



**Markt Burgwindheim**  
**Landkreis Bamberg**

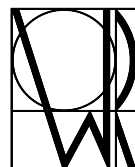
---

**10. Änderung des Flächennutzungsplanes  
für den Bereich des Bebauungsplanes  
„Unterweilerer Berg“ in Burgwindheim**

**VORENTWURF**  
**Begründung mit Umweltbericht**

in der Fassung vom 09.05.2023

Bearbeitung:



**W E Y R A U T H E R**  
**INGENIEURGESELLSCHAFT MBH**  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

---

**MARKT BURGWINDHEIM  
LANDKREIS BAMBERG**

**10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
FÜR DEN BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES  
„UNTERWEILERER BERG“ IN BURGWINDHEIM**

**VORENTWURF  
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

IN DER FASSUNG VOM 09.05.2023

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan</b>	<b>4</b>
<b>2. Inhalt und Ziel der Änderung</b>	<b>4</b>
<b>3. Umfang der Änderung, örtliche Verhältnisse und zukünftige Entwicklung</b>	<b>5</b>
<b>4. Verfahren und planrechtliche Situation</b>	<b>9</b>
4.1 Planaufstellungsverfahren	9
4.2 Regionalplan und Landesentwicklungsplan,	9
<b>5. Umweltbericht</b>	<b>11</b>
5.1 Einleitung	11
5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	11
5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung	11
5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	11
5.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	14
5.4 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter und Eingrünungsmaßnahmen	14
5.5 Ausgleich	15
5.6 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	15
5.7 Alternative Planungsmöglichkeiten	16
5.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	16
5.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	16
5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung	16

## **1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan**

Die jetzige Fassung des Flächennutzungsplanes des Marktes Burgwindheim wurde im Jahr 1990 genehmigt. Neun Änderungen des Flächennutzungsplanes erfolgten in den darauffolgenden Jahren.

## **2. Inhalt und Ziel der Änderung**

Der Marktgemeinderat von Burgwindheim hat am 29.11.2022 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Unterweilerberg“ in Burgwindheim beschlossen. Da sich im Zuge der detaillierten Planung die Planbezeichnung und der Umgriff geändert haben, wurde der Aufstellungsbeschluss in der Sitzung am 09.05.2023 geändert.

Ziel ist es, die Darstellung im Flächennutzungsplan von landwirtschaftlicher Fläche und gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche und zu einer Fläche für Entsorgung (Regenrückhalt) zu ändern, um die Darstellung im Flächennutzungsplan an den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan anzupassen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB unter gleichzeitiger Änderung des Flächennutzungsplanes.

Es gehört zur Angelegenheit der Gemeinde das gesamte Gemeindegebiet als Wohnstandort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Dies besteht auch u. a. darin, neue Wohnbauflächen auszuweisen mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern und den Verbleib von einheimischen Bürgern in der Gemeinde zu gewährleisten bzw. zu fördern. Dieses Bestreben zielt gleichzeitig darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung bzw. einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen Infrastrukturen sowie kommunalen Einrichtungen des sozialen und kulturellen Lebens (Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Bibliothek usw.) bzw. der zur Verfügung gestellten öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Unterhalt der Kanalisation, der Trinkwasserversorgung usw.) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern.

Durch jeden Zuzug junger Familien verfolgt die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB ihr Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge usw.) zu sorgen.

Da die Bevölkerungsentwicklung seit Jahren im Markt tendenziell zurückgeht: seit 2018 (1313 EW) bis Ende 2021 (1297 EW) und vor allem in den jüngeren Altersgruppen (18 bis 25) die Einwohnerzahlen deutlich abnehmen: 1987: 415 EW; 2011:304 EW; 2021: 206 EW, verfolgt die Gemeinde weiterhin das Planungsziel, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken, Eigentum der Bevölkerung zu fördern und insgesamt der demographischen Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) und einer Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken. Hinweis dafür ist die stetig steigende Anzahl der älteren Einwohner (über 65): Jahr: 1987: 308 EW; 2011:342 EW; 2021: 418 EW. Insgesamt möchte die Gemeinde mit der Baulandausweisung dieser Entwicklung gegensteuern.

Betrachtet man die Bevölkerungsbewegung seit 2010, so fällt auf, dass im Markt Burgwindheim tendenziell ein negatives Wanderungssaldo besteht. Außer in den Jahren 2018 und 2021 übersteigt die Zahl der Abwanderungen die Anzahl der Zuzüge. Insgesamt beträgt die Bevölkerungsabnahme in Folge von Wanderungen und der natürlichen Bevölkerungsbewegung bis 2022 im unteren zweistelligen Bereich. Auch dieser Tendenz soll durch die Ausweisung des Baugebietes entgegengetreten werden.

