

# **Begründung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes**

## **Markt Wiesentheid**

Landkreis Kitzingen, Bayern

Aufgestellt. 10.07.2024

Geändert:

Entwurfsverfasser:



Pfarrer-Büttner-Str. 16 | +49 (0)9383 99999  
97353 Wiesentheid | info@ibbraendlein.de

**Inhaltsverzeichnis:**

1	Allgemeines .....	3
1.1	Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan .....	3
1.2	Planwerk und Plangrundlage .....	3
2	Planungsvorgaben .....	4
2.1	Regionalplan .....	4
2.2	Erschließung .....	4
3	Festsetzungen .....	5
3.1	„Sondergebiet Landwirtschaftlicher Betrieb“ Feuerbach .....	5
3.1.1	Umweltbericht .....	5
3.2	„Sondergebiet Brecherplatz“ Reupelsdorf .....	7
3.2.1	Umweltbericht .....	7
3.3	„Mischgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf“ Reupelsdorf .....	9
3.3.1	Umweltbericht .....	9
3.4	„Dorfgebiet“ Geesdorf .....	11
3.4.1	Umweltbericht .....	11
3.5	„Sondergebiet Erwerbsgartenbau“ Geesdorf .....	13
3.5.1	Umweltbericht .....	13
3.6	„Dorfgebiet“ Untersambach .....	15
3.6.1	Umweltbericht .....	15
3.7	„Allgemeines Wohngebiet“ Wiesentheid 1 .....	17
3.7.1	Umweltbericht .....	17
3.8	„Gewerbegebiet“ Wiesentheid 1 .....	19
3.8.1	Umweltbericht .....	19
3.9	„Dorfgebiet“ Wiesentheid .....	21
3.9.1	Umweltbericht .....	21
3.10	„Gewerbegebiet“ Wiesentheid 2 .....	22
3.10.1	Umweltbericht .....	22
3.11	„Allgemeines Wohngebiet“ Wiesentheid 2 .....	24
3.11.1	Umweltbericht .....	24
3.12	„Industriegebiet“ Wiesentheid 1 .....	26
3.12.1	Umweltbericht .....	26
3.13	„Gewerbegebiet“ Wiesentheid 3 .....	28
3.13.1	Umweltbericht .....	28
3.14	„Industriegebiet“ Wiesentheid 2 .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
3.14.1	Umweltbericht .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Anlass des Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan**

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans des Marktes Wiesentheid sind Anpassungen der Nutzung in verschiedenen Bereichen des Ortsgebietes.

**Fläche Feuerbach:** Hier soll der bereits bestehende Landwirtschaftliche Betrieb auf den Flurnummern 262 und 263/1 der Gemarkung Feuerbach mit einer Fläche von 3,5 ha auch im Flächennutzungsplan Einklang finden. Die Hofflächen sollen einem Sondergebiet mit der Nutzung als Landwirtschaftlicher Betrieb zugeordnet werden.

**Fläche Reupelsdorf 1:** Hier soll der bereits bestehende Lagerplatz auf den Flurnummern 391 und 395 der Gemarkung Reupelsdorf mit einer Fläche von 1,0 ha auch im Flächennutzungsplan Einklang finden. Die Lagerflächen sollen einem Sondergebiet mit der Nutzung als „Brecherplatz“ zugeordnet werden.

**Fläche Reupelsdorf 2:** Im Bereich um das Gemeinschaftshaus mit Sportanlagen soll zum einen Flächen für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sportliche Zwecke und Feuerwehr sowie als Abrundung zur Straße ein Mischgebiet entstehen. Es sollen die Flächen der Flurnummern 120, 119, 500, 498 und 497 der Gemarkung Reupelsdorf mit einer Fläche von 3,0 ha überplant werden. Mit dem Vorhaben soll zum einen die Errichtung des neuen Feuerwehrhauses ermöglicht werden.

**Fläche Geesdorf 1:** Im Nordosten von Geesdorf sollen die Grundstücke mit den Flurnummern 280/1, 280, 281 und 33 der Gemarkung Geesdorf auf einer Fläche von 1,0 ha im Zuge der Ortsabrundung zum Dorfgebiet umgewidmet werden. Hier liegt der Gemeinde eine konkrete Anfrage zum Neubau eines Mehrfamilienhauses vor, welche durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vorangebracht werden soll.

**Fläche Geesdorf 2:** An der Straße zwischen Untersambach und Geesdorf soll im Bereich des bestehenden Sondergebietes mit dem Zweck „Erwerbsgartenbau“ eine Erweiterung der Fläche auf einer Teilfläche der Fl.Nr.: 142 der Gemarkung Geesdorf mit einer Fläche von ca. 0,2ha erfolgen.

**Fläche Untersambach:** In Untersambach soll eine auf die Grundstücke angepasste Definierung des Dorfgebietes stattfinden. Die Überplanung findet im Bereich der Flurnummern 72, 73, 74, 75, 76, 77, 65, 63, 71/1, 71, 70, 69, 60, 81/1, 58/1, 58 der Gemarkung Untersambach mit einer Fläche von ca. 2,4 ha statt. Die meisten der Grundstücke weisen schon eine Bebauung auf, welche dem Charakter eines Dorfgebietes entspricht.

**Fläche Wiesentheid 1:** Ausweisung einer Wohngebietsfläche als Allgemeines Wohngebiet auf der Flurnummer 687 der Gemarkung Wiesentheid mit einer Fläche von ca. 7,1 ha in Richtung Untersambach. Im derzeitigen Flächennutzungsplan ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche definiert.

**Fläche Wiesentheid 2:** Ausweisung einer Fläche als Gewerbegebiet im Bereich der Flurnummern 614 und 615 der Gemarkung Wiesentheid mit einer Fläche von ca. 2,2 ha in Richtung Geesdorf gegenüber der Fläche des Blutspendedienstes.

**Fläche Wiesentheid 3:** Überplanung des Innerortsbereiches in der Nähe des Pfarrheimes auf den Flurnummern 55/1, 55, 58 und 60/1 der Gemarkung Wiesentheid mit einer Fläche von ca. 0,6ha. Hier wird der Flächennutzungsplan dem Stand des Bebauungsplanes „Am Lindachsgraben II“ angepasst.

**Fläche Wiesentheid 4:** Für die geplante Erweiterung der Kläranlage sollen die Nahegelegenen Flächen der Flurnummern 937, 936, 935 und 934 der Gemarkung Wiesentheid mit einer Fläche von ca. 3,0 ha als Gewerbegebiet ausgewiesen werden.

**Fläche Wiesentheid 5:** Ausweisung einer Wohngebietsfläche als Allgemeines Wohngebiet auf der Teilfläche der Flurnummer 916 mit einer Fläche von ca. 3,0 ha in Richtung Feuerbach im Anschluss an das bestehende Wohngebiet Seeflur III.

**Fläche Wiesentheid 6:** Am Südwestlichen Randbereich des Industriegebietes soll der Flächennutzungsplan an den tatsächlichen Bestand der Flurnummern 1498/1, 863, 861, 861/3 mit einer Fläche von ca. 3,1 ha angepasst werden.

**Fläche Wiesentheid 7:** Das Gewerbegebiet Korbacherstraße soll auf der Flurnummer 775 mit einer Fläche von ca. 1,5 ha in Richtung der B268 erweitert werden.

### **1.2 Planwerk und Plangrundlage**

Der Flächennutzungsplan besteht aus einem Kartenteil mit Legende im Maßstab 1:5.000. Als Kartengrundlage dienen die Daten der Digitalen Flurkarte (DFK) des Landesvermessungsamtes Bayern. Der Flächennutzungsplan wurde mit Hilfe eines Geographischen Informationssystems (GIS) erstellt und liegt somit auch in digitaler Form vor.

Dem Flächennutzungsplan ist entsprechend § 5 BauGB die vorliegende Begründung beigelegt.

## **2 Planungsvorgaben**

### **2.1 Regionalplan**

Das Gebiet um Wiesentheid ist im Regionalplan Region Würzburg (2) als „Ländlicher Teilraum, dessen Entwicklung im besonderen Maße gestärkt werden soll“ klassifiziert.

Die Plangebiete selbst sind derzeit wie folgt festgesetzt:

**Fläche Feuerbach:** landwirtschaftliche Fläche

**Fläche Reupelsdorf 1:** landwirtschaftliche Fläche

**Fläche Reupelsdorf 2:** Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage, Bolzplatz und Spielplatz

**Fläche Geesdorf 1:** landwirtschaftliche Fläche

**Fläche Geesdorf 2:** landwirtschaftliche Fläche

**Fläche Untersambach:** Dorfgebiet oder Grünfläche

**Fläche Wiesentheid 1:** landwirtschaftliche Fläche

**Fläche Wiesentheid 2:** landwirtschaftliche Fläche

**Fläche Wiesentheid 3:** Grünfläche

**Fläche Wiesentheid 4:** landwirtschaftliche Flächen

**Fläche Wiesentheid 5:** landwirtschaftliche Fläche

**Fläche Wiesentheid 6:** Grünfläche mit Festsetzung Ackerfläche mit Baumbestand mit Schwerpunktgebiet für Ökologie, Landschafts- und Ortsbild sowie Naherholung Bereich B Klingenbach und Stockweiher Extensive Grünlandnutzung, Erhalt und Entwicklung von Gewässerrandstreifen, Wiedervernässung, Anlage von Mulden, Wiedervernässung Auwald, Entwicklung von Uferröhricht für Röhrichtbrüter

**Fläche Wiesentheid 7:** landwirtschaftliche Fläche mit Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft - Grünland

### **2.2 Erschließung**

**Fläche Feuerbach:** Der Landwirtschaftliche Betrieb wird über die Straße „An der Point“ den „Treibweg“ und die „Simon-Möhringer-Straße“ erschlossen. Die Verkehrsflächen sind vorhanden, eine weitere Erschließung ist nicht notwendig. Kanalanschluss+Wasseranschluss ist vorhanden.

**Fläche Reupelsdorf 1:** Das Sondergebiet „Brecherplatz“ wird über die bestehenden landwirtschaftlichen Wege erschlossen. Das Oberflächenwasser wird örtlich versickert. Ein Trinkwasseranschluss ist nicht erforderlich.

**Fläche Reupelsdorf 2:** Die Fläche für den Gemeinbedarf und das Mischgebiet wird über den Setzäckerweg und den Andreasweg erschlossen. Die Verkehrsflächen sind vorhanden, eine weitere Erschließung ist nicht notwendig. Die Flächen sind über den vorhandenen Mischwasserkanal und die vorhandene Trinkwasserleitung erschlossen.

**Fläche Geesdorf 1:** Die Fläche für das Dorfgebiet wird über die Straße „Leinwasen“ erschlossen. Die Verkehrsflächen sind vorhanden, eine weitere Erschließung ist nicht notwendig. Die Flächen sind über den vorhandenen Mischwasserkanal und die vorhandene Trinkwasserleitung erschlossen.

**Fläche Geesdorf 2:** Das Sondergebiet „Erwerbsgartenbau“ wird über die Untersambacher Straße und den landwirtschaftlichen Weg erschlossen. Das Oberflächenwasser wird örtlich versickert. Ein Trinkwasseranschluss ist nicht erforderlich.

**Fläche Untersambach:** Die Fläche für das Dorfgebiet wird über die „Sambachstraße“ und die „Bachgasse“ sowie den landwirtschaftlichen Weg auf Fl.Nr. 74 erschlossen. Die Verkehrsflächen sind vorhanden, eine weitere Erschließung ist nicht notwendig. Die Flurnummern 72, 71/1, 71, 70, 69, 65, 63, 60, 81/1, 58/1 und 58 sind über den vorhandenen Mischwasserkanal und die vorhandene Trinkwasserleitung erschlossen. Die Flurnummern 75, 76 und 77 sind derzeit noch nicht an die Kanalisation und das Trinkwassersystem angeschlossen.

Bei Bebauung müsste dies im Zuge der Baugenehmigung oder der Aufstellung eines Bebauungsplanes definiert werden.

**Fläche Wiesentheid 1:** Die Fläche für das Allgemeine Wohngebiet wird über die Gemeindeverbindungsstraße zwischen Wiesentheid und Untersambach erschlossen. Die Verkehrsflächen im Wohngebiet sind noch nicht vorhanden, eine weitere Erschließung ist notwendig und müsste im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes weiter definiert werden. Die Flächen sind derzeit noch nicht an die

Kanalisation und das Trinkwassersystem angeschlossen.

**Fläche Wiesentheid 2:** Die Fläche für das Gewerbegebiet wird über die Staatsstraße zwischen Wiesentheid und Geesdorf erschlossen. Die Verkehrsflächen im Gewerbegebiet sind noch nicht vorhanden, eine weitere Erschließung ist notwendig und müsste im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes weiter definiert werden. Die Flächen sind derzeit noch nicht an die Kanalisation und das Trinkwassersystem angeschlossen.

**Fläche Wiesentheid 3:** Die Fläche für das Dorfgebiet wird über die Straße „Am Lindachsgraben“ erschlossen. Eine zusätzliche Verkehrsfläche zur Erschließung der Flurnummern 55/1 ist im Bebauungsplan „Lindachsgraben II“ definiert. Die Flächen sind über den vorhandenen Mischwasserkanal und die vorhandene Trinkwasserleitung erschlossen bzw. wird das Mischwassersystem und die Trinkwasserleitung in der geplanten Erschließungsstraße ergänzt.

**Fläche Wiesentheid 4:** Die Fläche für das Gewerbegebiet wird über die Staatsstraße zwischen Wiesentheid und Feuerbach erschlossen. Die Verkehrsflächen im Gewerbegebiet sind noch nicht vorhanden, eine weitere Erschließung ist notwendig und müsste im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes weiter definiert werden. Die Flächen sind derzeit noch nicht an die Kanalisation und das Trinkwassersystem angeschlossen.

**Fläche Wiesentheid 5:** Die Fläche für das Allgemeine Wohngebiet wird über die „Feuerbacher Straße“ erschlossen. Die Verkehrsflächen im Allgemeinen Wohngebiet sind noch nicht vorhanden, eine weitere Erschließung ist notwendig und müsste im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes weiter definiert werden. Die Flächen sind derzeit noch nicht an die Kanalisation und das Trinkwassersystem angeschlossen.

**Fläche Wiesentheid 6:** Die Fläche für das Industriegebiet wird über die „Industriestraße“ erschlossen. Die Verkehrsflächen sind vorhanden, eine weitere Erschließung ist nicht notwendig. Die Flächen sind über den vorhandenen Mischwasserkanal und die vorhandene Trinkwasserleitung erschlossen.

**Fläche Wiesentheid 7:** Die Fläche für das Gewerbegebiet wird über die „Korbacherstraße“ erschlossen. Die Fläche ist derzeit noch nicht an die Kanalisation und das Trinkwassersystem angeschlossen. Bei Bebauung müsste dies im Zuge der Baugenehmigung oder der Aufstellung eines Bebauungsplanes definiert werden. Bei einer Parzellierung müssten evtl. auch weitere Verkehrsflächen entstehen, was im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes oder einer Baugenehmigung weiter zu definieren ist.

### **3 Festsetzungen**

#### **3.1 `Sondergebiet Landwirtschaftlicher Betrieb´ Feuerbach**

Das Gebiet der geplanten Sondergebietsfläche für einen landwirtschaftlichen Betrieb befindet sich auf der Gemarkung Feuerbach. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 3,5 ha und wird derzeit als landwirtschaftlicher Betrieb und intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Nutzung der Flächen soll sich nicht verändern. Der Flächennutzungsplan soll an die tatsächliche Nutzung angepasst werden.

Sollten weitere Gebäude oder andere Baumaßnahmen auf der Fläche geplant werden. Sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Ausgleichsmaßnahmen zu definieren.

##### **3.1.1 Umweltbericht**

###### **Einleitung**

Die Ausweisung der Sonderbaufläche mit der Nutzung landwirtschaftlicher Betrieb dient dem Ziel der Förderung der Landwirtschaft. Mit der Ausweisung des Sondergebietes soll der Standort des landwirtschaftlichen Betriebes langfristig gesichert werden.

Ein Bebauungsplan ist für die Fläche nicht vorhanden.

###### **Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung**

###### Schutzgut Boden

Der landwirtschaftliche Betrieb ist schon vorhanden. Es sollen derzeit keine weiteren Baumaßnahmen auf

**Flächennutzungsplan  
Markt Wiesentheid  
Begründung zur 8. Änderung**

---

der Fläche ausgeführt werden. In den Boden wird daher nicht eingegriffen. Es sind keine Einwirkungen vorhanden.

Schutzgut Klima/ Luft

Das Gebiet nördlich von Feuerbach wird momentan intensiv ackerbaulich bewirtschaftet und als landwirtschaftlicher Betrieb genutzt. Es sind keine luftklimatischen Veränderungen durch Ausweisung des Sondergebietes zu erwarten. Sollten weitere Baumaßnahmen geplant werden ist auf deren Auswirkungen im Baugenehmigungsverfahren einzugehen.

Schutzgut Wasser

Der Schirnbach hat einen Abstand von ca. 100m. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers und der Grundwasserneubildung ist nicht zu erwarten, da derzeit keine weiteren Baumaßnahmen auf der Fläche ausgeführt werden sollen. Es entstehen daher für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange wird bei Umsetzung weiterer Projekte im Verfahren betrachtet. Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen auf der Fläche geplant. Für den bestehenden Landwirtschaftlichen Betrieb sind die Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt.

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Für die Erholungsnutzung besitzt die Fläche momentan keine Eignung. Negative Auswirkungen könnten für die Landschaftsbildästhetik entstehen. Das Gelände des landwirtschaftlichen Betriebes neigt sich von Süd nach Nord. Für den Ortskern von Feuerbach ist die Fläche schwer einsehbar.

Es entstehen keine zusätzlichen Lärmemissionen, da auf der Fläche keine neuen Maßnahmen umgesetzt werden sollen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild nördlich von Feuerbach ist durch Landwirtschaftliche Flächen und Wälder bestimmt. Der bestehende Landwirtschaftliche Betrieb soll derzeit keine Erweiterung erfahren. Im Zuge weiterer Baumaßnahmen wären Eingrünungsmaßnahmen entsprechend abzustimmen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet mit weiterem Umgriff sind keine Bau- oder Bodendenkmäler registriert. Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege“ anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs.1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.

Wechselwirkungen

Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftlicher Betrieb mit landwirtschaftlichen Flächen bestehen bleiben. Es soll hier eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die tatsächliche Nutzung erfolgen.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen auf der Fläche vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind in weiteren Verfahren abzustimmen.

#### Maßnahmen zum Ausgleich

Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Eine Alternative Fläche ist nicht möglich, da der landwirtschaftliche Betrieb bereits besteht und der Flächennutzungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden soll.

#### **Methodisches Vorgehen**

Die Beurteilung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der Bebauungsplanung oder der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

#### **Maßnahmen zur Überwachung**

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt.

#### **Zusammenfassung**

Bei dem gewählten Standort für die Ausweisung der Sondergebietsfläche mit Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb in der Gemarkung Feuerbach, handelt es sich um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind von geringer Erheblichkeit.

### **3.2 `Sondergebiet Brecherplatz` Reupelsdorf**

Das Gebiet der geplanten Sondergebietsfläche mit Nutzung als „Brecherplatz“ befindet sich auf der Gemarkung Reupelsdorf. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 1,0 ha und wird derzeit als Lagerplatz für Baumaterialien und Aushub genutzt. Die Nutzung der Flächen soll sich nicht verändern. Der Flächennutzungsplan soll an die tatsächliche Nutzung angepasst werden.

#### **3.2.1 Umweltbericht**

##### **Einleitung**

Die Ausweisung der Sonderbaufläche mit Nutzung als „Brecherplatz“ dient dem Ziel der Sicherung der Lagerfläche für einen örtlichen Betrieb.

Im betroffenen Bereich sind vor allem auch landwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Ziele zu beachten. Die Ziele sind in einem Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

##### **Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung**

##### Schutzgut Boden

Derzeit ist die Fläche mit Schotter befestigt. Sollten Änderungen der Versiegelung vorgenommen werden ist im entsprechenden Verfahren der Schutz des Bodens zu betrachten.

#### Schutzgut Klima/ Luft

Das Gebiet nord-östlich von Reupelsdorf wird momentan intensiv ackerbaulich bewirtschaftet. In der unmittelbaren Nähe befindet sich eine Freiflächenphotovoltaikanlage. Es sind keine luftklimatischen Veränderungen durch die Nutzung als Lagerplatz zu erwarten.

#### Schutzgut Wasser

In ca. 100m Entfernung fließt der Marbach. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Nutzung des Gebiets als Lagerplatz nicht zu erwarten, die Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt. Es entstehen daher für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Nutzung der Fläche als Lagerplatz ist bereits seit vielen Jahren vorhanden. Durch den ständigen Umschlag der Materialien wird von keiner Betroffenheit von geschützten Arten ausgegangen, da eine dauerhafte Vergrämung stattfindet.

#### Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Für die Erholungsnutzung besitzt die Fläche momentan keine Eignung. Negative Auswirkungen könnten für die Landschaftsbildästhetik entstehen, da die Fläche aber von den höherwertigen Landschaftsbereichen schwer einsehbar ist, resultieren insgesamt betrachtet keine erheblichen Auswirkungen für die Erholung.

Die Lärmbelastung wird sich durch die Nutzungsänderung nicht verändern. Da der Platz seit vielen Jahren schon als Lagerplatz genutzt wird.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild nördlich von Reupelsdorf ist relativ eben. Die Fläche für den Lagerplatz ist kaum einsehbar. Die Fläche ist ringsum durch einen begrünten Wall als randlichen Eingrünung angelegt.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Umfeld des Plangebietes sind Bodendenkmäler registriert. Bei Bodeneingriffen und Baumaßnahmen ist eine Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

#### Wechselwirkungen

Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

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

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde die Fläche weiterhin als Lagerplatz genutzt werden.

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

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen auf der Fläche vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind in weiteren Verfahren abzustimmen.

##### Maßnahmen zum Ausgleich

Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **Alternative Planungsmöglichkeiten**



Eine Alternative Fläche ist nicht möglich, da der Lagerplatz bereits besteht und der Flächennutzungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden soll.

#### **Methodisches Vorgehen**

Die Beurteilung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen.

#### **Maßnahmen zur Überwachung**

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt.

#### **Zusammenfassung**

Bei dem gewählten Standort für die Ausweisung der Sondergebietsfläche mit Nutzung als landwirtschaftlicher Betrieb in der Gemarkung Feuerbach, handelt es sich um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind von geringer Erheblichkeit.

### **3.3 `Mischgebiet und Flächen für den Gemeinbedarf` Reupelsdorf**

Das Mischgebiet und die Flächen für den Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung Sportliche Zwecke und Feuerwehr befinden sich am südöstlichen Ortsrand von Reupelsdorf. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 3,0 ha und wird derzeit als Sportplatz mit Gemeinschaftshaus und den dazugehörigen Parkflächen genutzt. Die Nutzung der Flächen soll sich nicht verändern. Der Flächennutzungsplan soll angepasst werden, um eine eventuelle Bebauung mit einem Feuerwehrhaus zu ermöglichen. Als Ortsabrundung soll zur Straße hin die Restfläche als Mischgebiet definiert werden.

#### **3.3.1 Umweltbericht**

##### **Einleitung**

Die Ausweisung der Mischgebiets- und Gemeinbedarfsfläche dient dem Ziel der Ortsabrundung und Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten. Zudem soll der Bau eines Feuerwehrhauses im Umfeld des Gemeinschaftshauses ermöglicht werden.

Die Fläche ist derzeit als Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportanlage, Bolzplatz und Spielplatz definiert. Im betroffenen Bereich sind die Anschlüsse an die Kreisstraße sowie die Einflüsse auf die Anwohner zu beachten. Die Ziele sind in einem Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

#### **Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung**

##### Schutzgut Boden

Derzeit ist die Fläche eine Grünfläche bzw. das Gemeinschaftshaus mit den dazugehörigen Parkflächen. Sollten Änderungen der Versiegelung vorgenommen werden ist im entsprechenden Verfahren der Schutz des Bodens zu betrachten.

##### Schutzgut Klima/ Luft

Das Gebiet am süd-östlichen Ortsrand von Reupelsdorf wird als Sportplatz und Gemeinschaftshaus genutzt. In der unmittelbaren Nähe befindet sich Wohnbebauung. Durch die Errichtung von Gebäulichkeiten kann es zu luftklimatischen Veränderungen kommen. Am Ortsrand besteht schon eine Bebauung daher werden für das Schutzgut Luft/Klima keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

#### Schutzgut Wasser

Ein bedeutendes Oberflächengewässer ist im näheren Bereich nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Mischgebiets- und Gemeinbedarfsfläche nicht zu erwarten, die Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt. Es entstehen daher für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine Veränderung der Fläche wird derzeit nicht vorgenommen. In weiteren Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren ist eine Betroffenheit von geschützten Tieren oder Pflanzen zu prüfen und ggfs. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu definieren.

#### Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Für Fläche um das Gemeinschaftshaus dient den Bewohnern von Reupelsdorf als Erholungsfläche und für die Förderung der Dorfgemeinschaft. Diese Zwecke werden durch die Definition als Gemeinbedarfsfläche unterstützt. Negative Auswirkungen für die Erholung resultieren keine aus der geänderten Definition der Fläche.

Die Lärmbelastung wird sich durch die Nutzungsänderung nicht verändern. Da die Fläche seit vielen Jahren schon mit Gemeinschaftshaus und Sportplatz genutzt wird.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild am süd-östlichen Ortsrand von Reupelsdorf ist relativ eben und durch bestehende Baumreihen gegliedert. Die Fläche wird durch evtl. weitere Gebäude verändert. Eingrünungsmaßnahmen sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren oder eines Bebauungsplanverfahrens zu definieren.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler registriert. Das Baudenkmal D-6-75-178-74 befindet sich am südlichen Rand des Geltungsbereiches. Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege“ anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs.1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.

#### Wechselwirkungen

Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

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

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde die Fläche weiterhin mit dem Gemeinschaftshaus, Sportplatz und zugehörigen Parkplatz genutzt werden. Die Grünfläche zur Kreisstraße würde erhalten bleiben.

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

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen auf der Fläche vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind in weiteren Verfahren abzustimmen.

##### Maßnahmen zum Ausgleich

Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Eine Alternative Fläche ist nicht möglich, da das Gemeinschaftshaus und der Sportplatz bereits bestehen und der Flächennutzungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden soll.

### **Methodisches Vorgehen**

Die Beurteilung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen.

### **Maßnahmen zur Überwachung**

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt.

### **Zusammenfassung**

Bei dem gewählten Standort für die Ausweisung der Gemeinbedarfsfläche und Mischgebietsfläche in der Gemarkung Reupelsdorf, handelt es sich um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten und eine Ortsabrundung.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind von geringer Erheblichkeit.

## **3.4 `Dorfgebiet` Geesdorf**

Das Dorfgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Geesdorf. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 1,0 ha und wird landwirtschaftlich genutzt oder ist mit Hallen und Scheunen bebaut. Es liegt eine konkrete Anfrage zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses auf Fl.Nr. 280 vor. Der Flächennutzungsplan soll im Zuge einer Ortsabrundung angepasst werden, um eine eventuelle Bebauung mit Wohnnutzung zu ermöglichen.

### **3.4.1 Umweltbericht**

#### **Einleitung**

Die Ausweisung der Dorfgebietsfläche dient dem Ziel der Ortsabrundung. Zudem soll der Bau eines Mehrfamilienhauses ermöglicht werden.

Die Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche definiert.

Im betroffenen Bereich sind vor allem auch landwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Ziele zu beachten. Die Ziele sind in einem Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

#### **Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung**

##### Schutzgut Boden

Derzeit ist die Fläche nicht befestigt bzw. mit landwirtschaftlichen Hallen und Silos bebaut. Sollten Änderungen der Versiegelung vorgenommen werden ist im entsprechenden Verfahren der Schutz des Bodens zu betrachten.

##### Schutzgut Klima/ Luft

Das Gebiet am nord-östlichen Ortsrand von Geesdorf wird als landwirtschaftliche Fläche und zur Pferdehaltung genutzt. In der unmittelbaren Nähe befindet sich Wohnbebauung sowie landwirtschaftliche Betriebe. Durch die Errichtung von Gebäulichkeiten kann es zu luftklimatischen Veränderungen kommen. Am Ortsrand besteht schon eine Bebauung daher werden für das Schutzgut Luft/Klima keine erheblichen

Auswirkungen erwartet.

#### Schutzgut Wasser

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Fasanenbach. Der Fasanenbach ist immer wieder von Hochwasserereignissen betroffen. Eine Betrachtung geplanter Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem bestehenden Hochwasserkonzept des Marktes Wiesentheid ist in Genehmigungsverfahren vorzusehen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Dorfgebietsfläche nicht zu erwarten, die Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt. Bei Beachtung des Hochwasserschutzkonzeptes entstehen für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Eine Veränderung der Fläche wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorgenommen. In weiteren Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren ist eine Betroffenheit von geschützten Tieren oder Pflanzen zu prüfen und ggfs. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu definieren.

#### Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Für die Erholungsnutzung besitzt die Fläche momentan keine Eignung. Negative Auswirkungen für die Erholung resultieren aus der geänderten Nutzung der Fläche keine.

Die Lärmbelastung wird sich durch die Nutzungsänderung nicht verändern.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild am nord-östlichen Ortsrand von Geesdorf ist durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und Weiden geprägt. Die Fläche wird durch evtl. weitere Gebäude verändert. Eingrünungsmaßnahmen sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren oder eines Bebauungsplanverfahrens zu definieren.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler registriert. Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege“ anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs.1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.

#### Wechselwirkungen

Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

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

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

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

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen auf der Fläche vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind in weiteren Verfahren abzustimmen.

##### Maßnahmen zum Ausgleich

Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle soll das Ortsbild abgerundet werden. Weitere Gebietsausweisungen sind im Ortgebiet nicht vorgesehen.

### **Methodisches Vorgehen**

Die Beurteilung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen.

### **Maßnahmen zur Überwachung**

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt.

### **Zusammenfassung**

Bei dem gewählten Standort für die Ausweisung der Dorfgebietsfläche in der Gemarkung Geesdorf, handelt es sich um eine Ortsabrundung des Flächennutzungsplanes.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind von geringer Erheblichkeit.

## **3.5 `Sondergebiet Erwerbsgartenbau´ Geesdorf**

Das Gebiet der geplanten Sondergebietsfläche für Erwerbsgartenbau befindet sich auf der Gemarkung Geesdorf an der Gemeindeverbindungsstraße zwischen Untersambach und Geesdorf. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 0,2 ha und wird derzeit als Grüngutplatz des Gartenbaubetriebes genutzt. Auf der Fläche soll für den anliegenden Gartenbaubetrieb eine Erweiterungsfläche geschaffen werden.

Sollten weitere Gebäude oder andere Baumaßnahmen auf der Fläche geplant werden. Sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens die Ausgleichsmaßnahmen zu definieren.

### **3.5.1 Umweltbericht**

#### **Einleitung**

Die Ausweisung der Sonderbaufläche mit der Nutzung Erwerbsgartenbau dient dem Ziel der Förderung des örtlichen Gartenbaubetriebes. Mit der Ausweisung des Sondergebietes soll der Standort des Betriebes langfristig gesichert werden.

#### **Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung**

##### Schutzgut Boden

Derzeit ist die Fläche nicht befestigt. Sollten Änderungen der Versiegelung vorgenommen werden ist im entsprechenden Verfahren der Schutz des Bodens zu betrachten.

##### Schutzgut Klima/ Luft

Das Gebiet zwischen Geesdorf und Untersambach wird momentan als Grüngutplatz genutzt. Es sind keine luftklimatischen Veränderungen durch Ausweisung des Sondergebietes zu erwarten. Sollten weitere Baumaßnahmen geplant werden ist auf deren Auswirkungen im Baugenehmigungsverfahren einzugehen.

##### Schutzgut Wasser

Ein bedeutendes Oberflächengewässer ist im näheren Bereich nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Sondergebietsfläche nicht zu erwarten, die Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt. Es entstehen daher für das Schutzgut Wasser keine

erheblichen Auswirkungen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange wird bei Umsetzung weiterer Projekte im jeweiligen Verfahren betrachtet. Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen auf der Fläche geplant.

#### Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Für die Erholungsnutzung besitzt die Fläche momentan keine Eignung. Negative Auswirkungen könnten für die Landschaftsbildästhetik sind nicht zu erwarten.

Es entstehen keine zusätzlichen Lärmemissionen.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild zwischen Geesdorf und Untersambach ist durch den bestehenden Gartenbaubetrieb, landwirtschaftlicher Flächen und Wälder bestimmt. Der bestehende Gartenbaubetrieb soll durch die Anpassung einer Erweiterung erfahren. Im Zuge geplanter Baumaßnahmen wären Eingrünungsmaßnahmen entsprechend abzustimmen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet mit weiterem Umgriff sind keine Bau- oder Bodendenkmäler registriert. Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege“ anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs.1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.

#### Wechselwirkungen

Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

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

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche bestehen bleiben.

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

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen auf der Fläche vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind in weiteren Verfahren abzustimmen.

#### Maßnahmen zum Ausgleich

Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Eine Alternative Fläche ist nicht möglich, da nur in der Nähe der Gartenbaubetrieb bereits besteht und der Flächennutzungsplan dem Betrieb die Erweiterungsmöglichkeit bieten soll.

### **Methodisches Vorgehen**

Die Beurteilung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der Bebauungsplanung oder der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

### **Maßnahmen zur Überwachung**

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt.

### **Zusammenfassung**

Bei dem gewählten Standort für die Ausweisung der Sondergebietsfläche mit Nutzung als Erwerbsgartenbau in der Gemarkung Geesdorf, handelt es sich um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes als Erweiterung des bestehenden Gartenbaubetriebes.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind von geringer Erheblichkeit.

## **3.6 `Dorfgebiet` Untersambach**

Das Dorfgebiet befindet sich im Ortskern von Untersambach. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 2,4 ha und wird derzeit schon als Dorfgebiet bzw. als Wiesenflächen mit Unterstellhallen genutzt. Der Flächennutzungsplan soll an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden und gleichzeitig eine Ortsabrundung stattfinden.

### **3.6.1 Umweltbericht**

#### **Einleitung**

Die Ausweisung der Dorfgebietsfläche dient dem Ziel der Ortsabrundung.

Die Fläche ist derzeit als Grünfläche definiert.

Im betroffenen Bereich sind vor allem auch naturschutzrechtliche Ziele zu beachten. Die Ziele sind in einem Baugenehmigungsverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

#### **Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung**

##### Schutzgut Boden

Derzeit ist die Fläche nicht befestigt bzw. mit landwirtschaftlichen Hallen oder schon mit dörflichen Anwesen bebaut. Sollten Änderungen der Versiegelung vorgenommen werden ist im entsprechenden Verfahren der Schutz des Bodens zu betrachten.

##### Schutzgut Klima/ Luft

Das Gebiet im Zentrum von Untersambach wird derzeit als Grünfläche mit Unterstellhallen bzw. als Dorfgebiet genutzt. Durch die Errichtung von Gebäulichkeiten kann es zu luftklimatischen Veränderungen kommen. Im Ortszentrum besteht komplett umliegend schon eine Bebauung daher werden für das Schutzgut Luft/Klima keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

##### Schutzgut Wasser

In unmittelbarer Nähe befindet sich der Sambach. Der Sambach ist immer wieder von Hochwasserereignissen betroffen. Eine Betrachtung geplanter Baumaßnahmen im Zusammenhang mit dem bestehenden Hochwasserkonzept des Marktes Wiesentheid ist in Genehmigungsverfahren vorzusehen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Dorfgebietsfläche nicht zu erwarten, die Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt. Bei Beachtung des Hochwasserschutzkonzeptes entstehen für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

**Flächennutzungsplan  
Markt Wiesentheid  
Begründung zur 8. Änderung**

---

Eine Veränderung der Fläche wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorgenommen. In weiteren Bebauungsplan- oder Baugenehmigungsverfahren ist eine Betroffenheit von geschützten Tieren oder Pflanzen zu prüfen und ggfs. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu definieren.

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Für die Erholungsnutzung besitzt die Fläche momentan keine Eignung. Negative Auswirkungen für die Erholung resultieren aus der geänderten Nutzung der Fläche keine.

Die Lärmbelastung wird sich durch die Nutzungsänderung nicht verändern.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Zentrum von Untersambach ist durch den Grünsaum entlang der Sambach geprägt. Die Fläche wird durch evtl. weitere Gebäude verändert. Eingrünungsmaßnahmen sind im Zuge der Baugenehmigungsverfahren oder eines Bebauungsplanverfahrens zu definieren.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler registriert. Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege“ anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs.1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.

Wechselwirkungen

Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde die Fläche weiterhin als Grünfläche bzw. Dorfgebiet genutzt werden.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen auf der Fläche vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind in weiteren Verfahren abzustimmen.

Maßnahmen zum Ausgleich

Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

**Alternative Planungsmöglichkeiten**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle soll das Ortsbild abgerundet werden. Weitere Gebietsausweisungen sind im Ortgebiet nicht vorgesehen.

**Methodisches Vorgehen**

Die Beurteilung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der Bebauungsplanung zu prüfen.

**Maßnahmen zur Überwachung**

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt.



## **Zusammenfassung**

Bei dem gewählten Standort für die Ausweisung der Dorfgebietsfläche in der Gemarkung Untersambach, handelt es sich um eine Ortsabrundung des Flächennutzungsplanes und Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind von geringer Erheblichkeit.

## **3.7 `Allgemeines Wohngebiet` Wiesentheid 1**

Das Allgemeine Wohngebiet befindet sich am Westlichen Ortsrand von Wiesentheid an der Untersambacher Straße. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 7,1 ha und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der Flächennutzungsplan soll die Weiterentwicklung von Wiesentheid definieren.

### **3.7.1 Umweltbericht**

#### **Einleitung**

Die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebietsfläche dient dem Ziel der Flächenweiterentwicklung von Wiesentheid. Die Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche definiert.

Im betroffenen Bereich sind vor allem landwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Ziele zu beachten. Die Ziele sind in einem Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

#### **Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung**

##### Schutzgut Boden

Derzeit ist die Fläche nicht befestigt. Sollten Änderungen der Versiegelung vorgenommen werden ist im entsprechenden Bauleitplanverfahren eines Bebauungsplanes der Schutz des Bodens zu betrachten. Eine Auswirkung wird erwartet.

##### Schutzgut Klima/ Luft

Das Gebiet im Westen von Wiesentheid wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Durch die Errichtung von Gebäulichkeiten kann es zu luftklimatischen Veränderungen kommen. Die Luftklimatischen Veränderungen sind im Bebauungsplanverfahren zu betrachten. Eine Auswirkung wird erwartet.

##### Schutzgut Wasser

In ca. 160m Entfernung befindet sich der Sambach. Der Sambach ist immer wieder von Hochwasserereignissen betroffen. Durch die Höhenlage ist auf der überplanten Fläche nicht mit Hochwasserereignissen zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Wohngebietsfläche nicht zu erwarten, die Grundwasserneubildung wird örtlich begrenzt beeinträchtigt. Für das Schutzgut Wasser entstehen keine erheblichen Auswirkungen.

##### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es handelt sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte, strukturarme Flächen. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes und Kartierte Biotope werden nicht betroffen. Im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes ist eine Betroffenheit von geschützten Tieren oder Pflanzen zu prüfen und ggfs. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu definieren.

##### Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Für die Erholungsnutzung besitzt die Fläche momentan keine Eignung. Negative Auswirkungen für die Erholung resultieren aus der geänderten Nutzung der Fläche keine.

Die Lärmbelastung wird sich durch die Nutzungsänderung nicht verändern.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Westen von Wiesentheid ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt, gliedernde Strukturen fehlen. Die Fläche wird durch die geplante Bebauung verändert. Eingrünungsmaßnahmen sind im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens zu definieren.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler registriert. Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege“ anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs.1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.

#### Wechselwirkungen

Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

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

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche definiert sein.

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

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen auf der Fläche vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind in weiteren Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes abzustimmen.

##### Maßnahmen zum Ausgleich

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle soll die Weiterentwicklung von Wiesentheid definiert werden. Es sind alternative Gebietsausweisungen am östlichen Ortsrand Richtung Feuerbach geplant oder im Flächennutzungsplan enthalten. Es soll an verschiedenen Örtlichkeiten Entwicklungspotential geschaffen werden.

#### **Methodisches Vorgehen**

Die Beurteilung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan zu prüfen.

#### **Maßnahmen zur Überwachung**

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt.

#### **Zusammenfassung**

Bei dem gewählten Standort für die Ausweisung der Wohngebietsfläche in der Gemarkung

Wiesentheid, handelt es sich um eine Weiterentwicklung des Flächennutzungsplanes.  
Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind von geringer Erheblichkeit.

### **3.8 `Gewerbegebiet` Wiesentheid 1**

Das Gewerbegebiet befindet sich am Nord-Westlichen Ortsrand von Wiesentheid an der Staatsstraße ST2272 und der B286. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 22,3 ha und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der Flächennutzungsplan soll die Weiterentwicklung von Wiesentheid definieren.

#### **3.8.1 Umweltbericht**

##### **Einleitung**

Die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche dient dem Ziel Flächenweiterentwicklung von Wiesentheid. Die Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche definiert.  
Im betroffenen Bereich sind vor allem landwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Ziele zu beachten. Die Ziele sind in einem Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

##### **Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung**

###### Schutzgut Boden

Derzeit ist die Fläche nicht befestigt. Sollten Änderungen der Versiegelung vorgenommen werden ist im entsprechenden Bauleitplanverfahren eines Bebauungsplanes der Schutz des Bodens zu betrachten. Eine Auswirkung wird erwartet.

###### Schutzgut Klima/ Luft

Das Gebiet im Nord-Westen von Wiesentheid wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Durch die Errichtung von Gebäulichkeiten kann es zu luftklimatischen Veränderungen kommen. Die Luftklimatischen Veränderungen sind im Bebauungsplanverfahren zu betrachten. Eine Auswirkung wird erwartet.

###### Schutzgut Wasser

Am Nördlichen Rand des Plangebietes befindet sich der Fasanenbach. Der Fasanenbach ist immer wieder von Hochwasserereignissen betroffen. Eine Betrachtung im Zusammenhang mit dem bestehenden Hochwasserkonzept des Marktes Wiesentheid ist im Bebauungsplanverfahren vorzusehen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Gewerbegebietsfläche nicht zu erwarten, die Grundwasserneubildung wird örtlich begrenzt beeinträchtigt. Bei Berücksichtigung des Hochwasserschutzkonzeptes entstehen für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen.

###### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es handelt sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte, strukturarme Flächen. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes werden nicht betroffen, im Norden des Plangebietes befindet sich das Kartierte Biotop 6128-1095 Auwald und Ufergehölze am Fasanenbach. Im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes ist eine Betroffenheit des Biotopes und von geschützten Tieren oder Pflanzen zu prüfen und ggfs. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu definieren.

###### Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Für die Erholungsnutzung besitzt die Fläche momentan keine Eignung. Negative Auswirkungen für die

Erholung resultieren aus der geänderten Nutzung der Fläche keine.

Die Lärmbelastung wird sich durch die Nutzungsänderung verändern. Die Einflüsse sind im Zuge des Bebauungsplanes zu Prüfen.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Westen von Wiesentheid ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung den Verlauf der B268 sowie der Staatsstraße ST2272 geprägt. Die Fläche wird durch die geplante Bebauung verändert. Eingrünungsmaßnahmen sind im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens zu definieren.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler registriert. Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege“ anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs.1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.

#### Wechselwirkungen

Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

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

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

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

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen auf der Fläche vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind in weiteren Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes abzustimmen.

##### Maßnahmen zum Ausgleich

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle soll die Weiterentwicklung von Wiesentheid definiert werden. Es sind alternative Gebietsausweisungen am südlichen und östlichen Ortsrand geplant. Es soll an verschiedenen Örtlichkeiten Entwicklungspotential geschaffen werden.

#### **Methodisches Vorgehen**

Die Beurteilung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan zu prüfen.

#### **Maßnahmen zur Überwachung**

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt.

#### **Zusammenfassung**

Bei dem gewählten Standort für die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche in der Gemarkung Wiesentheid, handelt es sich um eine Weiterentwicklung des Flächennutzungsplanes.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind von geringer Erheblichkeit.

### **3.9 `Dorfgebiet` Wiesentheid**

Das Dorfgebiet befindet sich im Ortskern von Wiesentheid. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 0,6 ha und wird derzeit als Parkplatz für das angrenzende Gemeindezentrum bzw. als Grünfläche genutzt. Der Flächennutzungsplan soll an den im Jahre 2024 erstellten Bebauungsplan „Am Lindachsgraben II“ angepasst werden.

#### **3.9.1 Umweltbericht**

##### **Einleitung**

Die Ausweisung der Dorfgebietsfläche dient dem Ziel der Innenentwicklung.

Die Fläche ist derzeit als Grünfläche definiert.

Im betroffenen Bereich sind vor allem naturschutzrechtliche und denkmalschutzrechtliche Ziele zu beachten. Die Ziele wurden im Bebauungsplanverfahren entsprechend berücksichtigt.

##### **Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung**

###### Schutzgut Boden

Derzeit ist die Fläche nicht befestigt bzw. mit Schotterflächen befestigt. Die Änderungen in der Versiegelung und zum Schutz des Bodens wurden im Bebauungsplan definiert.

###### Schutzgut Klima/ Luft

Das Gebiet liegt im Zentrum von Wiesentheid wird derzeit als Grünfläche und Parkplatz genutzt. Durch die Errichtung von Gebäulichkeiten kann es zu luftklimatischen Veränderungen kommen. Im Ortszentrum besteht komplett umliegend schon eine Bebauung daher werden für das Schutzgut Luft/Klima keine erheblichen Auswirkungen erwartet.

###### Schutzgut Wasser

Der räumliche Geltungsbereich berührt keinen Bereich zur Grundwassersicherung, kein Heilquellenschutzgebiet und kein Wasserschutzgebiet.

Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Dorfgebietsfläche nicht zu erwarten, die Grundwasserneubildung wird nicht beeinträchtigt.

###### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Zuge des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzgutachten erstellt. Die erforderlichen Maßnahmen fanden Einklang in den Bebauungsplan.

###### Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Negative Auswirkungen auf das Plangebiet bzw. durch das Plangebiet sind nicht begründet.

###### Schutzgut Landschaft

FFH- oder SPA-Schutzgebiete des Netzes Natura 2000 der EU, kartierte Biotope oder andere Schutzgebiete sind nicht betroffen.

Es soll kein wesentlicher Eingriff in die vorhandene Flora und Fauna vorgenommen werden.

Für die Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Bodendenkmäler registriert. Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege“ anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs.1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.

#### Wechselwirkungen

Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

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

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde die Fläche weiterhin als Grünfläche bzw. Parkplatz genutzt werden.

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

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Ausgleichsmaßnahmen wurden im Zuge des Bebauungsplanes „Am Lindachgraben II“ abgestimmt.

#### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle soll eine Innenverdichtung stattfinden.

#### **Methodisches Vorgehen**

Die Beurteilung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs wurde im Rahmen der Bebauungsplanung geprüft.

#### **Maßnahmen zur Überwachung**

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt.

#### **Zusammenfassung**

Bei dem gewählten Standort für die Ausweisung der Dorfgebietsfläche in der Gemarkung Wiesentheid, handelt es sich um eine Innenverdichtung. Der Flächennutzungsplan wird an den Bebauungsplan „Am Lindachgraben II“ angepasst.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind von geringer Erheblichkeit.

### **3.10 `Gewerbegebiet` Wiesentheid 2**

Das Gewerbegebiet befindet sich am Östlichen Ortsrand von Wiesentheid an der Feuerbacher Straße, direkt an die bestehende Kläranlage angrenzend. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 3,0 ha und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche und als Regenrückhaltebecken genutzt. Der Flächennutzungsplan soll die Weiterentwicklung von Wiesentheid definieren und eine Erweiterungsfläche für die Kläranlage schaffen.

#### **3.10.1 Umweltbericht**

##### **Einleitung**

Die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche dient dem Ziel Flächenweiterentwicklung und der Erweiterung der Kläranlage von Wiesentheid. Die Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche definiert. Eine

Teilfläche ist mit einem Regenrückhaltebecken bebaut.

Im betroffenen Bereich sind vor allem landwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Ziele zu beachten. Die Ziele sind in einem Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

### **Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung**

#### Schutzgut Boden

Derzeit ist die Fläche nicht befestigt. Sollten Änderungen der Versiegelung vorgenommen werden ist im entsprechenden Bauleitplanverfahren eines Bebauungsplanes der Schutz des Bodens zu betrachten. Eine Auswirkung wird erwartet.

#### Schutzgut Klima/ Luft

Das Gebiet im Osten von Wiesentheid wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Durch die Errichtung von Gebäulichkeiten kann es zu luftklimatischen Veränderungen kommen. Die Luftklimatischen Veränderungen sind im Bebauungsplanverfahren zu betrachten. Eine Auswirkung wird erwartet.

#### Schutzgut Wasser

Ein bedeutendes Oberflächengewässer ist im näheren Bereich nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Gewerbegebietsfläche nicht zu erwarten, die Grundwasserneubildung wird örtlich begrenzt beeinträchtigt. Es entstehen daher für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es handelt sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte, strukturarme Flächen. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes werden nicht betroffen, im Norden-Osten des Plangebietes befindet sich das Kartierte Biotop 6227-1079 Feldgehölze nordöstlich von Feuerbach. Im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes ist eine Betroffenheit des Biotopes und von geschützten Tieren oder Pflanzen zu prüfen und ggfs. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu definieren.

#### Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Für die Erholungsnutzung besitzt die Fläche momentan keine Eignung. Negative Auswirkungen für die Erholung resultieren aus der geänderten Nutzung der Fläche keine.

Die Lärmbelastung wird sich durch die Nutzungsänderung verändern. Die Einflüsse sind im Zuge des Bebauungsplanes zu prüfen.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Osten von Wiesentheid ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung den Verlauf der Staatsstraße ST2272 sowie die Kläranlage und bestehende Gewerbebetriebe geprägt. Die Fläche wird durch die geplante Bebauung verändert. Eingrünungsmaßnahmen sind im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens zu definieren.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Boden- und Baudenkmäler registriert. Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege“ anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs.1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.

#### Wechselwirkungen

Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

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

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

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

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen auf der Fläche vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind in weiteren Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes abzustimmen.

##### Maßnahmen zum Ausgleich

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle soll die Weiterentwicklung von Wiesentheid definiert und eine Erweiterungsmöglichkeit der Kläranlage geschaffen werden. Es sind alternative Gebietsausweisungen am südlichen und westlichen Ortsrand geplant. Es soll an verschiedenen Örtlichkeiten Entwicklungspotential geschaffen werden.

#### **Methodisches Vorgehen**

Die Beurteilung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan zu prüfen.

#### **Maßnahmen zur Überwachung**

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt.

#### **Zusammenfassung**

Bei dem gewählten Standort für die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche in der Gemarkung Wiesentheid, handelt es sich um eine Weiterentwicklung des Flächennutzungsplanes sowie um Schaffung von Flächen für die Erweiterung der Kläranlage.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind von geringer Erheblichkeit.

### **3.11 `Allgemeines Wohngebiet` Wiesentheid 2**

Das Allgemeine Wohngebiet befindet sich am Östlichen Ortsrand von Wiesentheid im Anschluss zum Baugebiet „Seeflur III“. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 3,0 ha und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche genutzt. Der Flächennutzungsplan soll die Weiterentwicklung von Wiesentheid definieren.

#### **3.11.1 Umweltbericht**

##### **Einleitung**

Die Ausweisung der Allgemeinen Wohngebietsfläche dient dem Ziel Flächenweiterentwicklung von



Wiesentheid. Die Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche definiert. Im betroffenen Bereich sind vor allem landwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Ziele zu beachten. Die Ziele sind in einem Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

### **Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung**

#### Schutzgut Boden

Derzeit ist die Fläche nicht befestigt. Sollten Änderungen der Versiegelung vorgenommen werden ist im entsprechenden Bauleitplanverfahren eines Bebauungsplanes der Schutz des Bodens zu betrachten. Eine Auswirkung wird erwartet.

#### Schutzgut Klima/ Luft

Das Gebiet im Westen von Wiesentheid wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Durch die Errichtung von Gebäulichkeiten kann es zu luftklimatischen Veränderungen kommen. Die Luftklimatischen Veränderungen sind im Bebauungsplanverfahren zu betrachten. Eine Auswirkung wird erwartet.

#### Schutzgut Wasser

Ein bedeutendes Oberflächengewässer ist im näheren Bereich nicht vorhanden. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Wohngebietsfläche nicht zu erwarten, die Grundwasserneubildung wird örtlich begrenzt beeinträchtigt. Es entstehen daher für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es handelt sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte, strukturarme Flächen. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes und Kartierte Biotope werden nicht betroffen. Im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes ist eine Betroffenheit von geschützten Tieren oder Pflanzen zu prüfen und ggfs. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu definieren.

#### Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Für die Erholungsnutzung besitzt die Fläche momentan keine Eignung. Negative Auswirkungen für die Erholung resultieren aus der geänderten Nutzung der Fläche keine.

Die Lärmbelastung wird sich durch die Nutzungsänderung nicht verändern.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Westen von Wiesentheid ist durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt, gliedernde Strukturen fehlen. Die Fläche wird durch die geplante Bebauung verändert. Eingrünungsmaßnahmen sind im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens zu definieren.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Boden- und Baudenkmäler registriert. Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege“ anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs.1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.

#### Wechselwirkungen

Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

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

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche und Grünfläche genutzt werden.

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

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen auf der Fläche vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind in weiteren Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes abzustimmen.

#### Maßnahmen zum Ausgleich

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle soll die Weiterentwicklung von Wiesentheid definiert werden. Es sind alternative Gebietsausweisungen am östlichen Ortsrand Richtung Untersambach geplant oder im Flächennutzungsplan enthalten. Es soll an verschiedenen Örtlichkeiten Entwicklungspotential geschaffen werden.

### **Methodisches Vorgehen**

Die Beurteilung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan zu prüfen.

### **Maßnahmen zur Überwachung**

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt.

### **Zusammenfassung**

Bei dem gewählten Standort für die Ausweisung der Wohngebietsfläche in der Gemarkung Wiesentheid, handelt es sich um eine Weiterentwicklung des Flächennutzungsplanes.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind von geringer Erheblichkeit.

## **3.12 `Industriegebiet` Wiesentheid 1**

Das geplante Industriegebiet befindet sich auf der Gemarkung Wiesentheid. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 3,1 ha und wird derzeit schon als Industriegebiet genutzt. Die Nutzung der Flächen soll sich nicht verändern. Der Flächennutzungsplan soll an die tatsächliche Nutzung angepasst werden.

### **3.12.1 Umweltbericht**

#### **Einleitung**

Die Ausweisung des Industriegebietes dient der Anpassung des Flächennutzungsplanes an den tatsächlichen Bestand.

Der Bebauungsplan „Am Zollwasen II“ überdeckt die Fläche in den größten Bereichen.

#### **Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung**

##### Schutzgut Boden

**Flächennutzungsplan  
Markt Wiesentheid  
Begründung zur 8. Änderung**

---

Das Industriegrundstück ist schon vorhanden. Es sollen derzeit keine weiteren Baumaßnahmen auf der Fläche ausgeführt werden. In den Boden wird daher nicht eingegriffen. Es sind keine Einwirkungen vorhanden.

Schutzgut Klima/ Luft

Das Industriegebiet mit den Hallenbauten ist bereits vorhanden. Es sind keine luftklimatischen Veränderungen durch Ausweisung des Industriegebietes zu erwarten.

Schutzgut Wasser

Der Klingenbach verläuft am südlichen Rand des Geltungsbereiches. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers und der Grundwasserneubildung ist nicht zu erwarten, da die Fläche bereits als Industriegrundstück genutzt wird. Es entstehen daher für das Schutzgut Wasser keine erheblichen Auswirkungen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die Fläche ist derzeit schon als Industriegrundstück genutzt. Da es sich um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten handelt, sind keine Auswirkungen auf geschützte Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Für die Erholungsnutzung besitzt die Fläche momentan keine Eignung.  
Es entstehen keine zusätzlichen Lärmemissionen.

Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch das bestehende Industriegebiet geprägt.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet mit weiterem Umgriff sind keine Bau- oder Bodendenkmäler registriert. Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege“ anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs.1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.

Wechselwirkungen

Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

**Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde die Fläche als Industriegebiet bestehen bleiben. Es soll hier eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die tatsächliche Nutzung erfolgen.

**Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen auf der Fläche vorgesehen.

Maßnahmen zum Ausgleich

Es sind keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

**Alternative Planungsmöglichkeiten**

Eine Alternative Fläche ist nicht möglich, da das Industriegebiet bereits besteht und der Flächennutzungsplan an die tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden soll.

#### **Methodisches Vorgehen**

Die Beurteilung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der Bebauungsplanung oder der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

#### **Maßnahmen zur Überwachung**

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt.

#### **Zusammenfassung**

Bei dem gewählten Standort für die Ausweisung des Industriegebietes in der Gemarkung Wiesentheid, handelt es sich um eine Anpassung des Flächennutzungsplanes an die tatsächlichen Gegebenheiten.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind von geringer Erheblichkeit.

### **3.13 `Gewerbegebiet` Wiesentheid 3**

Das Gewerbegebiet befindet sich am Südlichen Ortsrand von Wiesentheid an der Korbacherstraße. Das Plangebiet besitzt eine Größe von ca. 1,5 ha und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der Flächennutzungsplan soll die Weiterentwicklung von Wiesentheid definieren.

#### **3.13.1 Umweltbericht**

##### **Einleitung**

Die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche dient dem Ziel Flächenweiterentwicklung von Wiesentheid. Die Fläche ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche definiert.

Im betroffenen Bereich sind vor allem landwirtschaftliche und naturschutzrechtliche Ziele zu beachten. Die Ziele sind in einem Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen.

##### **Bestandaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. Prognose bei Durchführung der Planung**

###### Schutzgut Boden

Derzeit ist die Fläche nicht befestigt. Sollten Änderungen der Versiegelung vorgenommen werden ist im entsprechenden Bauleitplanverfahren eines Bebauungsplanes der Schutz des Bodens zu betrachten. Eine Auswirkung wird erwartet.

###### Schutzgut Klima/ Luft

Das Gebiet im Süden von Wiesentheid wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Durch die Errichtung von Gebäulichkeiten kann es zu luftklimatischen Veränderungen kommen. Die Luftklimatischen Veränderungen sind im Bebauungsplanverfahren zu betrachten. Eine Auswirkung wird erwartet.

###### Schutzgut Wasser

In der Nähe des Plangebietes befindet sich kein bedeutendes Oberflächengewässer. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserkörpers ist durch die Gewerbegebietsfläche nicht zu erwarten, die Grundwasserneubildung wird örtlich begrenzt beeinträchtigt. Für das Schutzgut Wasser bestehen keine

erheblichen Auswirkungen.

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es handelt sich um landwirtschaftlich intensiv genutzte, strukturarme Flächen. Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechtes und Kartierte Biotope werden nicht betroffen. Im Zuge der Erstellung eines Bebauungsplanes ist eine Betroffenheit von geschützten Tieren oder Pflanzen zu prüfen und ggfs. erforderliche Ausgleichsmaßnahmen zu definieren.

#### Schutzgut Mensch (Erholung, Lärmimmissionen)

Für die Erholungsnutzung besitzt die Fläche momentan keine Eignung. Negative Auswirkungen für die Erholung resultieren aus der geänderten Nutzung der Fläche keine.

Die Lärmbelastung wird sich durch die Nutzungsänderung verändern. Die Einflüsse sind im Zuge des Bebauungsplanes zu Prüfen.

#### Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild im Süden von Wiesentheid ist durch das bereits bestehende Gewerbegebiet „Obere Lag II“ geprägt. Die Fläche wird durch die geplante Bebauung verändert. Eingrünungsmaßnahmen sind im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens zu definieren.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Umfeld des Plangebietes sind keine Boden- und Baudenkmäler registriert. Soweit Bodenfunde auftreten, sind diese unverzüglich dem zuständigen Landratsamt oder dem „Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege“ anzuzeigen. Die Vorgehensweise bei eventuell zu Tage tretenden Bodendenkmälern gem. Art. 8 Abs.1 DSchG und Art. 8 Abs. 2 DSchG muss eingehalten werden.

#### Wechselwirkungen

Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar.

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

Ohne Änderung des Flächennutzungsplans würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.

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

##### Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Derzeit sind keine weiteren Maßnahmen auf der Fläche vorgesehen. Ausgleichsmaßnahmen sind in weiteren Bauleitplanverfahren des Bebauungsplanes abzustimmen.

##### Maßnahmen zum Ausgleich

Im Zuge der Flächennutzungsplanänderung sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes an dieser Stelle soll die Weiterentwicklung von Wiesentheid definiert werden. Es sind alternative Gebietsausweisungen am nord-westlichen und östlichen Ortsrand geplant. Es soll an verschiedenen Örtlichkeiten Entwicklungspotential geschaffen werden.

#### **Methodisches Vorgehen**

Die Beurteilung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ. Die Ermittlung des konkreten Ausgleichsbedarfs ist im Rahmen der Bauleitplanung zum Bebauungsplan zu prüfen.

**Maßnahmen zur Überwachung**

Aus der Flächennutzungsplanänderung selbst entstehen keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt.

**Zusammenfassung**

Bei dem gewählten Standort für die Ausweisung der Gewerbegebietsfläche in der Gemarkung Wiesentheid, handelt es sich um eine Weiterentwicklung des Flächennutzungsplanes.

Die Auswirkungen der Flächennutzungsplanänderung sind von geringer Erheblichkeit.

Ausgefertigt

Wiesentheid, den 29.05.2024

---

1. Bürgermeister