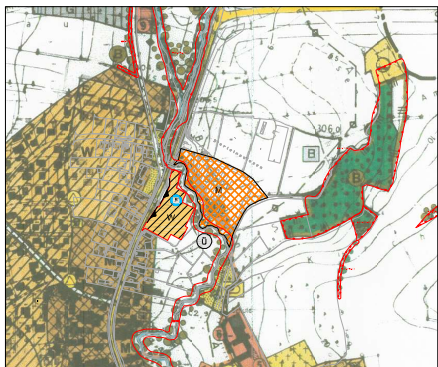


Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan, aktueller Stand 07.09.2012 mit 2. Änderung

bisherige Darstellung:

- Änderungsbereich
- Fläche für die Landwirtschaft
- gemischte Bauflächen
- Wohnbaufläche
- schutzwürdiges Biotop
- 1. Änderung des FNP (Edeka) vom 29.09.1999

2. Änderung des FNP nicht auf Planausschnitt enthalten



geplante 3. Änderung des Flächennutzungsplans

neue Darstellung:

- Änderungsbereich
- Fläche für die Landwirtschaft
- gemischte Bauflächen
- Wohnbaufläche
- Grundstücksgrenzen
- 1. Änderung des FNP (Edeka) vom 29.09.1999
- Fläche aus Biotopkartierung, Stand Dez. 2017
- faktisches Überschwemmungsgebiet, nicht festgesetzt
- Erhalt/ Ausgleich von Überflutungsraum
- Maßnahmen zum Schallschutz

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat von Dormitz hat in der Sitzung vom 14.07.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 23 vom 15.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 15.11.2016 hat in der Zeit vom 12.12.2016 bis 12.01.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 15.11.2016 hat in der Zeit vom 12.12.2016 bis 12.01.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.11.2018 bis 02.11.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.08.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2018 bis 02.11.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.01.2019 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 23.08.2018 festgesetzt.

Dormitz, den2019
.....
(Bürgermeister)

7. Das Landratsamt Forchheim hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bereich vonA2..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

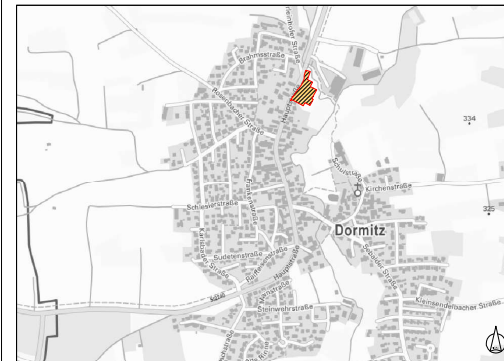
Forchheim/ Ebermannstadt, den2019
.....

8. Ausgefertigt
 Dormitz, den2019
.....
(Bürgermeister)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Dormitz, den2019
.....
(Bürgermeister)

Gemeinde Dormitz
Landkreis Forchheim



Übersichtsplan M 1: 10.000

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan
3. Änderung

im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans
"Am Brandbach"



Freischaffende Landschaftsarchitekten & Stadtplaner
Planungsbüro Pöhl
Inhaber: Helmut Mathis
Huttenstraße 19, 91136 Schwabach
Telefon: 09122/ 8379-0, Telefax: 09122/ 15220
info@planungsbuero-paet.de

Aktenzeichen	
Stand	23/08.2018
In Kraft getreten am	
Bearbeitet	Radbeck
Gezeichnet	Radbeck
Geprüft	

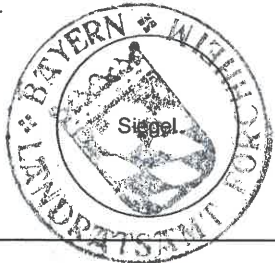
VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat von Dormitz hat in der Sitzung vom 14.07.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Amtsblatt Nr. 23 vom 18.11.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 15.11.2016 hat in der Zeit vom 12.12.2016 bis 12.01.2017 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 15.11.2016 hat in der Zeit vom 12.12.2016 bis 12.01.2017 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.08.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2018 bis 02.11.2018 beteiligt.
5. Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 23.08.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2018 bis 02.11.2018 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 24.01.2019 den Flächennutzungsplan in der Fassung vom 23.08.2018 festgestellt.



Dormitz, den 28.01.19 2019
[Signature]
 (Bürgermeister)

7. Das Landratsamt Forchheim hat die 3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Bescheid vom 5.2.19 AZ 4-6100 gemäß § 6 BauGB genehmigt.



Forchheim/ Ebermannstadt, den 05.02. 2019
[Signature]
Steblein
 Regierungsrätin

8. Ausgefertigt



Dormitz, den 15.02 2019
[Signature]
 (Bürgermeister)

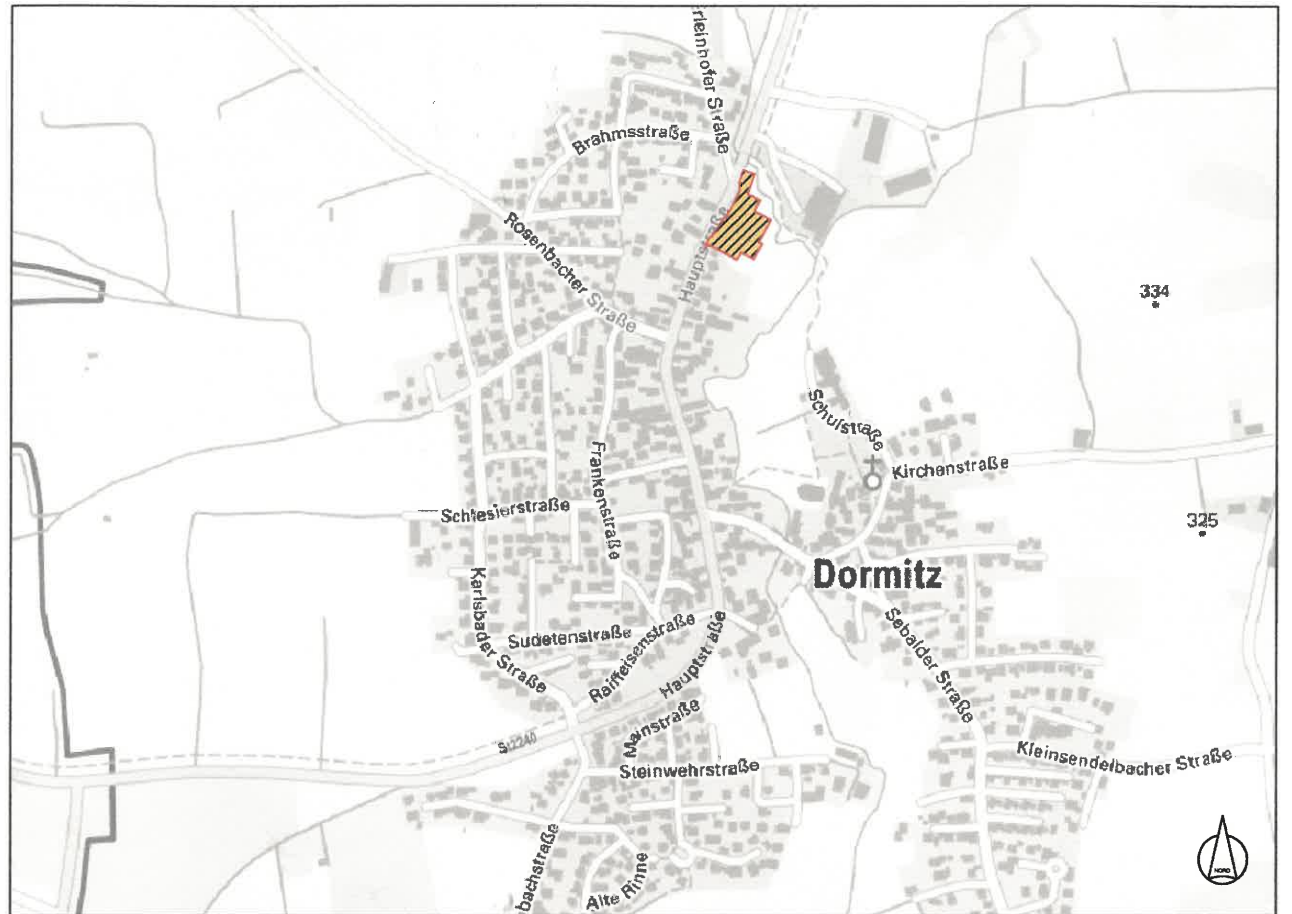
9. Die Erteilung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.



Dormitz, den 22.02 2019
[Signature]
 (Bürgermeister)

Gemeinde Dormitz

Landkreis Forchheim



Übersichtsplan M 1: 10.000

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan 3. Änderung

im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Am Brandbach"



Freischaffende Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Planungsbüro Paul
Inhaber: Heinz Mathis

Huttersbühlstraße 19, 91126 Schwabach
Telefon: 09122/ 8379-0, Telefax: 09122/ 15220
info@planungsbueropaul.de

Aktenzeichen	
Stand	23.08.2018
in Kraft getreten am	
Bearbeitet	Redlbeck
Gezeichnet	Redlbeck
Geprüft	



Gemeinde Dormitz

**3. Änderung des Flächennutzungsplans mit Landschaftsplan
im Bereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans
„Am Brandbach“**

Dormitz

Begründung mit Umweltprüfung

Stand 23.08.2018

Aug. 18, rs

Planungsbüro Paul

Freischaffende Landschaftsarchitekten & Stadtplaner

Inhaber: Heinz Mathis

Huttersbühlstraße 19, 91126 Schwabach, ☎ 09122/8379-0, Fax 15220



Inhalt

1 Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung	3
2 Lage und Abgrenzung, derzeitige Ausweisungen im Flächennutzungsplan	3
3 Planungsvorgaben und Bestand	4
3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)	4
3.2 Regionalplan 4 (Oberfranken West)	4
3.3 Flächennutzungsplan	4
3.4 Straßenbau	4
3.5 Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope	4
3.6 Schutzgebiete	5
4 Planung	5
4.1 Bebauung	5
4.2 Naturschutz und Grünordnung	5
4.3 Hochwasserschutz	5
4.4 Immissionsschutz	5
5 Umweltbericht	6
5.1 Einleitung	6
5.2 Bestandsbeschreibung	6
5.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter	7
5.4 Wechselwirkungen	8
5.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	8
5.6 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich	8
5.7 Alternative Planungsmöglichkeiten	9

Planverzeichnis

Planzeichnung

M 1: 5.000

1 Anlass und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Die Gemeinde Dormitz hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit integriertem Grünordnungsplan zur Vorbereitung einer Wohnbebauung beschlossen.

Mit der vorliegenden dritten Änderung des Flächennutzungsplans beabsichtigt die Gemeinde Dormitz die Anpassung des vorbereitenden Bauleitplanes an diese geänderte Planungsabsicht. Damit wird die Möglichkeit geschaffen, im Ortsbereich neuen Wohnraum zu schaffen.

Parallel hierzu wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Brandbach“ aufgestellt.

Die Unterlagen für beide Verfahren enthalten naturgemäß große Überschneidungen, wobei der Text zur Änderung des Flächennutzungsplans - der Planungsebene entsprechend - weniger detailliert ist.

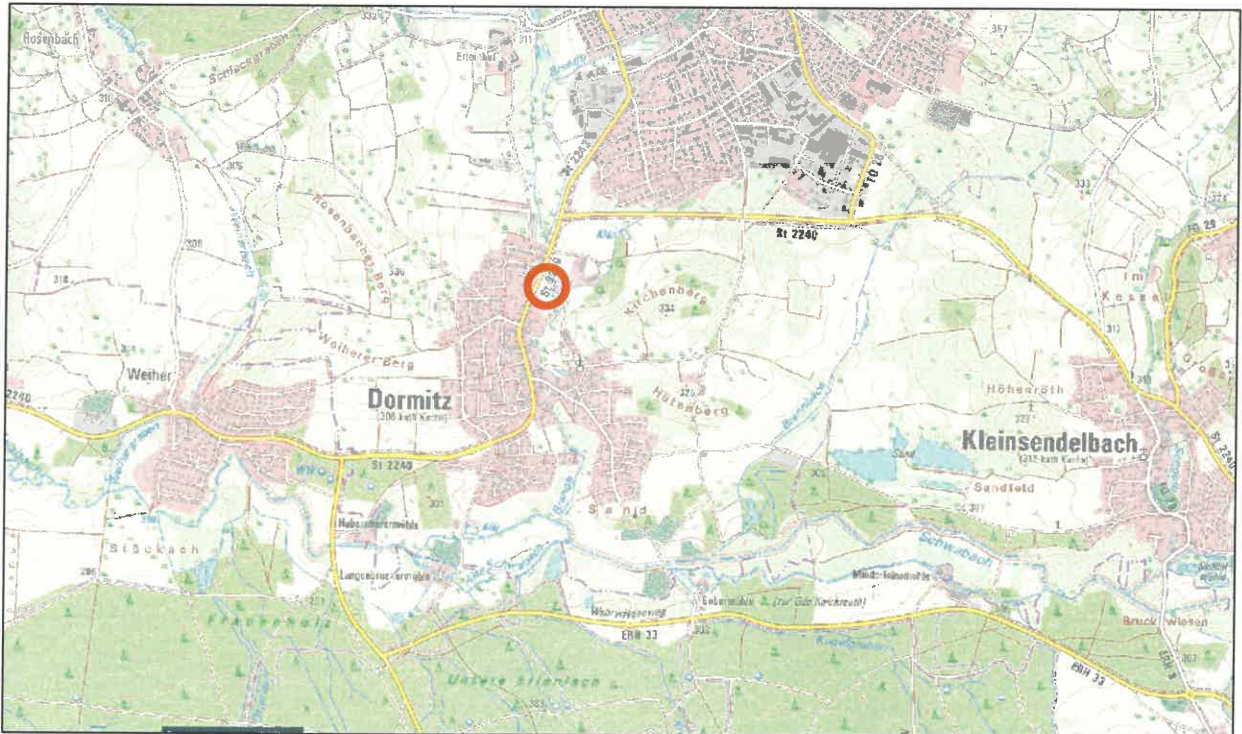


Abb. 1 Übersichtslageplan o.M. (Quelle: LfU, BIS Bayern)

2 Lage und Abgrenzung, derzeitige Ausweisungen im Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich für die Änderung des Flächennutzungsplans liegt im Norden von Dormitz zwischen der Hauptstraße (Staatsstraße 2240) und dem Brandbach. Er umfasst das Grundstück FlNr. 82 und eine Teilfläche von FlNr. 83 der Gemarkung Dormitz. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 4.660 m².

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan von Dormitz stellt für das Planungsgebiet eine Fläche für die Landwirtschaft und im südlichen Bereich eine gemischte Baufläche dar.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplans trat am 29.09.1999 in Kraft und betraf das Bauprojekt Edeka. Die damit überplante Fläche liegt in Sichtweite des Plangebiets nördlich des Brandbachs. Die 2. Änderung des FNP trat am 07.09.2012 in Kraft und bezog sich auf das Baugebiet "Gründelacker II". Dieses Gebiet liegt im südlichen Ortsbereich von Dormitz.

3 Planungsvorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) gibt Ziele und Grundsätze vor. Laut LEP, Fassung 2013 und Entwurf von 2018, liegt Dormitz im Verdichtungsraum der Städteachse Nürnberg-Fürth-Erlangen. Die Kreisregion Forchheim, zu der Dormitz gehört, ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt.

Zur Siedlungsstruktur ist im LEP enthalten, daß eine bauliche Innenentwicklung Vorrang vor einer Außenentwicklung haben soll. Eine Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden, u.a. dadurch, daß neue Siedlungsflächen eine Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten haben sollen. Flächensparende Siedlungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten, des demografischen Wandels und seiner Folgen angewendet werden. (LEP 2013, 3.1,3.2 und 3.3)

Zum Hochwasserschutz ist enthalten, daß die Risiken durch Hochwasser soweit als möglich verringert werden sollen. Hierzu sollen

- ◆ die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert,
- ◆ Rückhalteräume an Gewässern freigehalten ... werden

3.2 Regionalplan 4 (Oberfranken West)

Laut Regionalplan 4 Oberfranken West liegt Dormitz im Nahbereich des Grundzentrums Neunkirchen am Brand.

Naturräumlich liegt Dormitz in der naturräumlichen Einheit 112-A Vorland der nördlichen Frankenalb.

3.3 Flächennutzungsplan

Der südliche Teil des Plangebiets ist bisher als gemischte Baufläche dargestellt, der Rest des Plangebiets als landwirtschaftliche Nutzfläche. Der Saum entlang des Brandbachs ist als schutzwürdiges Biotop gekennzeichnet; östlich des Brandbachs ist parallel zum Bach eine Fußwegverbindung dargestellt, die Staatsstraße im Westen als Straßenverkehrsfläche.

3.4 Straßenbau

Für die angrenzende Staatsstraße ist geplant, daß die bisherige Brücke neu gebaut wird. In diesem Zuge soll ein begleitender Geh- und Radweg hergestellt werden. Für die unmittelbar am Westrand des Plangebiets liegende Bushaltestelle ist ein barrierefreier Ausbau vorgesehen.

3.5 Biotopkartierung, gesetzlich geschützte Biotope

Im Änderungsbereich ist kein kartiertes Biotop betroffen. Östlich und Nordöstlich des Plangebietes schließt das kartierte Biotop Nr. 6332-0250-001, der gewässerbegleitende Saum des Brandbaches.

3.6 Schutzgebiete

Schutzgebiet des Naturschutzes oder für die Trinkwasserversorgung sind nicht betroffen.

Schutzgebiete für die Trinkwasserversorgung liegen im Norden und Süden des Plangebiets. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet „Uttenreuth“ liegt etwa 750 m im Südwesten.

Die Grenze zum Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ liegt etwa 1,2 km südlich des Plangebiets.

Landschaftsschutzgebiete liegen etwa 3 km nordöstlich (LSG "Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst") bzw. 4 km westlich (LSG „Buckenhof“) des Planbereichs.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht verzeichnet.

4 Planung

4.1 Bebauung

Das Plangebiet soll künftig als Wohnbaufläche dargestellt werden. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist anschließend die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Die Erschließung erfolgt über eine Stichstraße von der Hauptstraße aus. Vorgesehen sind 5 Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage.

Die Abgrenzung des Planbereichs berücksichtigt im Westen, daß die Staatsstraße und die Bushaltestelle neu gebaut werden sollen. Im Norden und Osten greift die Abgrenzung die berechnete Ausbreitung einer Überflutung auf.

4.2 Naturschutz und Grünordnung

Grünordnerische Belange werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Detail berücksichtigt, ebenfalls die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege. Im Vorhabensbereich sind weder Schutzgebiete noch landschaftliche Vorbehaltsgebiete ausgewiesen. Es gibt darin auch keine gesetzlich geschützten Biotope.

Besondere diesbezügliche Planungsanforderungen bestehen nicht. Die Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile sowie die Behandlung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Kompensationsbedarfes erfolgt detailliert und ausführlich im Umweltbericht zum Bauungs- und Grünordnungsplan.

4.3 Hochwasserschutz

Wegen der Lage des Plangebiets am Rand des „faktischen Überschwemmungsgebiets“ ist für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung eine Vorgabe gemacht, daß der Überflutungsraum (Retentionsraum) im Gebiet nicht verringert werden darf.

4.4 Immissionsschutz

Der auf der Staatsstraße fließende Verkehr verursacht Schallemissionen. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist zunächst das Ausmaß der Immissionen zu ermitteln und darauf aufbauend, entsprechende Schutzvorkehrungen vorzusehen.

5 Umweltbericht

5.1 Einleitung

Nach § 2a BauGB ist auch auf der Ebene des Flächennutzungsplans ein Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu erstellen. Die inhaltliche Ausarbeitung orientiert sich an dem relativ geringen Konkretisierungsgrad des Flächennutzungsplans.

Bei der Abschätzung der Umweltauswirkungen durch die Änderung des Flächennutzungsplans wird die bestehende Flächendarstellung „Gemischte Baufläche“ und „landwirtschaftliche Fläche“ mit der geplanten Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet verglichen. Dabei wird nicht nach einzelnen Flächen unterschieden, sondern das gesamte Planungs- und Änderungsgebiet wie im Plan dargestellt als einheitliche Fläche betrachtet.

5.2 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Dormitz zwischen der Hauptstraße und dem Brandbach.

Die Fläche des Plangebiets wurde bis vor Kurzem als Acker genutzt und liegt inzwischen brach (1-3 Jahre).

Im Süden grenzt die bestehende Bebauung von Dormitz an den Planbereich an. Östlich und nordöstlich des Geltungsbereichs verläuft der Brandbach, der von einem Gehölzsaum begleitet wird. Nordöstlich des Brandbaches liegt ein Supermarkt. Südöstlich des Plangebiets schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an; im Süden steht eine landwirtschaftliche Halle.



Abb. 2 Luftbild (Quelle: Bayern-Atlas)

Der Brandbach ist ein Gewässer III. Ordnung. Durch Verordnung der Regierung von Oberfranken wurde festgelegt, daß am Brandbach die Errichtung oder wesentliche Änderung von Anlagen einer besonderen Genehmigung durch die Kreisverwaltungsbehörde bedarf. Diese Regelung gilt von Hetzles bis zur Einmündung in die Schwabach beidseits in einem 60 m breiten Streifen.

Im Kartendienst „Umweltatlas Bayern“ ist entlang des Brandbaches großräumig ein wassersensibler Bereich dargestellt.

Nach starken Niederschlägen uferet der Brandbach gelegentlich aus und überflutet dabei zeitweilig sein Vorland. Die Hochwassergefährdung entlang des Brandbaches wurde im Rahmen eines "integrierten Hochwasserschutzkonzepts" entlang des gesamten Bachlaufs und anschließend – basierend auf den dadurch erhobenen Grundlagen – spezifisch für das Plangebiet betrachtet. Danach ist bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) der südliche und östliche Rand des Plangebiets betroffen. Der Überflutungsraum ist als „faktisches Überschwemmungsgebiet“ anzusehen.

Mit seinem uferbegleitenden Gehölzen kann der Brandbach Lebensraum bieten für Tierarten, die Gehölze und kleinere Fließgewässer besiedeln.

Das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung (Altlast) ist im Planbereich nicht bekannt.

Ver- und Entsorgungsleitungen liegen im westlich angrenzenden Straßenraum oder in dessen Nähe.

Durch den Verkehr auf der Staatsstraße, durch die umliegenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzungen werden Geräusche verursacht, die zu unterschiedlichen Zeiten auf die geplanten Bauflächen einwirken können.

Gerüche können durch die landwirtschaftlich Nutzung in der Umgebung entstehen und zeitweilig auf das Plangebiet einwirken.

5.3 Auswirkungen auf die Schutzgüter

Schutzgut Boden: Eine Bebauung und die Anlage von Verkehrsflächen bewirkt beim Bau zunächst eine Störung des Bodengefüges. Nachfolgend wird ein Teil der Fläche versiegelt oder befestigt. Die Bodenfunktionen werden dadurch ganz oder teilweise ausgeschaltet.

Schutzgut Wasser: Im direkten Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Durch Versiegelung von Flächen wird die Grundwasserneubildung und die Wasserrückhaltung im Boden reduziert. Durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen sowie die Begrünung von unterbauten Flächen (u.a. Dachbegrünung) lässt sich diese Wirkung deutlich reduzieren.

In den Randbereichen des Plangebiets kann die Bebauung und die damit verbundene Geländeänderung zunächst eine Einengung des aktuellen Überflutungsraums bewirken. Durch eine zielgerichtete Geländegestaltung innerhalb des Plangebiets kann der Retentionsraum erhalten werden.

Schutzgebiete für die Trinkwasserversorgung liegen vom Plangebiet so weit entfernt, daß Auswirkungen auf diese Schutzgebiete nicht zu befürchten sind.

Schutzgut Klima und Luft: Eine Flächenversiegelung bewirkt eine vermehrte Aufheizung der Luft. Auch diese Wirkung kann durch die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen sowie die Begrünung von unterbauten Flächen (u.a. Dachbegrünung) stark verringert werden.

Schutzgut Pflanzen und Tiere sowie deren Lebensräume: Die Beanspruchung einer kleinen Ackerfläche in unmittelbarer Orts- und Straßennähe lässt keinen Verlust von seltenen Arten befürchten.

Die Ansprüche von Tierarten, die am nahe gelegenen Brandbach vorkommen, können durch entsprechende Ausgestaltung der Planung berücksichtigt werden.

Schutzgut Landschaftsbild: Das Plangebiet ist nur von der Straße aus einsehbar, hier aber von vielen Personen. Wegen der Lage des Plangebiets am Ortseingang ist dies von hoher Bedeutung. Von den anderen Seiten ist es optisch abgeschirmt und durch die Ufergehölze am Brandbach bereits weitgehend eingegrünt. Mit einer angemessenen Gestaltung des

Straßenraums und des Übergangsbereichs zur Bebauung lässt sich eine Verunstaltung des Ortsbildes vermeiden.

Schutzgut Mensch: Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird die Schaffung von hochwertigem Wohnraum vorbereitet. Immissionen aus den bestehenden Nutzungen im Umfeld können durch entsprechende konzeptionelle und bauliche Vorkehrungen abgemildert werden. Gleiches gilt für Emissionen, die aus dem geplanten Baugebiet auf die Umgebung einwirken könnten.

Kultur- und Sachgüter: Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen und ggfs. zu schützen, insbesondere beim geplanten Umbau des Straßenraums.

5.4 Wechselwirkungen

Zusätzliche Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs entstehen nicht.

5.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Änderung des Flächennutzungsplans wäre es nicht möglich, die Bebauungsplanung aus dem FNP zu entwickeln. Sofern nicht die frühere landwirtschaftliche Nutzung wieder aufgenommen würde, bliebe die Fläche als Ackerbrache weitgehend ungenutzt. Die bisherige Darstellung beinhaltet jedoch auf einer Teilfläche bereits eine Bebauung, deren Realisierung in absehbarer Zeit zu erwarten wäre. In diesem Fall würde die landwirtschaftliche Nutzung ebenfalls beendet werden.

5.6 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich

Eine Notwendigkeit für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen kann aus der Änderung des Flächennutzungsplans nicht abgeleitet werden. Hierzu wird auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Am Brandbach“ verwiesen. Dort werden zu den betroffenen Schutzgütern Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Zum parallel aufgestellten Bauungs- und Grünordnungsplan „Am Brandbach“ wird ebenfalls ein Umweltbericht erstellt, der detailliertere Angaben enthält. Auf die entsprechenden Ausführungen und näheren Angaben dort wird verwiesen. In der Umweltprüfung im Rahmen des Bauungsplanes werden die Auswirkungen der Planung im Vergleich von Bestandssituation mit den Festsetzungen des BP verglichen. Aufgrund der höheren Darstellungsschärfe ergibt sich hieraus ein Bedarf an Ausgleichsflächen.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird auf Grundlage des bayerischen Leitfadens im Rahmen der Grünordnungsplanung zum Bauungsplan abgehandelt. Für die vorhabensbedingten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden außerhalb des Änderungsgebiets Ausgleichs- /Ersatzmaßnahmen durchgeführt.

Aus Sicht des Hochwasserschutzes ist es erforderlich, daß der Retentionsraum im Gebiet durch die Bebauung nicht verkleinert wird. Dies ist als Vorgabe in die Planzeichnung aufgenommen. Nachteilige Auswirkungen durch ein Ansteigen des Hochwasserlinie für Ober- und Unterlieger, sowie für Infrastruktureinrichtungen, die innerhalb des Überflutungsbereichs liegen, werden dadurch vermieden.

Zur Berücksichtigung des Schallimmissionsschutzes sind zunächst die Immissionen auf das Plangebiet und die voraussichtlichen Emissionen aus dem Plangebiet heraus zu ermitteln. Daraus können geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung schädlicher Einwirkungen auf die späteren Einwohner und auf die benachbarten Nutzungen abgeleitet werden.

5.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Standorte stehen nicht zur Verfügung. Die Fläche schließt an die bestehende Bebauung an und ist auf einer Teilfläche bereits im bisherigen Flächennutzungsplan für eine Bebauung vorgesehen. Für die geplante Nutzung ist sie geeignet.

Dormitz, den



Zusammenfassende Erklärung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dormitz, Landkreis Forchheim

1. Ziel der Änderung

Am nördlichen Ortsrand von Dormitz soll ein vorhaben bezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der eine Wohnbaufläche festsetzt.

Im bisherigen Flächennutzungsplan sind in diesem Bereich landwirtschaftliche Nutzflächen und im südlichen Teil eine gemischte Baufläche dargestellt. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans soll der Flächennutzungsplan geändert werden und im betreffenden Bereich künftig Wohnbauflächen darstellen.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Zuge der Bearbeitung des integralen Hochwasserschutzkonzeptes der Anliegergemeinden am Brandbach hat sich herausgestellt, dass bei einem zugrundegelegten 100-jährlichen Hochwasserereignis Teile des Planbereichs überflutet werden können. Im Flächennutzungsplan wird deshalb die Vorgabe an den Bebauungsplan eingefügt, dass der Überflutungsraum erhalten bleiben muss oder innerhalb des Plangebiets auszugleichen ist.

Durch den Verkehr auf der unmittelbar am Plangebiet vorbei führenden Staatsstraße 2240 (Hauptstraße) und aus dem Betrieb des nördlich liegenden Verbrauchermarkts entstehen Schallemissionen. Im Flächennutzungsplan ist deshalb dargestellt, dass im Bebauungsplan Maßnahmen zur Reduzierung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen vorzusehen sind.

Der Eingriff in Natur und Landschaft durch Überbauung ist in der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend der üblichen Richtlinien zur Eingriffsregelung zu betrachten.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Verfahren ist mit Beschluss des Gemeinderats in der Sitzung am 14.07.2016 eingeleitet worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde gemeinsam im Zeitraum vom 12.12.2016 bis zum 12.01.2017 durchgeführt. Die vorgebrachten Äußerungen bezogen insbesondere auf die Lage am Brandbach und die damit verbundene Abflusssituation bei Hochwasser sowie auf die Immissionen aus Verkehr und die umliegenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen. Dabei wurden auch Emissionen angesprochen, die aus den neuen Bauflächen auf die Umgebung einwirken können.

Darüber hinaus wurden die Themenbereiche Gewässerschutz, Bodenschutz, die ordnungsgemäße Entwässerung, Vorkommen von seltenen Tierarten und das Ortsbild angesprochen.

Ein großer Teil der Stellungnahmen war so abgefasst, dass sie nicht nur die Änderung des Flächennutzungsplans, sondern auch die Anhörung zum gleichzeitig ausgelegten Bebauungsplan abdeckten. Anregungen, die aufgrund ihres Detaillierungsgrades keine Relevanz für den Flächennutzungsplan haben, wurden an die Bebauungsplanung weitergegeben.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 20.09.2018 behandelt und abgewogen. Den Beteiligten wurde das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde gemeinsam mit der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 01.10.2018 bis zum 02.11.2018 durchgeführt.

Erneut war ein Teil der Stellungnahmen als kombinierte Äußerung zum Flächennutzungsplan und zum gleichzeitig ausgelegten Bebauungsplan abgefasst. Zum Flächennutzungsplan wurden keine wesentlichen Hinweise und Anregungen mehr gegeben. Änderungen des Planteils waren dadurch nicht veranlasst. Äußerungen, die aufgrund ihres Detaillierungsgrades auf den Bebauungsplan bezogen, wurden an die Bebauungsplanung weitergegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 24.01.2019 behandelt und abgewogen. Den Beteiligten wurde das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt.

Die Gemeinde Dormitz hat mit Beschluss des Gemeinderats am 24.01.2019 die 3. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.

Mit Bescheid vom 05.02.2019 Az. 4-6100 hat das Landratsamt Forchheim die 3. Änderung des Flächennutzungsplans genehmigt. Die Genehmigung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Dormitz Nr. 9 vom 22.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Dormitz, den 22.02.2019



Matthias Fuchs
2. Bürgermeister