Bei der Prüfung hat der Markt auch die Potentiale der Innenentwicklung (klassische Baulücken, Leerstand) vollständig überprüft. Derzeit stehen dem Markt keine Bauplätze zu Verfügung, die den Bauwilligen angeboten werden können. Zwar existieren teilweise einzelne Baulücken oder alte Gebäude mit Leerstand, die privaten Eigentümern gehören. Anfragen des Marktes zum Erwerb oder zum Weiterverkauf an private Investoren bleiben aber meistens erfolglos, da keine Bereitschaft besteht, diese Gebäude /Bauplätze zu veräußern. Bei den freien Bauplätzen handelt es sich zu einem nicht unerheblich hohen Anteil um sog. „Enkelgrundstücke“, d. h. um Flächen, die im Familieneigentum verbleiben sollen (also nicht auf dem freien Markt gehandelt werden), um zukünftigen Generationen und Nachkömmlingen Baumöglichkeiten im Ort bieten bzw. sichern zu können.

Dieses Potenzial bei Gebäudeleerstand abzurufen, bedarf einem eher langfristigen Prozess und kann von Politik und Verwaltung, Eigentümern, Vertretern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Architekten und Planern nur gemeinsam bewältigt werden. Um jetzt kurzfristig Bauwilligen Möglichkeiten zu bieten, spielt das Baugebiet „Unterweilerer Berg“ als zukünftige Wohnbaufläche für den Markt eine sehr wichtige Rolle.

Des Weiteren gibt es in Burgwindheim kaum Wohnbauflächen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können. Lediglich im Osten und im Süden von Burgwindheim wären zwei kleinere Areale für Wohnbebauung vorgesehen, welche aber aus eigentumsrechtlichen Gründen dem Markt nicht zur Verfügung stehen und keine vernünftige Flächengröße für ein Baugebiet dieser Größenordnung haben.

Als Resümee soll durch die Ausweisung des Baugebietes auch die Abwanderung der jungen Generation aus dem ländlichen Raum, der Vergreisung und Verringerung der Bevölkerung entgegengewirkt werden. Für den Markt Burgwindheim wird das Baugebiet als Bereicherung betrachtet, um junge Familien zu begrüßen und so einer sinkenden Einwohnerzahl, auch im Hinblick auf die Zahl der Kindergartenkinder und Grundschüler, entgegenwirken zu können.

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

Von der vorliegenden 10. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Bereich des Bebauungsplanes „Unterweilerer Berg“ am westlichen Ortsrand von Burgwindheim betroffen.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücksnummern 237 und 239/2 ganz und Teilflächen der Flurstücksnummern 217/2, 218 und 240 (alle Gemarkung Burgwindheim) und wird im Westen, Norden und Nordosten durch landwirtschaftliche

Fläche, im Südosten durch bestehende Bebauung und im Süden durch den Radweg auf der ehemaligen Bahntrasse und daran angrenzende Bebauung umgrenzt:

Von der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist folgende Fläche betroffen.

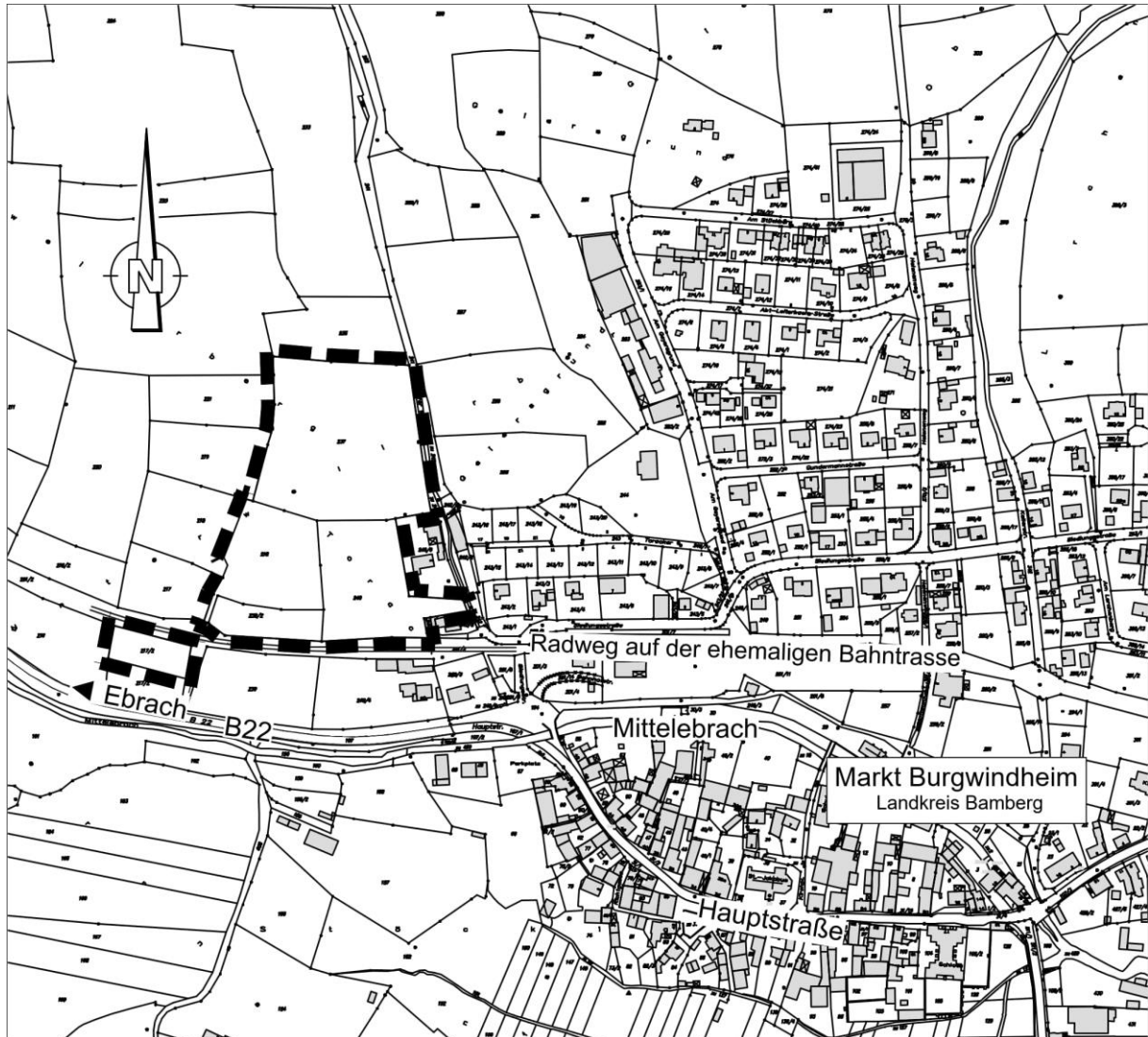


Abb. 1: Übersicht der 10. FNP-Änderung westlich von Burgwindheim

Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll von landwirtschaftlicher Fläche und gemischter Baufläche zu Wohnbaufläche geändert werden. Der Bereich des Rückhaltebeckens für Oberflächenwasser wird als Fläche für Entsorgung dargestellt.

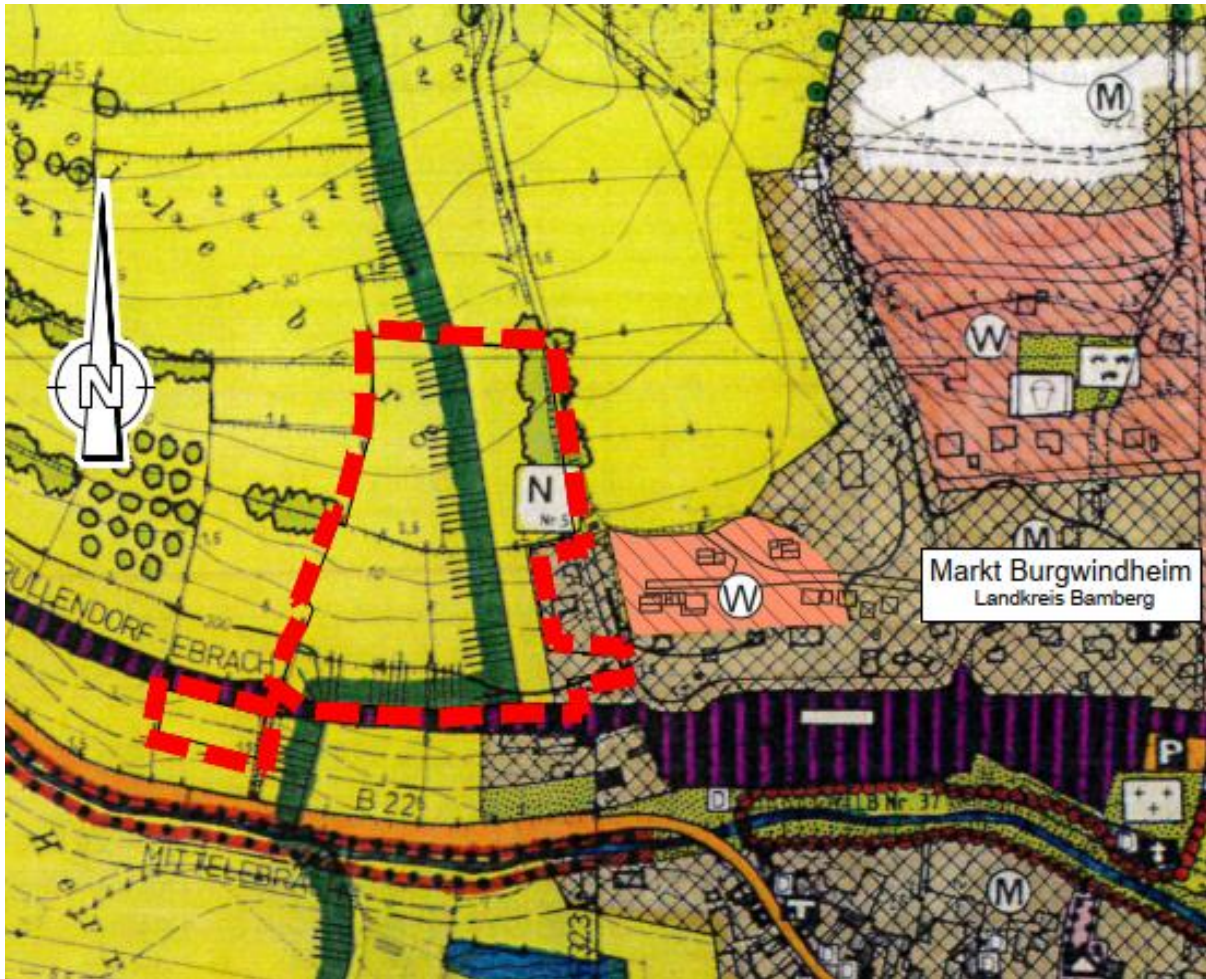


Abb. 2: Darstellung im wirksamen FNP für den Bereich des Bebauungsplanes „Unterweilerer Berg“ in Burgwindheim

Die übrigen Darstellungen und Festsetzungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

### **Schutzgebiete und Biotope**

Die geplante Wohnbaufläche liegt im Naturpark Steigerwald (NP-00014) und teilweise innerhalb der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone)“ LSG-00569.01. Nach Auskunft des Landratsamtes (uNB) ist die Ausdehnung der Wohnbebauung hinsichtlich des Befreiungstatbestandes aus naturschutzfachlicher und -rechtlicher Sicht bis zur in der Abbildung 3 markierten roten Linie zu begrenzen (siehe Abbildung 3).

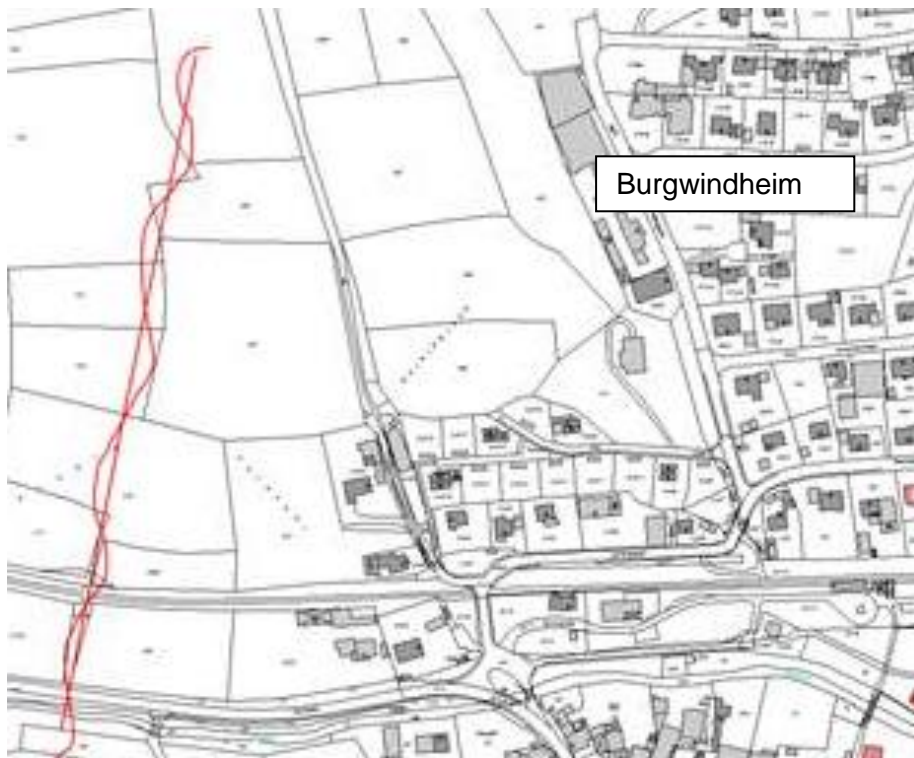


Abb.3: Begrenzung der Bebauung (rote Markierungslinie, o. M.)

Teilweise Innerhalb der Wohnbaufläche liegt das Biotop Nr. 6129-0074 (Hecken und Hohlwege in der Flur um Burgwindheim). Das Biotop liegt im Böschungsbereich des angrenzenden Wirtschaftsweges Fl. Nr. 241 (Gemarkung Burgwindheim) und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Ein Erhaltungsgebot ist in dem Bebauungsplan festgesetzt.

Weitere Schutzgebiete wie Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH), Vogelschutzgebiete (SPA) des EU-weiten Netzes Natura 2000 sind durch die Planung nicht betroffen.

### **Bau- und Bodendenkmale**

Im bzw. in der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG, Ein Hinweis ist in der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.

### **Überschwemmungsgebiet**

Es sind keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht betroffen.

### **Radwege / Wanderwege**

Südlich vom Planungsbereich führen die überregionalen Fernradwege „Radrunde Oberfranken“ und der Fernradweg „2FrankenRadweg“ entlang, der die Städte Würzburg und Bamberg miteinander verbindet. Diese Strecke bildet auch für die örtlichen Fahrradfahrer eine wichtige Verbindung für die einzelnen Ortsteile und darüber hinaus.

Am direkten östlichen Rand der FNP-Änderung verläuft der „Fränkische Marienweg“ vorbei, der auch von Pilgern als Wanderweg zur Ihren Wallfahrtsorten genutzt wird.



## **4. Verfahren und planrechtliche Situation**

### **4.1 Planaufstellungsverfahren**

Der Marktgemeinderat Burgwindheim hat in seiner Sitzung am 29.11.2022 die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Unterweilerer Berg“ im Markt Burgwindheim beschlossen.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB aufgestellt.

Da sich im Zuge der detaillierten Planung die Planbezeichnung und der Umgriff geändert haben, wurde der Aufstellungsbeschluss in der Sitzung am 09.05.2023 geändert. Gleichzeitig wurde der Vorentwurf der 10. Flächennutzungsplanänderung gebilligt und beschlossen, um die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung fanden in der Zeit vom 05.06.2023 bis zum 07.07.2023 statt.

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

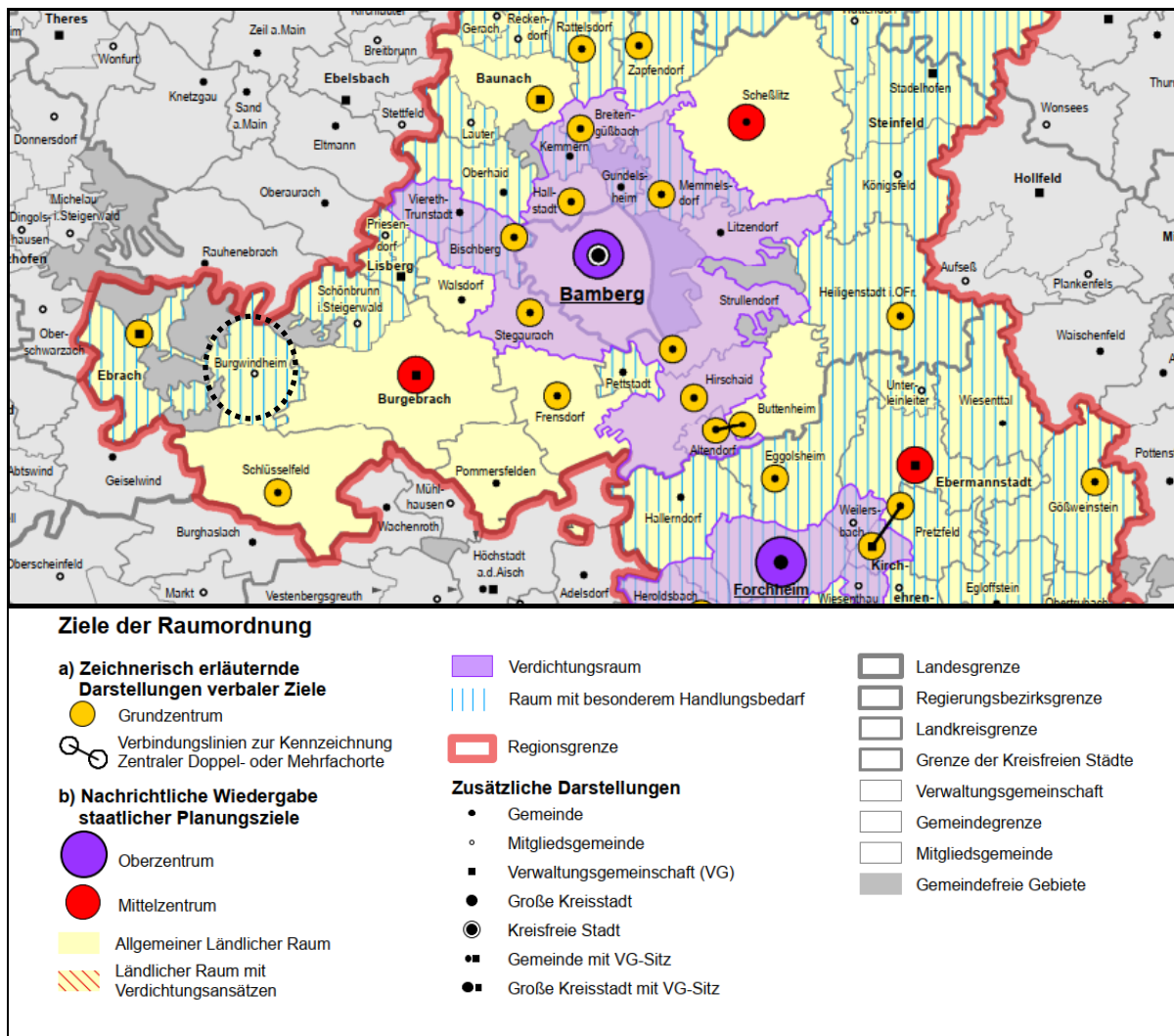
In der öffentlichen Marktgemeinderatsitzung am ..... wurden die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

### **4.2 Regionalplan und Landesentwicklungsplan,**

Der Markt Burgwindheim liegt im Südwesten der Planungsregion „Oberfranken-West“ und ist als allgemeiner Ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbereich gekennzeichnet.

Der Markt Burgwindheim und der Markt Ebrach gehören demselben Nahbereich an. Burgwindheim liegt zwischen dem Grundzentrum Ebrach, dem Mittelzentrum Markt Burgebrach an der Verkehrsachse der B 22 und dem Grundzentrum Schlüsselfeld, das nächste Oberzentrum ist die Stadt Bamberg. Burgwindheim hat sich mit Ebrach zu einer Verwaltungsgemeinschaft zusammengeschlossen, der Sitz der VG liegt im Grundzentrum Ebrach.

Naturräumlich gehört Burgwindheim in der Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“ und in der Naturraum-Einheit „Steigerwald“.



**Abb. 4: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte (o. M., Lage des Marktes schwarz gestrichelt gekennzeichnet, Abgrenzung schematisch dargestellt, Quelle: Regionaler Planungsverband)**

Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) sind für die vorliegende Planung von Relevanz bzw. zu beachten:

### Demographischer Wandel

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

### Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

## **Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

## **Siedlungsstruktur**

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

## **Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot**

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

## **5. Umweltbericht**

### **5.1 Einleitung**

5.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt (Kapitel 2 und 3) soll in Burgwindheim am westlichen Ortsrand eine Wohnbaufläche entstehen. Umfang und Ziel der FNP-Änderung sind in den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

5.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt.

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

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Analyse werden die nachfolgenden Schutzgüter untersucht:

- Klima und Luft
- Boden
- Wasser
- Tiere und Pflanzen
- Landschaftsbild

- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

### **Schutzgut Klima / Luft**

Durch die Ausweisung einer Wohnbaufläche am westlichen Ortsrand von Burgwindheim wird der Flächennutzungsplan an die zukünftige Nutzung angepasst. Dies hat kaum Auswirkungen auf die klimatischen Funktionen wie Kaltluftentstehung und Frischluftproduktion. Allerdings wird durch die Versiegelung der Fläche das Kleinklima negativ beeinflusst. Durch den teilweise versiegelten Boden kann weniger Wasser verdunsten, weshalb diese Fläche im Sommer nicht mehr zur Kühlung der Luft beitragen kann. Durch verschiedene Maßnahmen im Bebauungsplan wie Mindestbepflanzung der Hausgärten, Randeingrünungsmaßnahmen, Erhalt von Hecken- und Gehölzstrukturen etc. können die Auswirkungen auf das Schutzgut reduziert werden. Im Gesamten ist von einer geringen Erheblichkeit des Schutzgutes Klima und Luft auszugehen.

### **Schutzgut Boden**

Durch die geplante Wohnbaufläche wird der Boden auf größeren Flächen versiegelt und überbaut sowie gegebenenfalls auf weiteren Flächen durch Umlagerungen, Zwischenlagerungen etc. (z. B. auch im Rahmen der Gestaltung) umgestaltet. Ackerböden gehen verloren und es erfolgt ein Eingriff in den Oberboden und die darunter liegenden Bodenschichten. Durch die Bodenversiegelung gehen die Bodenfunktionen wie Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion sowie Puffer-, Speicher- und Filterfunktion in versiegelten Bereichen teilweise verloren. Die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. In der verbindlichen Bauleitplanung sind Hinweise für den Umgang mit dem Oberboden/Unterboden als auch bei Altlastenverdachtsfällen aufgenommen.–Durch die Nutzungsänderung erfolgt keine landwirtschaftliche Produktion mehr auf der Fläche, es wird nicht mehr gedüngt oder andere bodenmechanische Bearbeitung durchgeführt. Durch die FNP-Änderung zu Wohnbaufläche sind Auswirkungen auf das „Schutzgut Boden“ in geringem bis mittlerem Maß zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

Die zukünftige Wohnbaufläche liegt weder im Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet noch sind Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung bzw. Oberflächengewässer betroffen. Das Niederschlagswasser kann aufgrund der Hanglage des Gebietes zu Erosion führen. Durch die zukünftige Nutzung kommt es teilweise zur Flächenversiegelung und der Oberflächenabfluss wird vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Entsprechende Vermeidungsmaßnahmen sowie Festsetzungen und Hinweise bei der verbindlichen Bauleitplanung reduzieren die Auswirkungen auf das Schutzgut. Insgesamt sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Aufgrund der Habitat- oder Biotopstrukturen wird vor allem auf den ackerbaulich intensiv genutzten Flächen kein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten erwartet. Hochwertiger sind die Grünflächen, die eine potenzielle Nahrungsfläche im Bereich des Geltungsbereiches darstellen. Durch die landwirtschaftliche Bearbeitung der Flächen und die Nähe zu der vorhandenen Bebauung und Straßen ist das Gebiet häufig gestört und nur für sogenannte ubiquitäre Arten (z. B. Vögel: Am-

sel) interessant. Das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist eher auszuschließen.

Das Vorkommen von Amphibien und Reptilien innerhalb der Planfläche ist aufgrund der mangelhaften Strukturen und sehr intensiven Nutzung als unwahrscheinlich zu sehen. Aus diesem Grund sind Vorkommen weiterer artenschutzrechtlich relevanter Arten ebenfalls auszuschließen. Durch die Überbauung kommt es zu einer Verringerung einer potenziellen Nahrungsfläche im Bereich der geplanten Wohnbaufläche mit relativ geringer Bedeutung für Vögel und Fledermäuse. Hierdurch gehen keine wichtigen Strukturen für diese verloren, da es im direkten Umfeld vergleichbare und bessere Lebensräume gibt. Aufgrund der Lage der Fläche und der bestehenden Vorbelastung durch die umliegende Nutzung ist nur mit störungstoleranten Arten zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch die geplante Wohnbaufläche auszuschließen ist. Dadurch sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten

### **Schutzgut Landschaft**

Das Untersuchungsgebiet befindet sich am nördlichen Rand des Tals der Mittelebrach. Der Untersuchungsraum liegt genau auf dieser Grenze zwischen dem flachem Talgrund und den nördlich ansteigenden Hängen des Talraumes. Das Landschaftsbild in diesem Bereich wird durch den Talgrund der Mittelebrach, die landwirtschaftlichen Flächen, die bestehenden Gehölze und die östlich angrenzende Bebauung geprägt. Durch die Umnutzung in Wohnbaufläche wird in die Landschaft eingegriffen und das Landschaftsbild wird sich ändern. Jedoch gilt es in der verbindlichen Bauleitplanung, das Baugebiet möglichst gut in die Landschaft einzubinden, indem verschiedene Maßnahmen wie Beschränkung der Höhenentwicklung der Gebäude, Anpflanzung von Bäumen, Randeingrünungsmaßnahmen, Erhalt bestehender Hecken und Gehölze etc. festgesetzt werden. Durch diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan die Auswirkungen auf das Landschaftsbild verringert und das Wohngebiet möglichst gut in die Landschaft eingebettet. Dadurch sind insgesamt geringe bis mittlere Umweltauswirkungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

### **Schutzgut Mensch**

Die Wohnbaufläche liegt am nordwestlichen Ortsrand von Burgwindheim und befindet sich an den nördlichen Hängen des Tals der Mittelebrach. Erholungseinrichtungen wie die überregionalen Fernradwege „Radrunde Oberfranken“ und der Fernradweg „2FrankenRadweg“ führen südlich an der geplanten Nutzung entlang. Am östlichen Rand der Wohnbaufläche verläuft der „Fränkische Marienweg“. Insgesamt stellt der Talraum der Mittelebrach mit den faunistischen und floristischen Besonderheiten ein Erholungspotential der Gemeinde dar und wird vor allem im Bereich der naturnahen Erholungsformen wie Spazieren gehen, Wandern, Fahrradfahren, Angeln usw. genutzt. Durch die Neuausweisung einer Wohnbaufläche wird keine Minderung der Naherholungsfunktion für das Tal der Mittelebrach erwartet. Die Lebensqualität für den Menschen wird sich aufgrund der zukünftigen Nutzung nicht wesentlich verschlechtern. Jedoch kann die zukünftige Wohnbebauung in diesen Bereich störend wirken. Durch Eingrünungsmaßnahmen bei der verbindlichen Bauleitplanung kann der Störfaktor abgemildert werden. Für den Naturpark Steigerwald bedeutende großflächige Wälder und Wiesenflächen sind nicht betroffen. Da sich die Lebensqualität für den Menschen nicht entscheidend verschlechtert, werden die Auswirkungen durch die Wohnbaufläche auf den Menschen als gering bewertet.

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

Es sind keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale im Planungsbereich oder darüber hinaus vorhanden und keine schützenswerten Ensembles betroffen. Sichtbeziehungen oder Blickachsen werden durch die Planung nicht gestört. Sollten jedoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, unterliegen diese Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

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

Ohne Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans würde die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Acker- und Grünlandfläche genutzt werden. Es käme nicht zur Versiegelung des Bodens und zu Abgrabungen und Auffüllung des Geländes, für die Errichtung von Straßen, Gebäuden, Gärten etc. Für die Gehölze bestände keine unmittelbare Rodungsgefahr und die Fläche würde weiterhin als Nahrungshabitat für verschiedene Arten zur Verfügung stehen.

Jedoch erhalten die Anwohner und Bauwilligen auch kein weiteres Angebot an neuen Bauplätzen. Was vor allem junge Familien dazu bewegen kann in andere Gemeinden oder Städte zu ziehen, was wiederum zu einer Erhöhung der Fortgezogenen führt und eine Beschleunigung des demografischen Wandels zur Folge hat.

### **5.4 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter und Eingrünungsmaßnahmen**

Für die am westlichen Ortsrand entstehende Wohnbaufläche wird der Bebauungsplan parallel aufgestellt. Für die dort aufgeführten Vermeidungs-, Verringerungsmaßnahmen sind schon konkrete Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan getroffen worden.

#### Schutzgut Boden

- Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung
- Minimierung der Flächenversiegelung Begrenzung der Überbauung
- Hinweise zum Umgang mit dem belebten Oberboden (Mutterboden) und ggf. der kulturfähige Unterboden

#### Schutzgut Wasser

- wasserdurchlässigen Ausbildung befestigter Flächen zur flächigen Versickerung und Grundwasserneubildung im Plangebiet
- Vermeidung der Einleiten von Wasser in Oberflächengewässer
- Maßnahmen zur Rückhaltung (z. B. Zisternen) und Nutzung von Regenwasser
- Empfehlung von Dachbegrünung

### Schutzgut Klima/Luft

- Vermeidung der Erhöhung des Versiegelungsgrades, dadurch Entgegenwirkung einer Aufheizung im geplanten Bereich;

### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Durchführung aller Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten außerhalb der Brutsaison
- Erhaltung schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume und Baumgruppen

### Schutzgut Landschaft

- Vermeidung von Flächen in Bereichen, die sich durch landschaftsprägende Elemente auszeichnen;
- Erhalt der bestehende bzw. natürlichen Eingrünung der Gebietes
- Vorsehen von Randeingrünungsmaßnahmen
- Begrenzung der neuen Baukörper in der Höhe
- Weitere Maßnahmen zur Verringerung der Fernwirkung (z. B. Niedrige Installation der Leuchten)

### Schutzgut Mensch

- Abmilderung des Störfaktors durch diverse Eingrünungsmaßnahmen

## **5.5 Ausgleich**

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung. Es ist zum jetzigen Zeitpunkt vorgesehen, den gesamten Ausgleichsbedarf auf externen Ausgleichsflächen in der Germakung Kötsch (Markt Burgwindheim) abzudecken. Die Ausgleichsberechnung und die notwendigen Maßnahmen erfolgen im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

## **5.6 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden**

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

Im Kapitel 2 und 3 dieser Begründung sind die Gründe und der Umfang für die Nutzung der Fläche als Wohnbaufläche dargelegt. In der verbindlichen Bauleitplanung wird das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden beachtet, indem die grünordnerischen Maßnahmen/Vermeidungsmaßnahmen sich positiv auf den Aus-

gleichsbedarf auswirken. Damit kann der notwendig Ausgleichsumfang und die in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftliche Fläche in der verbindlichen Bauleitplanung reduziert worden.

Der Bebauungsplan enthält Hinweise auf die Anforderungen der diversen Normen und einschlägigen Gesetzen und Merkblätter bezüglich des schonenden Umgangs mit Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden (Erhalt der Versickerungsfähigkeit, schonender Umgang mit Oberboden, Arbeiten bei bestimmter Bodenfeuchtigkeit etc.).

## **5.7 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Planungsalternativen wurden überprüft. Die im Osten und Süden von Burgwindheim laut Flächennutzungsplan noch freien Wohnbauflächen stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung und wären auch von den Flächengrößen nicht ausreichend dimensioniert.

Dabei hat die Gemeinde auch die Potentiale der Innenentwicklung vollständig überprüft und festgestellt, dass zwar einzelne Baulücken oder alte Gebäude mit Leerstand existieren. Meistens bleiben aber Anfragen erfolglos, da keine Bereitschaft besteht, diese Gebäude /Bauplätze zu verkaufen.

Weitere alternative Planungsmöglichkeiten stehen dem Markt nicht zur Verfügung.

## **5.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Als Grundlage für die Bearbeitung diente der Flächennutzungsplan, die Auswertung von Luftbildern, die Ergebnisse der Ortsbegehungen und Recherchen über weitere Informationsportale im Internet. Der Umweltbericht wurde nach dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ erstellt.

## **5.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes haben keine unmittelbaren Umweltauswirkungen. Eventuell notwendige Monitoringmaßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen. Im Zusammenhang mit der Flächennutzungsplanänderung sind keine Überwachungen notwendig.

## **5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die 10. Flächennutzungsplanänderung von Burgwindheim verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen am westlichen Ortsrand von Burgwindheim zu schaffen. Der Markt Burgwindheim will durch die Ausweisung des Baugebietes die Wohnsituation im Markt verbessern und der Bevölkerung die Möglichkeit geben, ein Eigenheim möglichst in der Heimatgemeinde zu realisieren, um damit der Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken. Derzeit kann die Marktgemeinde Bauwilligen keine Bauparzellen anbieten, da dem Markt keine zur Verfügung stehen. Eine Erheblichkeitsabschätzung kam zu dem Schluss, dass durch die geplante Wohnbaufläche geringe bis mittlere erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft, Wasser, Boden, Pflanzen/Tiere, Landschaft und Mensch und auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter keine Auswirkungen zu erwarten sind. Von Bedeutung ist insbesondere die Beanspruchung von Grasfluren mit eingestreuten



Gehölzbeständen an den Feldrainen und dem Biotop am nordöstlichen Rand des Baugebietes. Diese Hecken- und Gehölzbestände sollen weitestgehend erhalten werden (Erhaltungsgebot). Dieses Erhaltungsgebot soll auch die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bei gehölzbewohnenden Vogelarten sowie bei den Arten der Kulturlandschaft vermeiden.

An dem neu geplanten Standort sind keine wertvollen Lebensräume oder streng geschützte Arten von der Planung betroffen.

Durch die Lage, durch Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes und durch andere Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung, werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

<b>Schutzgut</b>	<b>Ergebnis</b>
<b>Klima / Luft</b>	geringe Erheblichkeit
<b>Boden</b>	geringe bis mittlere Erheblichkeit
<b>Wasser</b>	geringe bis mittlere Erheblichkeit
<b>Tiere und Pflanzen</b>	geringe Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	geringe Erheblichkeit
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	keine Auswirkungen

Erstellt am: 09.05.2023

**Burgwindheim, 09.05.2023**

.....  
 Johannes Polenz,  
 Erster Bürgermeister

**Bamberg, 09.05.2023**



**WEYRAUTHER**  
 INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
 96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
 TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich