegenden Fall unzweifelhaft um einen angebundnen Standort. Die beabsichtigte Siedlungsflächeneinheit erfolgt in direktem Anschluss an eine geeignete Siedlungseinheit (Gewerbegebiet „Sandäcker“).*

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen erfolgt über bereits bestehenden Straßenverkehrsflächen (St 2243). Vor diesem Hintergrund ist nicht erkennbar, wie die vorliegende Planänderung diesem Ziel zuwiderlaufen könnte. Die Ausführungen zum Grundsatz 4.2 (LEP, s. Teil A. Kap. 8.1.1) gelten an dieser Stelle sinngemäß. Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Folge der Planung ist zu verneinen.*

- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen (s. Kap. 7.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der „ÄB“ liegt laut Regionalplan für die Region „Oberfranken-West“ nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Diesbezügliche Belange sind nicht berührt.*

Zusammenfassende Bewertung:

In der Zusammenschau ist festzustellen, dass die vorliegende Planänderung den Zielen der Raumordnung nicht zuwiderläuft. Auf die nachfolgenden Informationen in Teil A. („Planbegründung“) und Teil B. („Umweltbericht“) wird verwiesen. Im Abgleich mit den dortigen Ausführungen wird deutlich, wie der vorliegende Bauleitplan den Zielen des LEPs angepasst wurde bzw. wie er diese berücksichtigt.

## **5.2 Regionalplan „Region Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der Fortschreibung: B I 1.5.2 Trenngrün im Osten der Gemeinde Poxdorf vom 19.12.2018)**

Die Große Kreisstadt Forchheim gehört zur Planungsregion „Oberfranken - West (4)“ und ist als Oberzentrum gekennzeichnet (s. Abb. 6, lila Kreis mit schwarzem Punkt). Sie liegt in einem Verdichtungsraum (s. Abb. 6, lila dargestellte Fläche) und gleichzeitig in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 6, blaue Parallelschraffur).

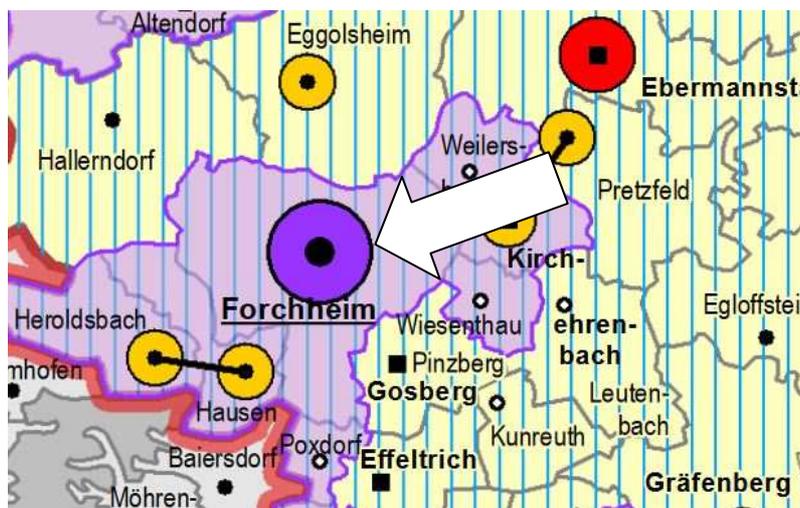


Abb. 6: Ziele der Raumordnung (Lage der Stadt Forchheim markiert mit weißem Pfeil, Darstellung genordet, o. M., Quelle: RP „Region Oberfranken - West (4)“, Karte 1 Raumstruktur)

Weiterhin gelten folgende Vorgaben:

- Die räumliche Ordnung und Entwicklung soll dazu beitragen, zwischen den Teilräumen der Region unausgewogene Strukturen abzubauen oder zu vermeiden, die innere Verflechtung zu fördern und die Anziehungskraft der Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu verstärken (s. A I 2, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die vorliegende Bauleitplanung leistet einen Teilbeitrag dafür, die Anziehungskraft der Stadt Forchheim als landschaftlich reizvoll gelegenen Wohn- und Lebensstandort innerhalb des Verdichtungsraumes mit einem attraktiven Angebot qualifizierter Arbeitsplätze zu stärken, insbesondere gegenüber dem benachbarten Oberzentrum Bamberg sowie der Metropolregion Nürnberg. In Folge der Betriebsverlagerung bleiben die bisherigen Arbeitsplätze im Stadtgebiet erhalten. Das Entstehen einer Versorgungslücke (z. B. von im Rahmen der Landwirtschaft benötigter Produkte) ist ausgeschlossen. Auch dies trägt zur Vermeidung unausgewogener Strukturen innerhalb der Region bei und stärkt die Verflechtung zwischen dem Verdichtungsraum und dem benachbarten allgemeinen ländlichen Raum.

- Die Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur der Region sollen gestärkt, das Arbeitsplatz- und Berufsausbildungsangebot insgesamt erhöht, breiter gefächert und qualitativ verbessert werden (A I 4, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die vorhergehenden Ausführungen zum Punkt A I, 2 (RP) sowie in Teil A. Kapitel 2 („Anlass und Entwicklungsziel der Planänderung“) wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Der vorliegende Bauleitplan leistet einen Beitrag zur Umsetzung dieser regionalplanerischen Vorgabe.

- Auf die Erhöhung und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes im industriell - gewerblichen und im Dienstleistungsbereich soll hinge-

wirkt werden. Industrie und Gewerbe sollen schwerpunktmäßig in den zentralen Orten entwickelt werden (A II 1.1.2, RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die vorliegende Planänderung schafft die notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieser Vorgabe.*

- Auf die Belange von Landwirtschaft und Gartenbau soll Rücksicht genommen werden. Insbesondere sollen landwirtschaftlich gut geeignete Böden im Main- und Regnitztal nur im unbedingt erforderlichen Mindestumfang anderweitig genutzt werden (A II 1.1.3, RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Große gartenbaulich und erwerbsmäßig genutzte Flächen sind im vorliegenden Planfall nicht vorhanden und insofern nicht betroffen. Den nachfolgenden Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.7.1 „Belange der Landwirtschaft“ ist zu entnehmen, dass und wie die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt wurden. Gemäß Bodenschätzung handelt es sich im Plangebiet zum einen um Grünlandflächen mit einer Grünlandgrundzahl von 36 und einer Grünlandzahl von 35 und damit um Flächen die weit unter dem Durchschnitt der Grünlandzahl für den Landkreis Forchheim (47) liegen. Es liegen Tonböden der Zustandsstufe III (mittlere Ertragsfähigkeit) und der Wasserstufe 3 (normale mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfang Nässe-Anzeiger aufweisen kann) vor. Zum anderen handelt es sich um Ackerland mit einer Bodenzahl zwischen 37 - 42 und einer Ackerzahl von 35 - 39 und auch in diesem Fall um Flächen, die deutlich unterhalb des Landkreisdurchschnittes (Ackerzahl von 42 liegen). Es liegen Ton- bzw. schwere Tonböden der Zustandsstufe 6 (geringe bis geringste Ertragsfähigkeit, schwache Krume mit einer Mächtigkeit zwischen 5,0 cm bis max. 20,0 cm, auf verdichteten rohen Untergrund bis vollkommen biologisch totem Untergrund, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt. Es handelt sich um Böden des Diluviums. Das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmungen und Gletscherablagerungen entstanden sind. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es sich auf Grundlage der Bodenschätzung insgesamt betrachtet nicht um landwirtschaftlich gut geeignete Böden handelt, auf die der RP abstellt.*

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes, soll hingewirkt werden. Dazu sollen vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden (A II 1.1.4, RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die vorliegende FNP-/LSP-Änderung berücksichtigt diese Vorgaben weitestmöglich. Die Stadt sichert ortsnahe gewerbliche Bauflächen und schafft damit die Voraussetzungen für eine günstige Zuordnung von Arbeitsstätten zu den Wohnbereichen. Ggf. ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mittels schalltechnischer Gutachten nachzuweisen, dass weder durch die gewerblichen Bauflächen auf die Umgebung noch umgekehrt unzulässige Lärmbelastungen ausgelöst bzw. einwirken werden. Eine Überlastung insbesondere des örtlichen/überörtlichen Verkehrsnetzes in Folge der beabsichtigten Bauflächen ist nicht zu befürchten, da der*



„ÄB“ im direkten Umfeld mehrerer überörtlich bedeutsamer Infrastruktureinrichtungen (Kreis-, Staatsstraßen) liegt. Hinsichtlich der Luftreinhaltung gelten die aktuellen, einschlägigen Gesetze, Verordnungen, DIN-Normen usw.

- In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern. Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden (A II 2.2, RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Begründung zu Punkt A II 2.2 des RPs ist folgendes zu entnehmen: „Zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes ist die Sicherung des natürlichen Potenzials notwendig. Deshalb müssen sich die Nutzungsansprüche an die Landschaft grundsätzlich an der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren. Diese ist aufgrund der Naturausstattung und bestehender Vorbelastungen in den einzelnen Teilräumen der Region sehr unterschiedlich ausgebildet. Veränderungen der Funktionsfähigkeit können bereits eintreten, wenn ein Faktor des Naturhaushaltes belastet wird. Deshalb hat ein Nutzungsanspruch grundsätzlich dort seinen günstigen Standort, wo er Naturhaushalt und Landschaftsbild am wenigsten beeinträchtigt.“ Die Stadt vertritt vor dem Hintergrund der vorherigen Ausführungen den Standpunkt, dass es sich bei dem gewählten Standort um Flächen handelt, die leistungsfähig genug sind, die Folgen der Planung zu bewältigen. Aufgrund der Vorbelastungen hält die Stadt den Standort auch unter dem Aspekt des Landschaftsbildes für geeignet. Es handelt sich demnach nicht um nicht bzw. nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche, die vorrangig zu erhalten wären. Die sog. „freie Landschaft“ existiert tatsächlich kaum noch. Nur noch in wenigen Landschaftsräumen sind im Umkreis von 15 Gehminuten bzw. 1,5 km keine Bauten, Straßen oder Hochspannungsleitungen anzutreffen. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche haben wegen ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion und als Regenerationsräume für die Tierwelt und für den erholungssuchenden Menschen große Bedeutung. In der Region sind gemäß den Ausführungen in der Begründung zum RP im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen (zu dessen Ausläufern auch noch das Oberzentrum Forchheim gehört) nur noch einige größere geschlossene Waldgebiete diesen bisher unbeeinträchtigten Landschaftsräumen zuzurechnen. Demnach gehören die Flächen des Plangebietes nach dem Verständnis des RPs zweifelsfrei nicht zu den unter diesem Aspekt zu schützenden Landschaftsräumen. Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Benachbarte Waldflächen sind gleichfalls nicht betroffen. Ein Widerspruch bzw. einen unzulässigen Konflikt konnte die Stadt daher in der Gesamtzusammenschau unter diesem Aspekt nicht erkennen.

- Insbesondere in den Verdichtungsräumen sollen Verluste an Bodenflächen durch Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Boden soll für neue Vorhaben nur in Anspruch genommen werden, wenn sich diese nicht auf bereits versiegelten Flächen verwirklichen lassen. Baulandreserven sollen mobilisiert und Bauland soll erst ausgewiesen werden, wenn bereits ausgewiesene Bauflächen nicht genutzt werden können (B I 1.2.1, RP).



Hierzu wird festgestellt:

*Die Flächen des „ÄBs“ befinden sich innerhalb eines solchen Verdichtungsraumes. Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung ist der maximal zulässige Versiegelungsgrad zu regeln. Die Stadt hat begründet, warum die künftig neue Versiegelung/Überbauung notwendig und unvermeidbar ist. Hinsichtlich des Themas „Alternativenprüfung“ wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.5 („In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“) verwiesen.*

- In der gesamten Region soll darauf hingewirkt werden, dass die standorttypischen Lebensräume von wildlebenden Pflanzen- und Tierarten gesichert und vor Eingriffen geschützt werden. Dies gilt insbesondere für geschützte und gefährdete Arten (B I 1.2.4, RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Unabhängig davon, dass diese Punkt gemäß Aussage des RPs von der Verbindlichkeit ausgenommen ist, ist im vorliegenden Planfall festzustellen, dass es sich bei den von der Planänderung betroffenen Flächen nicht um besonders standorttypische, besonders wertvolle oder besonders seltene, einzigartige Lebensräume handelt, die zu schützen wären. Die Belange von Flora und Fauna wurden gemäß den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt, untersucht und gewürdigt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter diesem Aspekt ein Konflikt zwischen dem RP und der FNP-/LSP-Änderung nicht zu diagnostizieren ist.*

- Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete sollen so gestaltet werden, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen (B I 2.1.2, RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die vorliegende FNP-/LSP trägt dieser Vorgabe mittels Darstellung der Planungsabsicht zur Randeingrünung der gewerblichen Bauflächen Rechnung. Weiterhin ist eine Berücksichtigung diesbezüglicher Belange im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mittels entsprechender Festsetzungen (Pflanzgebote, Fassadenbegrünungen usw.) möglich und sollte in diesem Rahmen umgesetzt werden.*

- In den Siedlungsbereichen, insbesondere in den Verdichtungsräumen und an den Entwicklungsachsen, soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neue geschaffen werden (s. Kap. B I 2.1.4, RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Im „ÄB“ befinden sich insgesamt zwölf Obstbäume (Halb-/ Hochstämme) wovon vier Einzelbäume jeweils einzelne Ansätze potenziell relevanter Biotopstrukturen aufweisen (Astabbrüche, Totholz, Rindenrisse, leichte Höhlungen). Jedoch war/ist keine der festgestellten Strukturen als Habitat für geschützte Tierarten geeignet. Unter diesem Aspekt ist keiner der zwölf Einzelbäume als wertvoller Baumbestand im Sinne des RPs zu bezeichnen. Grundsätzlich im Sinne des RPs als wertvoller Bestand zu werten ist jedoch die kleine Streuobstfläche mit den hier acht als Gruppe angepflanzten Obstbäumen. Es ist davon auszugehen, dass alle zwölf Einzelbäume im Zuge der Realisierung künftiger Gebäude, Bauflächen und*



*Erschließungsstraßen beseitigt werden müssen. Bei den überplanten Grünflächen handelt es sich um vergleichsweise wertvolle Flächen im Sinne des RPs, auch wenn diese bereits derzeit im Einwirkungs- und Beeinträchtigungsbereich von Bahnanlagen, der Staatsstraße und von Gewerbeflächen liegen. Dem Erhalt dieser Flächen konnte die Stadt Forchheim jedoch im vorliegenden Fall keinen Vorrang einräumen. Unter diesem Aspekt deutlich besser geeignete, geringwertigere Fläche z. B. direkt nördlich des Kersbacher Kreisel standen nach Bürgereinwendungen für eine Bebauung nicht mehr zu Verfügung. Aufgrund ihrer Lage und ihrer Strukturausstattung innerhalb der Beeinträchtigungszonen einer Staatsstraße und von Bahnanlagen usw. kommt den überplanten Flächen hinsichtlich ihrer Erholungsfunktion für den Menschen nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Vorhandene, das Planänderungsgebiet flankierende Feldwege werden zum Spaziergehen bzw. zum Ausführen von Hunden genutzt. Aus Richtung Norden (südliche Verlängerung Straße Sandacker kreuzt ein sich andeutender Trampelpfad die Grundstücke Fl.-Nrn. 1333 und 1334 (beide Gmkg. Kersbach) in Richtung Südwesten. Darüber hinaus gehende Befunde für Erholungszwecke konnten im Rahmen der Bestandserfassung jedoch nicht getätigt werden.*

- In allen Teilen der Region soll eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes angestrebt werden. Insbesondere soll auf eine weitere qualitative Verbesserung der Arbeitsplätze in allen Wirtschaftsbereichen hingewirkt werden (B II 2.1, RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Stadt Forchheim trägt dieser Vorgabe mit der v FNP-/LSP-Änderung Rechnung.*

- Die Erholungsmöglichkeiten in freier Natur sollen in allen Teilen der Region erhalten und verbessert werden (B III 2, RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Stadt Forchheim kann nicht erkennen, wie sowohl klein- als auch großräumig die Erholungsmöglichkeiten in freier Natur in Folge der Planänderung beeinträchtigt werden könnten. Bestehende, zu Erholungszwecken nutzbare Feld-, Flur-, Geh- und Radwege o. ä. bleiben unverändert erhalten. Bestehende Verbindungen werden in Folge der Baugebietsausweisung nicht gekappt. Die Geltungsbereichsflächen spielen für eine aktive Erholungsnutzung keine Rolle. Es handelt sich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Sitz-, Spiel-, Ruhegelegenheiten, Spiel- und Sportgelegenheiten o. ä. sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch die passive Erholungseignung bzw. der optisch-ästhetische Erholungswert des örtlichen Landschaftsbildausschnittes sind aufgrund der Vorbelastungen (Straßenverkehr, Straßenböschungen/-dämme, Freileitungen, bestehende Gewerbegebietsflächen usw.) eingeschränkt.*

- In allen Teilen der Region soll eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes angestrebt werden. Insbesondere soll auf eine weitere qualitative Verbesserung der Arbeitsplätze in allen Wirtschaftsbereichen hingewirkt werden (B IV 2.1, RP).



Hierzu wird festgestellt:

*Die Stadt Forchheim trägt dieser Vorgabe mit der vorliegenden Planänderung Rechnung.*

- Die Siedlungstätigkeit soll sich i. d. R. im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichend Bauflächen zügig bereitgestellt werden (s. Kap. B VI 1.1, RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die vorhergehenden Ausführungen in Teil A. Kapitel 5.1 („Landesentwicklungsprogramm Bayern“) zu diesem Aspekt sowie die vorhergehenden Ausführungen zu Kapitel B I 2.1.2 des RPs gelten an dieser Stelle sinngemäß. Die vorliegende Planänderung entspricht diesem Leitbild, wie mit Blick auf die Planzeichnung und die geplanten Neubauflächen im unmittelbaren Kontext mit den vorhandenen Siedlungsflächen festzustellen ist. Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung gemäß der Begründung des RPs den Bedarf ansässiger sowie neu anzusiedelnder Betriebe umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Kommune notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.*

- Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden (B VI 1.8, RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 5.1.2 („Ziele (Z) der Raumordnung“) zum Ziel 3.2 (LEP) wird verwiesen. Die dortigen Ausführungen gelten an dieser Stelle analog. Entgegen anderer Baugebietstypen (z. B. Wohngebieten) sind flächensparende Bauformen innerhalb von gewerblichen Bauflächen naturgemäß eher schwer umsetzbar bzw. nur dann, wenn zur Verfügung stehende Flächen auch in der dritten Dimension ausgenutzt werden. Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen und festzulegen, in wie weit ein Verdichtung auch in die Höhe möglich ist.*

- Gewerbliche Siedlungsflächen sollen - auch im Hinblick auf den längerfristigen Bedarf - ausreichend Ausdehnungsmöglichkeiten für vorhandene oder anzusiedelnde Betriebe bieten. Bestehende Gewerbebetriebe sollen in allen Teilen der Region an ihrem Standort gesichert werden (B VI 2.5, RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Stadt Forchheim trägt dieser Vorgabe mit der vorliegenden FNP-/LSP-Änderung Rechnung bzw. schafft die hierfür notwendigen planungsrechtliche Voraussetzungen.*

Weder innerhalb des „ÄBs“ noch außerhalb benachbart/angrenzend sind Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang-, Vorbehalts-



noch Eignungsgebiete für die Gewinnung, Sicherung und Erkundung von Bodenschätzen, für Windkraftanlagen ausgewiesen. Gleichfalls nicht vorhanden sind Trinkwasserschutzgebiete, Vorranggebiete für den Hochwasserschutz und für die Wasserversorgung und auch Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung. Diesbezügliche Ziele der Raumordnung und der Landesplanung sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Trenngrünflächen, nicht innerhalb eines Naturparks und/oder nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Zusammenfassende Bewertung:

Die vorliegende Planung läuft den Vorgaben, Planungs- und Entwicklungsabsichten des RPs nicht zuwider. Auf die nachfolgenden Informationen in der Begründung (Teil A.) und im Umweltbericht (Teil B.) wird verwiesen. Aus dem Abgleich der obigen Ausführungen mit den dortigen Ausführungen wird deutlich, wie die FNP-/LSP-Änderung den Vorgaben des RPs angepasst wurde und wie sie diese berücksichtigt.

## 6. BINDUNG AN ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN (§ 38 BAUGB)

Gemäß § 38 BauGB hat die Stadt Forchheim im Rahmen der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung bauliche Maßnahmen überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten.

Das Verkehrsprojekt Deutsche Einheit Nr. 8 (VDE 8) „Nürnberg - Erfurt - Halle/Leipzig - Berlin“ ist Bestandteil des Bundesverkehrswegeplanes. Die insgesamt rund 500 km lange Neu- und Ausbaustrecke bildet künftig das Kernstück der Hochleistungseisenbahnstrecke „München - Berlin“ und ist zugleich Bestandteil der europäischen Nord-Süd-Achse von Italien nach Skandinavien. Das Projekt VDE 8 gliedert sich in verschiedene Teilmaßnahmen. Das im Gesamtvorhaben integrierte Teilprojekt VDE 8.1.1 umfasst hierbei den Ausbau der Strecke „Nürnberg - Bamberg/S-Bahn Nürnberg - Forchheim“. Der Geltungsbereich liegt östlich des Teilprojektes VDE 8.1.1 im Bauabschnitt „Forchheim - Eggolsheim“. Die bestehende zweigleisige elektrifizierte Strecke wird hierbei auf vier Gleise erweitert. Auf zwei Gleisen werden Geschwindigkeiten bis 230 km/h möglich sein. Die beiden anderen Gleise sind für 160 km/h ausgelegt und werden weiterhin für den Regional- und S-Bahn-Verkehr genutzt.

Das Planfeststellungsverfahren wurde im Jahr 1996 eingeleitet und ab April 1997 vorübergehend nicht weitergeführt. Im August 2011 wurde das Verfahren wieder aufgenommen. Im Oktober 2013 wurden Planunterlagen zur 1. Änderung beim Eisenbahn-Bundesamt eingereicht. Der Planfeststellungsbeschluss für den Abschnitt „Forchheim - Eggolsheim“ datiert auf den 22.01.2016.

Nach dem Abschluss des Planfeststellungsverfahrens für den Planfeststellungsabschnitt (PFA) 18/19 begann 2016 der viergleisige Ausbau zwischen Baiersdorf (PFA 17) und dem Bahnhof Forchheim. Seit 2019 erfolgt der Ausbau des nördlichen Abschnitts zwischen Bahnhof Forchheim und Eggolsheim. Seitdem laufen die Ausbaurbeiten.



Nach Prüfung und Sichtung der Planfeststellungsunterlagen ist festzustellen, dass die Flächen des „ÄBs“ nicht innerhalb planfestgestellter und mit einer Veränderungssperre versehener Flächen liegen.

Innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung befinden sich keine Bahnflächen im Eigentum der DB Netz AG.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine Kollision des städtischen Planungsvorhabens mit den Belangen des Bahnausbaus nicht zu erkennen ist.

## **7. INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT (§ 2 ABS. 2 BAUGB)**

Nach § 2 Abs. 2 BauGB gilt: Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach dem unmittelbaren Angrenzen der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen.

Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung der Stadt Forchheim ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

- Keine der an das Stadtgebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Stadt Baiersdorf, Gemeinden Hausen, Hallerndorf, Weilersbach, Kirchheidenbach, Wiesenthau, Pinzberg und Poxdorf Markt Eggolsheim) bzw. keine darüber hinausgehende Kommune wird durch die vorliegende Planänderung in ihrer durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.
- An den „ÄB“ grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch die vorliegende FNP-/LSP-Änderung beeinträchtigt und oder tangiert werden.
- Der dem § 2 Abs. 2 BauGB zugrunde liegende Rechtsgedanke der wechselseitigen, kommunalen Rücksichtnahme ist gewahrt, da sich objektiv die Stadt Forchheim durch die Ausweisung neuer gewerblicher Bauflächen innerhalb ihres Stadtgebietes nicht gleichsam automatisch in einer Konkurrenzlage zu anderen Kommunen befindet.



- Negativ erhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen werden durch die vorliegende Planänderung nicht ausgelöst.
- Es ist nicht erkennbar, dass sich durch die vorliegende Planänderung Folgelasten (z. B. Versorgung und Entsorgung, Verkehr, Immissionen usw.) auf die Nachbarkommunen ergeben, die diesen zu einem erheblichen und unzumutbaren Anteil auferlegt werden, da die Folgeaspekte weitestmöglich innerhalb des Stadtgebietes abgewickelt werden.
- Es handelt sich ausschließlich um die Darstellung gewerblicher Bauflächen für die räumliche und platztechnische Verlagerung eines bereits im Stadtgebiet ansässigen Unternehmens/Betriebes. Insofern ergibt sich auch unter dem Aspekt der interkommunalen Konkurrenz um Unternehmen und unter Versorgungsaspekten gegenüber dem Status quo keine Veränderung bzw. keine Benachteiligung Dritter.
- Den räumlich direkt an das Stadtgebiet von Forchheim angrenzenden Nachbarkommunen wurde von der vorliegenden Planänderung Kenntnis gegeben, in dem sie im Zuge der Trägeranhörungen am Verfahren beteiligt wurden.

Die Stadt Forchheim ist damit der gesetzlichen Vorgabe des Abstimmungsgebotes nachgekommen.

## **8. SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN**

### **8.1 Schutzgebiete**

#### **8.1.1 Amtliche Biotopkartierung**

Gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland (aktuellster Stand via Internet-Download) befinden sich innerhalb des „ÄBs“ keine amtlich kartierten Biotope und gleichfalls keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes gelegen grenzt das amtlich kartierte Biotop mit der 6332-1062-001 mit der Bezeichnung „Extensives Grünland nördlich Kersbach, östlich der Bahnlinie Nürnberg - Bamberg“ an den Geltungsbereich an. Es handelt sich um artenreiches, extensiv genutztes Grünland im Regnitzbecken südlich des Gewerbegebietes „Sandäcker“. Wertgebende Arten sind die Wiesen-Flockenblume, die Margerite, Ruchgras, und Knöllchen-Steinbrech, daneben auch Feuchtezeiger wie Kuckucks-Lichtnelke, Wiesen-Silge und Großer Wiesenknopf. Auch die Quendel-Seide kommt beständig vor. Die Fläche ist Standort des Schwarzblassen Wiesenknopfbläulings. Die Fläche ist von dem Planvorhaben nicht berührt.

Bei der Grabenstruktur südlich außerhalb des „ÄBs“ im Bereich der Fl.-Nr. 1339/1 (Gmkg. Kersbach) handelt es sich um das Biotop Nr. 6332-1066-001 mit der Bezeichnung „Wasserführende Gräben nördlich Kersbach und östlich der Bahnlinie Nürnberg - Bamberg“. Hier sind in größeren Abschnitten Weidengehölzsäume ausgebildet. Neben einzelnen älteren Bruchweiden überwiegen Strauchweiden (z. B. Grauweiden, selten Sal-Weide). Zwischen den

locker stehenden Gehölzen sind gemischte und relativ artenreiche Hochstaudensäume und Röhrichtbestände ausgebildet. Typische Hochstauden sind Mädesüß, Ufer-Wolfstrapp, Gelbe Schwertlilie, Blut-Weiderich, Kleinblütiges Weidenröschen u. a. Eingestreut sind weitere Feuchtezeiger wie Binsen, Großer Wiesenknopf, Kuckucks-Lichtnelke u. a. Röhrichtbestände werden von Schilf dominiert. Seltener ist Rohrkolben und Rohr-Glanzgras. Die Biotopfläche ist von dem Planvorhaben nicht berührt.

Südöstlich außerhalb des Planänderungsgebietes gelegen grenzt das amtlich kartierte Biotop mit der Nr. 6332-1065-001 an den Geltungsbereich an (Bezeichnung: Feuchtgehölz nördlich Kersbach). Diese Fläche wurde ursprünglich von Seiten des Landkreises Forchheim als Ausgleichsfläche für die geplante ICE - Strecke angelegt. Das abgeschobene Material wurde teilweise als kleiner randlicher Erdwall gestaltet. Inzwischen hat sich auf der Fläche ein Gebüsch ausgebildet, das im Norden von Heckengehölzen wie Schlehe, Feld-Ahorn, Weißdorn u. a. ausgebildet ist. Im Süden in Richtung Graben wird der Bewuchs feuchter und geht dann in einen Gewässergehölzsaum aus Erlen, Strauch- und Baumweiden über. Im Unterwuchs wächst dann neben Brennessel vereinzelt Schilf und Knolliger Kälberkropf. Am östlichen Rand ist kleinflächig ein Schilfröhricht ausgebildet. Vereinzelt sind Gilbweiderich, Rohr-Glanzgras und Blut-Weiderich eingestreut. Entlang der Straße befinden sich stärker ruderalisierte Bereiche.

Die an den Geltungsbereich angrenzenden Biotopflächen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

### 8.1.2 Sonstiges

Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) i. V. m. den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Natura-2000-Gebiete) sind im „ÄB“ und/oder in dessen Umfeld gleichfalls nicht ausgewiesen. Der „ÄB“ befindet sich weiterhin auch nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes und/oder eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes. Naturdenkmale sind gemäß Aussage des Arten- und Biotopschutzprogrammes (ABSPs) für den Landkreis Forchheim nicht vorhanden, auch nicht im direkten Umfeld. Es gibt innerhalb oder unmittelbar angrenzend an das Plangebiet keine Flächen des Ökoflächenkatasters (A/E-Flächen, Ankaufflächen, sonstige Flächen, Ökokontoflächen).

## 8.2 **Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler**

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- und Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch die vorliegende Planung noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert.

Wegen der besonderen Siedlungsgunst sowie der Denkmaldichte in seinem Umfeld (s. Abb. 8) ist zu vermuten, dass auch innerhalb des Plangebietes Bodendenkmäler existieren könnten.

Direkt nördlich, in einer Luftlinienentfernung von ca. 230 m befinden sich in der Nordhälfte des Gewerbegebietes „Sandäcker“, Restflächen des Bodendenkmals mit der Aktennummer D-4-6332-0147 (Nummer 131414, Verfahrensstand: Benehmen hergestellt, nachqualifiziert). Hierbei handelt es sich um eine Siedlung der Urnenfelderzeit und um eine Siedlung der frühen Latènezeit.

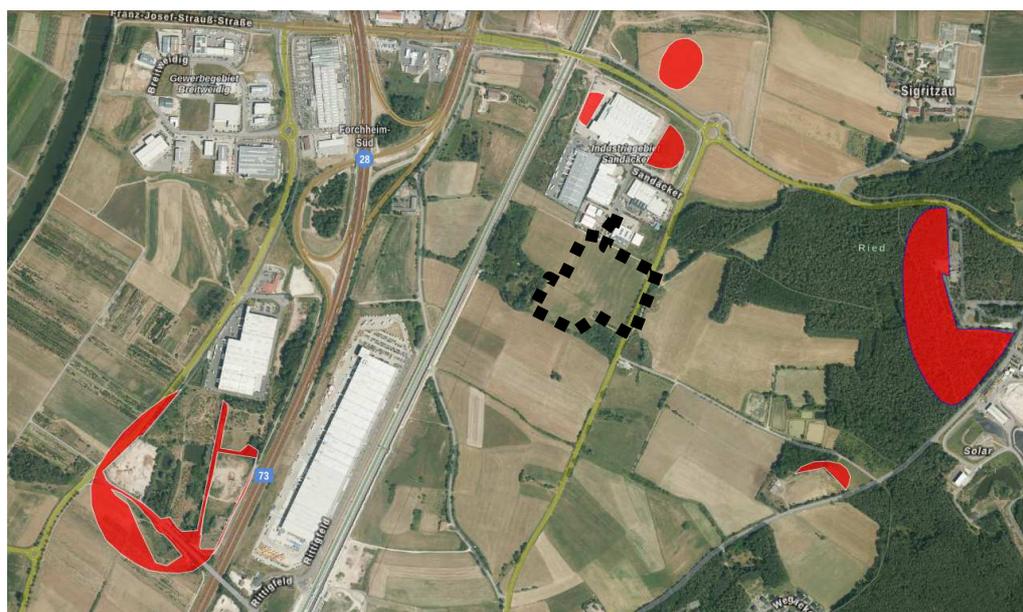


Abb. 8: Bodendenkmäler (flächig rot dargestellt) im Umfeld des Plangebietes (Gelungsbereich schwarz gestrichelt, Abgrenzung schematisch, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren. In diesem Fall sind zunächst Sondagen zur sicheren Feststellung eines möglichen Bodendenkmals durchzuführen.

Ggf. erforderliche Maßnahmen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen rechtzeitig geplant werden. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines potenziellen Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde).

Grundsätzlich gilt darüber hinaus immer: Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmale zu Tage treten (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die



Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

### 8.3 Geologie/Baugrund

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, digitale geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich der „ÄB“ innerhalb der folgenden geologischen Haupteinheit:

- System: Trias
- Serie: Obertrias
- Supergruppe: Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch
- Gruppe: Mittlerer oder Oberer Keuper
- Formation: Trossinger- oder Exter-Formation
- Geologische Einheit: Feuerletten und Oberer Keuper, Tonstein
- Gesteinsbeschreibung: Tonstein, z.T. schluffig, z. T. feinsandig, grau, blaugrau, rotgrau; unterlagert von Ton-/Tonmergelstein, rot, tiefrot; lokal mit konglomeratischen Kalksteinbänken und -knollen, selten dolomitisch, grau; lokal mit Sandstein, z. T. Gerölle führend

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist auf Grundlage der digitalen ingenieurbioologischen Karte von Bayern zum örtlich zu erwartenden Baugrund folgendes festzustellen:

- Baugrundtyp: Veränderlich feste Gesteine
- Gesteinsbeispiele: Ton-/Schluffstein, Mergelstein
- Mittlere Tragfähigkeit: Mittel bis hoch
- Allgemeine Hinweise: Oberflächennah oft stark verwittert, dann wasser-, setzungs- und hebungsempfindlich, Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

Nach der Übersichtsbodenkarten (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ befinden sich die Plangebietsflächen in einem Bereich mit vorherrschend Regosol und Pelosol, gering verbreitet Pseudogley- Regosol aus (grusführendem) Ton (Sedimentgestein), verbreitet mit flacher Decksicht aus Schluff bis Lehm, gering verbreitet carbonathaltig im Untergrund.

Aufgrund der direkt nördlich benachbarten Bebauung im Gewerbegebiet „Sandäcker“ ist davon auszugehen, dass der örtlich anstehende Untergrund als Baugrundboden zur Errichtung künftiger baulicher Anlagen - ggf. unter Er-



greifung zusätzlicher technischer/baulicher Maßnahmen - grundsätzlich geeignet sein dürfte.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Umweltgefahren“) liegt der „ÄB“ nicht in Bereichen, die mit Georisiken (, Anbruch- und/oder Ablagerungsbereiche, Stein-/Blockschlag, tieferreichende Rutschungen, rutschanfällige Flächen, Flächen mit Anfälligkeiten für flachgründige Hanganbrüche, Erdfälle/Dolinen, großflächige Senkungsgebiete) verbunden sind.

Auf die diesbezüglich relevanten, ergänzenden Detailangaben zum Untergrund in Teil A. Kapitel 8.5 („Geothermie“) wird verwiesen.

## **8.4 Altlasten**

Innerhalb des „ÄBs“ ist derzeit kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen. Die den „ÄB“ umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt.

## **8.5 Geothermie**

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (s. Rubrik „Angewandte Geologie“) ist festzustellen:

- Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist möglich. Potenzielle Bohrrisiken bis zu einer Tiefe von ca. 100 m sind nicht bekannt. Störungszonen sind nicht vorhanden. Hinsichtlich der Gesteinsausbildung handelt es sich bis ca. 100 m Tiefe von Locker- über Festgesteine auszugehen.
- Die Nutzung von Erdwärmekollektoranlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand am Standort möglich. Der Boden wird als mit „hoher Wahrscheinlichkeit grabbar“ eingeschätzt/beurteilt.
- Die Errichtung von Grundwasserwärmepumpen ist möglich, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

## **8.6 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser**

### **8.6.1 Allgemeine Informationen**

Der „ÄB“ liegt gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik Naturgefahren) bzw. gemäß „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und Hochwasserrückhaltung beanspruchte Überschwemmungsgebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ<sub>häufig</sub>

- Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{100}$
- Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$
- Hochwassergeschützte Gebiete  $HQ_{100}$
- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz
- Vorranggebiet für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung
- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete

Der „ÄB“ liegt auch nicht im Einzugsgebiet/Wirkbereich eines sog. Risikogewässers gemäß Risikokulisse 2018.

#### 8.6.2 Wassersensible Bereiche

Wie der nachfolgenden Abbildung 9 sowie der Darstellung in der Planzeichnung zu entnehmen ist, befinden sich Teilflächen des „ÄBs“ gemäß Angabe des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) innerhalb sog. wassersensibler Bereiche. Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen seinen natürlichen Einflussbereich, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, durch den Wasserabfluss in Trockentälern oder durch hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann.



Abb. 9: Darstellung der wassersensiblen Bereiche (Geltungsbereich rot gestrichelt dargestellt, Abgrenzung schematisch, wassersensible Bereiche in grüner Farbe dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „IÜG“)

Ein Hinweis auf eine potenzielle Gefährdungslage (z. B. Überschwemmungsgefahr) ist somit gegeben. Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen bzw. zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften im Sinne des Hochwasserschutzes (Verbote und Nutzungsbeschränkungen). Mit zeitweise erhöhten Grundwasserständen ist zu rechnen. Insofern sind das Aufstellen der vorliegenden FNP-/LSP-Änderung und planungsrechtlich grundsätzlich zulässig.

Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung sind die von dem südlich benachbarten Graben ggf. ausgehenden Gefährdungspotenziale zu berücksichtigen.

### 8.6.3 Grundwasser/Schichtenwasser

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen derzeit keine genauen Erkenntnisse vor, jedoch ist im großräumigen Überblick von einer nach Westen (Richtung Talraum der Regnitz) gerichteten Fließrichtung auszugehen, wie sich aus den Angaben der digitalen hydrogeologischen Karte (M 1 : 100.000) des „UmweltAtlas Bayern (Rubrik „Geologie) entnehmen lässt.

Gemäß den in der hydrogeologischen Karte dort ausgewiesenen Grundwassergleichen ist im Plangebiet von einem Grundwasserpegel von 260,00 m ü. NN auszugehen. Da die Geländehöhen im Plangebiet zwischen max. ca. 269,00 m ü. NN im Osten und ca. 266,00 m ü. NN im Westen schwanken, lässt sich daraus vorab ein voraussichtlicher Grundwasserflurabstand von mindestens bis zu ca. 6,0 m ableiten.

Im Rahmen der Ausweisung des Gewerbegebietes „Sandäcker“ wurden in seiner Nordhälfte (Fa. Waasner) im Jahr 2002 zehn Bohrungen eingebracht. Hierbei wurden kleinräumig stark wechselnde Grundwasserstände zwischen ca. 3,0 m bis ca. 0,50 m unter Gelände nachgewiesen/ermittelt. Ein durchgehender Grundwasseraquifer war laut damaligen Gutachten nicht feststellbar. Das Gewerbegebiet „Sandäcker“ liegt gegenüber den vorliegenden Geltungsbereichsflächen deutlich niedriger (ca. auf 263,50 m ü. NN). Demnach korreliert der 2002 festgestellte tiefste Grundwasserpegel erkennbar mit den Angaben der hydrogeologischen Karte.

Nach starken Niederschlägen bzw. der Frühjahrsschneesmelze kann es aufgrund der geologischen Verhältnisse zu einem deutlichen Anstieg der Grundwasserstände kommen.

Eine weitere, im Bereich „Sandäcker“ im Jahr 2003 durchgeführte Baugrunduntersuchung weist ausdrücklich auf wasserstauende Feuerlettschichten in Tiefen zwischen 0,70 m bis 0,50 m unter der Geländeoberkante hin. Dort kann es dann (jahreszeitlich schwankend) zu Staunäsebildung kommen, da in den überlagernden Schichten eindringendes Niederschlagswasser nicht versickern kann. Diese Aussage erklärt die aus dem Jahr 2002 stammende Aussage, in der Grundwasser (Schichtenwasser) auch in Schichten bis ca. 0,50 m unter Gelände angetroffen wurde.

Angaben über maximal mögliche Wasserstände bzw. Wassermengen innerhalb des Baugebietes liegen nicht vor und könnten nur über langjährige Pegelmessungen erzielt werden.



Oberflächlich erkennbare Schichtwasseraustritte bzw. staunasse Bereiche konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen nicht festgestellt werden.

#### 8.6.4 Oberflächenwasser/Oberflächengewässer

Im „ÄB“ sind keine Stillgewässer (Teiche, Tümpel, Seen o. ä.) vorhanden. Auch kleinere temporäre Kleinstgewässer (z. B. Pfützen, wassergefüllte Reifenspuren o. ä.) konnten zum Zeitpunkt der Bestandsbegehung im Dezember 2019 nicht festgestellt werden.

Fließgewässer III. Ordnung sind im „ÄB“ nicht vorhanden. Entlang des Nordrandes des Feldweges im Bereich der Fl.-Nr. 1330 (Gmkg. Kersbach) befindet sich ein stark zugewachsener Wegseitengraben, der partiell junge Weidengehölzsukzession sowie in Kleinflächen schwach ausgeprägten Schilf-/Röhrichtbestand sowie vereinzelte Binsenvorkommen aufweist. Der Graben ist insgesamt sehr flach und weitgehend naturfern (linear, gestreckt, weitgehend einheitliches Muldenprofil) ausgebildet. Im Bereich einer Feldüberfahrt ist er auf einer Länge von ca. 5,0 m verrohrt. Vor Ort war nicht erkennbar, ob der Graben über einen Ablauf entwässert und wohin bzw. in welche Richtung er entwässert. Es ist zu vermuten, dass ggf. eine Querverbindung zu dem auf dem südlich benachbarten Grundstück Fl.-Nr. 1331 (Gmkg. Kersbach) vorhanden ist. Entlang des Westrandes der St 2243 verläuft ein Straßenrandgraben in Form einer teilweise sehr flachen Rasenmulde.

## 8.7 Sonstige Schutzgüter und Belange

### 8.7.1 Belange der Landwirtschaft

In Folge der Planänderung wird eine Umnutzung landwirtschaftlich genutzter, Nutzflächen (bisherige Grünlandfläche) im Umfang von ca. 4,24 ha (Folgenutzung: Gewerbegebiet) vorbereitet.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen (§ 1 a Abs. 2 BauGB, Bodenschutzklausel). Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der gemeindlichen Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und durch andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Stadt Forchheim verweist hierzu auf ihre diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Anlass und Entwicklungsziele der Planänderung“). Aus diesen geht hervor, warum im vorliegenden Planfall die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen unvermeidbar ist.

Gemäß Auskunft der Bodenschätzung gehen keine hochwertigen Böden verloren. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kap. 5.1.1 („Grundsätze [G] der Raumordnung“, Kap. 5.2.1 (G), LEP) sowie in Teil A. Kapitel 5.2 („Regionalplan Region Oberfranken West“, Kap. A II 1.1.3 RP) wird hingewiesen.

Agrarstrukturelle Belange sind in Folge der beabsichtigten Umwandlung nicht betroffen.



Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung ist planerisch dafür Sorge zu tragen, dass negativ erhebliche Auswirkungen auf die im Umfeld des „ÄB 1“ befindlichen, verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgeschlossen sind (z. B. mittels Festsetzung zur Zulässigkeit von Anpflanzungen, von Einfriedungen usw. im Nahbereich von Agrarflächen, Erreichbarkeit landwirtschaftlicher Nutzflächen usw.).

Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung sollten die Belange auch bei der Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung berücksichtigt werden, insbesondere bei der Wahl der Kompensationsfaktoren.

### 8.7.2 Belange des Landschaftsbildes

Die Stadt Forchheim hat diesen Aspekt als besonders sensibel und abwägungserheblich erkannt, sich damit intensiv befasst und stellt hierzu fest:

Landschaftsbildverändernde Auswirkungen in Folge der künftig zulässigen, zusätzlichen Bebauung am Kersbacher Kreisel sind nicht von der Hand zu weisen. Vor dem Hintergrund dieser Frage geht es um die Klärung der Frage, wie erhebliche diese Veränderungen für das lokale Landschaftsbild im direkten Umfeld und für den erweiterten Landschaftsraum (Wiesent-/Trubachtal) ist.

Im Rahmen ihrer ganzheitlichen und weitestmöglich objektiven Betrachtung und Beurteilung des örtlichen Landschaftsbildes bzw. der bestehenden örtlichen Landschaftsbildsituation kommt die Stadt Forchheim vor diesem Hintergrund zu folgenden Befunden und Ergebnissen:

- Eine Vorbeeinträchtigung des Landschaftsbildes ist in Folge der vorhandenen Starkstromfreileitung und der dazugehörigen Hochspannungsmasten westlich außerhalb des Plangebietes festzustellen.
- Eine Vorbeeinträchtigung des Landschaftsbildes ist in Folge der westlich benachbarten Bahnanlagen (ICE-Ausbaustrasse „Nürnberg - Erfurt“), hier insbesondere durch die flankierenden Lärmschutzwände, festzustellen.
- Eine Vorbeeinträchtigung des Landschaftsbildes ist in Folge der südwestlich benachbarten, ca. 485 m Gewerbebauten des Logistikzentrums (Simon Hegele) festzustellen
- Der Straßenkorridor der St 2243 östlich des Plangebietes zerschneidet das Landschaftsbild analog der Starkstromfreileitung von Norden nach Süden.
- Insbesondere der Gebäudebestand im Bereich des Gewerbegebietes „Sandäcker“ nördlich außerhalb des Plangebietes prägt das Landschaftsbild vor.
- Die Flächen des „ÄBs“ sind nahezu gehölzfrei/strukturlos, werden zum weit überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt und sind als ebenflächig zu bezeichnen. Sie zeichnen sich nicht durch eine besondere Schönheit, Einzigartigkeit, durch besondere Reliefstrukturen o. ä. aus.
- Aus Richtung Osten (Pinzberg, Gosberg) ist der „ÄB“ durch die dazwischen liegenden Waldflächen abgeschirmt von und von dort aus nicht wahrnehmbar. Aus Richtung Osten entlang der Kr FO 8 kommend wird



die zukünftige zusätzliche Bebauung wenn überhaupt, dann erst nach der Durchfahrt durch den Wald, frühestens nach der Abzweigung in Richtung Sigritzau und vor der Einfahrt in den Kersbacher Kreisel, erkennbar/sichtbar sein. Jedoch ist davon auszugehen, dass hier die Bestandsgebäude im Bereich des Gewerbegebietes „Sandäcker“ in gewissem Umfang abschirmend wirken werden. Ortskundige werden hier eine Vergrößerung der Siedlungsfläche wahrnehmen können.

- Eine sich in Richtung Westen (Regnitztal) hin auswirkende erhebliche, unzulässige Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes kann die Stadt Forchheim nicht erkennen. Hinsichtlich seiner Fernwirksamkeit enden potenzielle optische Beeinflussungen zunächst an den Bahnanlagen der ICE - Ausbaustrecke „Nürnberg - Erfurt“ (optisch abschirmende Wirkung der Lärmschutzwände. In Richtung Westen schließen sich dann die umfangreichen Verkehrsflächen der BAB A 73, hier konkret der Autobahnanschlussstelle 28 „Forchheim Süd“ und weitere Gewerbeflächen (OBI, Post, Kentucky Fried Chicken, Simon Hegele, Gewerbegebiet Breitweidig usw.) usw. an.
- Aus Richtung Norden sind die Flächen des „ÄB2 ausgehend von der „Franz - Josef - Straße“ und der östlichen Verlängerung (St 2243) insbesondere am Trassenhochpunkt (Querung der Bahngleise) einsehbar. Es ist jedoch nicht zu erkennen, dass sich durch die künftige Vergrößerung der Siedlungsfläche südlich des Gewerbegebietes „Sandäcker“ eine negativ erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes über das bereits vorhandene Maß hinaus ergeben könnte. Der Blick aus Sigritzau in Richtung des Plangebietes ist nicht direkt möglich, da hier die zukünftig nördlich vorgelagerten Bestandsgebäude des Gewerbegebietes „Sandäcker“ abschirmend wirken werden. Insofern ergibt sich unter diesem Aspekt keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Folge der vorliegend geplanten Gewerbegebietsausweisung.
- Neue Baukörper werden naturgemäß mit zunehmender Entfernung immer weniger optisch wirksam. Der nächstgelegene Punkt des Planänderungsgebietes wird sich zukünftig in einer Luftlinienentfernung von mindestens 680 m zum nördlichen Siedlungsrand von Kersbach befinden. Die Gehölzbestände außerhalb entlang des südlichen Geltungsbereichsrandes entfalten optische Abschirmeffekte der Plangebietsflächen in Richtung Süden. Gegenüber dem Status quo wird sich durch die um maximal ca. 230 m näher an Kersbach heranrutschende zukünftige Bebauung eine kaum wahrnehmbare Landschaftsbildveränderung in Folge des zukünftig neuen, aus Richtung Norden herannahenden Siedlungsflächen Randes geben. Das aus Richtung Kersbach tief am Horizont liegende Planänderungsgebiet wird von Kersbach aus hier optisch ähnlich in Erscheinung treten und wahrnehmbar sein, wie dies für das bereits bestehende Gewerbegebiet „Sandäcker“ der Fall ist. Eine erhebliche zusätzliche optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auch aus Richtung Süden ist daher nicht zu erkennen und in der Folge auch keine sich weit/tief in Richtung Süden hin auswirkende und nachhaltig schädigende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.
- Durch die am südlichen Geltungsbereichsrand dargestellten Randeingrünungsflächen rücken künftige Hauptgebäude geringfügig in Richtung Nor-



den zurück. Die Grünflächen werden die bereits derzeit vorhandene optische Abschirmwirkung stärken.

- Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung ist mittels Festsetzung (max. zulässige Gebäudehöhen, Pflanz-, Erhaltungsgebäude, Vorgaben zur Dach-/Fassadengestaltung, Aufschüttungen, Abgrabungen usw.) für eine weitestmöglich landschaftsgerechte Einbindung der künftigen Bauflächen zu sorgen.
- Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge der zukünftigen Veränderung des bisher gewohnten Landschafts- und Siedlungsbildes ausgehend von den Ortslagen in Sigritzau und Kersbach ist nicht erkennbar. Zwar verändert sich in Folge der beabsichtigten Siedlungsflächenerweiterung beides, jedoch ist in diesem Zusammenhang nur die Frage prüfungsrelevant, ob diese Veränderung gegenüber dem Status quo die bereits ansässigen Anwohner in einem mehr als geringfügigen Belang bzw. in einem schutzwürdigen oder in einem sonstigen erkennbaren Belang betrifft. Dies ist nicht der Fall. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch hinsichtlich der Wahrung eines derzeit vorhandenen bzw. ggf. möglichen Ausblicks bzw. hinsichtlich des Erhalts des bestehenden Landschaftsbildes. Weder bei den Siedlungsflächen von Sigritzau noch bei denen von Kersbach noch bei dem geplanten Baugebiet handelt es sich um Siedlungs- und Landschaftsflächen besonderen Ranges im Hinblick auf das Landschaftsbild. Weder ist der „ÄB“ nach außen durch eine besondere landschaftsbildtechnische Lagegunst gekennzeichnet noch nach innen durch Bauwerke besonderen Ranges, die ihn im Sinne eines Ensembles o. ä. einzigartig machen. Daher ist eine Beeinträchtigung der Lebensqualität der Anwohner von Sigritzau bzw. von Kersbach unter diesem Aspekt nicht erkennbar, dies insbesondere nicht unter Berücksichtigung dessen, was bereits derzeit im Bereich des bestehenden, benachbarten Gewerbegebietes „Sandäcker“ planungsrechtlich zulässig ist (z. B. Hochregallager mit einer Traufhöhe von 22,0 m).
- Von den nördlich der Bundesstraße B 470 gelegenen Höhenzügen (St. Johannis) zwischen Forchheim und Reuth und von den Höhenzügen des „Walberla“ aus wird das Plangebiet mit bloßem Augen nur bei guter Wetterlage und klarer Sicht erkennbar sein, wie im Rahmen von Ortsbegehungen verifiziert wurde. Mit zunehmender Distanz nimmt die Fernwirkung der künftig zulässigen Baukörper ab. Diese werden von beiden Standorten aus daher meist nur schemenhaft zu erkennen sein, insbesondere bei Dunstbildung im Talraum. Einen guten Vergleich hinsichtlich der Fernwirkung bieten die baulichen Anlagen der früheren Firma Kimberly - Clark mit dem dazugehörigen, bestehenden Hochregallager (Höhe ca. 31 m). Die vorliegend geplanten Gebäude sind somit gedrungener, von der Grundfläche kleiner und damit weniger unauffällig.
- Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für das nördlich benachbarte Gewerbegebiet Sandäcker hat die Stadt Forchheim eine Landschaftsbildanalyse erstellen lassen, die insgesamt zu der Bewertung kam, dass die örtlich zu erwartenden Veränderungen des Landschaftsbildes hinnehmbar sind und keine unverträgliche Zerstörung des Landschaftsbildes zur Folge haben.

In der Gesamtzusammenschau sowie unter würdigender Betrachtung aller Belange kommt die Stadt Forchheim zu dem Ergebnis, dass die in Folge der



Planänderung vorbereitete Bebauung und die damit verbundene Veränderung nicht zu unverhältnismäßigen, gravierenden und unzulässigen Beeinträchtigungen des bisherigen Landschaftsbildes führen werden.

### 8.7.3 Belange der St 2243

Das Plangebiet liegt direkt westlich der St 2243 auf der freien Strecke.

Gemäß Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) nicht errichtet werden (Bauverbotszonen). Nach Art. 24 Abs. 1 BayStrWG ist die Errichtung baulicher Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 40 m (jeweils gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig. Die vorliegende FNP-/LSP-Änderung berücksichtigt diese Belange. Die Anbauverbots- und Baubeschränkungszone sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Lage und Abgrenzung der überbaubaren, mittels Baufenstern festgesetzten Grundstücksflächen, berücksichtigen die Anbauverbotszone.

Dieser Belang ist im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung zwingend zu berücksichtigen.

Der „ÄB“ befindet sich im Bereich von Verkehrslärmemittenten. Auch dieser Aspekt im Rahmen weiterer Planungen zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Straßenbaulastträger weder Kosten noch Maßnahmen für evtl. erforderliche Lärmschutzmaßnahmen übernimmt (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV).

### 8.7.4 Belange benachbarter privater Erholungsflächen

Südwestlich außerhalb des Plangebietes grenzt an den Geltungsbereich eine private Gartenfläche an (Fl.-Nr. 1336, Gmkg. Kersbach). Dieser Bereich dient, soweit dies im Rahmen der erfolgten Bestandserfassung von außen ersichtlich war, privaten Erholungszwecken und Freizeitaktivitäten. In das Grundstück wird in Folge der Planung flächentechnisch nicht eingegriffen. Auch dieser Aspekt ist bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

### 8.7.5 Richtfunktrassen

Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen hindurch. Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen soll.

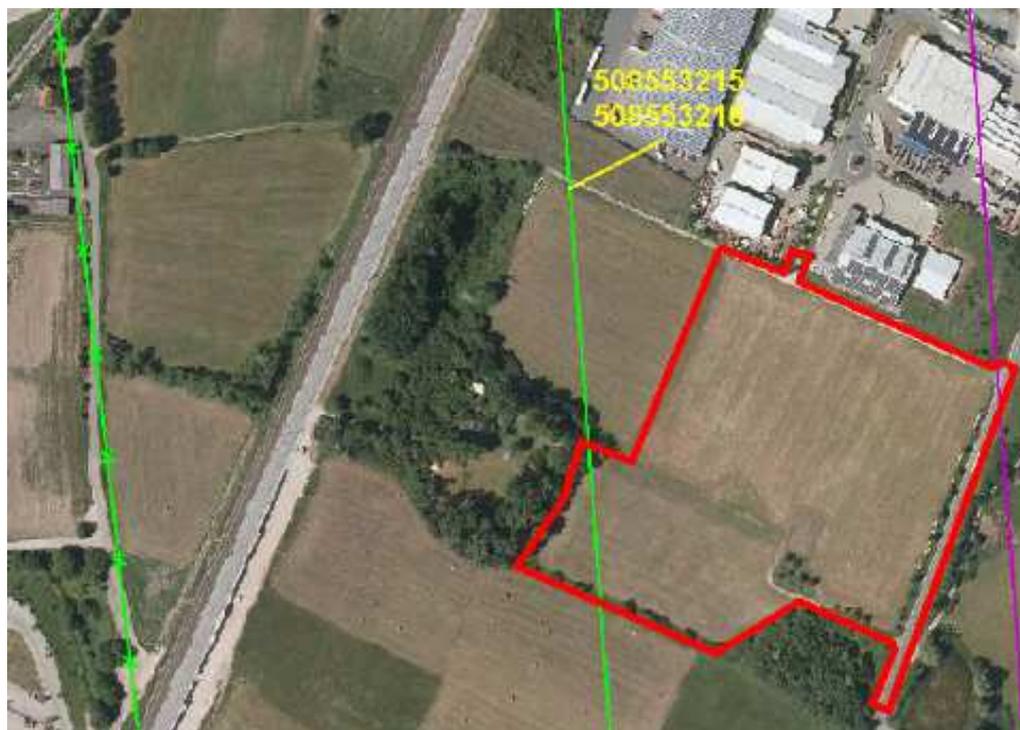


Abb. 10: Darstellung der das Plangebiet (rot umrandet) kreuzenden Richtfunktrassen (grüne und violette Linien, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Telefonica Germany GmbH & Co. OHG)

Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt - zu - Punkt - Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Die Linie in Magenta/Rot hat gemäß Angabe der Telefonica für die Planung keine Relevanz. Die grüne Linie (s. Abb. 10) ist in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 40 - 60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/-30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-20 m eingehalten werden.

Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

## 9. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine



menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Bei der Flächennutzungsplanung handelt es sich um eine sog. vorbereitende Bauleitplanung, in der im Sinne einer Absichtserklärung ausschließlich die sich aus der geplanten (in diesem Sinne beabsichtigten) städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dargestellt werden soll. Damit entwickelt der FNP/LSP zunächst grundsätzlich keine unmittelbare allgemein verbindliche Außenwirkung gegenüber Dritten. Der FNP/LSP stellt keine Rechtsnorm dar.

Auf § 5 Abs. 2 BauGB wird hingewiesen. Die Aussageschärfe des FNPs/LSPs als städtebauliches Entwicklungsprogramm muss ausreichend Spielraum für nachfolgende Planungen belassen. In diesem Sinne kann der FNP/LSP auch die konkrete Konfliktbewältigung grundsätzlich z. B. der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung überlassen (Abschichtung, Entwicklungsgebot).

## **9.1 Art der baulichen Nutzung**

Aus den vorgenannten Gründen sind innerhalb des „ÄBs“ gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 (BauNVO) dargestellt.

## **9.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

### **9.2.1 Allgemeine Hinweise**

Nach Prüfung der örtlichen Verhältnisse ist festzustellen, dass die Abwasserbeseitigung im „ÄB“ im Trennsystem erfolgen kann. Die nachhaltige Entwässerung im Trennsystem entspricht den wasserrechtlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG.

Gemäß Auskunft der Stadtwerke Forchheim ist ein Anschluss des „ÄBs“ an den im Bereich des Gewerbegebietes „Sandäcker“ vorhandenen Schmutzwasserkanal möglich. Dieser ist ausreichend leistungsfähig, muss jedoch in Richtung Süden in das Plangebiet hinein verlängert werden.

Die Leitung entwässert in die städtische Kläranlage. Diese entspricht dem Stand der Technik und ist ausreichend leistungsfähig, die künftig erwartbaren zusätzlichen Schmutzwassermengen bewältigen zu können.

Abwässer aus Betrieben, die eine von den üblichen Abwässern abweichende chemische Beschaffenheit haben, müssen von den Verursachern in ihrem eigenen Betrieb aufbereitet werden, bevor sie in die öffentlichen Anlagen eingeleitet werden dürfen.



#### 9.2.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich - rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung ist dieser Vorgabe Rechnung zu tragen.

#### 9.2.3 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

Der „ÄB“ kann an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Forchheim angeschlossen werden. Entsprechende Leitungen sind im direkten Umfeld (Bereich Gewerbegebiet „Sandäcker“) vorhanden. Zuständig ist hier der Wasserzweckverband Leithenberg-Gruppe.

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den/die Grundstückseigentümer/ Vorhabenträger/Bauherren in Abstimmung mit der Stadt Forchheim und den jeweils zuständigen Spartenträgern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind im direkten Umfeld des Plangebietes vorhanden (20-kV-Leitung, Einschleifung ist möglich, Lichtwellenleiterkabel im Bereich der Trafostation 153 sowie darüber hinaus Leerrohre). Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger bei der Leitungsverlegung o. ä. sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Im Rahmen der Bauvorlage und des damit verbundenen, jeweils notwendig werdenden Brandschutzkonzeptes ist nachzuweisen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden und die Löschwasserbereitstellung über das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet ist. Andernfalls sind durch die künftigen Bauherren/Grundstückseigentümer im Baugenehmigungsverfahren geeignete bauliche/technische Zusatzmaßnahmen (z. B. Errichtung von Löschwassertanks o. ä.) nachzuweisen.

#### 9.2.4 Müllbeseitigung

Ein geordnetes Müllentsorgungssystem (Mülltrennung, Abholung, Transport, Wiederverwertung usw.) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Forchheim organisiert und durch die von ihm beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt.

### 9.3 Grünflächen

Die bisher für das Gewerbegebiet „Sandäcker“ im wirksamen FNP/LSP dargestellte Planungsabsicht randlicher Grünflächen zum Zwecke der Baugebietseingrünung wurde auch für die Flächen des vorliegenden „ÄBs“ aufgegriffen und zeichnerisch umgesetzt.



## 9.4 Sonstige Planzeichen und Darstellungen

Gemäß den Vorgaben des § 9 Abs. 7 BauGB ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der FNP-/LSP-Änderung zeichnerisch in schwarzer Farbe dargestellt (Planzeichen Nr. 15.13 gemäß PlanZV).

## 9.5 Immissionsschutz

### 9.5.1 Landwirtschaftliche Immissionen

Südlich, westlich und östlich des „ÄBs“ sind große, zusammenhängende landwirtschaftliche Nutzflächen vorhanden. Auf die hiervon auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen, öffentlich rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen. Saat-, Pflege- und Erntearbeiten, das Abfahren von Mahdgut oder ähnliche Arbeiten können ggf. zur Nachtzeit, folglich auch nach 22.00 Uhr - 6.00Uhr.

Die zu erwartenden - nur temporär auftretenden Lärmbelastigungen durch landwirtschaftliche Maschinen haben diejenigen hinzunehmen, die sich in Kenntnis eines vorhandenen landwirtschaftlichen Feldes bewusst für den Erwerb eines benachbarten Grundstücks entscheiden. Diese Emissionen beschränken sich - bezogen auf das ganze Jahr - auf verhältnismäßig wenige Tage zu Bestells- und Erntezeiten und sind von Bewohnern an der Grenze zum Außenbereich ebenso wie Geruchsbelastigungen als sozialadäquat hinzunehmen. Landwirtschaftliche Flächen wie im vorliegenden Fall, auf denen nur an wenigen Tagen im Jahr Arbeiten stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht, sind grundsätzlich gewerbegebietsverträglich.

Hinsichtlich der Immissionen aus der Landwirtschaft wird angemerkt, dass sich die Beurteilung landwirtschaftlicher Arbeiten nach dem Wegfall des „Privilegierungsartikels“ Nr. 11 im BaylmschG § 22 BImSchV i. V. m. der TA Lärm richtet (hier auch Nr. 7.2: „Seltene Ereignisse“). Dabei ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten.

Sofern eine Düngung landwirtschaftlicher Flächen (auch mit Gülle) auf Basis der guten fachlichen Praxis entsprechenden Düngemittelanwendung erfolgt, haben die künftigen Eigentümer der im neuen Plangebiet liegenden Grundstücke davon ausgehende Beeinträchtigungen (z. B. Geruch) hinzunehmen, ohne Abwehransprüche geltend machen zu können. Die Rechtsprechung hat wiederholt entschieden, dass Immissionen, die mit landwirtschaftlicher Bodennutzung typischerweise verbunden und durch zumutbaren Aufwand nicht verhindert oder verringert werden können, keinen abwägungsbeachtlichen Belang darstellen, dem im Rahmen der Bauleitplanung nachzugehen wäre. Das Ausbringen von Gülle im Rahmen der landwirtschaftlichen Bodennutzung unterfällt nicht den Regelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes, weil landwirtschaftliche Nutzflächen keine Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 Nr. 3 BImSchG darstellen. Aus der Landnutzung resultierende Gerüche fließen deshalb auch nicht in die Ermittlung potenzieller Geruchsmissionen ein. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Immissionen aus landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen nicht als erhebliche Belästigung im Rechtssinne zu werten sind.



Den rechtlichen Rahmen für landwirtschaftliche Düngemaßnahmen auch in Bezug auf die Interessen der Nachbarn setzt insofern alleine die Düngeverordnung, die lediglich einer der guten fachlichen Praxis entsprechende Anwendung - mithin ein bedarfsgerechtes Aufbringen sowie ein unverzügliches Einarbeiten der Gülle - verlangt. Das gilt unabhängig von der jeweiligen Nachbarschaft schon heute.

#### 9.5.2 Verkehrslärm/Bahnlärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der St 2243, der Autobahn BAB A 73 sowie der ICE-Ausbaustrecke „Nürnberg - Erfurt“. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dieser Sachverhalt mittels einer gesonderten schalltechnischen Untersuchung Rechnung zu tragen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrisch Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Die im o.g. Planfeststellungsbeschluss zugrunde gelegten und prognostizierten Immissionen sind zugrunde zu legen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

#### 9.5.3. Gewerbelärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Gewerbelärm, ausgehend von dem nördlich benachbarten Gewerbegebiet „Sandäcker“. Da es sich zwei identische Gebietstypen handelt, sind gegenseitig negativ erhebliche, unzulässige Beeinträchtigungen ausgeschlossen. Daher erübrigen sich an dieser Stelle weitere Ausführungen.

#### 9.5.4 Lichtemissionen

Lichtemissionen gehören zu den potenziell schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG, die weder bei der Zulassung von Vorhaben noch bei ihrer bauleitplanerischen Absicherung vernachlässigt werden können.

Derartige, vom Plangebiet ausgehende Emissionen (Blendungen, Aufhellungen o. ä.) müssen insbesondere gegenüber den an den Geltungsbereich angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen unterbunden werden. Unter diesem Aspekt von besonderer Schutzwürdigkeit sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der St 2243 und der westlich benachbarten Bahnanlagen.

Diesbezüglichen Belangen ist im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung Rechnung zu tragen.



## 10. ARTENSCHUTZ

Aus dem Zusammenspiel von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass den Zugriffsverboten (s. § 44 Abs. 1 BNatSchG: Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Schutz von Pflanzen) in den für die Bauleitplanung relevanten Fassungen durch § 44 Abs. 5 BNatSchG aktuell nur die europarechtlich unter besonderen Schutz gestellten Arten unterliegen, mithin die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und die europäischen Vogelarten.

Zu berücksichtigen sind hierbei folgende Verbotstatbestände:

- Tötungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG (Nachstellen, Fangen, Verletzen, Töten, Entnahme, Beschädigung, Zerstörung der Entwicklungsformen): Ist aber nur dann gegeben, wenn der Aspekt der Signifikanz zutrifft, das heißt, innerhalb der Flächen des Plangebietes muss ein Aktivitätsschwerpunkt der jeweiligen Arten vorhanden sein.
- Störungsverbot gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Verbotstatbestand: Erhebliche Störung, Schutzzeiten). Die Prüfung muss sich hierbei ausschließlich auf den Erhaltungszustand der örtlichen Population beziehen.
- Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG: Hierbei geht es nicht um den „Lebensraum“ oder um „Lebensstätten“ (insbesondere nicht um Nahrungshabitate), sondern ganz eng um „Fortpflanzungs- und Ruhestätten“. Es geht auch nicht um eine irgendwie geartete „Beeinträchtigung“, sondern ganz konkret um „Beschädigung und Zerstörung“ von Fortpflanzungs- und Lebensstätten. Potenzielle Quartiere sind hierbei nicht betrachtungsrelevant, sondern nur tatsächlich genutzte Quartiere.

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung artenschutzrechtliche Belange zu ermitteln, zu prüfen und sofern notwendig Vermeidungsmaßnahmen bzw. CEF-Maßnahmen festzusetzen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht auszuschließen, dass die Flächen des „ÄBs“ für zwei Schmetterlingsarten (Heller/Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling) von Bedeutung sein könnten.

## 11. FLÄCHENBILANZ

Der „ÄB“ umfasst eine Fläche von gerundet ca. 4,57 ha und teilt sich wie folgt auf:

Gewerbliche Bauflächen:	4,17 ha	91,25 %
Grünflächen:	0,40 ha	8,75 %
<b>Geltungsbereichsgröße:</b>	<b>4,57 ha</b>	<b>100,00 %</b>

Mit Ausnahme der im „ÄB“ liegenden teil- bzw. vollversiegelten Feldwege handelt es sich bei den übrigen Flächen und damit zum weitüberwiegenden Teil um nicht versiegelte Flächen.



Unter Berücksichtigung einer im Bereich gewerblicher Bauflächen zukünftig maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 dürfen im Bereich der gewerblichen Bauflächen max. 80 %, demnach maximal ca. 3,31 ha (von 4,17 ha) versiegelt werden. Diese Angabe dient als erstes grobes Orientierungsmaß für eine künftige, erstmals neue Flächenversiegelung/Überbauung.

Diesbezügliche Angaben sind im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

## **12. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Die Durchführung des Bauleitplanänderungsverfahrens erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die zuständigen Stellen der Stadt Forchheim mit Unterstützung (gemäß § 4 b BauGB) der von der Stadt Forchheim beauftragten Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner (96047 Bamberg).

## **13. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN-NORMEN**

Aus planungs- und bauordnungsrechtlicher Sicht gelten die in Teil A. Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen. Die in der Planurkunde, in der Planbegründung und im Umweltbericht ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Stadtbauamt Forchheim (Birkenfelder Straße 4, 91301 Forchheim, 1. Stock, Vorraum der Stadtplanung) während der allgemein bekannten Dienst- und Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

## **14. VERFAHREN**

### **14.1 Gewählte Verfahrensart**

Durchgeführt wurde das durch das BauGB vorgegebene Regelverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

### **14.2 Behörden- und Trägerbeteiligung**

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in Folge der Planänderung in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Darstellungskatalog gemäß § 5 Abs. 2 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanänderungsverfahren die nach-



folgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanänderung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt Forchheim, Forchheim
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach
4. Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Forchheim
6. Staatliches Bauamt Bamberg, Bamberg
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ Bauleitplanung, München
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, Bereich Landwirtschaft, Bamberg
9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
10. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg
11. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Forchheim
12. Industrie- und Handelskammer für Oberfranken, Bamberg
13. Handwerkskammer für Oberfranken, Bayreuth
14. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Forchheim
15. Landesbund für Vogelschutz e. V. Oberfranken, Bayreuth
16. Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Forchheim-Erlangen-Höchstadt, Hauptgeschäftsstelle Erben-dorf
17. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München
18. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Nürnberg
19. Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH (VGN), Nürnberg
20. Polizeiinspektion Forchheim
21. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
22. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
23. TenneT TSO GmbH, Bamberg
24. PLEdoc GmbH, Essen
25. Bundesnetzagentur, Bonn
26. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Hamburg
27. Ericsson Services GmbH, Düsseldorf
28. Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg



29. Stadtwerke Forchheim, Forchheim
30. Kreisbauhof Neuses, Eggolsheim
31. Stadt Forchheim, Referat 1, Amt 10 (Sachgebiet Liegenschaften)
32. Stadt Forchheim, Referat 1, Amt 13 (Ordnungsamt)
33. Stadt Forchheim, Referat 1, Amt 13 (Ordnungsamt, SG Straßenverkehrsamt)
34. Stadt Forchheim, Referat 3, Amt 10 (Wirtschaftsförderungsamt)
35. Stadt Forchheim, Referat 5, Amt Bau-, Grün und Bäderbetrieb
36. Stadt Forchheim, Referat 5, Amt 50 (Amt für Öffentliches Grün)
37. Stadt Forchheim, Referat 5, Amt 51 (Bauhof)
38. Stadt Forchheim, Referat 6, Amt 60 (Bauverwaltungsamt)
39. Stadt Forchheim, Referat 6, Amt 614 (Grünordnung)
40. Stadt Forchheim, Referat 6, Amt 62 (Bauordnungsamt)
41. Stadt Forchheim, Referat 6, Amt 64 (Tiefbauamt)
42. Wasserzweckverband Leithenberg-Gruppe, Forchheim
43. Kreisbrandrat Herr Flake, Forchheim
44. Heimatpfleger Dr. Schürr, Forchheim
45. ADFC Forchheim, Forchheim
46. Kreisjugendring Forchheim
47. Offene Jugendarbeit Forchheim
48. Seniorenbeirat Forchheim
49. Gemeinde Poxdorf, VG Effeltrich
50. Gemeinde Effeltrich, VG Effeltrich
51. Gemeinde Pinzberg und Wiesenthau, VG Gosberg
52. Gemeinde Hausen

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, da ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt waren.

### **14.3      **Verfahrensverlauf****

Die FNP-/LSP - Änderung wurde nach dem im BauGB vorgegebenen Verfahren aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss Stadtrat:	28.11.2019
Billigungs-/Auslegungsbeschluss (PLUA):	21.01.2020
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	17.01.2020
Bekanntmachung Auslegungsbeschluss:	14.02.2020



Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	17.02.2020 - 16.03.2020
Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung:	17.02.2020 - 16.03.2020
Beratung (Stadtrat):	28.04.2020
Billigungs-/Auslegungsbeschluss (Stadtrat):	28.04.2020
Bekanntmachung Öffentlichkeitsbeteiligung :	22.05.2020
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	02.06.2020 - 03.07.2020
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	02.06.2020 - 03.07.2020
Feststellungsbeschluss (Stadtrat):	23.07.2020
Genehmigung:	26.08.2020
Bekanntmachung Genehmigung:	25.09.2020

## **B. UMWELTBERICHT**

### **1. EINLEITUNG**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

##### **1.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes**

Im Stadtteil Kersbach der Großen Kreisstadt Forchheim ist die Aufstellung des verbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 11/14 (Neuaufstellung) im Gebiet Forchheim - Kersbach, im Bereich südlich des bestehenden Gewerbegebietes (GE) „Sandäcker“, zwischen Bahnlinie (ICE - Ausbaustrecke „Nürnberg - Bamberg“) im Westen und der Staatsstraße St 2243 im Osten mit der Bezeichnung Gewerbegebiet „Bertelsweiher“ geplant. Im Geltungsbereich des BBPs/GOPs sollen Flächen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 festgesetzt werden.

Der BBP/GOP Nr. 11/14 kann nicht aus dem wirksamen FNP/LSP entwickelt werden, da dieser im Bereich des Plangebietes zum überwiegenden Teil Flächen für die Landwirtschaft darstellt. Darüber hinaus sind dem wirksamen FNP/LSP für den „ÄB“ folgende Informationen zu entnehmen:

- Im Norden (Bereich bestehendes Gewerbegebiet „Sandäcker“) sind bereits kleinflächig gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dargestellt.
- Entlang des Südrandes des bestehenden Gewerbegebietes „Sandäcker“ ist ein schmaler hellgrüner Flächenstreifen als „Grünflächen“ dargestellt, jedoch ohne Benennung seiner Funktion bzw. Zweckbestimmung. Es liegt die Vermutung nahe, dass es sich im konkreten Fall um Grünflächen im Sinne von Randeingrünungsflächen handeln könnte, jedoch liefert der FNP/LSP hierzu keine konkreten Informationen.



- Die St 2243 ist in oranger Farbe dargestellt. Entlang ihres westlichen Straßenrandes stellt der FNP/LSP Bäume (s. grün gefüllte Kreise mit schwarzer Umrandung) dar im Sinne orts- und landschaftsprägender Strukturen (Darstellung deckt sich mit der Bestandssituation vor Ort).
- Dargestellt sind weiterhin die südöstlich und nordwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden amtlich kartierten Biotopflächen.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot) sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem FNP/LSP (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, muss der wirksame FNP/LSP angepasst/geändert werden. Die erneute FNP-/LSP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes „Nr. 11/14 (Neuaufstellung) Gebiet Forchheim - Kersbach, Bereich südlich Gewerbegebiet „Sandäcker“, zwischen Bahnlinie und St 2243, Gewerbegebiet „Bertelsweiher“.

Vor dem Hintergrund der vorbeschriebenen Abweichung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 28.11.2019 auch das notwendige erneute FNP-/LSP-Änderungsverfahren im Bereich des vorliegenden BBPs/GOPs eingeleitet.

Damit stellt/stellte die Stadt Forchheim sicher, dass die vorliegende verbindliche Bauleitplanung dem gesetzlich geforderten Entwicklungsgebot Rechnung trägt und die notwendige FNP-/LSP-Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB durchgeführt wird.

1.1.2 Beschreibung der Darstellungen der Planänderung mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.1.2.1 Angaben zum Standort mit Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich („ÄB“) gehört zum Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Forchheim. Es befindet sich südlich des Stadtkerns, östlich der Bahnlinie/ICE-Strecke „Nürnberg - Erfurt“, nördlich des Stadtteils Kersbach und südwestlich des Stadtteils Sigritzau.

Aus Richtung Süden (Kersbach) kommend kann der „ÄB“ über die St 2243 und aus Richtung Osten (Verwaltungsgemeinschaft Gosberg) kommend über die Kreisstraßen Kr FO 8 bzw. Kr FO 2 erreicht werden. Die Zufahrt zum Plangebiet aus Richtung Westen erfolgt über die Bundesautobahn BAB A 73 (Ausfahrt Nr. 28 Forchheim - Süd) bzw. über die Bundesstraße B 470 („Franz - Josef - Strauß - Straße“ oder „Willy - Brandt - Allee“), von dort aus über die St 2243 bis zur Südausfahrt des Kreisverkehrs „Kersbacher Kreisel“ und von hier weiter über die St 2243 in Richtung Süden.

Die Größe des Änderungsgeltungsbereiches beträgt gerundet ca. 4,57 ha. Der „ÄB“ liegt vollständig in der Gemarkung (Gmkg.) Kersbach, wird

im Norden durch die Grundstücke mit den Flur-Nummern (Fl.-Nrn.) 1375/17 und 1375/13 (beides Gewerbebegebietsflächen), 1375/8 (Grünfläche, Brach-/Sukzessionsfläche), 1375/2 (Feldweg, Pflege-/ Unterhaltungsweg) und 521/3 (asphaltierte St 2243 mit Flächen des Straßenbegleitgrüns),



- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1339/1 (Graben mit Gewässerbegleitgehölzen), 1331 und 1328 (jeweils amtlich kartiertes Biotop, Gehölz-, Feucht-/Röhricht-/Sukzessionsfläche) sowie 521/3 (asphaltierte St 2243 mit Flächen des Straßenbegleitgrüns),
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1336 (private Gartenflächen mit dichter Randeingrünung, Gehölzbauwerken, Wochenendhaus, Schuppen usw.), 1334 (mesophiles Grünland) und 1383 (geschotterter Feldweg) sowie
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 521/3 (asphaltierte St 2243 mit Flächen des Straßenbegleitgrüns)

begrenzt und umfasst voll- oder teilflächig (TF) folgende Grundstücke der Gemarkung Kersbach:

Fl.-Nrn. 521/3 (TF), 1328 (TF), 1329, 1330, 1332, 1333, 1375/2 (TF) und 1383 (TF)

Die genaue und verbindliche Abgrenzung des Geltungsbereiches ist aus der Zeichnung der Planurkunde ersichtlich.

Im Falle der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1329, 1332 und 1333 (alle Gmkg. Kersbach) handelt es sich um mesophiles Grünland auf mäßig feuchten Standorten. Die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1329 und 1332 (beide Gmkg. Kersbach) sind vollständig gehölzfrei und ausgeräumt. Gleiches gilt - mit Ausnahme von 8 Obstbäumen auf einer ca. 480 m<sup>2</sup> großen in der Südwestecke - auch für das Grundstück Fl.-Nr. 1329 (Gmkg. Kersbach). Hier handelt es sich um einen Halb- und sieben Hochstämme, konkret um Bäume höheren Alters, jedoch von guter Vitalität. Die Fläche im Unterwuchs der Obstbäume unterscheidet sich hinsichtlich ihrer Vegetationszusammensetzung nicht von den übrigen, großflächig umgebenden Grünlandflächen. Von den acht Bäumen weisen vier ggf. für den Artenschutz relevante Strukturen (bei einem Baum Riss in der Rinde, bei dem Obsthalmstamm Rindenaufplatzung am Stammfuß, bei einem Hochstamm Bruch eines der Hauptäste, bei dem vierten Hochstamm ein schwächerer Totholzast) auf. Diese Strukturen sind jedoch ersichtlich nicht dazu geeignet, als Lebensraum für Tiere (Käfer, Fledermäuse o. ä.) fungieren zu können. Nester waren nicht vorhanden, gleichfalls keine künstlichen Nisthilfen.

Auf einer weiteren Teilfläche im Umfang von ca. 455 m<sup>2</sup>, direkt nördlich der vorbeschriebenen Streuobstfläche, befindet sich eine kleine private, gartenbauliche Nutzfläche (Anbau von Kartoffeln, Mais, Bohnen, Zwiebeln, Karotten).

Im Falle des Grundstücks Fl.-Nr. 1330 (Gmkg. Kersbach) handelt es sich um einen in Schotterbauweise ausgeführten Feldweg, der im Einmündungsbereich mit der St 2243 auf einer Länge von ca. 25,0 m asphaltiert ist und sich in seinem östlichen Ausbauende trichterförmig aufweitet. Entlang seines Nordrandes ist ein flacher, linearer, stark zugewachsener Wegseitengraben vorhanden. Abschnittsweise entwickelt sich hier im Rahmen der Sukzession junger Weidenaufwuchs. Erkennbar sind weiterhin typische Feuchtezeiger (einzeln Röhricht/Schilf und Binsen). Entlang dieser Grabenstruktur finden sich ältere/alte, gut entwickelt und vitale Obstbäume (ohne jede Art von Biotop-



strukturen wie Höhlungen, Spalten, Rindenabplatzungen, Totholz usw., keine Nester, keine künstlichen Nisthilfen).

Den nördlichen Geltungsbereichsrand bildet ein gut ausgebauter, vergleichsweise schmaler, in Schotterbauweise ausgeführter Feldweg (Fl.-Nr. 1383, Gmkg. Kersbach). Die südlich angrenzenden Grünlandflächen gehen Übergangslos in diese Erschließungsinfrastruktur über (keine wegbegleitenden Säume, Hochstaudenfluren, Gräben o. ä. vorhanden). An seinem östlichen Ausbauende ist der Feldweg auf einer Länge von ca. 25 m asphaltiert und formt im Einmündungsbereich mit der St 2243 einen größeren Trichter aus.

In Richtung Norden zweigt ein gleichfalls in Schotterbauweise ausgeführter Verbindungsweg (Fl.-Nr. 1375/2, Gmkg. Kersbach) von dem Feldweg Fl.-Nr. 1383 (Gmkg. Kersbach) ab. Er verbindet das Plangebiet mit dem nördlich benachbarten Gewerbegebiet „Sandäcker“ und mündet hier an seinem nördlichen Ausbauende auf die gleichnamige Straße „Sandäcker“. An seinem Westrand steht auf einem extensiv gepflegten, ca. 2,50 m breiten Wiesenstreifen eine Reihe freistehender, gut entwickelter, mittelgroßkroniger Einzelbäume. Der östliche Wegrand hingegen ist mit durchschnittlich ca. 5,50 m deutlich breiter. Hier sind mehrere kleiner, vergleichsweise schwach ausgeprägte Einzelstrauchpflanzungen und einzelnen kleine Strauch-/Heckengruppen erkennbar.

Das am östlichen Geltungsbereichsrand, westlich entlang der St 2243 verlaufende Grundstück Fl.-Nr. 1328 (Gmkg. Kersbach) ist gleichfalls als Grünlandstreifen anzusprechen und geht nahtlos in die westlich benachbarte Grünlandfläche auf der Fl.-Nr. 1329 über. Vereinzelt finden sich hier freistehende Einzelbäume (darunter ganz im Norden einer kleiner Obsthalmstamm) sowie abschnittsweise Heckengehölz- und Großstrauchstrukturen, die jedoch insgesamt als vergleichsweise licht und lückig zu bezeichnen sind, nichts desto trotz ein optisch markante, im Landschaftsbild deutlich wahrnehmbare Abgrenzung der westlich benachbarten Grünlandflächen gegenüber der St 2243 darstellen.

Im Falle des westlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks mit der Fl.-Nr. 1334 (Gmkg. Kersbach) handelt es sich um eine große, gehölzfreie mesophile Grünlandfläche, im Falle des südlich benachbarten, ebenfalls an den Westrand des Geltungsbereiches angrenzenden Grundstücks Fl.-Nr. 1336 (Gmkg. Kersbach) um eine mit Maschendraht eingezäunte, randlich stark eingegrünte, intensiv mit Gehölzen bestandene private Gartenfläche (mit Wochenendhaus, mehreren Nebengebäuden, Hütten, Schuppen, Schnittgut- und Kompostlagerflächen usw.). Die Erschließung dieses Grundstückes erfolgt aus Richtung Nordwesten über einen bahnparallelen Pflege- und Unterhaltungsweg.

Südlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein schmaler, durchschnittlich ca. 4,0 m breiter Grundstücksstreifen (Fl.-Nr. 1339/1, Gmkg. Kersbach). Hier verläuft eine flache, stark mit typischen Gewässerbegleitgehölzen (überwiegend Weidenarten), Schilf, Röhricht, Binsen und Hochstaudenfluren eingewachsene Grabenstruktur, die zum Zeitpunkt der Bestandsbegehung deutlich erkennbaren Wasserabfluss in Richtung Nordosten aufwies. Fraßspuren von Biber, Biberbaue o. ä. konnten erwartungsgemäß nicht nachgewiesen werden. Das Gewässer ist für eine Besiedlung viel zu flach und aufgrund ober- und unterstromig gelegener Verrohrungen (fehlende Durchgängigkeit) durch den Biber nicht besiedelbar. Das Gewässer mündet ca. auf Höhe der



Südwestecke des Grundstücks Fl.-Nr. 1332 (Gmkg. Kersbach) in eine Verrohrung. Soweit dies vor Ort zu erkennen war, schwenkt diese Verrohrung in Richtung Süden ab und unterkreuzt offenbar die südlich benachbarte Ackerfläche (Fl.-Nr. 1281, Gmkg. Kersbach). Der weitere Entwässerungsverlauf war vor Ort nicht mehr nachvollziehbar. Gespeist wird diese Grabenstruktur ganz offensichtlich aus den östlich der St 2243 gelegenen Fischweihern und einer hier vorhandenen Grabenstruktur, die zum Zeitpunkt der Bestandsbegehung gleichfalls erheblichen Wasserabfluss zeigte und die St 2243 unterkreuzte.

Südöstlich grenzt im Bereich der Fl.-Nr. 1331 ein amtlich kartiertes Biotop an die Geltungsbereichsflächen an. Hierbei handelt es sich um eine stark mit Gehölzen bewachsene, erkennbar feuchte und vielfältig strukturierte Sukzessionsfläche.

Gebäude, Scheunen, Hütten, Keller o. ä. sind im „ÄB“ nicht vorhanden. Gleichfalls nicht festgestellt werden konnten Holzlagerstöße o. ä. Strukturen.

Insgesamt handelt es sich bei den Plangebietsflächen um vergleichsweise ebenflächiges Gebiet, das von Osten in Richtung von ca. 269,00 m ü. NN in Richtung Westen um ca. 2,50 m auf ca. 266,50 m ü. NN fällt (durchschnittliches Quergefälle ca. 1,25 % auf ca. 200 m Länge). Gleichzeitig fallen die Plangebietsflächen von Norden nach Süden von ca. 266,80 m ü. NN um ca. 1,0 m auf ca. 265,80 m ü. NN. Dies entspricht einem Längsgefälle von ca. 0,43 % auf einer Länge von ca. 235 m). Insofern sind die Geltungsbereichsflächen als topographisch unproblematisch und nahezu ebenflächig zu bezeichnen. Besondere Höhenversprünge (Böschungen, Ranken o. ä. Strukturen) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Stehende Gewässer (Tümpel, Teiche, Wasserflächen o. ä.) sind im Plangebiet nicht vorhanden, ebenso keine schützenswerten Trockenstandorte bzw. keine sonstigen nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Der „ÄB“ unterliegt von außen dem Verkehrslärm der St 2243 und der Bahnlinie „Nürnberg - Erfurt“, dem Gewerbelärm aus dem nördlich benachbarten Gebiet „Sandäcker“ sowie landwirtschaftlichen Immissionen (Geruch, Staub, Lärm usw.).

#### 1.1.2.2 Angaben zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden

Der „ÄB“ umfasst eine Fläche von gerundet ca. 4,57 ha und teilt sich wie folgt auf:

Gewerbliche Bauflächen:	4,17 ha	91,25 %
Grünflächen:	0,40 ha	8,75 %
<b>Geltungsbereichsgröße:</b>	<b>4,57 ha</b>	<b>100,00 %</b>

Mit Ausnahme der im „ÄB“ liegenden teil- bzw. vollversiegelten Feldwege handelt es sich bei den übrigen Flächen und damit zum weitüberwiegenden Teil um nicht versiegelte Flächen.

Unter Berücksichtigung einer im Bereich gewerblicher Bauflächen zukünftig maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 dürfen im Bereich der gewerblichen Bauflächen max. 80 %, demnach maximal ca. 3,31 ha (von 4,17 ha) ver-



siegelt werden. Diese Angabe dient als erstes grobes Orientierungsmaß für eine künftige, erstmals neue Flächenversiegelung/Überbauung.

Diesbezügliche Angaben sind im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung zu konkretisieren.

#### 1.1.2.3 Beschreibung der wesentlichen Plandarstellungen

Dargestellt werden gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO sowie Grünflächen (zur Randeingrünung der künftigen Bauflächen) gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB.

### 1.2 **Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden**

#### 1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 [BGBl I S. 2542, zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 [BGBl I S. 706])

§ 18 Abs. 1 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Baurecht. Demnach gilt: „Sind auf Grund der Aufstellung (...) von Bauleitplänen (...) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“

Auf dieser Grundlage wird die Eingriffs-/Ausgleichsregelung zeitlich in die (vorliegende) Bauleitplanung vorverlagert (obwohl der Eingriff erst durch Verwirklichung des Bauvorhabens selbst erfolgt). Auf die nachfolgenden Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.2 („Baugesetzbuch“) wird verwiesen.

Unabhängig davon gelten die Vorgaben des § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz mit der für die Bauleitplanung relevanten Modifikation des § 44 Abs. 5 BNatSchG), des § 45 BNatSchG (Ausnahme von Verboten), der gesetzliche Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG und die flächenbezogenen Ausweisungen geschützter Teile von der Natur und Landschaft (z. B. Landschaftsschutzgebiete o. ä.) eigenständig weiter.

Diesbezügliche Belange wurden, wie aus den nachfolgenden Ausführungen hervorgeht, berücksichtigt.

#### 1.2.2 Baugesetzbuch (BauGB, Stand 11/2017)

Im Rahmen der Bauleitplanung sowie der Umweltprüfung sind die diesbezüglich relevanten Vorgaben des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB, insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) sowie § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB (Planbegründung zum Bauleitplanentwurf, Umweltbericht) zu beachten. Dies ist - wie mit Blick auf die vorliegende FNP-/LSP-Änderung und auf den Umweltbericht festzustellen ist - vorliegend geschehen.



Als wesentliche Elemente der Umweltprüfung (UP) geben Art. 5 Abs. 1 und Art. 8 der UP - RL vor:

- Die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Planes auf die Umwelt sind im Umweltbericht zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.
- Der Umweltbericht ist bei der Ausarbeitung und vor der Annahme des Planes zu berücksichtigen.

§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB legt fest, dass in der UP die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist ferner das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Bundesgesetzgeber hat damit der Sache nach festgeschrieben, dass die UP letztlich nur eine bestimmte verfahrensrechtlich gesteuerte Form der Sammlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ist.

Aufbau und Inhalt des vorliegenden Umweltberichtes sind durch die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und §§ 2 a und 4 c BauGB vorgegeben und wurden auf dieser Grundlage umgesetzt.

Die Checkliste der relevanten Umweltbelange gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Vorschriften des § 1 a BauGB wurden abgearbeitet und bei der Ausführung des vorliegenden Umweltberichtes berücksichtigt.

### 1.2.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 12/2019)

Zu unterscheiden sind die Grundsätze (G) und die Ziele (Z) der Raumordnung.

Unter den Grundsätzen der Raumordnung werden allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen verstanden. Sie dienen hierbei als Direktiven im Rahmen der Abwägung, sind jedoch im Wege der Abwägung durch öffentliche oder private Belange von höherem Gewicht überwindbar. Die städtebauliche Zielvorstellung einem Planungsgrundsatz nachzukommen kann bedeuten, einen anderen Grundsatz nicht bzw. nur teilweise umsetzen zu können. Auch dann liegt kein Widerspruch zu den Grundsätzen der Raumordnung vor, wenn sich der Plangeber zwischen verschiedenen Belangen für die Bevorzugung des einen und damit notwendiger Weise zur Zurückstellung eines anderen Belangs entscheidet. Innerhalb dieses Rahmens ist das Vorziehen und Zurücksetzen bestimmter Belange überhaupt kein nachvollziehbarer Vorgang der Abwägung, sondern eine geradezu elementare, planerische EntschlieÙung/Entscheidung. Sie bringt zum Ausdruck, wie und in welche Richtung sich die Stadt Forchheim städtebaulich geordnet fortentwickeln will.

Hingegen sind Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei den Zielen handelt sich im Gegensatz zu den Grundsätzen der Raumordnung um verbindliche Vorgaben in Form räumlich und sachlich bestimmter oder bestimmbarer, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogener, textlicher oder zeichnerischer Festlegungen in



Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung oder Sicherung des Raums. Damit haben die Ziele der Raumordnung Normcharakter. Die Bauleitplanung ist diesen Zielen „anzupassen“.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind aus naturschutzfachlicher Sicht für die vorliegende Planung insbesondere folgende Grundsätze der Raumordnung von Relevanz:

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Nach diesem Grundsatz sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die natürlichen Ressourcen (Bodenschätze, Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Dies bedeutet auch, dass unvermeidbare Eingriffe so ressourcenschonend wie möglich erfolgen sollen. Die Stadt hat die geplante unvermeidbare Flächeninanspruchnahme dargelegt und begründet. Bei der Bereitstellung von Baulandflächen im Sinne gewerblich nutzbarer Flächen zur Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen sowie zur Gewährleistung der Versorgung mit Gütern handelt es sich um einen Belang im öffentlichen Interesse. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist dafür Sorge zu tragen, dass unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend ausgeführt werden (z. B. Festsetzung einer max. zulässigen GRZ, Festsetzung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge usw.). Die neu geplanten Gewerbegebietsflächen schließen an vorhandene, gewerblich genutzte Bauflächen an. Dadurch wird das Orts- und Landschaftsbild weitestmöglich geschützt.*

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanungen ist für eine klimagerechte Planung Sorge zu tragen, soweit dies auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich und zulässig ist. Hier können Festsetzungen (z. B. Verwendung teilversickerungsfähige Beläge, Verhältnis zwischen Grün- und Bau- und Verkehrsflächen usw.) zu einer weitestmöglich klimagerechten Planung beitragen. Innerhalb der künftigen Bauflächen wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den modernsten Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauchs gerecht werden. Auch dies dient dem Klimaschutz.*

- Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sol-

len klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der „ÄB“ liegt im Verdichtungsraum des Oberzentrums Forchheim. Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) auch in Bayern erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen. Dies ist vorliegend geschehen. Die Stadt hat geprüft, ob der „ÄB“ innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt. Dies war/ist im vorliegenden Fall zu verneinen. Auch eine Beeinträchtigung der Plangebietsflächen in Folge von Hochwasserschäden o. ä. war/ist auf Grundlage der in dieser Planbegründung gegebenen Hinweise (z. B. zu den Themen „wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen, Risikokulisse, Überschwemmungsgebiete usw., s. Teil A. Kap. 8.6) sowie auf Basis zu treffender planungsrechtlicher Festsetzungen auszuschließen. Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanungen ist für eine klimagerechte Planung mittels Festsetzungen Sorge zu tragen, soweit dies auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich und zulässig ist. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Hierzu ist im vorliegenden Planfall festzustellen: Der „ÄB“ liegt innerhalb von Kaltluftentstehungsflächen bzw. innerhalb von Flächen mit hoher Kaltluftproduktionsflächen (Acker-/Grünlandflächen). Die Geltungsbereichsflächen sind Teil dieses Entstehungsgebietes. Der „ÄB“ liegt laut der Schutzgut- und Zielkarte des Landschaftsentwicklungskonzeptes für die Region „Oberfranken - West (4)“ nicht innerhalb von Flächen, die einen Beitrag zum Kalt- und/oder Frischlufttransport (Kaltlufttransportwege, Kaltluftammelwege, Frischlufttransportwege) leisten. Auch aufgrund der geringen Größe handelt es sich daher nicht um die Überplanung stadtklimarelevanter Freiflächen und auch nicht um ein Frischluftentstehungsgebiet (Waldflächen).*

- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (s. Kap. 3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet - so das LEP in seiner Begründung - wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und an der angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Die vorliegende Planung trägt diesem Aspekt Rechnung. Nach städtischer Einschätzung handelt es sich bei der vorliegenden Planänderung um eine angemessene Weiterentwicklung nördlich benachbarter gewerblicher Bauflächen (Gebiet*



„Sandäcker“). Die äußere Erschließung (über die St 2243) ist bereits vorhanden, so dass sich der zusätzliche Flächenverbrauch ausschließlich auf die Binnenerschließung des „ÄBs“ beschränken kann. Auch dies trägt dazu bei Flächen zu sparen.

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine bandartige Siedlungsstruktur, d. h. ein Zusammenwachsen benachbarter Siedlungsteile in Folge der vorliegenden Planänderung, kann mit Blick auf die örtlichen Verhältnisse ausgeschlossen werden, ebenso eine ungegliederte Siedlungsentwicklung. In Folge der Planänderung kommt es nicht zu einer erstmaligen Zersiedelung (gekennzeichnet durch Streubebauung) der städtischen Siedlungsfläche bzw. zu einem erstmaligen Ausfransen des Siedlungsrandes. Eine diesbezügliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation nicht angezeigt. Es handelt sich um einen angebundenen Standort. Auf die diesbezüglich relevanten nachfolgenden Ausführungen zum Ziel des Kap. 3.3 (LEP) wird verwiesen (s. Teil A. Kap. 5.1.2 „Ziele (Z) der Raumordnung“).*

- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (s. Kap. 4.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Errichtung neuer öffentlicher Straßenverkehrsflächen zur äußeren Erschließung des „ÄBs“ wird nicht notwendig. Die Zufahrt zu den künftigen Bauflächen erfolgt über die vorhandene St 2243. Diese muss gegenüber dem Status quo baulich (geringfügig) verbreitert werden (Errichtung einer Linksabbiegespur analog Gewerbegebiet „Sandäcker“).*

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sind von der Planänderung nicht betroffen. Im vorliegenden Fall sind auch keine hochwertigen landwirtschaftlichen Böden betroffen. Gemäß Bodenschätzung handelt es sich im Plangebiet zum einen um Grünlandflächen mit einer Grünlandgrundzahl von 36 und einer Grünlandzahl von 35 und damit um Flächen die weit unter dem Durchschnitt der Grünlandzahl für den Landkreis Forchheim (47) liegen. Es liegen Tonböden der Zustandsstufe III (mittlere Ertragsfähigkeit) und der Wasserstufe 3 (normale mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfang Nässe-Anzeiger aufweisen kann) vor. Zum anderen handelt es sich um Ackerland mit einer Bodenzahl zwischen 37 - 42 und einer Ackerzahl von 35 - 39 und auch in diesem Fall um Flächen, die deutlich unterhalb des Landkreisdurchschnitts*

*tes (Ackerzahl von 42 liegen). Es liegen Ton- bzw. schwere Tonböden der Zustandsstufe 6 (geringe bis geringste Ertragsfähigkeit, schwache Krume mit einer Mächtigkeit zwischen 5,0 cm bis max. 20,0 cm, auf verdichteten rohen Untergrund bis vollkommen biologisch totem Untergrund, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt. Mit der vorliegend in Anspruch genommenen Fläche ist eine zukunftssträchtige, langfristige Wirtschaftsentwicklung innerhalb des Stadtgebietes gewährleistet, da Flächen für notwendige Weiterentwicklungen dringend notwendig sind.*

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen für Wärme und Stromproduktion ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die vorliegende Bauleitplanung berücksichtigt diesbezügliche Belange und gibt hierzu entsprechende Hinweise (s. Teil A. Kap. 8.5 „Geothermie“).*

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Auf die vorhergehenden Ausführungen zum Grundsatz 1.1.3 (LEP) wird verwiesen. Die dortigen Ausführungen gelten an dieser Stelle sinngemäß. Die unvermeidbare Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt in dem Umfang, der für die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Forchheim notwendig war/ist. Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des Geltungsbereiches spielen aktuell als Flächen für die aktive Erholung eine untergeordnete bis vernachlässigbare Rolle. Es handelt sich um akustisch vorbeeinträchtigte Flächen direkt neben der St 2243 und der ICE - Ausbaustrecke „Nürnberg - Erfurt“. Aus Richtung Norden wirkt Gewerbelärm (Bereich Gewerbegebiet „Sandäcker“) auf die Plangebietsflächen ein. Im „ÄB“ sind keine für die Erholung wirksamen Strukturen (Geh-, Radwege, Wanderwege, Sitzgelegenheiten, Ruheplätze, Aussichtspunkte, Spielplätze o. ä.) vorhanden. Nächstgelegene Siedlungsfläche ist die Ortslage von Sigritzau nordöstlich des Plangebietes in einer Luftlinienentfernung von wenigstens ca. 725 m bzw. die Siedlungsflächen von Kersbach in einer Luftlinienentfernung von wenigstens 665 m. Es ist nicht erkennbar, dass die Plangebietsflächen aus beiden Bereichen heraus zum Zwecke der Erholung aufgesucht werden, zumal aus dem Geltungsbereich heraus keiner direkten Anbindungen in Richtung Westen/Südwesten bzw. Norden bestehen. Eine erhebliche nachhaltige Beeinträchtigung der Erholungsfunktion im gesamten umgebenden Landschaftsraum kann gleichfalls nicht diagnostiziert werden. Es ist nicht erkennbar, wie die Plangebietsflächen hier weitreichende negative Wirkeffekte auch auf die passive Erholungsnutzung (optisch - ästhetischer Landschaftsbildgenuss) dieses Landschaftsraumes entwickeln könnten. Zu einem ähnlichen Ergebnis kam bereits eine im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gewerbegebiet „Sandäcker“ durchgeführte Landschaftsbildanalyse. Darüber hinaus sei darauf hingewiesen, dass bereits derzeit im Gewerbegebiet „Sandäcker“ die Errichtung von Gebäuden mit einer Traufhöhe bis 22,0 m zulässig ist.*

- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Wie mit Blick auf den örtlichen Bestand sowie auf die vorliegenden artenschutzrechtlichen Ausführungen (s. Teil A. Kap. 13 „Artenschutzrechtliche Belange“) festzustellen ist, werden in Folge der künftigen Bebauung zum weit überwiegenden Teil Grünlandflächen mittlerer Wertigkeit überbaut. Ihnen könnte Bedeutung als Lebensraum für den Dunklen bzw. für den Hellen Wiesenknopf - Ameisenbläuling zukommen. Ggf. kann eine Rodung des im „ÄB“ liegenden Streuobstbestandes bzw. abschnittsweise Eingriffe in den Gehölzbestand westlich entlang der St 2243 nicht vermieden werden. In allen Fällen sind keine Bäume/Gehölze betroffen, die als Biotopbaum aus artenschutzrechtlicher Sicht von Relevanz wären. Insgesamt zeichnet sich ab, dass aller Voraussicht nach keine für wildlebende Arten besonders wertvollen und wichtigen Lebensräume verloren gehen werden. Wildwechsel o. ä. konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen innerhalb des Plangebietes nicht festgestellt werden. Es handelt sich um Flächen innerhalb der Beeinträchtigungszonen einer Staatsstraße und von Bahnanlagen, was ihre Wertigkeit und Nutzbarkeit insbesondere für die Fauna mindert. Wanderkorridore zu Wasser sind in Folge der Planung nicht tangiert, ebenso nicht in der Luft. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu erarbeiten. Es ist insofern nicht erkennbar, in wie weit die vorliegende Planänderung diesem Grundsatz zuwiderlaufen könnte.*

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine Funktionen im Naturhaushalt auf Dauer erfüllen kann (s. Kap. 7.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist mittels entsprechender Festsetzungen diesem Grundsatz weitestgehend Rechnung zu tragen (z. B. über Vorgaben zur Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, Festsetzung einer max. zulässigen, überbaubaren Grundstücksfläche, Entwässerung im Trennsystem, Schaffung von Retentionsräumen, Rückhalteflächen usw.).*

- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern freigehalten sowie Siedlungen vor einem hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der „ÄB“ liegt weder innerhalb eines geschützten  $HQ_{100}$  - Gebietes noch innerhalb von Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$ , Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{100}$ , Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{häufig}}$  noch innerhalb vorläufig gesicherter oder festgesetzter Überschwemmungsgebiete. Das Plangebiet liegt teilflächig in einem sog. wassersensiblen Bereich. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist diesem Aspekt planerisch Rechnung zu tragen.*



- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Im „ÄB“ sind weder Bau-, Kultur- und/oder Bodendenkmäler vorhanden noch sonstige kulturhistorisch bedeutsamen Relikte (Flurformen, Bewirtschaftungsweisen usw.). Der „ÄB“ liegt nicht innerhalb historischer Sichtachsen bzw. Blickbeziehungen. Eine unmittelbare negative Betroffenheit des historischen Ortskerns von Forchheim, Sigritzau und Kersbach in Folge der beabsichtigten Darstellung ist auszuschließen.*

Im Rahmen der Umweltprüfung sind aus naturschutzfachlicher Sicht für die FNP-/LSP-Änderung insbesondere folgende Ziele des LEPs von Relevanz:

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen auf Basis der vorliegenden Planänderung ist nicht erkennbar. U. a. aufgrund der geplanten Art der Nutzung und des Umfangs der Bauflächenausweisungen sowie der aktuellen Wertigkeit und dem Ausgangszustand der überplanten Flächen ist die vorliegende Planung hierfür nicht geeignet. Unvermeidbare Eingriffe werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemäß den gesetzlichen Vorgaben kompensiert und gelten insofern als ausgeglichen. Bei den überplanten Flächen handelt es sich im derzeitigen Zustand um Bereiche mit einer vertretbaren ökologischer Belastbarkeit, die insbesondere im Hinblick auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Belange von geringem bis mittlerem Wert sind.*

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Mit diesem Aspekt hat sich die Stadt Forchheim bereits im Vorfeld umfangreich auseinandergesetzt und sowohl im Stadtgebiet als auch außerhalb nach vergleichbar gut geeigneten, vergleichbar großen Alternativflächen gesucht, d. h. nach Flächen, die bereits innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne liegen, jedoch bislang noch nicht bebaut sind. Sie hat weiterhin nach Flächen gesucht, die im Sinne einer Konversion, Nach-, Neu- und Umnutzung geeignet wären und zur Verfügung stehen könnten. Sie darüber hinaus auch eine Vielzahl von Standorten untersucht, die bislang im wirksamen FNP/LSP noch nicht als Bauflächen vorgesehen sind. Letztlich kam die Stadt jedoch zu dem Ergebnis, dass nur der vorliegend*



*gewählte, im bisherigen Außenbereich liegende Standort geeignet ist und alle an ihn zu stellenden Anforderung erfüllt bzw. erfüllen kann. Insofern hat die Stadt den Vorrang einer Entwicklung nach Innen geprüft, kam aber am Ende zu dem Ergebnis, dass letztlich nur die Entwicklung nach außen als letzte verbleibende Möglichkeit verbleit. Im Übrigen verweist die Stadt Forchheim auf ihre diesbezüglich relevanten Ausführungen im Umweltbericht. Hier wird auf das Thema Standortalternativen eingegangen.*

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Es handelt sich um einen angebundenen Standort. Die beabsichtigte Siedlungsflächeneinheit erfolgt in direktem Anschluss an eine geeignete Siedlungseinheit (Gewerbegebiet „Sandäcker“).*

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Erschließung der geplanten gewerblichen Bauflächen erfolgt über bereits bestehenden Straßenverkehrsflächen (St 2243). Vor diesem Hintergrund ist nicht erkennbar, wie die Planänderung diesem Ziel zuwiderlaufen könnte. Eine Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in Folge der Planung ist zu verneinen.*

- Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen (s. Kap. 7.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

*Der „ÄB“ liegt laut Regionalplan für die Region „Oberfranken - West“ nicht innerhalb eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Diesbezügliche Belange sind nicht berührt.*

Zusammenfassende Bewertung:

Wie den vorhergehenden Ausführungen zu entnehmen ist, berücksichtigt die vorliegende Planänderung die vorgenannten Grundsätze des LEPs weitestmöglich. Dort, wo dies nicht vollumfänglich der Fall ist bzw. aufgrund anderer Belange nicht der Fall sein kann, wurde dies begründet. Ein Widerspruch zu den Zielen des LEPs liegt nicht vor.

#### 1.2.4 Regionalplan „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand 12/2018)

Im Rahmen der Umweltprüfung sind aus naturschutzfachlicher Sicht für die vorliegende Planung insbesondere folgende Vorgaben des RPs von Relevanz:

- Auf die Belange von Landwirtschaft und Gartenbau soll Rücksicht genommen werden. Insbesondere sollen landwirtschaftlich gut geeignete

Böden im Main- und Regnitztal nur im unbedingt erforderlichen Mindestumfang anderweitig genutzt werden (A II 1.1.3, RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Große gartenbaulich und erwerbsmäßig genutzte Flächen sind im vorliegenden Planfall nicht vorhanden und insofern nicht betroffen. Den nachfolgenden Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.7.1 „Belange der Landwirtschaft“ ist zu entnehmen, dass und wie die Belange der Landwirtschaft berücksichtigt wurden. Gemäß Bodenschätzung handelt es sich im Plangebiet zum einen um Grünlandflächen mit einer Grünlandgrundzahl von 36 und einer Grünlandzahl von 35 und damit um Flächen die weit unter dem Durchschnitt der Grünlandzahl für den Landkreis Forchheim (47) liegen. Es liegen Tonböden der Zustandsstufe III (mittlere Ertragsfähigkeit) und der Wasserstufe 3 (normale mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfang Nässe - Anzeiger aufweisen kann) vor. Zum anderen handelt es sich um Ackerland mit einer Bodenzahl zwischen 37 - 42 und einer Ackerzahl von 35 - 39 und auch in diesem Fall um Flächen, die deutlich unterhalb des Landkreisdurchschnittes (Ackerzahl von 42 liegen). Es liegen Ton- bzw. schwere Tonböden der Zustandsstufe 6 (geringe bis geringste Ertragsfähigkeit, schwache Krume mit einer Mächtigkeit zwischen 5,0 cm bis max. 20,0 cm, auf verdichteten rohen Untergrund bis vollkommen biologisch totem Untergrund, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt. Es handelt sich um Böden des Diluviums. Das sind Böden, die in der Eiszeit durch Anschwemmungen und Gletscherablagerungen entstanden sind. Im Ergebnis ist festzustellen, dass es sich auf Grundlage der Bodenschätzung insgesamt betrachtet nicht um landwirtschaftlich gut geeignete Böden handelt, auf die der RP abstellt.*

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes, soll hingewirkt werden. Dazu sollen vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden (A II 1.1.4, RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die vorliegende FNP-/LSP-Änderung berücksichtigt diese Vorgaben weitestmöglich. Die Stadt sichert ortsnahe gewerbliche Bauflächen und schafft damit die Voraussetzungen für eine günstige Zuordnung von Arbeitsstätten zu den Wohnbereichen. Ggf. ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mittels schalltechnischer Gutachten nachzuweisen, dass weder durch die gewerblichen Bauflächen auf die Umgebung noch umgekehrt unzulässige Lärmbelastungen ausgelöst bzw. einwirken werden. Eine Überlastung insbesondere des örtlichen/überörtlichen Verkehrsnetzes in Folge der beabsichtigten Bauflächen ist nicht zu befürchten, da der „ÄB“ im direkten Umfeld mehrerer überörtlich bedeutsamer Infrastruktureinrichtungen (Kreis-, Staatsstraßen) liegt. Hinsichtlich der Luftreinhaltung gelten die aktuellen, einschlägigen Gesetze, Verordnungen, DIN - Normen usw.*

- In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern. Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden (A II 2.2, RP).



Hierzu wird festgestellt:

*Der Begründung zu Punkt A II 2.2 des RPs ist folgendes zu entnehmen: „Zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes ist die Sicherung des natürlichen Potenzials notwendig. Deshalb müssen sich die Nutzungsansprüche an die Landschaft grundsätzlich an der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren. Diese ist aufgrund der Naturausstattung und bestehender Vorbelastungen in den einzelnen Teilräumen der Region sehr unterschiedlich ausgebildet. Veränderungen der Funktionsfähigkeit können bereits eintreten, wenn ein Faktor des Naturhaushaltes belastet wird. Deshalb hat ein Nutzungsanspruch grundsätzlich dort seinen günstigen Standort, wo er Naturhaushalt und Landschaftsbild am wenigsten beeinträchtigt.“ Die Stadt vertritt vor dem Hintergrund der vorherigen Ausführungen den Standpunkt, dass es sich bei dem gewählten Standort um Flächen handelt, die leistungsfähig genug sind, die Folgen der Planung zu bewältigen. Aufgrund der Vorbelastungen hält die Stadt den Standort auch unter dem Aspekt des Landschaftsbildes für geeignet. Es handelt sich demnach nicht um nicht bzw. nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche, die vorrangig zu erhalten wären. Die sog. „freie Landschaft“ existiert tatsächlich kaum noch. Nur noch in wenigen Landschaftsräumen sind im Umkreis von 15 Gehminuten bzw. 1,5 km keine Bauten, Straßen oder Hochspannungsleitungen anzutreffen. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche haben wegen ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion und als Regenerationsräume für die Tierwelt und für den erholungssuchenden Menschen große Bedeutung. In der Region sind gemäß den Ausführungen in der Begründung zum RP im großen Verdichtungsraum Nürnberg/Fürth/Erlangen (zu dessen Ausläufern auch noch das Oberzentrum Forchheim gehört) nur noch einige größere geschlossene Waldgebiete diesen bisher unbeeinträchtigten Landschaftsräumen zuzurechnen. Demnach gehören die Flächen des Plangebietes nach dem Verständnis des RPs zweifelsfrei nicht zu den unter diesem Aspekt zu schützenden Landschaftsräumen. Waldflächen sind im Plangebiet nicht vorhanden. Benachbarte Waldflächen sind gleichfalls nicht betroffen. Ein Widerspruch bzw. einen unzulässigen Konflikt konnte die Stadt daher in der Gesamtzusammenschau unter diesem Aspekt nicht erkennen.*

- Insbesondere in den Verdichtungsräumen sollen Verluste an Bodenflächen durch Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden. Boden soll für neue Vorhaben nur in Anspruch genommen werden, wenn sich diese nicht auf bereits versiegelten Flächen verwirklichen lassen. Baulandreserven sollen mobilisiert und Bauland soll erst ausgewiesen werden, wenn bereits ausgewiesene Bauflächen nicht genutzt werden können (B I 1.2.1, RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Flächen des „ÄBs“ befinden sich innerhalb eines solchen Verdichtungsraumes. Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung ist der maximal zulässige Versiegelungsgrad zu regeln. Die Stadt hat begründet, warum die künftig neue Versiegelung/Überbauung notwendig und unvermeidbar ist. Hinsichtlich des Themas „Alternativenprüfung“ wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.5 („In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten“) verwiesen.*



- In der gesamten Region soll darauf hingewirkt werden, dass die standort-typischen Lebensräume von wildlebenden Pflanzen- und Tierarten gesichert und vor Eingriffen geschützt werden. Dies gilt insbesondere für geschützte und gefährdete Arten (B I 1.2.4, RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Unabhängig davon, dass diese Punkt gemäß Aussage des RPs von der Verbindlichkeit ausgenommen ist, ist im vorliegenden Planfall festzustellen, dass es sich bei den von der Planänderung betroffenen Flächen nicht um besonders standorttypische, besonders wertvolle oder besonders seltene, einzigartige Lebensräume handelt, die zu schützen wären. Die Belange von Flora und Fauna wurden gemäß den gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt, untersucht und gewürdigt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass unter diesem Aspekt ein Konflikt zwischen dem RP und der FNP-/LSP - Änderung nicht zu diagnostizieren ist.*

- Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete sollen so gestaltet werden, dass sie das Landschaftsbild nicht beeinträchtigen (B I 2.1.2, RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die FNP-/LSP - Änderung trägt dieser Vorgabe mittels Darstellung der Planungsabsicht zur Randeingrünung der gewerblichen Bauflächen Rechnung. Weiterhin ist eine Berücksichtigung diesbezüglicher Belange im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mittels entsprechender Festsetzungen (Pflanzgebote, Fassadenbegrünungen usw.) möglich und sollte in diesem Rahmen umgesetzt werden.*

- In den Siedlungsbereichen, insbesondere in den Verdichtungsräumen und an den Entwicklungsachsen, soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neue geschaffen werden (s. Kap. B I 2.1.4, RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Im „ÄB“ befinden sich insgesamt zwölf Obstbäume (Halb-/Hochstämme) wovon vier Einzelbäume jeweils einzelne Ansätze potenziell relevanter Biotopstrukturen aufweisen (Astabbrüche, Totholz, Rindenrisse, leichte Höhlungen). Jedoch war/ist keine der festgestellten Strukturen als Habitat für geschützte Tierarten geeignet. Unter diesem Aspekt ist keiner der zwölf Einzelbäume als wertvoller Baumbestand im Sinne des RPs zu bezeichnen. Grundsätzlich im Sinne des RPs als wertvoller Bestand zu werten ist jedoch die kleine Streuobstfläche mit den hier acht als Gruppe angepflanzten Obstbäumen. Es ist davon auszugehen, dass alle zwölf Einzelbäume im Zuge der Realisierung künftiger Gebäude, Bauflächen und Erschließungsstraßen beseitigt werden müssen. Bei den überplanten Grünflächen handelt es sich um vergleichsweise wertvolle Flächen im Sinne des RPs, auch wenn diese bereits derzeit im Einwirkungs- und Beeinträchtigungsbereich von Bahnanlagen, der Staatsstraße und von Gewerbeflächen liegen. Dem Erhalt dieser Flächen konnte die Stadt Forchheim jedoch im vorliegenden Fall keinen Vorrang einräumen. Unter diesem Aspekt deutlich besser geeignete, geringwertigere Fläche z. B. direkt nördlich des Kersbacher Kreisel standen nach Bürgereinwendungen für eine Bebauung nicht mehr zu Verfügung. Aufgrund ihrer Lage und ihrer Strukturausstattung innerhalb der Beeinträchtigungszonen einer*



*Staatsstraße und von Bahnanlagen usw. kommt den überplanten Flächen hinsichtlich ihrer Erholungsfunktion für den Menschen nur eine untergeordnete Bedeutung zu. Vorhandene, das Planänderungsgebiet flankierende Feldwege werden zum Spaziergehen bzw. zum Ausführen von Hunden genutzt. Aus Richtung Norden (südliche Verlängerung Straße Sandäcker kreuzt ein sich andeutender Trampelpfad die Grundstücke Fl.-Nrn. 1333 und 1334 (beide Gmkg. Kersbach) in Richtung Südwesten. Darüber hinaus gehende Befunde zur Nutzung für Erholungszwecke konnten im Rahmen der Bestandserfassung jedoch nicht getätigt werden.*

- Die Erholungsmöglichkeiten in freier Natur sollen in allen Teilen der Region erhalten und verbessert werden (B III 2, RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die Stadt Forchheim kann nicht erkennen, wie sowohl klein- als auch großräumig die Erholungsmöglichkeiten in freier Natur in Folge der Planänderung beeinträchtigt werden könnten. Bestehende, zu Erholungszwecken nutzbare Feld-, Flur-, Geh- und Radwege o. ä. bleiben unverändert erhalten. Bestehende Verbindungen werden in Folge der Baugebietsausweisung nicht gekappt. Die Geltungsbereichsflächen spielen für eine aktive Erholungsnutzung keine Rolle. Es handelt sich um landwirtschaftliche Nutzflächen. Sitz-, Spiel-, Ruhegelegenheiten, Spiel- und Sportgelegenheiten o. ä. sind im Plangebiet nicht vorhanden. Auch die passive Erholungseignung bzw. der optisch - ästhetische Erholungswert des örtlichen Landschaftsbildausschnittes sind aufgrund der Vorbelastungen (Straßenverkehr, Straßenböschungen/-dämme, Freileitungen, bestehende Gewerbegebietsflächen usw.) eingeschränkt.*

- Die Siedlungstätigkeit soll sich i. d. R. im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden. In den zentralen Orten soll darauf hingewirkt werden, dass ausreichend Bauflächen zügig bereitgestellt werden (s. Kap. B VI 1.1, RP).

Hierzu wird festgestellt:

*Die vorhergehenden Ausführungen in Teil A. Kapitel 5.1 („Landesentwicklungsprogramm Bayern“) zu diesem Aspekt sowie die vorhergehenden Ausführungen zu Kapitel B I 2.1.2 des RPs gelten an dieser Stelle sinngemäß. Die Planänderung entspricht diesem Leitbild, wie mit Blick auf die Planzeichnung und die geplanten Neubauf Flächen im unmittelbaren Kontext mit den vorhandenen Siedlungsflächen festzustellen ist. Im gewerblichen Siedlungsbereich soll die organische Entwicklung gemäß der Begründung des RPs den Bedarf ansässiger sowie neu anzusiedelnder Betriebe umfassen, die zur örtlichen Grundversorgung oder Strukturverbesserung in der Kommune notwendig oder die an besondere Standortvoraussetzungen gebunden sind.*

- Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden (B VI 1.8, RP).



Hierzu wird festgestellt:

*Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 5.1.2 („Ziele (Z) der Raumordnung“) zum Ziel 3.2 (LEP) wird verwiesen. Die dortigen Ausführungen gelten an dieser Stelle analog. Entgegen anderer Baugebietstypen (z. B. Wohngebieten) sind flächensparende Bauformen innerhalb von gewerblichen Bauflächen naturgemäß eher schwer umsetzbar bzw. nur dann, wenn zur Verfügung stehende Flächen auch in der dritten Dimension ausgenutzt werden. Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen und festzulegen, in wie weit ein Verdichtung auch in die Höhe möglich ist.*

Innerhalb des „ÄBs“ und auch nicht außerhalb benachbart/angrenzend sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang-, Vorbehalts- noch Eignungsgebiete für die Gewinnung, Sicherung und Erkundung von Bodenschätzen, für Windkraftanlagen ausgewiesen. Gleichfalls nicht vorhanden sind Trinkwasserschutzgebiete, Vorranggebiete für den Hochwasserschutz und für die Wasserversorgung und auch Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung. Diesbezügliche Ziele der Raumordnung und der Landesplanung sind nicht betroffen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Trenngrünflächen, nicht innerhalb eines Naturparks und/oder nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Zusammenfassende Bewertung:

Die FNP-/LSP-Änderung läuft den Vorgaben, Planungs- und Entwicklungsabsichten des RPs nicht zuwider.

1.2.5 Landschaftsentwicklungskonzept für die Region „Oberfranken - West (4)“ (LEK, Stand 05/2004)

Das LEK fungiert als Arbeits- und Entscheidungsgrundlage in Sachen Naturschutz, Ökologie und landschaftlicher Entwicklung auf regionaler Ebene. Es ist eine der Grundlagen zur Erarbeitung u. a. des vorliegenden Umweltberichtes. Das LEK ist als Fachkonzept nicht rechtsverbindlich. Es verschafft einen Überblick über die ökologischen Rahmenbedingungen/Parameter. Im LEK werden folgende Aussagen zum Pangebiet getroffen:

1.2.5.1 Zielkarte Boden

Gemäß den Zielvorstellungen des LEKs soll dem im Geltungsbereich vorhandenen Böden als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden eine „besondere Bedeutung“ zukommen.

Hierzu wird festgestellt:

*Im Rahmen der Bestandserfassung konnte nicht bestätigt werden, dass sich bei den örtlich vorhandenen Böden um besonders wertvolle und/oder seltene Böden (z. B. Löss-, Sandböden, Geotope o. ä.) handelt, die als Standort für seltene Lebensgemeinschaften von besonderer Bedeutung sein könnten. Insofern vertritt die Stadt Forchheim auch nicht die Auffassung, es handle sich vor Ort um besonders empfindliche Böden. Aus den genannten Gründen*

*konnte die Stadt Forchheim der Einhaltung der Vorgaben aus der Zielkarte daher keinen Vorrang einräumen. Auf die nachfolgenden Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.5.2 („Zielkarte Wasser“) wird verwiesen. Die dortigen Ausführungen gelten hier sinngemäß.*

#### 1.2.5.2 Zielkarte Wasser

Gemäß den Zielvorstellungen des LEKs sollen den Geltungsbereichsflächen hinsichtlich des Schutzes des Grundwassers vor Einträgen sorbierbarer und nicht sorbierbarer Stoffe eine „allgemeine Bedeutung“ zukommen.

*Hierzu wird festgestellt:*

*Es ist davon auszugehen, dass es im Plangebiet zukünftig auch zum Umschlag, zur Handhabung und/oder zur Lagerung mit ggf. grundwasserschädigenden Materialien (z. B. Treibstoffe, Öle, Farben, Lacke, Schmiermittel o. ä.) kommen kann. Die zukünftigen Arbeiten im Plangebiet erfolgen auf Grundlage entsprechender Genehmigungen und Auflagen, Gesetze, Richtlinien, DIN-Normen usw., die auch die Belange des Grundwassers berücksichtigen. Eine geordnete Schmutz- und Regenwasserbeseitigung (Trennsystem) ist vorgesehen. Maßnahmen zum Erhalt der Regenerationsfähigkeit des Grundwassers (Grundwasserneubildung) und zum weitestmöglichen Erhalt der Versickerungsfähigkeit der örtlichen Böden/Flächen sind vorgesehen. Die Stadt Forchheim kann daher einen Widerspruch zu den Vorstellungen der Zielkarte insgesamt nicht erkennen.*

#### 1.2.5.3 Zielkarte Luft/Klima

Gemäß den Zielvorstellungen des LEKs sollen den Geltungsbereichsflächen hinsichtlich ihrer bioklimatischen Schutzfunktion eine „allgemeine Bedeutung“ zukommen.

*Hierzu wird festgestellt:*

*Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung ist der allgemeinen Bedeutung des Gebietes durch umfangreiche Festsetzungen gerecht (z. B. Pflanzgebote, interne Kompensationsflächen, maximal zulässiger Versiegelungsgrad, Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, Niederschlagswassermanagement, Vorgaben zur Dach-/Fasadengestaltung, umfangreiche Hinweise und Vorgaben zum Einsatz regenerativer Energie sowie zum Klimaschutz usw.) gerecht zu werden.*

#### 1.2.5.4 Zielkarte Arten/Lebensräume

Gemäß den Zielvorstellungen des LEKs soll den Geltungsbereichsflächen hinsichtlich der Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen und Arten eine „besondere Bedeutung“ zukommen.

*Hierzu wird festgestellt:*

*Mittels im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung zu treffender Festsetzungen (Pflanz- und Erhaltungsgebote, Festsetzung interner*



*Kompensationsflächen, Festsetzung maximal überbaubarer Flächen usw.) können die Geltungsbereichsflächen zumindest in den nicht überbauten/versiegelten Bereichen auch zukünftig die ihnen vom LEK zugedachte Funktion übernehmen bzw. der ihnen zugedachten Bedeutung gerecht werden.*

#### 1.2.5.5 Zielkarte Landschaftsbild/Erleben

Gemäß den Zielvorstellungen des LEKs soll den Geltungsbereichsflächen hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen, naturbezogenen Erholung eine „allgemeine Bedeutung“ zukommen, hinsichtlich der Erhaltung und Entwicklung des Landschaftsbildes gleichfalls eine „allgemeine Bedeutung“.

*Hierzu wird festgestellt:*

*Bereits derzeit spielen die Geltungsbereichsflächen für Erholungszwecke nur eine untergeordnete bzw. vernachlässigbare Rolle. Daran würde sich auch zukünftig nichts ändern. Aufgrund der bereits derzeit vorhandenen Lärmbelästigung (direkte Nachbarschaft zu Bahnanlagen, zur BAB A 73, St 2243, Gewerbeflächen)), der randlichen Lage sowie fehlender funktionaler und infrastruktureller Bezüge zur umgebenden freien Landschaft sind die Plangebietsflächen für die Erholung irrelevant. Daher ergibt sich unter diesem Aspekt gegenüber dem Status quo und der Zielvorgabe des LEKs kein Konflikt/Widerspruch, auch nicht hinsichtlich des Landschaftsbildes.*

#### 1.2.5.6 Zielkarte Historische Kulturlandschaft

Gemäß den Zielvorstellungen des LEKs soll den Geltungsbereichsflächen hinsichtlich ihres Wertes für die Sicherung der historischen Kulturlandschaft eine „allgemeine Bedeutung“ zukommen.

*Hierzu wird festgestellt:*

*Innerhalb des Plangebietes sind weder Kultur-, Boden- und/oder Baudenkmäler, Relikte historischer Landnutzungsformen, historischer Flurformen und/ oder Bewirtschaftungsweisen o. ä. vorhanden. Der betroffene Kulturlandschaftsbildausschnitt spielt aufgrund seiner Randlage in direkter Nachbarschaft zu einer Autobahn, zu Bahnanlagen sowie zu einer Staatsstraße und einer Hochspannungsfreileitung eine untergeordnete bis vernachlässigbare Rolle. Unabhängig davon ist im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung dem Aspekt des Kulturlandschaftsschutzes durch entsprechende Festsetzungen (max. zulässige Gebäudehöhe, max. zulässige Gebäudelängen, Fassadengestaltung, Vorgaben zur Dachgestaltung, Pflanz-, Erhaltungsgebote, Maßnahmen zur usw.) weitestmöglich Rechnung zu tragen.*

#### 1.2.5.7 Zielkarte Innerfachlicher Zielabgleich

Gemäß den Zielvorstellungen des LEKs soll innerhalb der Geltungsbereichsflächen als Hauptziel vordringlich die Umsetzung aus dem Zielkonzept „Arten und Lebensräume“ (s. hierzu Ausführungen in Teil B. Kap. 1.2.5.4) verfolgt



werden, nachgeordnet als Nebenziel die Umsetzung der Ziele aus dem Zielkonzept „Boden“ (s. hierzu Ausführungen in Teil B. Kap. 1.2.5.1).

Hierzu wird festgestellt:

*Die vorhergehenden Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.5.4 („Zielkarte Arten/Lebensräume“) und in Teil B. Kapitel 1.2.5.1 („Zielkarte Boden“) gelten hier analog.*

#### 1.2.5.8 Zielkarte Leitbild der Landschaftsentwicklung

Das Plangebiet wird einem Funktionsraum zugewiesen, in dem der Landnutzung für Naturhaushalt und Landschaftsbild eine „bedeutenden Leistung“ zugemessen wird. In solchen Gebieten sollen die Nutzungen der besonderen Empfindlichkeit der Landschaftsräume und den besonderen Funktionen für Naturschutz und Landschaftspflege sowie für die Erholungsnutzung angepasst werden.

Hierzu wird festgestellt:

*Wie bereits vorher dargelegt, spielen die Flächen des Plangebietes bereits derzeit weder für den Menschen noch Erholungszwecke eine relevante Rolle, für Arten und Lebensräume eine mittlere. Insofern kann die Stadt Forchheim im konkreten Einzelfall auch hinsichtlich der vom LEK für das Plangebiet vorgesehenen Landschaftsentwicklung zu den von ihr im Rahmen der vorliegenden FNP-/LSP-Änderung vorgesehenen Entwicklungszielen keinen eklatanten Zielverstoß bzw. keinen erheblichen Konflikt erkennen.*

#### 1.2.6 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Forchheim (ABSP, Stand 06/2003)

- Nach der Ziel- und Maßnahmenkarte 2.1 „Gewässer“ liegen die Änderungsgeltungsbereichsflächen in einem Gebiet zur Schaffung von Stillgewässerverbundsystemen im Regnitztal zur Förderung der überregional bedeutsamen Arten „Laubfrosch, Knoblauchkröte, Kammolch sowie der Libellenfauna und charakteristischer Pflanzenarten, insbesondere durch Sicherung und Optimierung von Baggerseen und Gewässern in Sandgruben als Laichgewässer („N2“).

Hierzu wird festgestellt:

*Im „ÄB“ selber sind keine für die Artengruppe der Lurche relevanten Laichgewässer (z. B. Stillgewässer, Baggerseen, Gewässer in Sandgruben o. ä.) vorhanden. Die außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Still-, Fließgewässer und Feuchtstrukturen bleiben unverändert erhalten. Im Plangebiet vorgesehen sind Flächen zur Errichtung eines naturnah gestalteten Regenrückhaltebeckens in unmittelbarem räumlichem Kontext mit dem südlich außerhalb des Geltungsbereiches von Osten nach Westen entwässernden Grabens, so dass dieses Becken zukünftig auch als neuer Laichplatz von Bedeutung sein kann. Die vorliegende Planung hat sich umfangreich insbesondere mit der Artengruppe der Lurche auseinandergesetzt und diesbezüglich auch die Ausgestaltung der festgesetzten internen Ausgleichsflächen auf die Belange dieser Artengruppe abge-*



*stellt. Ein Widerspruch zu den Zielvorgaben des ABSPS konnte/kann die Stadt Forchheim daher nicht erkennen.*

- Nach der Ziel- und Maßnahmenkarte 2.2 „Feuchtgebiete“ liegen die Geltungsbereichsflächen innerhalb eines Gebietes, für das die Optimierung des wiesengenutzten Regnitztals als überregional bedeutsame Feuchtgebietsachse unter besonderer Berücksichtigung der Lebensraumansprüche des Weißstorchs, wiesenbrütender Vogelarten sowie des Hellen und des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings verfolgt werden soll (u. a. mittels Optimierung von Restflächen, Entwicklung größerer zusammenhängender extensiv bewirtschafteter Feuchtflächen, Schaffung von Feuchtverbundstrukturen entlang der Regnitz sowie entlang von Bachläufen und Gräben durch Schaffung von extensiv genutzten oder ungenutzten Pufferflächen). Gleichzeitig liegt der Geltungsbereich in einem Gebiet zur Förderung des Weißstorches im Umfeld besetzter Horstplätze durch Optimierung bestehender und Neuschaffung potenzieller Nahrungshabitate.

*Hierzu wird festgestellt:*

*Diesbezüglichen Belangen kann im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung mittels geeigneter Festsetzungen Rechnung getragen werden.*

- Nach der Ziel- und Maßnahmenkarte 2.3 „Trockenstandorte“ liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Gebietes, für das die vorrangige Optimierung von Sandlebensräumen durch Erhaltung und ggf. Pflege von Sandrasen, Sandabbaustellen, Sandäckern und mageren Altgrasfluren, durch Schaffung von Pufferzonen, durch die Neuschaffung von Trittsteinbiotopen (vornehmlich entlang von süd- und südwestexponierten Weg- und Waldrändern, mageren Ranken und Feldrainen) und durch die Anlage offener Sandflächen vorgesehen ist. Gleichzeitig liegt das Plangebiet in einem Bereich, für den die Erhaltung und Neuanlage von Magerrasen, Ranken, Rainen und Säumen (nach Möglichkeit in räumlicher Nähe mit bestehenden Trockenlebensräumen, Förderung von Lebensraumkomplexen zu thermophilen Säumen, Magerrasen und trockenheitsgebundenen Ackerwildkrautfluren) vorgesehen ist.

*Hierzu wird festgestellt:*

*Weder im Plangebiet noch unmittelbar daran angrenzend finden sich Sandrasen, Sandabbaustellen, Sandäcker, magere Altgrasfluren, magere Waldränder, Ranken, Feldraine, offene Sandflächen o. ä. Auch der anstehende Untergrund ist für die Entwicklung derartiger Strukturen und Flächentypen ist nicht geeignet (bindig, lehmig, feucht). Ein Widerspruch bzw. Konflikt zu den Zielvorstellungen des ABSPs ist daher zu verneinen.*

- Nach der Ziel- und Maßnahmenkarte 2.4 „Wälder und Gehölze“ liegt der Geltungsbereich innerhalb eines Gebietes, in dem die Erhaltung und Förderung von Heckengebieten und Einzelhecken sowie Kleinstrukturen mit Funktionen als Trittsteinbiotope für den Trockenverbund sowie die Neuanlage solcher Kleinstrukturen bevorzugt in Anbindung an naturschutzfachlich wertvolle Trockenlebensräume erfolgen sollte.



Hierzu wird festgestellt:

*Mit Ausnahme der die St 2243 begleitenden Heckengehölzbestände an ihrem westlichen Straßenrand sind alle übrigen Plangebietsflächen weitestgehend strukturlos und ausgeräumt, Feldgehölzhecken o. ä. fehlen hier. Der Erhalt der Bestandshecken ist durch entsprechend Erhaltungsgebote gesichert. Rodungen beschränken sich hier nur auf das tatsächlich notwendige Maß (Einmündungsbereich der Baugebietserschließung an die St 2243).*

- Nach der Karte 3 liegt das Plangebiet im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes mit der Bezeichnung „Sandgebiete östlich der Regnitz (P)“.

Hierzu wird festgestellt:

*Eine nachhaltig erhebliche Schädigung des Schwerpunktgebietes unter dem Aspekt des Schutzes und des Erhalts von Trocken- und Magerlebensräumen ist unter würdigender Betrachtung und Wertung der örtlichen Verhältnisse nicht angezeigt.*

## **2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN**

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden**

#### 2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

##### 2.1.1.1 Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch

Die im Zuge des Bauleitplanes erstmalig mit einem Gewerbegebiet und mit Verkehrsflächen überplanten Flächen werden nahezu vollständig landwirtschaftlich (Grünland) genutzt.

Dem Plangebiet kommt aufgrund seiner Lage, seiner Nutzung sowie seiner Dimension/Ausdehnung keine Bedeutung als Naherholungsgebiet für eine aktive Betätigung und/oder für den ruhigen, passiven Natur- und Landschaftsbildgenuss zu. Besonders erholungswirksame Strukturen (z. B. Sitz-, Ruhegelegenheiten, Spiel- und Sportinfrastrukturen, Aussichtspunkte, gastronomische Einrichtungen o. ä.) fehlen.

Im Plangebiet befinden sich auf einer ca. 455 m<sup>2</sup> Teilflächen privat gartenbaulich genutzte Flächen (Anbau von Kartoffeln, Zwiebeln, Bohnen, Karotten, Mais usw.). Derartigen Flächen kommt neben Aspekten der materiellen privaten Selbstversorgung und der körperlichen Ertüchtigung und Betätigung in der Regel in Folge der Bearbeitung und Nutzung auch psychische Erholungsfunktion (Aufenthalt im Freien, Zufriedenheit durch das eigenständige Produzieren von Feldfrüchten usw.) zu. Gleiches gilt hinsichtlich der Nutzung der im Plangebiet vorhandenen Obstbäume (Streuobstwiese und wegbegleitende Obstbaumreihe).



Bei den im Geltungsbereich liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland) handelt es sich um landwirtschaftliche Erwerbsflächen (finanzieller, privatwirtschaftlicher Aspekt).

Das Plangebiet liegt im Bereich von Verkehrslärmemittenten (St 2243, BAB A 73, Bahnlärm), von Gewerbelärm (nördlich angrenzende Flächen des Gewerbegebietes „Sandäcker“) sowie von landwirtschaftlichen Immissionen (Geruch, Staub, Lärm usw.).

Die im Plangebiet vorhandenen Feldwege dienen aufgrund ihrer Linienführung (Anfang/Ende) nicht der überörtlichen Ortsveränderung und spielen daher als Wanderwege, Radwege, Bestandteile von Jogging-/Walkingstrecken, Reitwege bzw. Wege zum Spazieren, Hundeausführen usw.) keine erkennbare Rolle. Die vorhandenen Feldwege münden entweder auf die St 2243 ein bzw. binden in Richtung Norden an das bestehende Gewerbegebiet „Sandäcker“ an. Räumlich infrastrukturelle Bezüge zu sonstigen Siedlungsflächen (insbesondere den nördlich und südlich benachbarten Wohngebietsflächen von Sigritzau und von Kersbach) sind nicht vorhanden. Beide Siedlungsflächen befinden sich jeweils in mehreren hundert Metern Entfernung.

Nach der Schutzgutkarte „Landschaftsbild/Erleben“ (LEK) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit „geringer Eigenart“ ohne besondere Reliefdynamik. Ein Erlebniswert ist laut LEK potenziell zwar vorhanden, bietet jedoch nur geringe Entwicklungsmöglichkeiten. Für das Landschaftserleben relevante kultur- oder naturhistorische Einzelelemente und/oder Aussichtspunkte sind nicht vorhanden. Herausragende, für Freizeit und Erholung relevante Landschaftsbereiche (z. B. ausgewählte naturkundliche Anziehungspunkte, Geotope, herausragende Landschaftsausschnitte o. ä.) sind gleichfalls nicht vorhanden, ebenso keine visuellen Leitlinien mit hoher Intensitätswirkung.

Nach der Konfliktkarte „Landschaftsbild/Erleben“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie innerhalb von Flächen mit einer mittleren Lärmbelastung, was nach der Bestandsbegehung bestätigt werden kann.

Auf potenzielle geruchliche Belastungen ausgehend von dem die Umfeld befindlichen, östlich benachbarten Entsorgungszentrum Deponie Gosberg wird hingewiesen. Bei ungünstigen Witterungs-, Luftdruck und Windverhältnissen können damit verbundene Geruchsbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigungen der Erlebniswirksamkeit in Folge visueller Belastungen (z. B. durch bestehende Freileitung, landschaftsbildbeeinträchtigende, dammgeführte, eingeschnittene oder sonstige Verkehrstrassen, durch Abbaustellen, Windenergieanlagen o. ä.) sind vorhanden (Hochspannungsleitung mit Masten im Westen, Bahnanlagen mit Stromleitungen und Lärmschutzwänden im Westen, bauliche Anlagen des Gewerbegebietes „Sandäcker“ im Norden, St 2243 im Osten) sind vorhanden.

#### 2.1.1.2 Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna

Das Planungsgebiet liegt in der „Biogeografischen Region 2 (kontinental)“, in der Großlandschaft „Südwestliche Mittelgebirge/Stufenland (4)“.

Nach der naturräumlichen Gliederung liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkisches Keuper - Liasland (D 59)“, in der Naturraum-



Einheit „Mittelfränkisches Becken (113)“ und hier in der Naturraumuntereinheit „Sandgebiete östlich der Rednitz-/Regnitz-Achse (113-F)“.

Der Geltungsbereich gehört zum Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“.

Gemäß der Karte der potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns liegt das Plangebiet vollständig im Bereich des „Zittergrasseggen - Hainsimsen - Buchenwaldes im Komplex mit dem „Zittergrasseggen - Waldmeister - Buchenwald“; örtlich „Zittergrasseggen - Stieleichen - Hainbuchenwald (L6b)“.

Die Plangebietsflächen sind mit Ausnahme von insgesamt 12 Obstbäumen (davon ein Halbstamm, davon 8 als Streuobstwiese gruppiert, davon 4 als feldwegbegleitende Baumreihe) sowie straßenbegleitender Gehölzbestände (Hecken, Sträucher, Einzelbäume) westlich entlang der St 2243 ausgeräumt und gehölzfrei.

Auf einer isoliert gelegenen Teilfläche im Umfang von ca. 455 m<sup>2</sup>, direkt nördlich der vorbeschriebenen Streuobstfläche, befindet sich eine kleine private, gartenbauliche Nutzfläche (Anbau von Kartoffeln, Mais, Bohnen, Zwiebeln, Karotten).

Mit Ausnahme der vorhandenen, teilversiegelten (da geschotterten) Feldwege und deren asphaltierten Einmündungstrichtern in die St 2243 sowie der im Geltungsbereich liegenden, asphaltierten Straßenflächen der St 2243 sind alle übrigen Geltungsbereichsflächen unversiegelt.

Der weit überwiegende Anteil des Plangebietes wird von mesophilen, weitgehend ebenflächigen, ausgeräumten, Grünlandflächen auf mäßig feuchten Standorten eingenommen.

Potenziell geeignete Feuchtbiotope (z. B. Gewässer oder Wasserflächen, Stillgewässer, temporär wechselfeuchte Bereiche, Tümpel, Weiher, Pfützen, grabbare und unbewachsene Strukturen, o. ä.) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Westlich entlang der St 2243 verläuft ein überwiegend als Rasenmulde ausgebildeter, naturfern gestalteter, linearer, temporär wasserführender Straßenrandgraben ohne besondere Strukturmerkmale (z. B. Feuchtzeiger, Schilf-/Röhrichtbestände, Seggen, Binsen o. ä.).

Entlang des Nordrandes des Feldweges auf Fl.-Nr. 1330 (Gmkg. Kersbach) seines Nordrandes ist ein flacher, linearer, stark zugewachsener Wegseitengraben vorhanden. Abschnittsweise entwickelt sich hier im Rahmen der Sukzession junger Weidenaufwuchs. Erkennbar sind weiterhin typische Feuchtzeiger (vereinzelt Röhricht/Schilf und Binsen).

Ebenfalls nicht vorhanden sind für den Artenschutz relevante Brachflächen, Trocken- und Magerstandorte oder sonstige Sonderstandorte sowie für Fledermäuse und Vögel relevante Gebäude, Scheunen, Hütten, Keller o. ä.

Nach der Schutzgutkarte „Arten/Lebensräume“ (LEK) wird dem Plangebiet hinsichtlich seiner aktuellen Lebensraumqualität eine „überwiegend sehr geringe“ bis „überwiegend geringe“ Bedeutung zugeordnet. Mit Blick auf die tatsächlichen örtlichen Verhältnisse kann diese Einstufung als zutreffend bestätigt werden. Hinsichtlich ihres Entwicklungspotenzials für seltene und gefährdete Lebensräume wird en Plangebietsflächen jedoch eine bayernweit poten-



ziell seltene und/oder regional/überregional einzigartige Bedeutung zugemessen. Das LEK weist im Plangebiet weder klein- noch großflächige Vorkommen besonderer Lebensräume aus, auch keine großflächigen Lebensraumvorkommen, die beispielsweise als Wiesenbrütergebiete von Bedeutung sind.

Nach der Konfliktkarte „Arten/Lebensräume“ (LEK) werden mögliche Beeinträchtigungen der aktuellen Lebensraumqualität durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft als „überwiegend gering“ bewertet. Die Beeinträchtigung des Entwicklungspotenzials für seltene und gefährdete Lebensräume durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft wird als „überwiegend hoch“ bewertet. Weiterhin werden Beeinträchtigung der aktuellen Lebensraumqualität und des Entwicklungspotenzials für seltene und gefährdete Lebensräume insbesondere durch die von der ICE - Strecke „Nürnberg - Erfurt“ und von der St 2243 ausgehenden Barrierewirkungen gesehen.

### 2.1.1.3 Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, digitale geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich das Plangebiet innerhalb der folgenden geologischen Haupteinheit:

- System: Trias
- Serie: Obertrias
- Supergruppe: Deckgebirge, jungpaläozoisch bis mesozoisch
- Gruppe: Mittlerer oder Oberer Keuper
- Formation: Trossinger- oder Exter-Formation
- Geologische Einheit: Feuerletten und Oberer Keuper, Tonstein
- Gesteinsbeschreibung: Tonstein, z.T. schluffig, z. T. feinsandig, grau, blaugrau, rotgrau; unterlagert von Ton-/Tonmergelstein, rot, tiefrot; lokal mit konglomeratischen Kalksteinbänken und -knollen, selten dolomitisch, grau; lokal mit Sandstein, z. T. gerölleführend

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Angewandte Geologie“) ist auf Grundlage der digitalen Ingenieurbio-logischen Karte von Bayern zum örtlich zu erwartenden Baugrund folgendes festzustellen:

- Baugrundtyp: Veränderlich feste Gesteine
- Gesteinsbeispiele: Ton-/Schluffstein, Mergelstein
- Mittlere Tragfähigkeit: Mittel bis hoch
- Allgemeine Hinweise: Oberflächennah oft stark verwittert, dann wasser-, setzungs- und hebungsempfindlich, Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar



Nach der Übersichtsbodenkarten (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ befinden sich die Plangebietsflächen in einem Bereich mit vorherrschend Regosol und Pelosol, gering verbreitet Pseudogley- Regosol aus (grusführendem) Ton (Sedimentgestein), verbreitet mit flacher Decksicht aus Schluff bis Lehm, gering verbreitet carbonathaltig im Untergrund.

Ein Baugrundgutachten für die Bauflächen des vorliegenden Geltungsbereiches liegt derzeit noch nicht vor, befindet sich jedoch gerade in Vorbereitung. Nach erfolgter Fertigstellung wird es der Öffentlichkeit bzw. den Trägern/Behörden im Rahmen des nächsten Verfahrensschrittes (förmliche Beteiligung) zur Kenntnis gegeben.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Umweltgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (Anbruch- und/oder Ablagerungsbereiche, Stein-/Blockschlag, tieferreichende Rutschungen, rutschanfällige Flächen, Flächen mit Anfälligkeiten für flachgründige Hanganbrüche, Erdfälle/Dolinen, großflächige Senkungsgebiete) verbunden sind.

Gemäß Bodenschätzung handelt es sich im Plangebiet zum einen um Grünlandflächen mit einer Grünlandgrundzahl von 36 und einer Grünlandzahl von 35 und damit um Flächen die weit unter dem Durchschnitt der Grünlandzahl für den Landkreis Forchheim (47) liegen. Es liegen Tonböden der Zustandsstufe III (mittlere Ertragsfähigkeit) und der Wasserstufe 3 (normale mittlere Wasserverhältnisse, mit einem Pflanzenbestand, der in einem mäßigen Umfang Nässe-Anzeiger aufweisen kann) vor. Zum anderen handelt es sich um Ackerland mit einer Bodenzahl zwischen 37 - 42 und einer Ackerzahl von 35 - 39 und auch in diesem Fall um Flächen, die deutlich unterhalb des Landkreisdurchschnittes (Ackerzahl von 42 liegen). Es liegen Ton- bzw. schwere Tonböden der Zustandsstufe 6 (geringe bis geringste Ertragsfähigkeit, schwache Krume mit einer Mächtigkeit zwischen 5,0 cm bis max. 20,0 cm, auf verdichteten rohen Untergrund bis vollkommen biologisch totem Untergrund, der nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt.

Die anstehenden, natürlichen Böden im Bereich der künftigen Gewerbegebietsflächen sind nicht als Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial einzustufen, nicht als Böden mit besonderer Archivfunktion bzw. nicht als seltene und/oder gefährdete Böden. Geotope o. ä. liegen nicht vor.

Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes oder belastete Böden sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht bekannt.

Nach der Schutzgutkarte „Boden“ (LEK) wird das Rückhaltvermögen der im Plangebiet vorhandenen Böden für sorbierbare Stoffe als „überwiegend gering“ eingestuft. Es wird eine potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser gesehen, nicht jedoch durch Wind. Bodenobjekt mit hoher Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (z. B. Geotope o. ä.) sind nicht vorhanden.

Nach der Konfliktkarte „Luft/Boden“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen, bei denen mögliche Beeinträchtigungen bzw. der Verlust der Bodenfunktion durch Stoffeinträge als „überwiegend mittel“ bewertet werden. Beeinträchtigungen durch Erosion werden in dieser Karte nicht ausgewiesen/gesehen.

#### 2.1.1.4 Bestandsbeschreibung Schutzgut Wasser

**Niederschlagsverhältnisse:** Gemäß Auskunft des LEKs beträgt die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme 600 - 650 mm. Das Gebiet der Stadt Forchheim ist damit als niederschlagsarm zu bezeichnen.

**Grundwasser:** Das Plangebiet liegt nicht innerhalb folgender Flächen/ Bereiche:

- Vorranggebiet für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung
- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete

Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen derzeit keine genauen Erkenntnisse vor, jedoch ist im großräumigen Überblick von einer nach Westen (Richtung Talraum der Regnitz) gerichteten Fließrichtung auszugehen, wie sich aus den Angaben der digitalen hydrogeologischen Karte (M 1 : 100.000) des „Umwelt Atlas Bayern (Rubrik „Geologie) entnehmen lässt.

Gemäß den in der hydrogeologischen Karte dort ausgewiesenen Grundwassergleichen ist im Plangebiet von einem Grundwasserpegel von 260,00 m ü. NN auszugehen. Da die Geländehöhen im Plangebiet zwischen max. ca. 269,00 m ü. NN im Osten und ca. 266,00 m ü. NN im Westen schwanken, lässt sich daraus vorab ein voraussichtlicher Grundwasserflurabstand von mindestens bis zu ca. 6,0 m ableiten.

Im Rahmen der Ausweisung des Gewerbegebietes „Sandäcker“ wurden in seiner Nordhälfte im Jahr 2002 zehn Bohrungen eingebracht. Hierbei wurden kleinräumig stark wechselnde Grundwasserstände zwischen ca. 3,0 m bis ca. 0,50 m unter Gelände nachgewiesen/ermittelt. Ein durchgehender Grundwasseraquifer war laut damaligen Gutachten nicht feststellbar. Das Gewerbegebiet „Sandäcker“ liegt gegenüber den vorliegenden Geltungsbereichsflächen deutlich niedriger (ca. auf 263,50 m ü. NN). Demnach korreliert der 2002 festgestellte tiefste Grundwasserpegel erkennbar mit den Angaben der hydrogeologischen Karte.

Nach starken Niederschlägen bzw. der Frühjahrsschneesmelze kann es aufgrund der geologischen Verhältnisse zu einem deutlichen Anstieg der Grundwasserstände kommen.

Eine weitere, im Bereich „Sandäcker“ im Jahr 2003 durchgeführte Baugrunduntersuchung weist ausdrücklich auf wasserstauende Feuerlettschichten in Tiefen zwischen 0,70 m bis 0,50 m unter der Geländeoberkante hin. Dort kann es dann (jahreszeitlich schwankend) zu Staunässebildung kommen, da in den überlagernden Schichten eindringendes Niederschlagswasser nicht versickern kann. Diese Aussage erklärt die aus dem Jahr 2002 stammende Aussage, in der Grundwasser (Schichtenwasser) auch in Schichten bis ca. 0,50 m unter Gelände angetroffen wurde.

Angaben über maximal mögliche Wasserstände bzw. Wassermengen innerhalb des Baugebietes liegen nicht vor und könnten nur über langjährige Pegelmessungen erzielt werden.



Oberflächlich erkennbare Schichtwasseraustritte bzw. staunasse Bereiche konnten im Rahmen der Bestandsbegehungen nicht festgestellt werden.

Nach der Schutzgutkarte „Wasser“ (LEK) wird das Rückhaltevermögen des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe als „überwiegend mittel“ bewertet. Die relative Grundwasserneubildungsrate wird mit „überwiegend sehr gering“ bewertet. Diese Aussage deckt sich mit den vor Ort erkennbaren Verhältnissen sowie mit den Aussagen der Bodenschätzungskarte, nach denen im Geltungsbereich von schweren, lehmigen und damit dichten Böden auszugehen ist.

Dem Plangebiet kommt laut LEK keine Bedeutung als Auenfunktionsraum zu. Eine Wasserscheide (2. Unterteilung) trennt die Plangebietsflächen von dem nördlich benachbarten Gewerbegebiet „Sandäcker“. Bei den südlich davon gelegenen Geltungsbereichsflächen handelt es sich insofern um Flächen eines anderen Wassereinzugsgebietes. Die Auenfunktionsräume werden als „überwiegend stark beeinträchtigt“ bewertet.

Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Stoffeinträge (nicht sorbierbare Stoffe wie Nitrat) werden als „überwiegend mittel - Stoffverlagerung ins Grundwasser möglich“ bis „überwiegend gering – Stoffverlagerung ins Grundwasser wenig wahrscheinlich“ bewertet.

**Oberflächenwasser (-gewässer):** Das Plangebiet liegt nicht innerhalb folgender Bereiche:

- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und Hochwasserrückhaltung beanspruchte Überschwemmungsgebiete
- Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{häufig}}$
- Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{100}$
- Hochwassergefahrenflächen  $HQ_{\text{extrem}}$
- Hochwassergeschützte Gebiete  $HQ_{100}$
- Vorranggebiet für den Hochwasserschutz
- Vorranggebiet für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiet für die Trinkwassergewinnung
- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt auch nicht im Einzugsgebiet/Wirkbereich eines sog. Risikogewässers gemäß Risikokulisse 2018.

Teilflächen des Geltungsbereiches befinden sich gemäß Angabe des Informationsdienstes Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) innerhalb sog. wassersensibler Bereiche. Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen seinen natürlichen Einflussbereich, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, durch den Wasserabfluss in Trockentälern oder durch hoch anstehendes Grundwasser zu Über-



schwemmungen und Überspülungen kommen kann. Ein Hinweis auf eine potenzielle Gefährdungslage (z. B. Überschwemmungsgefahr) ist gegeben.

Stillgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, ebenso keine Fließgewässer.

Westlich entlang der St 2243 verläuft ein überwiegend als Rasenmulde ausgebildeter, naturfern gestalteter, linearer, temporär wasserführender Straßenrandgraben ohne besondere Strukturmerkmale (z. B. Feuchtzeiger, Schilf/Röhrichtbestände, Seggen, Binsen o. ä.).

Entlang des Nordrandes des Feldweges auf Fl.-Nr. 1330 (Gmkg. Kersbach) seines Nordrandes ist ein flacher, linearer, stark zugewachsener Wegseitengraben vorhanden. Abschnittsweise entwickelt sich hier im Rahmen der Sukzession junger Weidenaufwuchs. Erkennbar sind weiterhin typische Feuchtzeiger (vereinzelt Röhricht/Schilf und Binsen).

#### 2.1.1.5 Bestandsbeschreibung Schutzgut Klima/Luft

Großklimatisch gehört der Raum Forchheim zum Übergangsbereich zwischen dem maritimen Klima, das sich durch milde Winter, kühle Sommer und erhöhte Luftfeuchtigkeit auszeichnet, und dem kontinentalen Klima, das sich durch kalte Winter, warme Sommer und geringe Luftfeuchtigkeit charakterisiert wird.

Die Jahresmitteltemperatur im Regnitztal liegt bei ca. 8,5°C. Aufgrund der geringen Talneigung kommt es während windschwacher und wolkenarmer Wetterlagen nachts und allgemein in der kalten Jahreszeit zur Ausbildung stagnierender und feuchter Kaltluft am Boden (Inversionswetterlage). Während solcher Wetterlagen ist die Talbelüftung im Bereich von Forchheim eingeschränkt. Im Bereich von Siedlungs- und Gewerbeflächen sowie an Verkehrswegen reichern sich dann Schadstoffe in den unteren Luftschichten an.

Gemäß Auskunft des LEKs herrscht eine durchschnittliche Jahrestemperatur von 8° C.

Die Vegetationsperiode beträgt überwiegend zwischen ca. 206 - 210 Tagen.

Erfahrungsgemäß ist im Plangebiet im Winden in westlicher und östlicher Richtung zu rechnen, die durch die Winde des nördlich angrenzenden Wiesentals in diesen Richtungen verstärkt werden dürften.

Die Jahresmittel der Windgeschwindigkeit (10 m über Grund gemessen) liegen zwischen 2 m/s und 3 m/s. Dabei sind in Forchheim meist die westlichen Winde mit höheren Windgeschwindigkeiten und die südlichen bis östlichen Winde mit geringeren Windgeschwindigkeiten verbunden.

Nach der Schutzgutkarte „Luft/Klima“ (LEK) liegen die Plangebietsflächen in einem Bereich mit „hoher“ Kaltluftproduktionsfunktion, jedoch nicht innerhalb von Kaltlufttransport-, Kaltluftsammel- oder Frischlufttransportwegen. Eine Kaltluftgefährdung (z. B. bedingt durch die Lage in Kaltluftstau- und Kaltluftsammelwegen) sieht das LEK nicht. Die Inversionsgefährdung wird als „hoch“ eingeschätzt.

Nach der Konfliktkarte „Luft/Boden“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit zeitweilig höherer Schadstoffbelastung in stark inversionsgefährdeten Gebieten. Eine Freisetzung von Schadstoffen durch punktuelle Emittenten (Fabriken, Heizkraftwerke, Industrieanlagen o. ä.) im näheren und weite-



ren Umfeld des Plangebietes ist aufgrund des Fehlens solcher Einrichtungen derzeit nicht erkennbar.

#### 2.1.1.6 Bestandsbeschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.1.2 („Beschreibung der Darstellungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“), in Teil B. Kapitel 2.1.1.1 („Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch“) sowie in Teil B. Kapitel 2.1.1.2 („Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna“) wird verwiesen.

Eine Vorbeeinträchtigung des Landschaftsbildes ist in Folge der vorhandenen Starkstromfreileitung und der dazugehörigen Hochspannungsmasten westlich außerhalb des Plangebietes festzustellen.

Eine Vorbeeinträchtigung des Landschaftsbildes ist in Folge der westlich benachbarten Bahnanlagen (ICE - Ausbaustrecke „Nürnberg - Erfurt“), hier insbesondere durch die flankierenden Lärmschutzwände, festzustellen.

Eine Vorbeeinträchtigung des Landschaftsbildes ist in Folge der südwestlich benachbarten, ca. 485 m langen Gewerbebauten eines Logistikzentrums festzustellen.

Der Straßenkorridor der St 2243 östlich des Plangebietes zerschneidet das Landschaftsbild analog der Starkstromfreileitung von Norden nach Süden.

Auch der Gebäudebestand im Bereich des Gewerbegebietes „Sandäcker“ nördlich außerhalb des Plangebietes prägt das Landschaftsbild vor.

Die Plangebietsflächen sind nahezu gehölzfrei/strukturlos, werden zum weit überwiegenden Teil landwirtschaftlich genutzt und sind als ebenflächig zu bezeichnen. Sie zeichnen sich nicht durch eine besondere Schönheit, Einzigartigkeit, durch besondere Reliefstrukturen o. ä. aus. Das Plangebiet selber hat aufgrund seiner weitgehend monotonen Ausstattung, seiner Lage und seiner Ausgangsbedingungen (Grünlandnutzung) einen geringen Wert für den individuellen, optisch-ästhetischen Genuss des Landschaftsbildes.

Nur die südlich und südwestlich außerhalb des Plangebietes befindlichen Gehölzstrukturen und Gehölzflächen sowie die westlich entlang der St 2243 vorhandenen Straßenbegleitgehölze beleben als Vertikal- und Horizontalstrukturen das Landschaftsbild und sind auch aus der Ferne deutlich sichtbar zu erkennen bzw. heben sich entsprechend vom Horizont ab.

Eine räumliche Zuordnung der Plangebietsflächen zu bereits bestehenden Siedlungsflächen (Gewerbegebiet „Sandäcker“) ist gegeben. Der Geltungsbereich liegt teilweise mehr, teilweise weniger frei sichtbar im Talraum.

Nach der Schutzgutkarte „Landschaftsbild/Erleben“ (LEK) liegt das Plangebiet in der Landschaftsbildeinheit „Stark nutzungsgeprägtes Regnitztal südlich Forchheim (91)“. Die breite Talebene der Regnitz wird in diesem Abschnitt stark von Infrastruktureinrichtungen sowie von Siedlungs- und Gewerbeflächen geprägt. Außerhalb der überbauten Bereiche dominiert großflächiger Ackerbau. Tal- und auetypische Flächen treten im Landschaftsbild hingegen kaum (mehr) in Erscheinung. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb (histori-



scher) Sichtachsen und Blickbeziehungen, ist jedoch von den östlich benachbarten Höhenlagen (Ehrenbürg, Walberla usw.) sichtbar/erkennbar.

#### 2.1.1.7 Bestandsbeschreibung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ sind innerhalb des „ÄBs“ weder Bau- noch Boden- oder Kulturdenkmäler vorhanden bzw. ausgewiesen.

Nach der Schutzgutkarte „Historische Kulturlandschaft“ (LEK) liegt das Plangebiet am südöstlichen Rand des historischen Kulturlandschaftsraums mit der Bezeichnung „Regnitztal, Hirschaid, Neuses a. d. Regnitz, Burk (69)“. Hierbei handelt es sich um eine der ältesten oberfränkischen Siedlungslandschaften, die heute stark von Siedlung, Gewerbe, Infrastruktur und großflächigem Rohstoffabbau geprägt ist. Vorkommen historischer Kulturlandschaftselemente mit besonderer historischer Aussagekraft sind nur in wenigen Teilbereichen (z. B. Rest des „Ludwig - Donau - Main - Kanals“, funktionstüchtige Wiesenbewässerungsanlage der 1950er Jahre bei Burk, Örtlbergweiher/Fischteiche aus dem 14. Jahrhundert) vorhanden. Das Plangebiet ist Teil eines historischen Kulturlandschaftsraumes „geringer bis mittlerer Bedeutung“, so das LEK. Kulturhistorisch bedeutsame Siedlungs- und Bauformen sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden, ebenso keine historischen Flurformen, Bewirtschaftungsweisen o. ä. (z. B. Ackerterrassen ggf. kombiniert mit Hecken, Streuobst, Lesesteinmauern, Hecken, Hutungsflächen, Obstgärten, Baumfelder, historisch bedeutsame Weideflächen, Wiesebewässerungssystem, Kopfweiden, historische Waldnutzungsformen o. ä.). Kulturlandschaftselemente mit besonderer historischer Bedeutung (z. B. Wüstungen, Kirchen, Kapellen, Burgruinen, Gartenanlagen, Baumgruppen, Felsenkeller, Quellen, Brunnen, Altstraßen, Triftwege, Fußsteige, Kreuzwege, Grenzsteine) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Auch die sog. „Kulturlandschaft“ gehört zu den prüfungsrelevanten Kulturgütern. Der Begriff „Kulturlandschaft“ kann auf diverse Weise definiert werden. Aus allen Definitionen geht jedoch hervor, dass der Mensch die entscheidende Rolle bei der Entstehung und Erhaltung der Kulturlandschaft gespielt hat und spielt. Eine Kulturlandschaft ist eine vom Menschen geprägte und überformte Landschaft, die im Laufe der Zeit entstanden ist und einem ständigen Wandel unterliegt. Das Ausmaß und die Auswirkungen der menschlichen Eingriffe auf die Natur werden von den kulturellen Rahmenbedingungen sowie dem wirtschaftlichen und sozialen Hintergrund der Bevölkerung beeinflusst. Je nach Intensität des menschlichen Einflusses unterscheidet man zwischen naturnahen, land- und forstwirtschaftlich geprägten und naturfernen Kulturlandschaften. Stadtlandschaften und Industriezonen gehören demnach genauso zur Kulturlandschaft, wie beispielsweise extensiv genutzte Wiesen und Weiden. Insofern ist es im vorliegenden Fall zutreffend, auch von den Flächen des Plangebietes als Teil einer „Kulturlandschaft“ zu sprechen.

Die Konfliktkarte „Historische Kulturlandschaft“ (LEK) trifft zu den Plangebietsflächen keine Aussagen. Demnach wird ein möglicher Verlust historischer Substanz und historischer Informationswerte in Kulturlandschaftsräumen mit sehr hoher kulturhistorischer Bedeutung bzw. in Bestands- und Erwartungsgebieten für Bodendenkmäler von herausragender Bedeutung nicht erwartet.



### 2.1.2 Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

In diesem Sinne betroffene Gebiete (z. B. europarechtlich geschützte Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Nationalparks o. ä.) sind weder im „ÄB“ noch in seinem Umfeld vorhanden.

### 2.1.3 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der prognostischen Abschätzung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planänderung geht es der Sache nach um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der sog. „Nullvariante“, nämlich die Folgen bei Unterbleiben der Planung. Dabei ist die Entwicklung zu betrachten, die sich unter Berücksichtigung der gegebenen Rechtslage aufgrund der zum Planungszeitpunkt gegebenen Nutzungen ergibt. Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage sowie aufgrund der derzeit gegebenen Nutzung ist hierzu Folgendes festzustellen:

Die innerhalb des „ÄBs“ befindlichen Grünflächen würden bei Verzicht auf die Planung voraussichtlich unverändert in der bisherigen Weise landwirtschaftlich genutzt werden. Durch diese landwirtschaftliche Nutzung ausgelöste Konsequenzen auf Natur und Landschaft (u. a. ggf. Nährstoffeintrag ins Grundwasser o. ä. durch Ausbringung von Gülle o. ä., Pflege-/ Unterhaltungsrhythmus, Lärm, Staub, Geruchsbelastungen, Nährstoff-, Sedimenteintrag in die Gewässer bzw. in das Grundwasser) würden fort dauern. Vor diesem Hintergrund würden die Flächen für Flora/Fauna bei einer konventionellen Nutzung weiterhin eine mittlere, da eingeschränkte Rolle spielen, könnten jedoch im Rahmen einer ökologischen und extensivierten Landnutzung an Bedeutung gewinnen (z. B. Verzicht auf Düngung, Anpassung des Mahdregimes, Reduzierung des Mahdregimes usw.).

Eine weitere Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen zwecks Ableistung des notwendigen naturschutzfachlichen Ausgleichs inner- und außerhalb des „ÄBs“ könnte vermieden werden.

Die kleine private gartenbauliche Nutzung könnte unverändert fortgeführt werden.

Baubedingt unvermeidbare Gehölzrodungen könnten vermieden werden. Die im „ÄB“ vorhandenen Gehölzbestände, hier insbesondere der im „ÄB“ vorhandene Obstbaumbestand, könnte mit zunehmendem Alter sowie bei entsprechender Pflege hinsichtlich seiner Bedeutung als Biotopstruktur an Bedeutung gewinnen (z. B. für die Artengruppe der Fledermäuse, der Käfer und der Vögel).

Aufgrund fehlender Baurechte wäre eine Erweiterung der Bebauung unzulässig. Damit verbundene Flächenversiegelungen sowie alle übrigen Folgeerscheinungen (Verkehr, Emissionen usw.) würden unterbleiben, ebenso die Errichtung weiterer Nebenanlagen, Stellplätze usw.

Erdbehebungsarbeiten zur Herstellung nutzbarer, ebenflächiger Geländeneiveaus könnten unterbleiben. Auch unter diesem Aspekt würden sich die örtliche Topographie und das Landschaftsbild nicht ändern.



Es würde zu keiner über den Status quo hinaus gehenden Flächenversiegelung kommen inkl. aller damit verbundenen Folgen insbesondere für die Schutzgüter Wasser, Grundwasser, Boden und Flora/Fauna.

Das bestehende, gewohnte, weitgehend homogene, wenig attraktive und wenig abwechslungsreiche Landschafts- und Siedlungsbild würde unverändert bleiben.

Zusätzliches Verkehrskommen in Folge der gewerblichen Erweiterung der bestehenden Siedlungsflächen könnte vermieden werden.

Die Stadt Forchheim könnte bei Verzicht auf die Planung der Erweiterungsabsicht der Fa. Siemens Healthineers AG sowie dem Erhalt eines Betriebsstandortes der Fa. BayWa nicht entsprochen werden, inkl. aller damit verbundenen Unwägbarkeiten (Verlust von Arbeitsplätzen, ggf. Versorgungsdefizit bzw. -hindernisse für die im Landkreis ansässigen landwirtschaftlichen Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe usw.). Weiterhin würden keine Flächen für die Ansiedlung zusätzlicher Unternehmen/Betriebe geschaffen werden.

## **2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die nachfolgenden, prognostischen Abschätzungen beziehen sich gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen, vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der vorliegenden Planung.

Grenzüberschreitende Auswirkungen konnten/können „a priori“ ausgeschlossen werden und wurden daher nicht weiter untersucht.

Bei der Aufstellung eines Bauleitplanes sind der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand zu berücksichtigen. Insbesondere die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege sind beachtlich.

Zu unterscheiden sind bei der prognostischen Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren. Hierunter sind zu verstehen:

### *Baubedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:*

Unter baubedingten Wirkfaktoren werden diejenigen Aspekte verstanden, die ausschließlich im Rahmen der Baudurchführung bzw. der damit verbundenen Maßnahmen und Arbeiten ausgelöst werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten

- im Zuge der Baustelleneinrichtung (Materiallagerplätze, Baustraßen, Fahrzeugabstellflächen, Plätze für Baustellen-, Büro-, Wohncontainer o. ä.),
- im Zuge der Baufeldräumung/Baufeldvorbereitung (Materiallagerplätze, Baustraßen, Fahrzeugabstellflächen, Plätze für Baustellen-, Büro-, Wohncontainer o. ä.),
- durch Barriere- und Absperrewirkungen (Bauzaunabsperungen o. ä.),



- durch Kollisionsrisiko zwischen Tieren und Baustellenfahrzeugen,
- durch temporäre Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume durch baubedingte Emissionen (Abgase, Staub),
- durch temporäre akustische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (Baustellenlärm, Baustellenverkehr, Verlärmung, Erschütterungen/Vibrationen) sowie
- durch temporäre optische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (Fahrverkehr, Lichtreize, Baustellenbeleuchtung o. ä.).

Anlagebedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Unter „anlagebedingt“ werden diejenigen Wirkfaktoren subsummiert, die durch die bauliche Anlage als solche, d. h. durch künftige Bauwerke, Straßen, Einfriedungen usw. verursacht bzw. ausgelöst werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten

- durch Flächenverluste/-versiegelung in Folge von Überbauung (durch Straßen, Gebäude, Bauwerke usw.) inkl. aller damit verbundenen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser/ Grundwasser“ sowie
- durch Barriere- und Absperrwirkungen (Grundstückseinfriedungen, Baukörper o. ä.) bzw. Zerschneidungseffekte.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Hierbei handelt es sich um Auswirkungen, die durch den reinen Betrieb der künftigen baulichen Anlagen und Verkehrsinfrastrukturen erzeugt werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten

- durch Kollisionsrisiko zwischen Tieren und Kunden-/Mitarbeiter-/ Versorgungs- und Entsorgungsverkehr,
- durch (temporäre) Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume durch Emissionen (Abgase, Stäube, Hausbrand),
- durch temporäre akustische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (Verkehrs-, Betriebslärm) sowie
- durch temporäre optische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (Fahrverkehr, Lichtreize usw.).

2.2.1 Prognose der Entwicklung bezogen auf die Schutzgüter

2.2.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung + Mensch/Lärm)

Es gehen grundsätzlich keine für eine aktive und/oder passive Erholung bedeutsamen, siedlungsnahen Flächen verloren gehen, zumal in nächster Nähe bzw. im Umfeld des Plangebietes hierfür ohnehin umfangreiche weitere und deutlich besser geeignete Flächen zur Verfügung stehen/ständen (verbleibende freie Landschaft). Unter diesem Aspekt kann die Stadt Forchheim gegenüber dem Status quo daher weder direkte, indirekte, sekundäre, kumulative,



kurz-, mittel- und langfristige, ständige, vorübergehende noch positive und negativen Auswirkungen erkennen.

Die Erreich- und Nutzbarkeit der umgebenden, unmittelbar angrenzenden, offenen Landschaft als Freizeit- und Erholungsflächen bleiben auch nach der Realisierung künftig zulässiger Nutzungen und baulichen Anlagen gewährleistet. Unter diesem Aspekt kann die Stadt Forchheim gegenüber dem Status quo daher weder direkte, indirekte, sekundäre, kumulative, kurz-, mittel- und langfristige, ständige, vorübergehende noch positive und negativen Auswirkungen erkennen.

Der Erlebniswert der Landschaft innerhalb des „ÄBs“ wird in Folge der im Plangebiet zukünftig zulässigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen direkt, langfristig und ständig reduziert. In Folge der Umwandlung von Flächen der freien Landschaft/Natur in Siedlungsflächen ergibt sich insgesamt eine Veränderung des lokalen, kleinräumigen Landschaftsbildes und des damit verbundenen Erlebniswertes, nicht jedoch des Erlebniswertes des gesamten umgebenden, großräumigen Landschaftsraumes.

In Folge der Planänderung gehen gegenüber dem Status quo keine für die aktive Erholung relevanten Strukturen verloren, da solche - wie vorbeschrieben - im Plangebiet mit Ausnahme der Feldwege nicht vorhanden sind bzw. nicht beeinträchtigt werden.

Aufgrund der Lage des „ÄBs“ und seiner Entfernung gegenüber den nächstgelegenen Siedlungsflächen von Sigrizau und Kersbach sind dort negativ erheblich Lärmemissionen ausgeschlossen. Insofern ergeben sich unter diesem Aspekt auch unter kumulativer Berücksichtigung mit den bestehenden Gewerbebebietsflächen („Sandäcker“) keine direkten, indirekten, sekundären, kurz-, mittel- und langfristigen positiven bzw. negativen Veränderungen und Auswirkungen. Die mit den künftigen Bautätigkeiten verbundenen Lärmemissionen sind vorübergehender Natur und insofern nur kurz- bis mittelfristig wirksam. Sie werden nicht ständig fortauern. Jedoch werden sich gegenüber dem Status quo ständige direkte Lärmemissionen (Gewerbelärm) ergeben.

Da im direkten Umfeld des „ÄBs“ keine besonders schutzwürdige Wohnnutzung vorhanden ist, sind keine negativ erheblichen, mit dem künftigen Bauustellenverkehr/-betrieb verbundene Beeinträchtigungen zu erwarten.

Hinsichtlich der für das Schutzgut Mensch relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2.1.6 („Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung“) verwiesen.

**Ergebnisbewertung:** Bezogen auf das Schutzgut „Mensch/Lärm“ sind baue-, anlage- und betriebsbedingt geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten, ebenso bezogen auf das Schutzgut „Mensch/Erholung“.

#### 2.2.1.2 Auswirkung auf das Schutzgut Flora/Fauna

Im Plangebiet müssen voraussichtlich 12 Obstbäume gerodet werden (direkte Auswirkung). In einem kleinen Teilbereich westlich der St 2243 (künftiger Einmündungsbereich einer notwendigen Baugebieterschließung) müssen voraussichtlich punktuell Straßenbegleitgehölz gerodet werden. Bei keinem der zu beseitigenden Gehölze handelt es sich um sog. Biotopbäume, insofern er-



geben sich durch deren Rodung keine negativ erheblichen Folgewirkungen. In Folge der Rodung gehen potenziell geeignete Brutplätze verloren.

Derzeit noch nicht abschließend geklärt ist die Frage, ob in Folge des Verlustes von Grünlandflächen Lebensräume des Hellen und des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings verloren gehen könnten. Diesbezügliche Angaben werden im weiteren Verfahrensverlauf konkretisiert/präzisiert.

**Ergebnisbewertung:** Eine abschließende Bewertung ist derzeit noch nicht möglich.

### 2.2.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Baubedingt werden Flächenanteile (insbesondere im Bereich künftig neuer Gebäude, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen usw.) verändert. Im Vorfeld wird Oberboden abgeschoben und zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, der Grundstückszufahrten, benötigter Stellplatzflächen und sonstiger baulicher Nebenanlagen werden Flächen dauerhaft versiegelt. Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt bzw. gestört.

Der Ausgleich unvermeidbar beanspruchter Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, womit den gesetzlichen Vorgaben nach einer Kompensation entsprochen ist.

Im Rahmen künftiger Erdarbeiten ist ggf. das Auffinden belasteten Bodens (Altlasten) nicht abschließend auszuschließen, mit der Folge, dass diese Flächen saniert werden müssen (Auswirkungen: Kosten für Sanierung, Abtransport, richtlinienkonforme, qualifizierte, geordnete Entsorgung, fachgutachterliche Begleitung usw.).

Im Rahmen künftiger Erdarbeiten ist weiterhin ggf. auch das zu Tage treten von Bodendenkmälern (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) nicht definitiv auszuschließen, mit der Konsequenz, dass die Flächen des „ÄBs“ fachlich qualifiziert untersucht und die Funde gesichert/dokumentiert werden müssen (Auswirkungen: Bauzeitenverzögerung, Kostenübernahme durch den Grundstückseigentümer usw.).

Aufgrund der Bestandsgebäude im Umfeld ist grundsätzlich davon auszugehen, dass der im „ÄB“ vorhandene Untergrund als Baugrund geeignet sein könnte. Zum derzeitigen Planungszeitpunkt kann nicht beurteilt werden, welche baulichen Anforderungen sich in Folge der örtlichen Untergrundverhältnisse und Grundwasserverhältnisse ergeben könnten.

Im Bereich gewerblicher Bauflächen ist die Handhabung (Umschlag, Transport, Lagerung, Abfüllen/Befüllen) von Ölen, Schmierstoffen, Treibstoffen o. ä. nicht auszuschließen bzw. in Abhängigkeit der Betriebsart sogar typisch. Hierfür gelten die spezifischen Schutzvorschriften, Vorgaben, DIN-Normen, Verordnungen usw. Bei Einhaltung dieser Vorgaben sowie ggf. in den Bau- und Betriebsgenehmigungen erfolgter Festlegungen sind betriebsbedingte Auswirkungen in Folge von Leckagen bzw. sonstige Betriebsunfälle mit bodengefährdenden Stoffen weitestmöglich unterbunden/ausgeschlossen.



Im Übrigen wird auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen zum Schutzgut „Wasser“ (s. Teil B. Kap. 2.2.1.4 „Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser“) verwiesen, die hier sinngemäß gelten.

**Ergebnisbewertung:** Bezogen auf das Schutzgut sind bau- und anlagebedingt jeweils mittlere und betriebsbedingt geringe Auswirkungen/ Erheblichkeiten zu erwarten.

#### 2.2.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Hinweis: Die Ausführungen zum Schutzgut Boden (s. Teil B. Kap. 2.2.1.3 „Auswirkungen auf das Schutzgut Boden“) gelten hier sinngemäß.

**Grundwasser:** Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung notwendiger Baugruben, Fundamente o. ä. Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können.

Im Rahmen der Bautätigkeit ist der Umgang von wassergefährdenden Stoffen, z. B. Schmierfette und Treibstoffe für die Baufahrzeuge, nicht ausgeschlossen. Bei Anwendung der Gesetzen (z.B. Wasserhaushaltsgesetz - WHG), Verordnungen (z. B. bis 31.07.2017 bayerische Anlagenverordnung - VAwS, ab 01.08.2017 Bundes-Anlagenverordnung - AwSV), Verwaltungsvorschriften, technischen Regeln und Merkblättern kann eine Gefährdung des Grundwassers weitgehend ausgeschlossen werden.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen kann im für gewerbliche Bauflächen üblichen Rahmen angenommen werden. Darüber hinaus gelten hinsichtlich des Umgangs mit derartigen Stoffen die einschlägigen, gesonderten rechtlichen Bestimmungen und Vorschriften.

Insbesondere im Bereich der befestigten Flächen wird durch die neue, zusätzliche Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird zukünftig die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem Status quo reduziert sein.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene, hohe Grundwasserstände sowie drückendes Wasser obliegt dem jeweiligen Bauherrn. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen immer in dessen Zuständigkeitsbereich.

**Oberflächenwasser/Oberflächengewässer:** Aufgrund der teilflächigen Lage in einem wassersensiblen Bereich ist im „ÄB“ auch mit ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser aus den südlich, südöstlich und östlich benachbarten Einzugsgebieten zu rechnen. Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen den Einfluss von potenziell ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser obliegt dem Grundstückseigentümer. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen immer im privaten Zuständigkeitsbereich.

Im „ÄB“ könnten ggf. auch unterirdische und damit nicht sichtbare Entwässerungsanlagen (Drainagen, Drainagesammler usw.) vorhanden sein, an die auch die benachbarten Landwirtschaftsflächen angeschlossen sein könnten. Diese könnten im Rahmen künftiger Baumaßnahmen ggf. beschädigt werden (Auswirkungen: Reparatur notwendig). Ggf. können auch Umbaumaßnahmen



solcher Einrichtungen notwendig werden (Auswirkungen: Zusätzliche Kosten, erhöhter Planungsaufwand usw.).

Aus dem „ÄB“ heraus kann Niederschlagswasser auf die angrenzenden Grundstücke gelangen.

Da im „ÄB“ selber keine Still- und/oder Fließgewässer vorhanden sind, sind in Folge der Planung ausgelöste, negativ erhebliche Auswirkungen diesbezüglich auszuschließen.

Trotz Vermeidungsmaßnahmen wird eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet nicht möglich sein. Eine Kompensation kann daher nur über Ausgleichsflächen sowie über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgen.

**Ergebnisbewertung:** Bezogen auf das Schutzgut „Grundwasser“ sind bau- und anlagebedingt jeweils mittlere, anlagebedingt geringe Auswirkungen/ Erheblichkeiten zu erwarten. Bezogen auf das Schutzgut „Oberflächenwasser/Oberflächengewässer“ sind bau- und anlagebedingt voraussichtlich jeweils nur geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten, betriebsbedingt ggf. mittlere Auswirkungen/Erheblichkeiten.

#### 2.2.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Da die Plangebietsflächen nicht innerhalb von Kaltlufttransport-, Kaltluftsammler- oder Frischlufttransportwegen liegen, können sie gegenüber den nördlich und südlich benachbarten Siedlungsflächen (inkl. der der gewerblich genutzten Flächen) diesbezüglich nicht als Barrieren wirken können. Aufgrund der Lage des „ÄBs“ in einem Kaltluftstau-, in einem Kaltluftsammler- und in einem inversionsgefährdeten Gebiet besteht die Gefahr, dass künftig im Plangebiet zulässige, potenziell stark emittierende Betriebe/Unternehmen die bereits vorhandene lufthygienische Belastung erhöhen könnten.

Aufgrund des notwendigen Baumaschineneinsatzes zur Errichtung baulicher Anlagen können insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen baubedingte Staubbelastungen nicht ausgeschlossen werden, sofern nicht geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden (Befeuchtung der Baufelder o. ä.). Diese sind vergleichbar mit den üblichen Belastungen im Rahmen der landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung und stellen daher keine unzulässige bzw. zusätzliche Belastung dar. Darüber hinaus handelt es sich hier um temporäre Auswirkungen.

Die zu erwartende Versiegelung von Bodenflächen führt aufgrund größerer Aufheizung und Rückstrahlung tendenziell zu Temperaturerhöhungen innerhalb der betrachteten Flächen. Das Zirkulieren potenzieller Frischluftströme bzw. der Austausch von Luftmassen wird durch das künftige Baugebiet verändert und/oder verzögert, jedoch aller Voraussicht nach in einem für den Menschen nicht spürbaren und nicht nachweisbaren Umfang.

In Folge der Entwicklung neuer gewerblicher Bauflächen wird sich das Kraftfahrzeugaufkommen erhöhen (Mitarbeiter-, Kunden-, Anliefer-, Versorgungs-, Entsorgungsverkehr) mit den Folgen zusätzlicher Abgas- und Feinstaubbelastung bzw. Hausbrands. Genaue qualitative bzw. quantitative Angaben können an dieser Stelle nicht gemacht werden. Auch die diesbezüglichen Vorbelastungen sind nicht bekannt bzw. nicht erfasst und/oder untersucht.



Die Empfindlichkeit des „ÄBs“ aus klimatischer Sicht gegen eine Überbauung wird als nicht hoch eingeschätzt. Die Empfindlichkeit gegenüber Luftverunreinigungen ist jedoch hoch, da im Abstrombereich der Luft die Kerngebiete der Stadt Forchheim liegen. Etwaige Emissionen durch das Planungsgebiet können zum aktuellen Zeitpunkt nicht beziffert werden.

**Ergebnisbewertung:** Bezogen auf das Schutzgut sind bau- und betriebsbedingt jeweils geringe, anlagebedingt mittlere Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

#### 2.2.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz. Die geplante Siedlungsflächenerweiterung erfolgt in direktem Anschluss/Kontext an bestehenden Bauflächen. Daher können eine negative Zersiedlung der Landschaft und damit verbundene negativ erhebliche Auswirkungen nicht festgestellt werden.

Der „ÄB“ ist im Übergang zur freien Landschaft im Süden und Osten von Gehölzbeständen eingefasst, was seine optische Fernwirkung und damit eine Beeinträchtigung des großflächigen Landschaftsbildes zu minimieren hilft.

Aus Richtung Osten (Pinzberg, Gosberg) ist der „ÄB“ durch die dazwischen liegenden Waldflächen abgeschirmt von und von dort aus nicht wahrnehmbar. Aus Richtung Osten entlang der Kr FO 8 kommend wird die zukünftige zusätzliche Bebauung wenn überhaupt, dann erst nach der Durchfahrt durch den Wald, frühestens nach der Abzweigung in Richtung Sigritzau und vor der Einfahrt in den Kersbacher Kreisel, erkennbar/sichtbar sein. Jedoch ist davon auszugehen, dass hier die Bestandsgebäude im Bereich des Gewerbegebietes „Sandäcker“ in gewissem Umfang abschirmend wirken werden. Ortskundige werden hier eine Vergrößerung der Siedlungsfläche wahrnehmen können.

Eine sich in Richtung Westen (Regnitztal) hin auswirkende erhebliche, unzulässige Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes kann die Stadt Forchheim nicht erkennen. Hinsichtlich seiner Fernwirksamkeit enden potenzielle optische Beeinflussungen zunächst an den Bahnanlagen der ICE-Ausbaustrecke „Nürnberg - Erfurt“ (optisch abschirmende Wirkung der Lärmschutzwände). In Richtung Westen schließen sich dann Verkehrsflächen der BAB A 73, hier konkret der Autobahnanschlussstelle 28 „Forchheim Süd“, und weitere Gewerbeflächen (OBI, Post, Kentucky Fried Chicken, Simon Hegele, Gewerbegebiet Breitweidig usw.) usw. an.

Aus Richtung Norden sind die Plangebietsflächen ausgehend von der „Franz - Josef - Straße“ und der östlichen Verlängerung (St 2243) insbesondere am Trassenhochpunkt (Querung der Bahngleise) einsehbar. Es ist jedoch nicht zu erkennen, dass sich durch die künftige Vergrößerung der Siedlungsfläche südlich des Gewerbegebietes „Sandäcker“ eine negativ erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes über das bereits vorhandene Maß hinaus ergeben könnte. Der Blick aus Sigritzau in Richtung des „ÄBs“ ist nicht direkt möglich, da hier die zukünftig nördlich vorgelagerten Bestandsgebäude des Gewerbegebietes „Sandäcker“ abschirmend wirken werden. Insofern ergibt sich unter diesem Aspekt keine zusätzliche erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in Folge der vorliegend geplanten gewerblichen Bauflächen.



Neue Baukörper werden naturgemäß mit zunehmender Entfernung immer weniger optisch wirksam. Der nächstgelegene Punkt des Planänderungsgebietes wird sich zukünftig in einer Luftlinienentfernung von mindestens 680 m zum nördlichen Siedlungsrand von Kersbach befinden. Die Gehölzbestände außerhalb entlang des südlichen Geltungsbereichsrandes entfalten optische Abschirmeffekte der Plangebietsflächen in Richtung Süden. Gegenüber dem Status quo wird sich durch die um maximal ca. 230 m näher an Kersbach heranrutschende zukünftige Bebauung eine kaum wahrnehmbare Landschaftsbildveränderung in Folge des zukünftig neuen, aus Richtung Norden herannahenden Siedlungsflächenrandes ergeben. Das aus Richtung Kersbach tief am Horizont liegende Plangebiet wird von Kersbach aus hier optisch ähnlich in Erscheinung treten und wahrnehmbar sein, wie dies für das bereits bestehende Gewerbegebiet „Sandäcker“ der Fall ist. Eine erhebliche zusätzliche optische Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auch aus Richtung Süden ist daher nicht zu erkennen und in der Folge auch keine sich weit/tief in Richtung Süden hin auswirkende und nachhaltig schädigende Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge der zukünftigen Veränderung des bisher gewohnten Landschafts- und Siedlungsbildes ist zu verneinen, da durch das neue Baugebiet keine privaten Wohngrundstücke mit Blick in die freie Landschaft betroffen sind.

Aufgrund der Vorbelastungen ist in Folge der beabsichtigten Siedlungsflächenenerweiterung gegenüber dem Status quo keine unverhältnismäßige und erhebliche Beeinträchtigung des Landschafts- und Siedlungsbildes zu diagnostizieren.

**Ergebnisbewertung:** Bezogen auf das Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

#### 2.2.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In Folge der Planänderung und daraus resultierender, künftig zulässiger Überbauung werden nach gegenwärtigem Kenntnisstand weder Kultur-, Boden-, Baudenkmäler noch andere Sachgüter zerstört und/oder beeinträchtigt. Mögliche Verluste historischer Substanz und/oder historischer Informationswerte können ausgelöst durch die vorliegende Planung nicht diagnostiziert werden.

Negativ erhebliche Auswirkung auf sonstige Sachgüter (bestehende Verkehrsflächen, Privatgrundstücke Dritter o. ä.) können ausgeschlossen werden. Es erfolgt keine Überplanung bzw. Inanspruchnahme von Grundstücken nicht beteiligter Dritter. Die Zugänglichkeit zu benachbarten landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. zu sonstigen Grundstücken verändert sich in Folge der Planung nach gegenwärtigem Kenntnisstand nicht.

**Ergebnisbewertung:** Bezogen auf das Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingt jeweils keine Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.



## 2.2.2 Auswirkungen in Folge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten

Auf die diesbezüglich relevanten Informationen in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 „Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch“) bis Teil B. Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur-/Sachgüter“) wird verwiesen.

Gebäudeabbrissarbeiten o. ä. werden nicht notwendig, da diesbezügliche Strukturen im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Es ist anzunehmen, dass der im „ÄB“ vorhandene Gehölzbestand (12 Obstbäume) im Zuge der Verwirklichung künftiger Baumaßnahmen beseitigt werden muss.

Umfangreiche, die bisherige Geländetopographie verändernde Abgrabungs-/Aufschüttungsarbeiten werden im Plangebiet aufgrund des weitgehend ebenen Flächenniveaus voraussichtlich nicht notwendig.

Abgrabungsarbeiten ergeben sich insbesondere bei der Ausführung von Gebäudefundamenten, der Herstellung des Straßenunterbaus und für Flächenbefestigungen, bei der Herstellung von Leitungsgräben sowie bei der Herstellung des Regenrückhaltebeckens.

Die Auswirkungen in Folge des Vorhandenseins der künftig im „ÄB“ zulässigen Vorhaben wurde bereits in den vorhergehenden Kapiteln 2.2.1.1 („Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch [Mensch/Erholung + Mensch/Lärm]“) bis Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) beschrieben.

## 2.2.3 Auswirkungen in Folge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Auf die diesbezüglich relevanten, vorhergehenden Informationen in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 („Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch“) bis Teil B. Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur-/Sachgüter“) wird verwiesen.

Im Wesentlichen erfolgt die Inanspruchnahme der Ressource „Boden/Fläche“. Art und Umfang der in Folge der Planänderung vorbereiteten Flächeninanspruchnahmen sind den Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.1.2 („Beschreibung der Darstellungen der Planänderung mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“) zu entnehmen.

## 2.2.4 Auswirkungen in Folge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Grundsätzlich ist festzustellen, dass es sich im vorliegenden Fall nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Daher konnten zum Zeitpunkt der Planaufstellung Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung usw. nicht konkret quantitativ und qualitativ beziffern und beschreiben.

Allgemein lässt sich daher folgendes feststellen:



Baubedingte Auswirkungen (Lärm, Staub, akustische, optische Reize usw.) im Zuge der Errichtung des künftigen Gewerbegebietes inkl. aller dazugehörigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sind im „ÄB“ und der angrenzenden Nachbarschaft unvermeidbar, jedoch zumutbar, sofern sie sich im für Baustellen betriebsüblichen und zulässigen Rahmen bewegen. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich üblicherweise auf den Tagzeitraum beschränken. Es sind baubedingte Erschütterungen im für Baustellen typischen Umfang (z. B. Verdichtung zur Herstellung des Planums, von Leitungsgrabensohlen, von Frostschutzschichten, lageweisen Auffüllungsarbeiten usw.) zu erwarten.

Die Regelung und Abwicklung des künftig zu erwartenden Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit den relevanten Stellen (Stadt, Sicherheitsbehörden, Baufirmen, Staatliches Bauamt Bamberg o. ä.) außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens. Gefährdungspotenziale können durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden, so dass sich in Folge der Planänderung vor Ort keine unlösbaren Konflikte ergeben.

Ganz allgemein ist davon auszugehen, dass im „ÄB“ zukünftig mit Emissionen im für gewerbliche Bauflächen üblichen, erwartbaren und zulässigen Umfang zu rechnen ist. Hierunter fallen u. a. Emissionen durch Parkplatzsuch-, Anlieferverkehr, durch haustechnische Anlagen usw. Für diese Emissionen gelten die diesbezüglich relevanten Regelwerke, Gesetzesgrundlagen sowie sonstigen Vorgaben nach dem Stand der Technik, die allgemein gültig und von jedermann zu beachten/einzuhalten sind.

Negativ erhebliche Auswirkungen in Folge von Gewerbelärm gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Privatgrundstücke mit Wohnnutzung o. ä.) sind voraussichtlich auszuschließen, da solche Nutzungen im direkten Umfeld des „ÄBs“ nicht vorhanden sind. Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung mittels schalltechnischer Untersuchungen abschließend zu prüfen.

Gewerblich verursachte Vibrationen o. ä. (z. B. durch den Betrieb haustechnischer Anlagen o. ä.) können dauerhaft mit geeigneten technischen Mitteln auf das zulässige Maß minimiert bzw. ganz ausgeschlossen werden, so dass hier von keinen unzulässigen Auswirkungen auszugehen ist.

Durch neue Gebäude wird Wärme abgestrahlt. Der Umfang richtet sich nach Gebäudeisolierung, Fassaden-/Dachflächengröße und Heizintensität. Diese Informationen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt. Die Gebäude und Verkehrsflächen nehmen durch Sonneneinstrahlung Wärme auf und geben sie an die Umwelt ab. Je stärker die Flächen begrünt sind, desto weniger heizen sie sich auf und können dementsprechend geringere Wärmemengen abgeben.

Lichtemissionen gehören zu den potenziell schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Derartige, vom „ÄB“ ausgehende Emissionen (Blendungen, Aufhellungen, Reflektionen, Spiegelungen o. ä.) müssen insbesondere gegenüber den an den Geltungsbereich angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen unterbunden werden. Unter diesem Aspekt von besonderer Schutzwürdigkeit sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Staatsstraße) und die Bahnanlagen. Zur Vermeidung solcher Auswirkungen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung je nach Bedarf Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme vorzusehen. Gleich-



ches gilt für Lichtemissionen ausgehend von künftigen Stellplatzflächen, notwendigen Anlieferungsbereichen o. ä.

Die Planänderung bereitet keine Nutzungen, baulichen Anlagen und/oder Einrichtungen vor, von denen Strahlung (Elektro-, Magnetwellen, Radioaktivität, Hitze o. ä.) ausgehen könnte.

#### 2.2.5 Auswirkungen in Folge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Im Zuge künftiger Baumaßnahmen, insbesondere der vorgeschalteten Arbeiten zur Freimachung des Baugeländes, werden voraussichtlich folgende Abfallarten anfallen:

- Oberboden mit grasig - krautigem Bewuchs
- Baugrundboden
- Natürliche Mineralgemische, Schotter usw. aus dem Bereich der ungebundenen Tragschichten der Feld-/Flurwege und der St 2243
- Asphaltaufbruch aus dem Bereich der Feldwege und der St 2243
- Holz, Äste, Baumstämme, Wurzelstöcke im Bereich ggf. anfallender Einzelgehölzrodungen

Diese sind im Rahmen der Bauabwicklung durch die künftigen bauausführenden Firmen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu recyceln. Ein weiterer Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich nicht. Genaue Mengenangaben sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Betriebsbedingt werden gewerbegebietstypische bzw. -spezifische Abfälle, z. B. Verpackungsabfälle (z. B. Kartonagen, Papier, Folien, Styropor, Schaumstoffverpackungen, Verpackungsbänder, Paletten, o. ä.), allgemeine Abfälle wie Büroabfälle (z. B. Papier, Farbbänder, Tonerkartuschen o. ä.) und Sonderabfälle (z. B. Schmiermittel, Öle, Lacke, Elektronik, Farben, Batterien, Rückgabe elektronischer Altgeräte o. ä.) usw. anfallen. Diese sind gesondert einer geordneten, qualifizierten Entsorgung zuzuführen. Auch hier können exakte, quantifizierbare und qualifizierbare Mengenangaben an dieser Stelle nicht gemacht werden.

Ein qualifiziertes Müllentsorgungssystem (Abholung, Transport, Wiederverwertung usw.) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Forchheim bzw. durch die Stadt Forchheim organisiert und durch die beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt.

Die Entwässerung der Änderungsgeltungsbereichsflächen ist qualifiziert und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen im Trennsystem (getrennte Schmutz- und Regenwasserableitung) möglich. Im Gebiet anfallende Niederschlagswasser können hier ggf. zur Versickerung gebracht bzw. hier mittel Regenrückhaltebecken o. ä. zurückgehalten und gedrosselt sowie zeitlich verzögert in den südlich benachbarten Graben abgeleitet werden. Schmutzwasser kann der städtischen Kläranlage zugeführt und dort aufbereitet werden. Zum Zeit-

punkt der Planaufstellung lassen sich Mengen weder quantifizieren noch der Art der Abwässer nach qualifiziert vorhersagen.

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

Da sowohl eine qualifiziert Trinkwasserversorgung sowie eine ebensolche qualifizierte Schmutzwasser- und Müllentsorgung gewährleistet ist, bestehen unter diesen Aspekten keine unkalkulierbaren Gefahren für die menschliche Gesundheit (z. B. in Folge des Konsum potenziell verunreinigten Trinkwassers, oder der Ansteckungsgefahr durch eine fehlender Schmutzwasserbeseitigung und -aufbereitung, durch eine fehlende Müllentsorgung und damit einhergehendem Schädlingsbefall des Plangebietes usw.).

Im Umfeld des Planänderungsgebietes sind keine Störfallbetriebe o. ä. vorhanden, die sich negativ erheblich auf die sich im Plangebiet aufhaltenden Menschen auswirken könnten. Potenzielle Unfälle in der östlich benachbarten Deponie Gosberg können sich nicht unmittelbar und direkt auf die Plangebietsflächen auswirken. Hierfür ist der Abstand zu groß.

Aus den gleichen Gründen ist eine unmittelbare Gefährdungslage der Plangebietsflächen ausgehend von den westlich benachbarten Gleisanlagen (hier ist auch der Gütertransport von Gefahrgut nicht auszuschließen) nicht anzunehmen. Der Abstand der nächstliegenden Geltungsbereichsecke zur Außenkante der Bahnanlage beträgt Luftlinie mindestens ca. 165 m. Verstärkt abschirmend wirken zusätzlich die zwischenliegenden Waldflächen. Daher ist auch in umgekehrter Richtung eine vom Gewerbegebiet ausgehende Gefährdung der Bahnanlagen nach menschlichem Ermessen nicht angezeigt.

Die vorhergehenden Ausführungen gelten bezüglich der St 2243 analog. Eine wechselseitige Gefährdungslage ist hier nicht ersichtlich.

In den gewerblichen Bauflächen ist die Ansiedlung von Störfallbetrieben nicht möglich. Insofern ergibt sich ausgehend von den beabsichtigten Bauflächen gegenüber den benachbarten Siedlungsflächen hinsichtlich der menschlichen Gesundheit weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung der Gefährdungslage. Die Ansiedlung produzierenden und in der Regel dann auch stark emittierenden Gewerbes ist im Plangebiet gleichfalls nicht vorgesehen. So dass sich unter diesem Aspekt gegenüber dem Status quo auch eine erhebliche unzulässige und gesundheitsgefährdende Zunahme der Schadstoffbelastung in der Luft verneinen lässt.

Risiken für das kulturelle Erbe (Bau-, Kultur-, Bodendenkmäler, immaterielles Erbe usw.) sind aus den im Umweltbericht vorgenannten Gründen nicht zu erkennen.

Negativ erhebliche Auswirkungen bzw. unkalkulierbare Risiken für die Umwelt sind zu verneinen.



## 2.2.7

Auswirkungen der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen

Hinsichtlich der Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz ist festzustellen:

- Europarechtlich geschützte Gebiete (FFH -, SPA - Gebiete) sind weder im Planänderungsgebiet noch in seinem Umfeld vorhanden und in Folge der Planänderung nicht betroffen.
- Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) i. V. m. den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Natura-2000-Gebiete) sind im „ÄB“ und/oder dessen Umfeld nicht ausgewiesen.
- Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des „ÄBs“ keine Flächen des „Bayrischen Ökoflächenkatasters“ (A/E-Flächen, Ankaufsflächen, sonstige Flächen, Ökokontoflächen).
- Naturdenkmale sind gemäß Aussage des ABSPs für den Landkreis Forchheim weder im „ÄB“ noch in seinem Umfeld vorhanden.
- Amtlich kartierte Biotope sind gemäß Auskunft der Biotopkartierung Bayern/Flachland (aktuellster Stand via InternetDownload) im „ÄB“ nicht vorhanden. Auch die im Umfeld vorhandenen Biotope sind von der Planänderung nicht betroffen.
- Gesetzlich geschützte Biotope i. S. d. § 30 BNatSchG sind gleichfalls nicht vorhanden bzw. nicht betroffen.

Im Umfeld des „ÄBs“ bzw. direkt an diesen angrenzend sind keine sonstigen Vorhaben und Planungen bekannt/vorhanden, die im Sinne kumulierender Folgeeffekte zu berücksichtigen wären. Die Arbeiten zum planfestgestellten Ausbau der ICE - Strecke „Nürnberg - Erfurt“) in westlicher Nachbarschaft sind in diesem Abschnitt weit vorangeschritten bzw. abgeschlossen. Kumulierende, negativ erhebliche Wirkung in Folge der Ausweisung des Plangebietes als Gewerbegebiet konnte die Stadt Forchheim nicht erkennen.

Wechsel- und Summationswirkungen sind auch im Rahmen voraussichtlich notwendig werdender schalltechnischen Untersuchungen zu beachten. Hierbei sind insbesondere die Belange benachbarter, bestehender Gebäude sowie die Belange der geplanten gewerblichen Bauflächen aufgrund seiner Lage neben einer Staatsstraße in die Abwägung einzustellen.

Im „ÄB“ selber waren/sind auch keine besonderen sonstigen Umweltprobleme o. ä. bekannt/vorhanden.

## 2.2.8 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2.1.5 („Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft“) sowie in Teil B. Kapitel 2.2.4 („Auswirkungen in Folge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen“) wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß.

Auswirkungen auf das Klima können durch eine intensive Durchgrünung sowie durch eine weitest mögliche Reduzierung neu zu versiegelnder Flächen minimiert werden. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind hierzu Festsetzungen empfehlenswert.

Ergänzend empfehlen sich Maßnahmen zur Dachbegrünung. Der Einsatz von Gründächern verbessert die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensiert teilweise notwendige Flächenversiegelungen und reduziert die Flächenabflusswerte. Damit einher geht gleichfalls eine Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld dieser Einrichtungen. Maßnahmen der Fassadenbegrünung können die vorbeschriebenen positiven Effekte verstärken. Beides dient einer Minderung der Rückstrahlung im Zuge der Fassaden- und Dachflächenaufheizung sowie dem Binden von Staub. Mit Hilfe dieser Maßnahmen und der damit einhergehenden Steigerung der Verdunstungsrate kann - wenn auch nur in geringem Umfang und klar lokal begrenzt - eine Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld der Einrichtung erreicht werden.

Positiv auf das Klima wirkt sich der Rückgriff/Einsatz regenerativer Energie sowie die Nutzung von Geothermie aus (u. a. Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Austoßes, Schonung fossiler Brennstoffe usw.).

Vor diesem Hintergrund wird die Anfälligkeit der Planänderung gegenüber den Folgen des Klimawandels als gering eingestuft.

Quantitative bzw. qualitative Angaben zu Art und Ausmaß künftig im Plangebiet entstehender Treibhausgasemissionen können mit verhältnismäßigen und zumutbaren Aufwand auf der Ebene der vorliegenden Bauleitplanung nicht gemacht werden.

## 2.2.9 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Vorliegend handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der ein konkretes Vorhaben (z. B. Logistikunternehmen, Fertigungsanlagen o. ä.) festsetzt, bei dem dann unter diesem Aspekt genauere Angaben gemacht werden könnten. Es ist davon auszugehen, dass sich die künftig im „ÄB“ eingesetzten Techniken und Stoffen nicht von denen in den nördlich benachbarten, gleichfalls gewerblich genutzten Bestandsflächen unterscheiden werden. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kap. 2.2.1 („Prognose der Entwicklung bezogen auf die Schutzgüter“) wird verwiesen.

## **2.3 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen**

Diesbezügliche Belange sind im Zuge der im Parallelverfahren durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen bzw. konkret für die im Plangebiet liegenden Bauflächen zu entwickeln und zu definieren.

## **2.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeglichen werden sollen**

### **2.4.1 Ermittlung Eingriffsumfang**

Trotz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorzugebender Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass unvermeidbare erhebliche Eingriffe in die vorbeschriebenen Umweltbelange und Schutzgüter verbleiben werden. Hierfür sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen und festzusetzen. Auf der Ebene der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung kann hierzu nur eine erste, grobe Vorabschätzung des voraussichtlich zu erwartenden Ausgleichsbedarfs erfolgen. Die nachgelagerten verbindlichen Bauleitplanverfahren werden die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Vorgehens (entsprechend der Checkliste des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“) nicht erfüllen. Daher wird ein Ausgleich erforderlich werden.

Die Schwere des Eingriffs und in Abhängigkeit davon die Dimension des Ausgleichs wird gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ nach dem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft. Wegen der hohen zulässigen Versiegelung ist den mit Bauflächen und Erschließungsanlagen überplanten Bereichen ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet. Gemäß Leitfaden werden die Flächen des Geltungsbereiches unter den „Typ A“ fallen.

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, müssen gemäß den Vorgaben des Leitfadens in die Betrachtung nicht einbezogen werden. Konkret bedeutet dies, dass die im Zuge der vorliegenden Planänderung zulässige Bebauung/Versiegelung bereits versiegelter Flächen (Straßen, Wege, Plätze, Gebäude) keinen Eingriff darstellen. Dieses Vorgehen basiert auf § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Der „ÄB“ umfasst eine Fläche von ca. 4,57 ha, hiervon sind ca. 4,17 ha als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Es handelt sich um bislang freie, unversiegelte, nicht bebaute landwirtschaftliche Nutzflächen (mesophiles Grünland auf mäßig feuchten Standorten). Diese Bereiche wurden vollflächig als Eingriffsfläche angesetzt. Multipliziert mit einem Kompensationsfaktor in Höhe von 0,8 ergibt sich ein voraussichtlicher vorläufiger, grob abgeschätzter Kompensationsbedarf im Umfang von ca. 3,34 ha.



#### 2.4.2 Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahme

Die genauen Flächen und Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu beschreiben und festzusetzen.

### 2.5 **In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl**

Bereits im Rahmen der Ansiedlungsüberlegungen der Fa. BayWa AG nördlich am Kersbacher Kreisel die Stadt Forchheim mehrere Alternativstandorte zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes von Forchheim untersucht (u. a. Flächen südöstlich des „Kersbacher Kreisels“, Flächen des Bauhofes an der Lände) untersucht. Nachdem von einer Entwicklung/Ausweisung gewerblich nutzbarer Bauflächen nördlich des „Kersbacher Kreisels“ abgesehen wurde, ging die Suche nach potenziell geeigneten Alternativstandorten weiter. Hierbei rückten drei Bereiche (Flächen südlich der Straße „Breitweidig“ und westlich der „Äußeren Nürnberger Straße“, Bereich südlich der „Franz - Josef - Straße“, östlich der Autobahnanschlussstelle Forchheim Süd und westlich der ICE - Ausbaustrecke „Nürnberg - Erfurt“ und Bereich südlich des Gewerbegebietes „Sandäcker“, westlich der St 2243 und östlich der ICE - Ausbaustrecke „Nürnberg - Erfurt“) in den Fokus. Alle vorgenannten Bereiche wurden anhand einer Vielzahl verschiedener Gesichtspunkte/ Kriterien (z. B. [zeitliche] Verfügbarkeit, innere und äußere Erschließung, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, artenschutzrechtliche Belange, naturschutzfachliche Belange, Belange der Bau-, Kultur- und Bodendenkmalpflege, wasserwirtschaftliche, wasserrechtliche Belange, Größe u. v. m., Aufzählung der Prüfkriterien nicht abschließend) geprüft. Am Ende ihres Entscheidungsfindungsprozesses entschied sich die Stadt Forchheim für den vorliegend gewählten Standort südlich des Gewerbegebietes „Sandäcker“, westlich der St 2243 und östlich der ICE - Ausbaustrecke „Nürnberg - Erfurt“ entschieden.

Zu den anderweitigen Planungsmöglichkeiten i. S. v. Nr. 2 d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB gehört auch die Möglichkeit zur alternativen konzeptionellen Ausgestaltungen der vorliegenden FNP-/LSP-Änderung. Insoweit hat der Umweltbericht sich etwa auch damit zu befassen, ob mit Rücksicht auf das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft oder unter Aspekten des Immissionsschutzes und Denkmalschutzes die konkrete Ausgestaltung des Planes ohne wesentliche Abstriche an den gemeindlichen Planzielen im Hinblick auf die negativ betroffenen Umweltbelange verträglicher ausgestaltet werden kann. Die Stadt muss dann die sich ihr aufdrängenden oder naheliegenden Alternativen in die Abwägung einstellen. Dies gilt vor allem bei einer naheliegenden Alternativlösung, mit der die Ziele unter geringeren Opfern an entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen verwirklicht werden können.

Die vorliegende Planung bedarf bei einer Eingriffswirkung in nachteilig betroffene Belange einer Rechtfertigung. Dies ist im Zuge der vorliegenden Planbegründung (s. gesonderter Teil A.) geschehen. Alternativen, die vor dem Hintergrund der städtischen Zielkonzeption eindeutig weniger eingreifen, verdienen in der Planung den Vorrang. Das gilt allerdings nur dann, wenn sich diese Zielkonzeption dadurch gleich gut verwirklichen lässt. Die Stadt Forchheim hat unter diesem Aspekt grundsatzgemäß gehandelt. Dies wird aus den



vorhergehenden Ausführungen deutlich. Sie hat hierbei ihre grundsätzliche planerische Zielkonzeption nicht aus den Augen verloren. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

Bereits in Teil B. Kapitel 1.1.1 („Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes“) hat die Stadt Forchheim ausgeführt, welche städtebaulichen Gründe sie zur Überplanung der Geltungsbereichflächen veranlasst hatten.

Die mit den vorliegenden Unterlagen formulierten städtebaulichen Entwicklungsinteressen spielen hinsichtlich der Alternativenprüfung eine bedeutsame Rolle. Vor diesem Hintergrund gilt der Grundsatz der Alternativenabwägung mit Blick auf naturschutzrechtliche oder umweltschützende Belange aber nicht absolut. So ist die Stadt bei der fachplanungsrechtlichen Entscheidung auch durch § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nicht zur Wahl der ökologisch günstigsten Planungsalternative verpflichtet. Eine solche Verpflichtung ergibt sich auch nicht im Hinblick auf andere umweltschützende Belange. Jedoch vertritt die Stadt Forchheim die Auffassung, auch vor diesem Hintergrund eine ausgewogene Planung vorgelegt zu haben, die einen tragfähigen Kompromiss zwischen allen wesentlichen Belangen und Interessen (Interessen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes, Belange des Siedlungsbildes, Belange der Wasserwirtschaft, der Denkmalpflege und des Verkehrswesen, Belange von Freizeit und Erholung, wirtschaftliche Interessen) darstellt.

Zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeit gehört auch die Untersuchung der sog. „Nullvariante“. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2 („Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“) wird verwiesen. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet aus. Eine „Nulllösung“ stellt für die Stadt Forchheim keine prüfrelevante Alternative dar, da sie im Rahmen der Abwägung davon überzeugt ist, dass die Ziele/Vorteile der Planung unvermeidbare Eingriffe/Nachteile rechtfertigen.

Mittels der vorliegenden Planänderung kann langfristig eine geordnete städtebauliche Erweiterung/Entwicklung innerhalb der Geltungsbereichsflächen bzw. zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und der geplanten Erweiterung erreicht und dauerhaft sichergestellt werden.

Fazit: Die Stadt Forchheim vertritt die Auffassung, ihren Planungsstandpunkt umfassend und konkret begründet, dargestellt und abgewogen zu haben. Sie konnte insofern nicht erkennen, wie die unvermeidbaren, baubedingten Eingriffe durch eine andere Lösung vermieden bzw. weiter hätten reduziert werden können.

## **2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB**

Hinweis: Unter diesem Aspekt geht es unbeschadet des § 50 Satz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz um die Beschreibung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach der vorliegenden FNP -/LSP - Änderung zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach



- 1) § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) BauGB (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt)
- 2) § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB (Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des BNatSchG)
- 3) § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB (umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt)
- 4) § 1 Abs. 6 Nr. 7 d) BauGB (umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter)
- 5) § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB (die Wechselwirkungen zwischen den Einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) - 7 d) BauGB).

Hierzu wird festgestellt: In § 1 Abs. 6 Nr. 7 j) BauGB geht es zunächst um die Behandlung der Frage der Anfälligkeit des geplanten Vorhabens (vorliegend Gewerbegebiet) für schwere Unfälle und Katastrophen. Diese Pflicht zur Berücksichtigung der Anfälligkeit der nach FNP -/LSP - Änderung zulässigen Vorhaben gilt für Störfälle, also für „schwere Unfälle“ im Sinne des Störfallrechts, und daher sowohl insbesondere für die Planung von Gewerbe- oder Industriegebieten zur Unterbringung von Störfallbetrieben (vorliegend nachweislich nicht zutreffend), als auch für die Planung in der Umgebung von Störfallbetrieben (im Umfeld des „ÄBs“ ebenfalls nicht vorhanden). Da beides nicht zutrifft, erübrigen sich zu diesem Aspekt an dieser Stelle weitere Ausführungen hinsichtlich von Auswirkungen auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) - 7 d) BauGB und auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 i) BauGB genannten Belange.

### **3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

#### **3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)**

3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

3.1.1.1 Umweltbericht

Die Bestandserfassung der örtlichen Verhältnisse erfolgte auf folgenden Grundlagen:

- Digitale Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Forchheim (DFK, Stand 07/2019, zur Verfügung gestellt über die Stadt Forchheim)
- Bestandsbegehungen mit Erfassung der örtlichen Verhältnisse (19.12.2019) mit Fotodokumentation (H & P, 96047 Bamberg)



- Überlagerung und Auswertung georeferenzierter Luftbildung mit den Ergebnissen der Bestandserfassung und der Bestandsvermessung (H & P, 96047 Bamberg)

Die anschließende prognostische Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise vier Stufen unterschieden: Keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Auswirkungen wurden unter bau-, betriebs- und anlagebedingten Aspekten beleuchtet und bewertet.

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden, die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz sowie die Vorgaben des BauGBs (u. a. insbesondere § 1a Abs. 3 BauGB) verwendet und berücksichtigt. Als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquellen wurden Angaben anderer Fachplanungen (FNP/LSP, RP, amtliche Biotopkartierung, LEP, LEK, ABSP), Luftbildauswertungen sowie örtliche Bestandserfassungen herangezogen.

Die Bewertung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ erfolgte auf der Grundlage der Geologischen Karte, des FNPs/LSPs, des LEKs, des „Umwelt Atlas Bayern“, des „Bayern Atlas Plus“, mit Hilfe des Informationsdienstes „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) sowie auf Grundlage örtlicher Erhebungen. Darüber hinausgehende Einschätzungen zum Schutzgut „Boden“ und dessen Versickerungsfähigkeit bzw. Tragfähigkeit basieren auf allgemein gültigen Annahmen und Erfahrungswerten.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter „Klima/Luft“ wurden örtliche Einschätzungen herangezogen. Vorhandene Informationen bzw. Grundlagendaten aus dem RP, dem LEK bzw. aus den vom Landesamt für Umwelt zur Verfügung gestellten Daten wurden abgeschöpft. Im Hinblick auf die Thematik „Luft/Mensch“ wurden der FNP/LSP, das LEK, die einschlägigen Regelwerke sowie gutachterliche Abschätzung zugrunde gelegt.

Der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch/Lärm“ bzw. „Mensch/Erholung“ liegen die einschlägigen Regelwerke, die Angaben des FNPs/LSPs, des LEKs sowie gutachterliche Abschätzungen in Kombination mit örtlichen Bestandsaufnahmen zugrunde.

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurde mit Hilfe des FNPs/LSPs, des LEKs und des RPs in Kombination mit der örtlichen Bestandsaufnahme/ Landschaftsbildanalyse und einer Luftbildauswertung eingeschätzt, bewertet und beurteilt.

Die Ausführungen zum Schutzgut „Flora/Fauna“ basieren auf den Angaben des LEKs, der Auswertung des FNPs/LSPs, des ABSPs, der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern (M 1 : 500.000, SEIBERT sowie LfU), dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur-Online), der amtlichen Biotopkartierung sowie einer Luftbildauswertung.

Mit Hilfe des Bayerischen „Fachinformationssystem Naturschutz“, der amtlichen Biotopkartierung, des RPs, des FNPs/LSPs, des ABSPs sowie von Orts-



begehungen wurde das Vorliegen von Schutzgebieten und amtlich kartierten Biotopen usw. abgefragt und geprüft.

Das Schutzgut „Kultur“ wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme sowie nach Prüfung vorhandener Datengrundlagen des LEKs, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege („Bayerische Denkmal Atlas“, „Bayern Atlas Plus“) sowie auf Basis der örtlichen Bestandsaufnahmen beurteilt.

Darüber hinaus wurden in den Umweltbericht die im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens Dritter zur Verfügung gestellten Hinweise und Informationen zu den Schutzgütern eingearbeitet und berücksichtigt.

Aufbau/Gliederung und Inhalt des vorliegenden Umweltberichtes entsprechen den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

### 3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung fehlten konkrete Informationen in folgenden Bereichen:

- Baugrund: Ein Baugrundgutachten lag/liegt zum Zeitpunkt des FNP - /LSP - Änderungsverfahrens nicht vor.
- Grundwasserstände: Aufgrund des Fehlens eines Baugrundgutachtens lag/liegen keine Erkenntnisse über die örtlichen Pegelstände vor. Im Umfeld des Plangebietes befinden sich keine dauerhaft stationären Pegel mit regelmäßigen Ablesungen.
- Versickerung: Aufgrund des Fehlens eines Baugrundgutachtens lagen/liegen keine gesicherten und abschließenden Erkenntnisse vor, in wie weit innerhalb des Plangebietes zur Versickerung geeignete Schichten vorliegen.
- Kampfmittelvorerkundung: Aufgrund des Fehlens entsprechender Untersuchungen lagen/liegen keine gesicherten Erkenntnisse über eventuelle Kampfmittelbelastungen vor.
- Klima: Ein die Plangebietsflächen betreffendes, konkretes, spezifisches Klimagutachten mit Darstellung der derzeit örtlichen klimatischen Verhältnisse vor Baubeginn und einer Gegenüberstellung der künftigen Verhältnisse auf Grundlage der Planung liegt nicht vor.

Besondere zu erkennende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der bislang vorliegenden und für den Umweltbericht notwendigen Angaben bestanden/bestehen ansonsten nicht.

## 3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung sind hierzu entsprechende und konkrete Angaben zu machen.



### 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Planänderungsgebiet gehört zum Stadtgebiet der Großen Kreisstadt Forchheim. Es befindet sich südlich des Stadtkerns, östlich der Bahnlinie/ICE - Strecke „Nürnberg - Erfurt“, nördlich des Stadtteils Kersbach und südwestlich des Ortsteils Sigrizau. Aus Richtung Süden (Kersbach) kommend kann das Plangebiet (= Geltungsbereich) über die St 2243 und aus Richtung Osten (Verwaltungsgemeinschaft Gosberg) über die Kreisstraßen Kr FO 8 bzw. Kr FO 2 erreicht werden. Die Zufahrt zum „ÄB“ aus Richtung Westen erfolgt über die Bundesautobahn BAB A 73 (Ausfahrt Nr. 28 Forchheim - Süd) bzw. über die Bundesstraße B 470 („Franz - Josef - Strauß - Straße“ oder „Willy - Brandt - Allee“), von dort aus über die St 2243 bis zur Südausfahrt des Kreisverkehrs „Kersbacher Kreisel“ und von hier weiter über die St 2243 in Richtung Süden. Beabsichtigt ist die planungsrechtliche Sicherung von Bauflächen zur Errichtung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO sowie von Grünflächen mit der Zweckbestimmung Randeingrünung. Der Änderungsgeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 4,57 ha, hiervon sind ca. 4,17 ha als gewerbliche Bauflächen dargestellt (Eingriffsflächen). Der voraussichtliche, vorab kalkulierte Ausgleichsbedarf wurde mit ca. 3,34 ha ermittelt. Hierfür sind im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung Kompensationsflächen und Kompensationsmaßnahmen festzusetzen. Von der Planung sind Flächen geringer bzw. überwiegend mittlerer naturschutzfachlicher Wertigkeit betroffen. Betroffenheiten amtlich kartierter Biotope, sonstiger gesetzlich geschützter Biotope sowie von Schutzgebieten liegen nicht vor. Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen in Folge der Planung bezogen auf die Schutzgüter in Form einer Kurzübersicht wie folgt zusammen:

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch/Lärm	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	gering
Mensch/Erholung	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	gering
Flora/Fauna	offen	offen	offen	offen
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Grundwasser	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Oberflächenwasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	gering
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschafts-/Siedlungsbild	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Kultur-/Sachgüter	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine

Tab. 1: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

### 3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“), in Teil A. Kapitel 13 („Gesetze, Richtlinien, Verordnungen, DIN - Normen“) sowie in Teil B. Kapitel 3.1 („Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse“) wird hin-



gewiesen. Weiterhin wurden für die Bearbeitung der vorliegenden Bauleitplanung folgende Quellen herangezogen:

- BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas  
[www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmaliste/bayernviewer/](http://www.blfd.bayern.de/denkmalerschaffung/denkmaliste/bayernviewer/)
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Bamberg. 06/2003. München  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/absp\\_einfuehrung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/absp_einfuehrung/index.htm)
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)  
<http://fisnat.bayern.de/finweb>
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Umwelt Atlas Bayern  
[www.umweltatlas.bayern.de/startseite/](http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/)
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)  
[https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm)
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. 12/2013. Augsburg  
[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_106\\_vogelschlag\\_an\\_glasflaechen\\_vermeiden.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf)
- BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (STMLU): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (ergänzte Fassung). 2. Auflage 01/2003, STMLU München
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). 03.12.2019  
<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Bayern Atlas Plus  
[https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/seiten/bayernatlas-plus\\_info](https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/seiten/bayernatlas-plus_info)
- ERNST, ZINKHAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER: BauGB. Kommentar (Loseblattsammlung, 6 Bände), Stand 09/2019, Verlag C. H. Beck, München
- FICKERT, FIESELER: Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. 12. Grundlegend überarbeitete und ergänzte Auflage, 04/2014, W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart
- FICKERT, FIESELER: Der Umweltschutz im Städtebau. Ein Handbuch für Gemeinden zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben. 1. Auflage, 07/2002, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn
- JÄDE, DIRNBERGER: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO). Context Kommentar. 9. Auflage, 02/2018, Boorberg Verlag, Stuttgart, München, Hannover, Berlin, Weimar, Dresden

- KUSCHNERUS: Der sachgerechte Bebauungsplan. Handreichung für die kommunale Planung. 4. Auflage, 12/2010, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn
- REGIERUNG VON OBERFRANKEN: Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken - West (LEK 4) (Stand 05/2004)  
<https://www.regierung.oberfranken.bayern.de/umwelt/natur/planung/landschaftsentwicklungskonzepte.php>
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN-WEST: Regionalplan Region Oberfranken - West (4) (Stand 12/2018), 96052 Bamberg  
<http://www.oberfranken-west.de/Regionalplan/Karten>
- RIXNER, BIEDERMANN, STEGER: Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. 2. Auflage, 06/2014, Bundesanzeiger Verlage GmbH, Köln
- STORM, BUNGE: Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Band 1 - Band 5, Stand der Lieferung: 12/2019. Erich Schmidt Verlag, Berlin
- STUER: Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis. 5. Auflage, 08/2015, C.H. Beck oHG, München

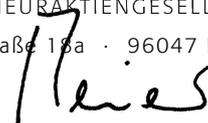
Aufgestellt:  
Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Bamberg, den 23.07.2020  
G:\FO1910\Bauleitplanung\Bebauungsplan\beg-2020-  
07-23\_FB.doc

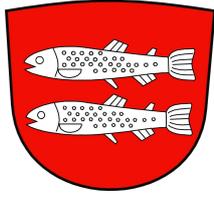


**Höhnen & Partner**

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 13a · 96047 Bamberg





# Stadt Forchheim

---

## 22. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Gebiet Forchheim , Kersbach, Bereich  
Südlich Gewerbegebiet „Sandäcker“,  
zwischen Bahnlinie und St 2243, Ge-  
werbegebiet „Bertelsweiher

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6 a Abs. 1 BauGB

**Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)



## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>1.</b>	<b>ANLASS DER PLANUNG UND KURZBESCHREIBUNG</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG DES VERFAHRENSABLAUFES</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>DARSTELLUNG DER ART UND WEISE DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE</b>	<b>2</b>
3.1	Umweltbericht	2
3.2	Sonstige herangezogenen Quellen	3
<b>4.</b>	<b>DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND TRÄGER-/BEHÖRDENBETEILIGUNG</b>	<b>5</b>
4.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	7
4.2	Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	7
4.3	Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	10
4.4	Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	10
<b>5.</b>	<b>ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG</b>	<b>11</b>



## 1. ANLASS DER PLANUNG UND KURZBESCHREIBUNG

Die Stadt Forchheim verfügt über einen wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP). Dieser wurde in der Fassung vom 09.12.2002 vom Stadtrat am 19.12.2002 festgestellt und von der Regierung von Oberfranken mit Bescheid vom 04.04.2003 genehmigt. Die Genehmigung wurde am 04.07.2003 im Amtsblatt der Großen Kreisstadt Forchheim ortsüblich bekannt gemacht. Zwischenzeitlich wurde der FNP/LSP zwanzigmal geändert. Die letzte (21.) Änderung (Bereich Solarpark Forchheim Nord) ist seit dem 28.02.2020 wirksam.

Der Aufstellungsbeschluss für die vorliegende erneute FNP-/LSP-Änderung erfolgte am 28.11.2019. Begründet wird sie wie folgt:

Im Stadtteil Kersbach der Großen Kreisstadt Forchheim ist die Aufstellung des verbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 11/14 (Neuaufstellung) im Gebiet Forchheim - Kersbach, im Bereich südlich des bestehenden Gewerbegebietes (GE) „Sandäcker“, zwischen Bahnlinie (ICE - Ausbaustrecke „Nürnberg - Bamberg“) im Westen und der Staatsstraße St 2243 im Osten mit der Bezeichnung Gewerbegebiet „Bertelsweiher“ geplant. Im Geltungsbereich des BBPs/GOPs sollen Flächen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 festgesetzt werden. Der BBP/GOP Nr. 11/14 kann nicht aus dem wirksamen FNP/LSP entwickelt werden, da dieser im Bereich des Plangebietes zum überwiegenden Teil Flächen für die Landwirtschaft darstellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (Entwicklungsgebot) sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem FNP/LSP (vorbereitende Bauleitplanung) zu entwickeln. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, muss der wirksame FNP/LSP angepasst/geändert werden. Die erneute FNP-/LSP-Änderung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes „Nr. 11/14 (Neuaufstellung) Gebiet Forchheim - Kersbach, Bereich südlich Gewerbegebiet „Sandäcker“, zwischen Bahnlinie und St 2243, Gewerbegebiet „Bertelsweiher“.

Vor dem Hintergrund der vorbeschriebenen Abweichung wurde mit Beschluss des Stadtrates vom 28.11.2019 auch das notwendige erneute FNP-/LSP - Änderungsverfahren eingeleitet. Damit stellte die Stadt Forchheim sicher, dass die verbindliche Bauleitplanung dem gesetzlich geforderten Entwicklungsgebot Rechnung trägt und die notwendige FNP-/LSP - Änderung im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB durchgeführt wurde/wird.

Das städtebauliche Erfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB für die 22. FNP-/LSP-Änderung war/ist gegeben und planerisch belegt/begründet.

## 2. BESCHREIBUNG DES VERFAHRENSABLAUFES

Die 22. FNP-/LSP-Änderung wurde nach dem im BauGB vorgegebenen Verfahren aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss Stadtrat:	28.11.2019
Billigungs-/Auslegungsbeschluss (PLUA):	21.01.2020
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss:	17.01.2020



Bekanntmachung Auslegungsbeschluss:	14.02.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	17.02.2020 - 16.03.2020
Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung:	17.02.2020 - 16.03.2020
Beratung (Stadtrat):	28.04.2020
Billigungs-/Auslegungsbeschluss (Stadtrat):	28.04.2020
Bekanntmachung Öffentlichkeitsbeteiligung :	22.05.2020
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	02.06.2020 - 03.07.2020
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	02.06.2020 - 03.07.2020
Feststellungsbeschluss (Stadtrat):	23.07.2020
Genehmigung:	26.08.2020
Bekanntmachung Genehmigung:	25.09.2020

### **3. DARSTELLUNG DER ART UND WEISE DER ERFOLGTEN BE-RÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE**

#### **3.1 Umweltbericht**

Die Bestandserfassung der örtlichen Verhältnisse erfolgte auf folgenden Grundlagen:

- Digitale Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Forchheim (DFK, Stand 07/2019, zur Verfügung gestellt über die Stadt Forchheim)
- Bestandsbegehungen mit Erfassung der örtlichen Verhältnisse (19.12.2019) mit Fotodokumentation (Höhner & Partner [H & P], 96047 Bamberg)
- Überlagerung und Auswertung georeferenzierter Luftbildung mit den Ergebnissen der Bestandserfassung und der Bestandsvermessung (H & P, 96047 Bamberg)

Die anschließende prognostische Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise vier Stufen unterschieden: Keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Auswirkungen wurden unter bau-, betriebs- und anlagebedingten Aspekten beleuchtet und bewertet.

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden, die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz sowie die Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB, u. a. insbesondere § 1a Abs. 3 BauGB) verwendet und berücksichtigt. Als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquellen wurden Angaben anderer Fachplanungen (FNP/LSP, Regionalplan [RP], amtliche



Biotopkartierung, Landesentwicklungsprogramm [LEP], Landschaftsentwicklungskonzept [LEK], Arten- und Biotopschutzprogramm [ABSP]), Luftbilddauswertungen sowie örtliche Bestandserfassungen herangezogen.

Die Bewertung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ erfolgte auf der Grundlage der Geologischen Karte, des FNP/LSPs, des LEKs, des „Umwelt Atlas Bayern“, des „Bayern Atlas Plus“, mit Hilfe des Informationsdienstes „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern“ (IÜG) sowie auf Grundlage örtlicher Erhebungen. Darüber hinausgehende Einschätzungen zum Schutzgut „Boden“ und dessen Versickerungsfähigkeit bzw. Tragfähigkeit basieren auf allgemein gültigen Annahmen und Erfahrungswerten.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter „Klima/Luft“ wurden örtliche Einschätzungen herangezogen. Vorhandene Informationen bzw. Grundlagendaten aus dem RP, dem LEK bzw. aus den vom Landesamt für Umwelt zur Verfügung gestellten Daten wurden abgeschöpft. Im Hinblick auf die Thematik „Luft/Mensch“ wurden der FNP/LSP, das LEK, die einschlägigen Regelwerke sowie gutachterliche Abschätzung zugrunde gelegt.

Der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch/Lärm“ bzw. „Mensch/Erholung“ liegen die einschlägigen Regelwerke, die Angaben des FNP/LSPs, des LEKs sowie gutachterliche Abschätzungen in Kombination mit örtlichen Bestandsaufnahmen zugrunde.

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurde mit Hilfe des FNP/LSPs, des LEKs und des RPs in Kombination mit der örtlichen Bestandsaufnahme/ Landschaftsbildanalyse und einer Luftbilddauswertung eingeschätzt, bewertet und beurteilt.

Die Ausführungen zum Schutzgut „Flora/Fauna“ basieren auf den Angaben des LEKs, der Auswertung des FNP/LSPs, des ABSPs, der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern (M 1 : 500.000, SEIBERT sowie LfU), dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur-Online), der amtlichen Biotopkartierung sowie einer Luftbilddauswertung.

Mit Hilfe des Bayerischen „Fachinformationssystem Naturschutz“, der amtlichen Biotopkartierung, des RPs, des FNP/LSPs, des ABSPs sowie von Ortsbegehungen wurde das Vorliegen von Schutzgebieten und amtlich kartierten Biotopen usw. abgefragt und geprüft.

Das Schutzgut „Kultur“ wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme sowie nach Prüfung vorhandener Datengrundlagen des LEKs, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege („Bayerische Denkmal Atlas“, „Bayern Atlas Plus“) sowie auf Basis der örtlichen Bestandsaufnahmen beurteilt.

Darüber hinaus wurden in den Umweltbericht die im Rahmen der Beteiligungsverfahren seitens Dritter zur Verfügung gestellten Hinweise und Informationen zu den Schutzgütern eingearbeitet und berücksichtigt.

Aufbau/Gliederung und Inhalt des Umweltberichtes entsprechen den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB.

### **3.2 Sonstige herangezogenen Quellen**

Weiterhin wurden für die Bearbeitung der vorliegenden Bauleitplanung folgende Quellen herangezogen:



- BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas  
[www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/](http://www.blfd.bayern.de/denkmalerfassung/denkmalliste/bayernviewer/)
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Bamberg. 06/2003. München  
[https://www.lfu.bayern.de/natur/absp\\_einfuehrung/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/natur/absp_einfuehrung/index.htm)
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Online-Viewer)  
<http://fisnat.bayern.de/finweb>
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Umwelt Atlas Bayern  
[www.umweltatlas.bayern.de/startseite/](http://www.umweltatlas.bayern.de/startseite/)
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG)  
[https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw\\_ue\\_gebiete/informationsdienst/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm)
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Vogelschlag an Glasflächen vermeiden. 12/2013. Augsburg  
[https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw\\_106\\_vogelschlag\\_an\\_glasflaechen\\_vermeiden.pdf](https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf)
- BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (STMLU): Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Ein Leitfaden (ergänzte Fassung). 2. Auflage 01/2003, STMLU München
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). 03.12.2019  
<https://www.landesentwicklung-bayern.de/instrumente/landesentwicklungsprogramm/>
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Bayern Atlas Plus  
[https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/seiten/bayernatlas-plus\\_info](https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/seiten/bayernatlas-plus_info)
- ERNST, ZINKHAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER: BauGB. Kommentar (Loseblattsammlung, 6 Bände), Stand 09/2019, Verlag C. H. Beck, München
- FICKERT, FIESELER: Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. 12. Grundlegend überarbeitete und ergänzte Auflage, 04/2014, W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart
- FICKERT, FIESELER: Der Umweltschutz im Städtebau. Ein Handbuch für Gemeinden zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben. 1. Auflage, 07/2002, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn
- JÄDE, DIRNBERGER: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO). Context Kommentar. 9. Auflage, 02/2018, Boorberg Verlag, Stuttgart, München, Hannover, Berlin, Weimar, Dresden



- KUSCHNERUS: Der sachgerechte Bebauungsplan. Handreichung für die kommunale Planung. 4. Auflage, 12/2010, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn
- REGIERUNG VON OBERFRANKEN: Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken - West (LEK 4) (Stand 05/2004)  
<https://www.regierung.oberfranken.bayern.de/umwelt/natur/planung/landschaftsentwicklungskonzepte.php>
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN-WEST: Regionalplan Region Oberfranken - West (4) (Stand 12/2018), 96052 Bamberg  
<http://www.oberfranken-west.de/Regionalplan/Karten>
- RIXNER, BIEDERMANN, STEGER: Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. 2. Auflage, 06/2014, Bundesanzeiger Verlage GmbH, Köln
- STORM, BUNGE: Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Band 1 - Band 5, Stand der Lieferung: 12/2019. Erich Schmidt Verlag, Berlin
- STUER: Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis. 5. Auflage, 08/2015, C.H. Beck oHG, München

#### 4. **DARSTELLUNG DER ERFOLGTEN BERÜCKSICHTIGUNG DER ÖFFENTLICHKEITS- UND TRÄGER-/BEHÖRDENBETEILIGUNG**

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Darstellungskatalog gemäß § 5 Abs. 2 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt Forchheim, Forchheim
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach
4. Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg
5. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Forchheim
6. Staatliches Bauamt Bamberg, Bamberg
7. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat BQ Bauleitplanung, München
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, Bereich Landwirtschaft, Bamberg



9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
10. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg
11. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Forchheim
12. Industrie- und Handelskammer für Oberfranken, Bamberg
13. Handwerkskammer für Oberfranken, Bayreuth
14. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Forchheim
15. Landesbund für Vogelschutz e. V. Oberfranken, Bayreuth
16. Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Forchheim-Erlangen-Höchstadt, Hauptgeschäftsstelle Erberndorf
17. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München
18. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Nürnberg
19. Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH (VGN), Nürnberg
20. Polizeiinspektion Forchheim
21. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
22. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
23. TenneT TSO GmbH, Bamberg
24. PLEdoc GmbH, Essen
25. Bundesnetzagentur, Bonn
26. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Hamburg
27. Ericsson Services GmbH, Düsseldorf
28. Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Nürnberg
29. Stadtwerke Forchheim, Forchheim
30. Kreisbauhof Neuses, Eggolsheim
31. Stadt Forchheim, Referat 1, Amt 10 (Sachgebiet Liegenschaften)
32. Stadt Forchheim, Referat 1, Amt 13 (Ordnungsamt)
33. Stadt Forchheim, Referat 1, Amt 13 (Ordnungsamt, SG Straßenverkehrsamt)
34. Stadt Forchheim, Referat 3, Amt 10 (Wirtschaftsförderungsamt)
35. Stadt Forchheim, Referat 5, Amt Bau-, Grün und Bäderbetrieb
36. Stadt Forchheim, Referat 5, Amt 50 (Amt für Öffentliches Grün)
37. Stadt Forchheim, Referat 5, Amt 51 (Bauhof)
38. Stadt Forchheim, Referat 6, Amt 60 (Bauverwaltungsamt)
39. Stadt Forchheim, Referat 6, Amt 614 (Grünordnung)
40. Stadt Forchheim, Referat 6, Amt 62 (Bauordnungsamt)



41. Stadt Forchheim, Referat 6, Amt 64 (Tiefbauamt)
42. Wasserzweckverband Leithenberg-Gruppe, Forchheim
43. Kreisbrandrat Herr Flake, Forchheim
44. Heimatpfleger Dr. Schürr, Forchheim
45. ADFC Forchheim, Forchheim
46. Kreisjugendring Forchheim
47. Offene Jugendarbeit Forchheim
48. Seniorenbeirat Forchheim
49. Gemeinde Poxdorf, VG Effeltrich
50. Gemeinde Effeltrich, VG Effeltrich
51. Gemeinde Pinzberg und Wiesenthau, VG Gosberg
52. Gemeinde Hausen

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, da ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt waren.

#### **4.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsstellungnahme wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

#### **4.2 Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- ADFC Forchheim
- Stadt Forchheim, Amt 60, Bauverwaltung
- Stadt Forchheim, Amt 614, Grünordnung
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Heimatpfleger, Hr. Dr. Schürr
- Kreisbrandrat
- Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Oberfranken
- Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V.
- Zweckverband zur Wasserversorgung Kersbach

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch lediglich verbunden mit dem Hinweis, mit der Planung bestehe Einverständnis:



- Stadt Forchheim, Referat 6, Amt 62 (Bauordnungsamt), Forchheim, Schreiben vom 19.02.2020
- Eisenbahn - Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Nürnberg, Schreiben vom 04.03.2020
- Landratsamt Forchheim, Untere Naturschutzbehörde, Ebermannstadt, Schreiben vom 27.03.2020
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West, Bamberg, Schreiben vom 04.03.2020

Von folgenden Behörden/Trägern wurden Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen abgegeben:

*Stadt Forchheim, Amt 15 (zentrales Grundstücks- und Gebäudemanagement), Forchheim, Schreiben v. 17.02.2020:*

Es wurde darauf hingewiesen, dass ggf. notwendige Regenrückhaltebecken ausreichend groß dimensioniert werden müssten. Ggf. sei zu prüfen, ob Niederschlagswasser auf Privatgrund zur Versickerung gebracht werden könnte. Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Forchheim (PLUA) sicherte zu, diesbezügliche Belange im weiteren Planungsverlauf, insbesondere im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, zu berücksichtigen bzw. zu prüfen.

*Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF), Bamberg, Schreiben v. 06.03.2020:*

Es wurde darauf hingewiesen, dass in Folge der Planung ausschließlich Dauergrünlandflächen mit einer Qualität im Landkreisdurchschnitt betroffen seien. Wo immer möglich müsse der Flächenverbrauch gering gehalten werden. Die Integration von Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereiches wurde begrüßt. Die Erreichbarkeit benachbarter landwirtschaftlicher Nutzflächen müsse zu jeder Zeit gewährleistet sein. Die Stadt Forchheim nahm die Ausführungen zur Kenntnis und verwies auf ihre diesbezüglich relevanten, gleichlautenden Ausführungen in ihren Planunterlagen.

Ergänzend verwies das AELF auf den zu berücksichtigenden Belang von Baumfallzonen gegenüber dem außerhalb des Änderungsgeltungsbereiches gelegen Grundstück mit der Fl.-Nr. 1331 (Gmkg. Kersbach). Die Stadt Forchheim sicherte zu, diesen Belang im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

*Bayer. Bauernverband, Kreisverband Forchheim, Schreiben v. 12.03.2020:*

Die Stellungnahme war inhaltlich identisch mit der vom AELF Bamberg. Ergänzend wurde auf potenziell vorhandene Drainagen im Planänderungsgebiet hingewiesen, die berücksichtigt werden müssten. Die Stadt Forchheim sicherte zu, diesen Belang im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

*Bund Naturschutz in Bayern e. V., Ortsgruppe Forchheim, Schreiben v. 15.03.2020:*

Verwiesen wurde auf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch fehlende Unterlagen und Informationen zu den Themen Artenschutz und Ausgleichsflächen. Bezüglich der Ausgleichsflächen wurde deren enger räumlicher Bezug



zu den Eingriffsflächen gefordert. Die Stadt Forchheim nahm diese Ausführungen zur Kenntnis.

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, Kompetenzteam Baurecht, München, Schreiben v. 27.02.2020:

Auf die Lage des Planänderungsgebietes im Umfeld der Bahnstrecke 5900 zum Ausbau der Strecke „Nürnberg - Ebensfeld“ sowie auf den diesbezüglichen Planfeststellungsbeschluss wurde hingewiesen, ebenso auf die vom Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen. Die Stadt Forchheim ihrerseits verwies auf ihre diesbezüglich relevanten Ausführungen in der Planbegründung und darauf, dies genannten Belange erkannt und berücksichtigt zu haben.

PLEdoc GmbH, Essen, Schreiben v. 17.02.2020:

Es wurde mitgeteilt, dass aufgrund fehlender Angaben zu den externen Ausgleichsflächen abschließende Aussagen zu potenziellen Betroffenheiten der von der PLEdoc vertretenen Sparten (noch) nicht getätigt werden könnten. Die Stadt Forchheim nahm diesen Hinweis zur Kenntnis und verwies auf den nächsten Verfahrensschritt, bei dem diesbezüglich bislang noch fehlende Angaben ergänzt würden.

Polizeiinspektion Forchheim, Forchheim, Schreiben v. 02.04.2020:

Eine Erschließung der gewerblichen Bauflächen ausgehend von der St 2242 wurde empfohlen. Die Stadt Forchheim verwies auf ihre diesbezüglich gleichlautenden Planungsüberlegungen.

Regierung von Oberfranken, Bayreuth, Schreiben v. 24.03.2020:

Es wurden keine Einwände erhoben. Jedoch wurde die Stadt Forchheim zur zeitnahen Vorlage eines Konzeptes zur Innenentwicklung ermuntert, das als Grundlage für die zukünftige Bauleitplanung dienen müsse und in dem Bedarfs- und Potenzialflächen für Wohnen und Gewerbe analysiert werden müssten. Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg, Schreiben v. 09.03.2020:

Die Stadt Forchheim wurde auf eine das Planänderungsgebiet kreuzende Richtfunktrasse hingewiesen, die bei künftigen Planungen und Baumaßnahmen berücksichtigt werden müsste. Die Stadt Forchheim nahm in der Folge entsprechende zeichnerische und textliche Angaben in ihre Planunterlagen auf.

Stadtwerke Forchheim, Forchheim, Schreiben v. 12.03.2020:

Es ergingen Hinweise zur künftigen Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung. Die Stadt Forchheim sicherte zu, diesbezügliche Belange und vorhandene Rahmenbedingungen bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach, Schreiben vom 04.03.2020:

In seiner Stellungnahme bestätigte bzw. wiederholte das WWA die in den Planunterlagen vorhandenen Ausführungen zur Abwasser-/ Niederschlagswasserbeseitigung, zu Schutz- und Überschwemmungsgebieten, zum Thema



Altlasten usw. Ergänzend wurde auf potenzielle, natürliche/geogene Hintergrundbelastungen in den örtlich anstehenden Baugrundböden hingewiesen. Weiterhin wurden der Stadt Forchheim umfangreiche Hinweise zum Thema Bodenschutz (insbesondere während der Bauzeit) übermittelt. Ergänzend wurde auf offenbar in der Vergangenheit im Plangebiet flächig durchgeführte Auffüllungen hingewiesen. Die Stadt Forchheim erwiderte, diesbezügliche Angaben im Rahmen der im Parallelverfahren durchgeführten verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen.

#### **4.3 Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

#### **4.4 Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden keine Stellungnahmen abgegeben:

- ADFC Forchheim
- Stadt Forchheim, Amt 13, Straßenverkehrsamt
- Stadt Forchheim, Amt 60, Bauverwaltung
- Stadt Forchheim, Amt 614, Grünordnung
- Stadt Forchheim, Amt 62, Bauordnungsamt
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
- Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg
- Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Forchheim
- Heimatpfleger, Hr. Dr. Schürr
- Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Oberfranken
- Verein für Landschaftspflege und Artenschutz in Bayern e. V.
- Polizeiinspektion Forchheim
- Wasserwirtschaftsamt Kronach
- Zweckverband zur Wasserversorgung Kersbach

Von folgenden Behörden/Trägern, die üblicherweise umweltrelevante Informationen übermitteln, wurden Stellungnahmen abgegeben, jedoch lediglich verbunden mit dem Hinweis, mit der Planung bestehe Einverständnis:

- Stadt Forchheim, Bau-, Grün- und Bäderbetrieb, Forchheim, Schreiben vom 28.05.2020



- Kreisbrandrat, Herr Flake, Schreiben vom 03.07.2020
- Landratsamt (LRA) Forchheim (FO), Fachbereich (FB) 44 „Immissionsschutz“, Ebermannstadt, Schreiben vom 24.06.2020
- LRA FO, Untere Naturschutzbehörde, Ebermannstadt, Schreiben vom 02.07.2020
- LRA FO, FB 52 Tiefbau, Eggolsheim, Schreiben vom 22.06.2020
- Regionaler Planungsverband Oberfranken - West, Bamberg, Schreiben vom 03.06.2020

Von folgenden Behörden/Trägern wurden Stellungnahmen mit umweltrelevanten Informationen abgegeben:

*AELE Bamberg, Schreiben v. 25.06.2020:*

Es wurde darauf hingewiesen, dass in Folge der Planänderung die Erreichbarkeit benachbarter/angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen gewährleistet sein müsste. Die Stadt Forchheim sicherte zu, dies zu gewährleisten.

*Bayer. Bauernverband, Kreisverband Forchheim, Schreiben v. 26.06.2020:*

Es wurde darauf hingewiesen, dass in Folge der Planänderung die Erreichbarkeit benachbarter/angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen gewährleistet sein müsste. Ggf. vorhandene Drainagen müssten berücksichtigt werden. Die Stadt Forchheim sichert zu, diese Belange im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

*PLEdoc GmbH, Essen, Schreiben v. 27.05.2020:*

Es wurde mitgeteilt, dass keine von der PLEdoc vertretenen Sparten von der Planänderung betroffen wären. Zu einer potenziellen Betroffenheit von Sparten im Bereich von Ausgleichsflächen könnten keine Aussagen getätigt werden, da diese gemäß den Ausführungen in der Planbegründung erst zu einem späteren Zeitpunkt festgelegt würden. Die Stadt Forchheim nahm diese Informationen zur Kenntnis.

*Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Nürnberg, Schreiben v. 29.06.2020:*

Die Stadt Forchheim wurde auf eine das Planänderungsgebiet kreuzende Richtfunktrasse hingewiesen, die bei künftigen Planungen und Baumaßnahmen berücksichtigt werden müssten. Die Stadt Forchheim verwies auf ihre Planunterlagen und darauf, dass diesbezügliche Belange bereits berücksichtigt wären.

## **5. ALTERNATIVENPRÜFUNG UND PLANBEGRÜNDUNG**

Bereits in Kapitel 1 wurde ausgeführt, welche Gründe zur Überplanung der Flächen des Geltungsbereiches geführt haben. Die dort gemachten Ausführungen gelten an dieser Stelle analog.

Bereits im Rahmen der Ansiedlungsüberlegungen der Fa. BayWa AG nördlich am Kersbacher Kreisel die Stadt Forchheim mehrere Alternativstandorte zur Entwicklung gewerblicher Bauflächen innerhalb des Stadtgebietes von Forch-

heim untersucht (u. a. Flächen südöstlich des „Kersbacher Kreisels“, Flächen des Bauhofes an der Lände) untersucht. Nachdem von einer Entwicklung/Ausweisung gewerblich nutzbarer Bauflächen nördlich des „Kersbacher Kreisels“ abgesehen wurde, ging die Suche nach potenziell geeigneten Alternativstandorten weiter. Hierbei rückten drei Bereiche (Flächen südlich der Straße „Breitweidig“ und westlich der „Äußeren Nürnberger Straße“, Bereich südlich der „Franz - Josef - Straße“, östlich der Autobahnanschlussstelle Forchheim Süd und westlich der ICE - Ausbaustrecke „Nürnberg - Erfurt“ und Bereich südlich des Gewerbegebietes „Sandäcker“, westlich der St 2243 und östlich der ICE - Ausbaustrecke „Nürnberg - Erfurt“) in den Fokus. Alle vorgenannten Bereiche wurden anhand einer Vielzahl verschiedener Gesichtspunkte/ Kriterien (z. B. [zeitliche] Verfügbarkeit, innere und äußere Erschließung, Ver- und Entsorgungsinfrastruktur, artenschutzrechtliche Belange, naturschutzfachliche Belange, Belange der Bau-, Kultur- und Bodendenkmalpflege, wasserwirtschaftliche, wasserrechtliche Belange, Größe u. v. m., Aufzählung der Prüfkriterien nicht abschließend) geprüft. Am Ende ihres Entscheidungsfindungsprozesses entschied sich die Stadt Forchheim für den vorliegend gewählten Standort südlich des Gewerbegebietes „Sandäcker“, westlich der St 2243 und östlich der ICE - Ausbaustrecke „Nürnberg - Erfurt“ entschieden.

Zu den anderweitigen Planungsmöglichkeiten i. S. v. Nr. 2 d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB gehört auch die Möglichkeit zur alternativen konzeptionellen Ausgestaltungen der vorliegenden FNP-/LSP-Änderung. Insoweit hat der Umweltbericht sich etwa auch damit zu befassen, ob mit Rücksicht auf das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft oder unter Aspekten des Immissionsschutzes und Denkmalschutzes die konkrete Ausgestaltung des Planes ohne wesentliche Abstriche an den gemeindlichen Planzielen im Hinblick auf die negativ betroffenen Umweltbelange verträglicher ausgestaltet werden kann. Die Stadt muss dann die sich ihr aufdrängenden oder naheliegenden Alternativen in die Abwägung einstellen. Dies gilt vor allem bei einer naheliegenden Alternativlösung, mit der die Ziele unter geringeren Opfern an entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen verwirklicht werden können.

Die vorliegende Planung bedarf bei einer Eingriffswirkung in nachteilig betroffene Belange einer Rechtfertigung. Dies ist im Zuge der Planbegründung geschehen. Alternativen, die vor dem Hintergrund der städtischen Zielkonzeption eindeutig weniger eingreifen, verdienen in der Planung den Vorrang. Das gilt allerdings nur dann, wenn sich diese Zielkonzeption dadurch gleich gut verwirklichen lässt. Die Stadt Forchheim hat unter diesem Aspekt grundsatzgemäß gehandelt. Dies wird aus den vorhergehenden Ausführungen deutlich. Sie hat hierbei ihre grundsätzliche planerische Zielkonzeption nicht aus den Augen verloren. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

Die mit den vorliegenden Unterlagen formulierten städtebaulichen Entwicklungsinteressen spielen hinsichtlich der Alternativenprüfung eine bedeutsame Rolle. Vor diesem Hintergrund gilt der Grundsatz der Alternativenabwägung mit Blick auf naturschutzrechtliche oder umweltschützende Belange aber nicht absolut. So ist die Stadt bei der fachplanungsrechtlichen Entscheidung auch durch § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nicht zur Wahl der ökologisch günstigsten Planungsalternative verpflichtet. Eine solche Verpflichtung ergibt sich auch nicht im Hinblick auf andere umweltschützende Belange. Jedoch vertritt die Stadt Forchheim die Auffassung, auch vor diesem Hintergrund eine ausgewogene Planung vorgelegt zu haben, die einen tragfähigen Kompromiss zwi-

schen allen wesentlichen Belangen und Interessen (Interessen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes, Belange des Siedlungsbildes, Belange der Wasserwirtschaft, der Denkmalpflege und des Verkehrswesen, Belange von Freizeit und Erholung, wirtschaftliche Interessen) darstellt.

Zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeit gehört auch die Untersuchung der sog. „Nullvariante“. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet aus. Eine „Nulllösung“ stellt für die Stadt Forchheim keine prüf-relevante Alternative dar, da sie im Rahmen der Abwägung davon überzeugt ist, dass die Ziele/Vorteile der Planung unvermeidbare Eingriffe/Nachteile rechtfertigen.

Mittels der vorliegenden Planänderung kann langfristig eine geordnete städtebauliche Erweiterung/Entwicklung innerhalb der Geltungsbereichsflächen bzw. zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und der geplanten Erweiterung erreicht und dauerhaft sichergestellt werden.

Fazit: Die Stadt Forchheim vertritt die Auffassung, ihren Planungsstandpunkt umfassend und konkret begründet, dargestellt und abgewogen zu haben. Sie konnte insofern nicht erkennen, wie die unvermeidbaren, baubedingten Eingriffe durch eine andere Lösung vermieden bzw. weiter hätten reduziert werden können.

Aufgestellt:  
Dipl.-Ing. Jörg Meier  
Landschaftsarchitekt (ByAK)  
Stadtplaner (ByAK)  
Bamberg, den 27.07.2020  
G:\FO1910\Bauleitplanung\Flächennutzungsplan 2020-  
07-21\_FB\Verfahrensunterlagen\_FB\2020-07-27-  
ZfE\_FB



**Höhnen & Partner**

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg