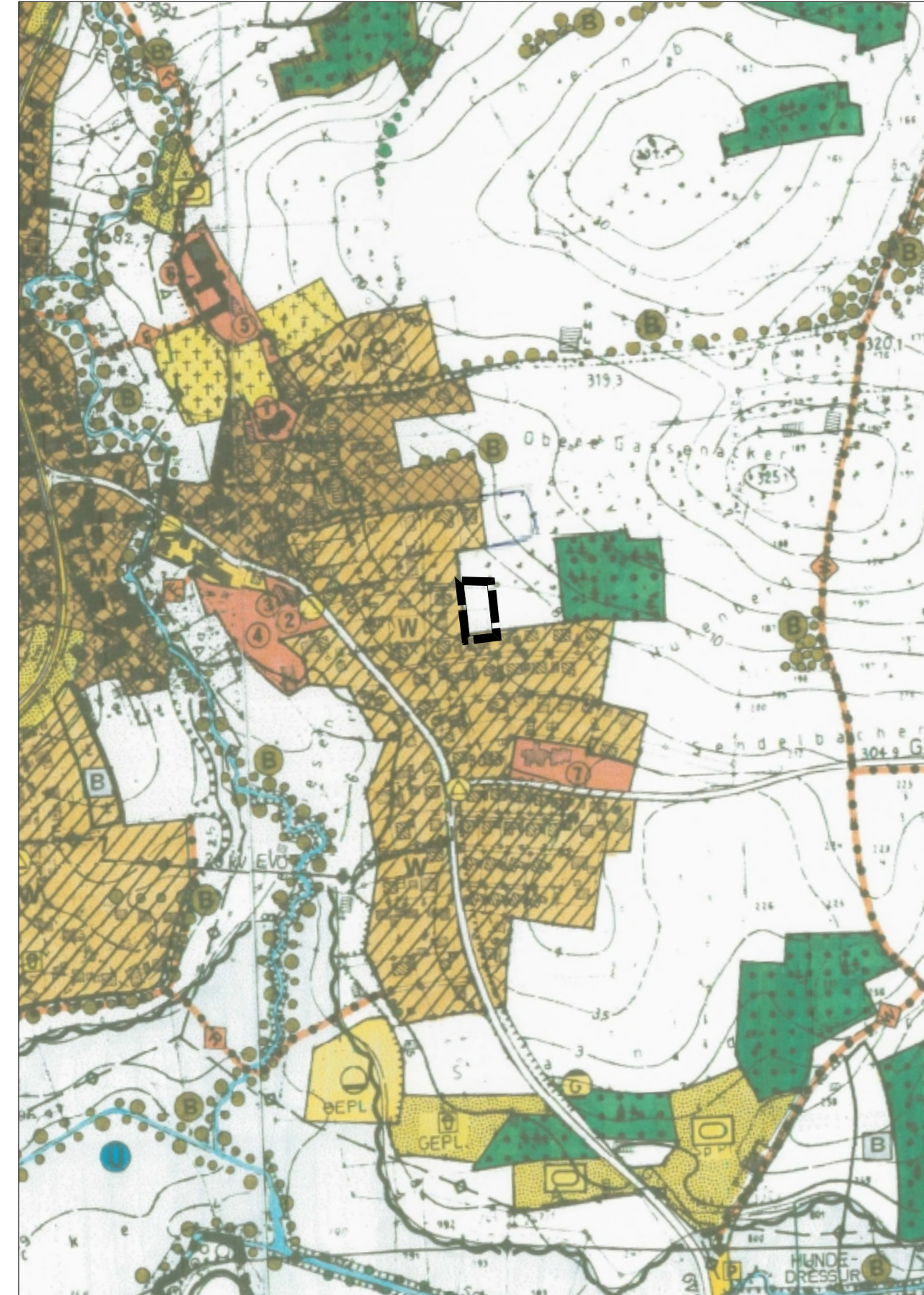


GEMEINDE DORMITZ
5. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

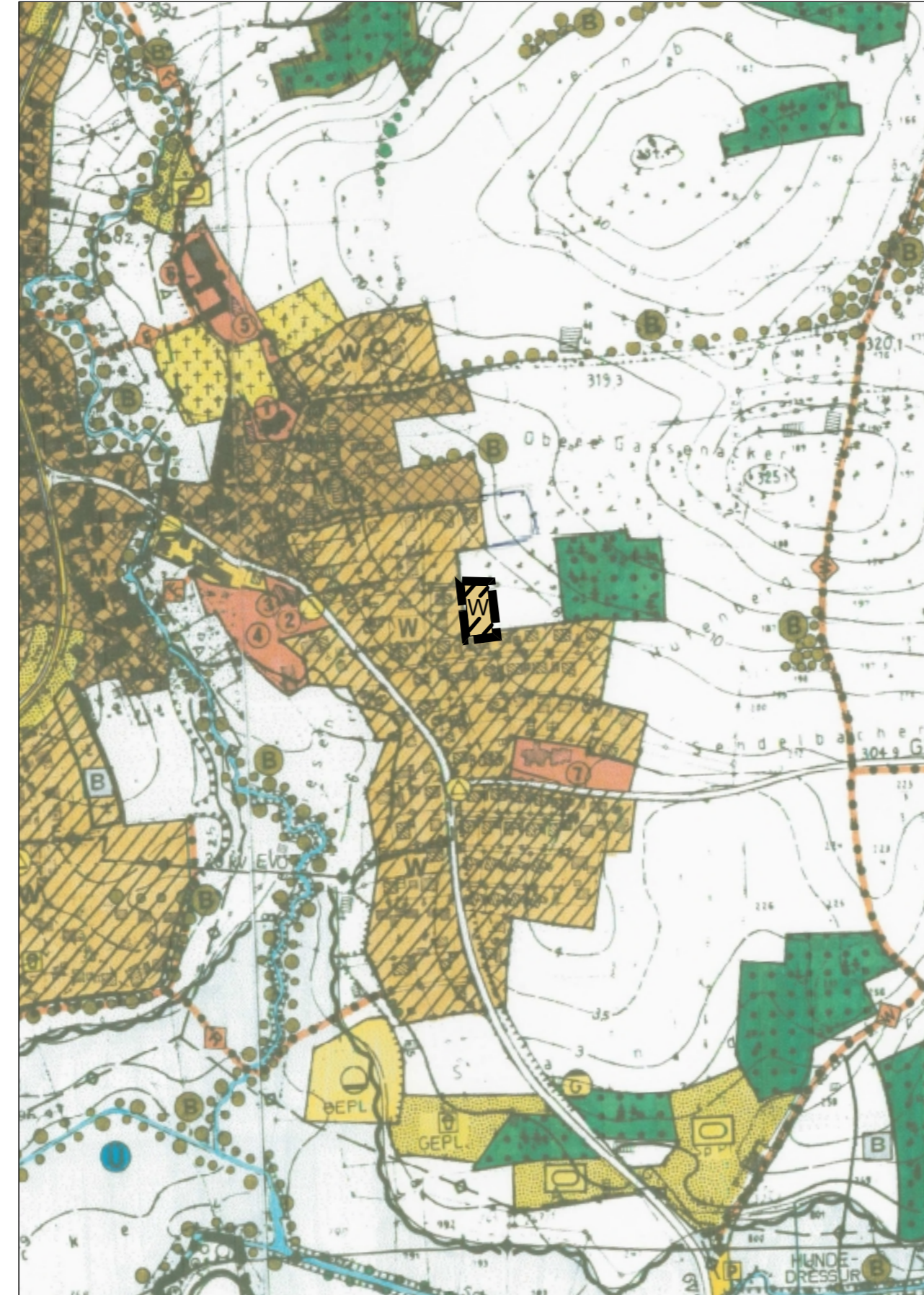
BESTAND WIRKSAMER FNP M 1:5.000



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan, Scan

GEMEINDE DORMITZ
5. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

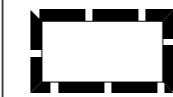
PLANUNG ÄNDERUNGSBEREICH M 1:5.000



Kartengrundlage: Flächennutzungsplan, Scan

GEMEINDE DORMITZ
5. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

LEGENDE



Grenze Änderungsbereich

Bestand (Auszug)



Flächen für die Landwirtschaft

Planung



Wohnbauflächen

GEMEINDE DORMITZ
5. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

VERFAHRENSVERMERKE

- Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.05.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die 5. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.06.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.04.2022 hat in der Zeit vom 13.06.2022 bis 22.07.2022 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 20.04.2022 hat in der Zeit vom 13.06.2022 bis 22.07.2022 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 18.08.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2022 bis 21.10.2022 beteiligt.
- Der Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 18.08.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2022 bis 21.10.2022 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde eine Woche vorher bekannt gemacht.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.11.2022 die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 24.11.2022 festgestellt.



Gemeinde Dormitz, den 17.01.23
Holger Bezold
Holger Bezold
Erster Bürgermeister

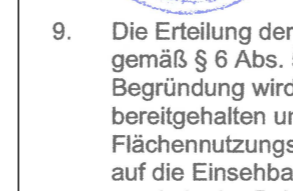


Das Landratsamt Forchheim hat die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom 17.01.23 AZ 4-6100 gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Siegel Genehmigungsbehörde)



Gemeinde Dormitz, den 02. FEB. 2023
Holger Bezold
Holger Bezold
Erster Bürgermeister

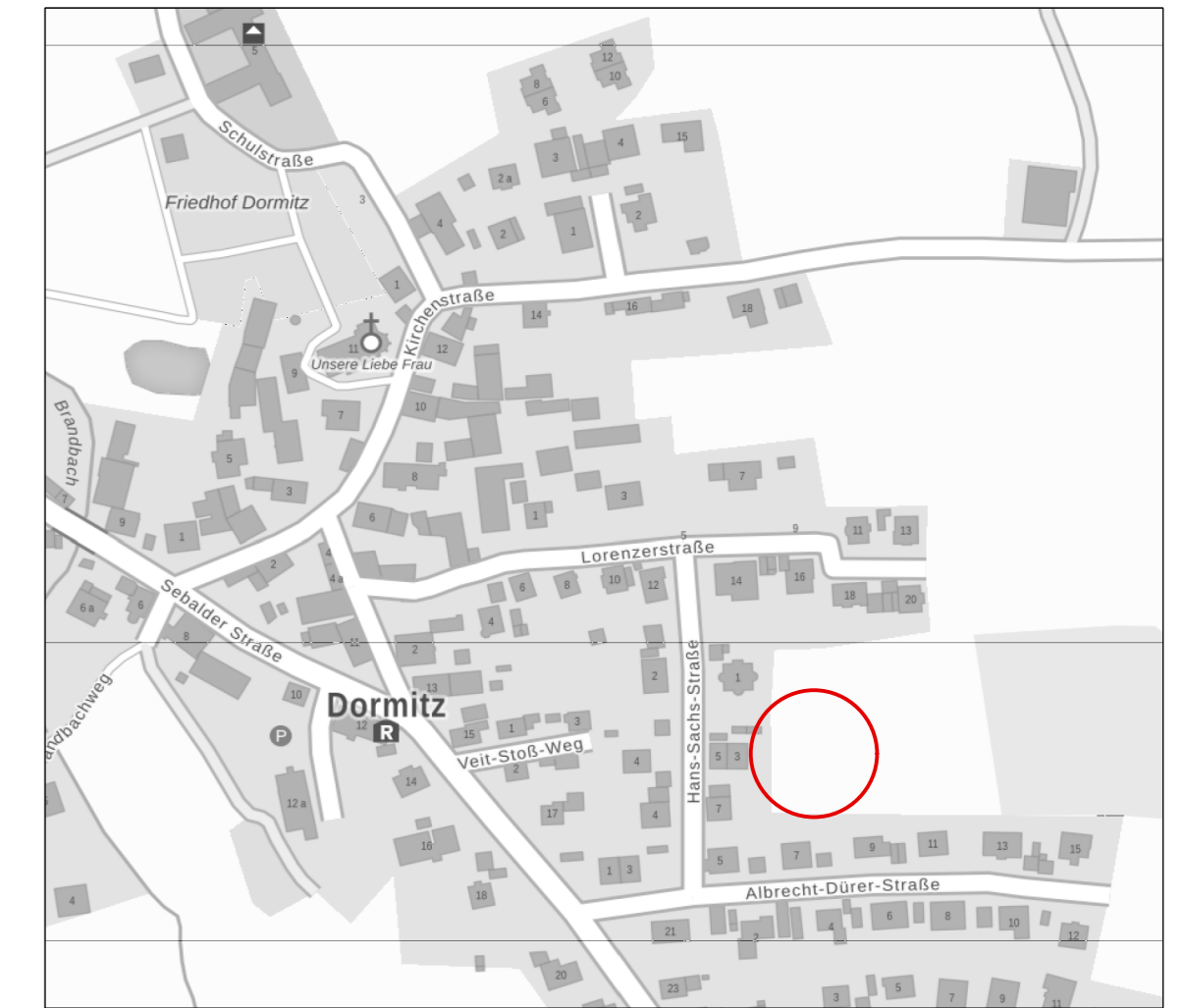


Die Erteilung der Genehmigung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans wurde am 10. FEB. 2023 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit der 5. Änderung des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.



Gemeinde Dormitz, den 10. FEB. 2023
Holger Bezold
Holger Bezold
Erster Bürgermeister

GEMEINDE DORMITZ
5. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Stand: 24.11.2022

Maßstab: 1 : 5.000

Bearbeiter: mw / ao

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911/39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de



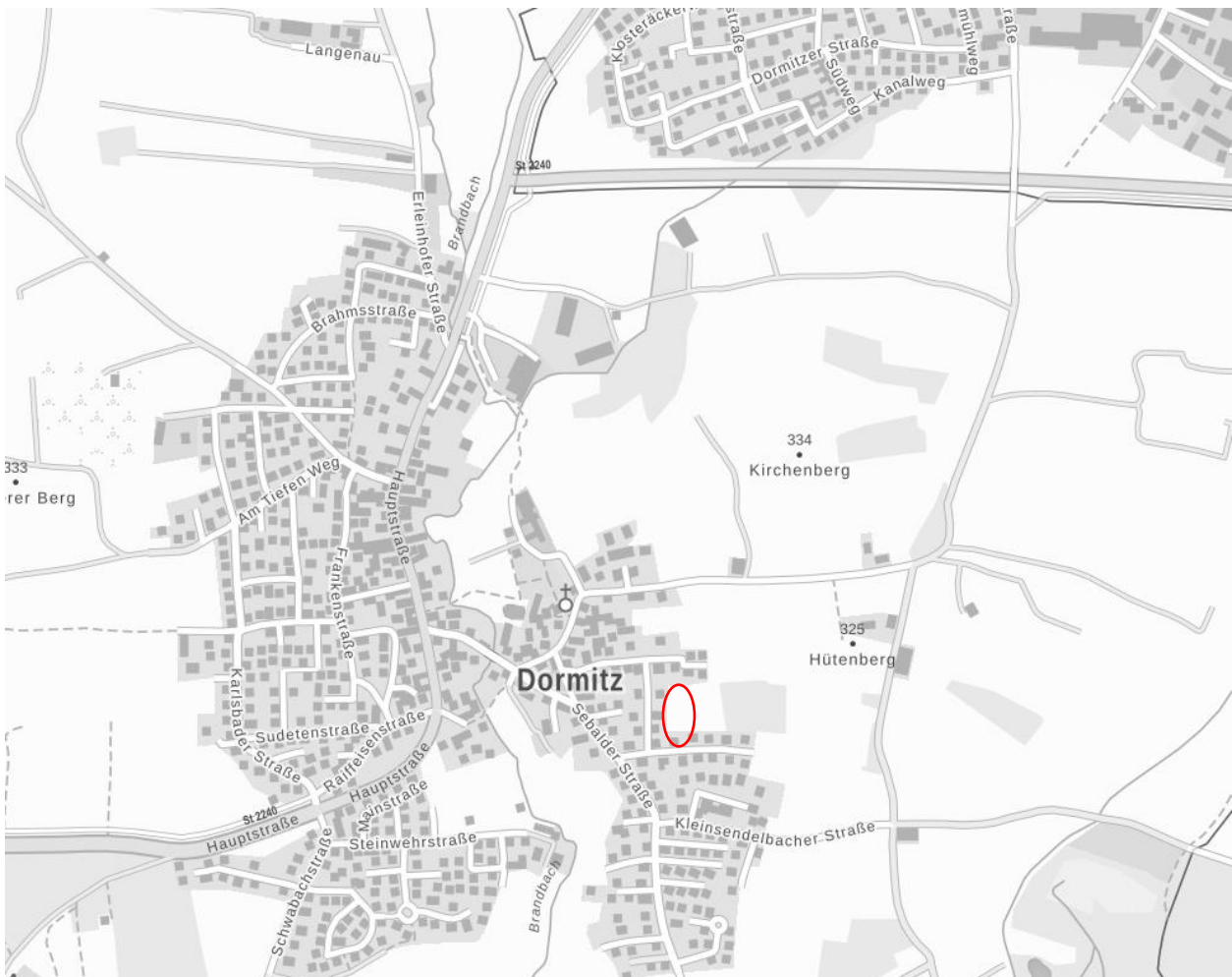
Gemeinde Dormitz



5. Änderung des Flächennutzungsplanes (Dormitz – Hans-Sachs-Straße)

Begründung vom

24.11.2022



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Bearbeitung:

Max Wehner, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Alina Odörfer, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektin

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gemeinde Dormitz
5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	1
1. PLANUNGSERFORDERNIS	1
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	1
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	2
4. BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL	2
5. PLANUNGSZIELE	3
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	3
7. ERSCHLIEßUNG	3
8. IMMISSIONSSCHUTZ	3
9. BRANDSCHUTZ	3
10. DENKMALSCHUTZ	4
11. NATUR- UND UMWELTSCHUTZ	4

Gliederung	Seite
B UMWELTBERICHT	6
1. EINLEITUNG	6
1.1 Anlass und Aufgabe	6
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	6
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	6
2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	6
2.1 Untersuchungsraum	6
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	6
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	7
3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	7
4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	8
4.1 Mensch	8
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	9
4.3 Boden	10
4.4 Wasser	10
4.5 Klima/Luft	11
4.6 Landschaft	12
4.7 Kultur- und Sachgüter	12
4.8 Fläche	12
4.9 Wechselwirkungen	13
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	13
5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	13
6. ZUSAMMENFASSENGE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	13
7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	15
8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	15
9. MONITORING	15
10. ZUSAMMENFASSUNG	16

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Die Gemeinde Dormitz möchte im Zusammenhang innerhalb eines von drei Seiten von Bebauung eingeschlossenen Bereiches Bauflächen schaffen. Dem stehen die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegen.

Um die Nachverdichtung im Innenbereich zu ermöglichen, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Allgemeine Beschreibung

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Dormitz der Gemeinde Dormitz. Er hat eine Fläche von ca. 986 qm und umfasst das Flst. 202/7 und 206/5 (Teilfläche), Gemarkung Dormitz.

Naturräumliche Gegebenheiten

Der Änderungsbereich liegt im Vorland zur nördlichen Frankenalb am westlichen Talhang des Hütenberges. Im Norden, Süden und Westen des Änderungsbereiches schließt bereits ein bebauter Bereich von Dormitz an. Er ist relativ eben mit einer schwachen Neigung nach Süden und Westen. Der Untergrund ist geologisch bereits dem Obertrias zuzuordnen.

Der Änderungsbereich ist derzeit als Garten genutzt. Er weist weder besonders naturnahe Teilbereiche noch kartierte Biotope aus.



Ausschnitt des Änderungsbereichs, ohne Maßstab. Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

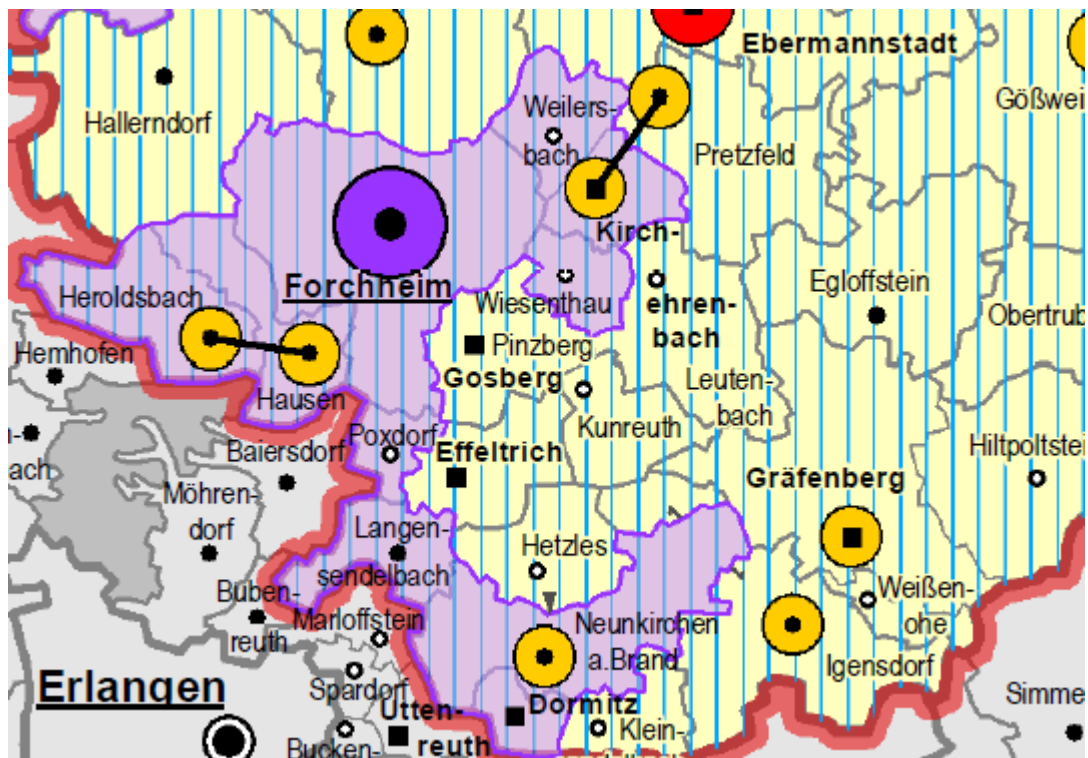
3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das, zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

Regionalplan

Die Gemeinde Dormitz wird gemäß Regionalplan der Region Oberfranken-West als Teil des Verdichtungsraumes um Forchheim mit besonderem Handlungsbedarf für Siedlungsentwicklung dargestellt.



Ausschnitt Regionalplan Oberfranken West (4), Karte 1 Raumstruktur (Stand 25.07.2011)

Der Umfang der Baufläche entspricht einer organischen Entwicklung innerhalb des bestehenden Baubestandes.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Die aktuelle Plangrundlage basiert auf dem genehmigten Flächennutzungsplan aus dem Jahr 07.05.1999, zuletzt geändert durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes vom 16.07.2020.

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

ISEK- Integrierten städtebaulichem Entwicklungskonzept

Im integrierten städtebaulichem Entwicklungskonzept der Gemeinde ist die Fläche als Fläche mit Entwicklungspotential für Bebauung gewertet und im Rahmenplan des ISEK als Fläche für „Aktivierung Baulücke“ dargestellt (Stand 2015).

4. Begründung der Standortwahl

Der Änderungsbereich befindet sich unmittelbar am Rand eines Bereiches, der von drei Seiten von Bebauung umgeben ist. Er greift die Flucht der bestehenden Bebauung im Süden auf und rundet den Ortsteil Dormitz sinnvoll nach Osten ab. Deshalb ist die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes aus Sicht der Gemeinde Dormitz an diesem Standort eine sinnvolle Entwicklung.

5. Planungsziele

Ziel der Planung ist es, durch die Änderung des Flächennutzungsplanes eine bauliche Weiterentwicklung im Ortsteil Dormitz zu ermöglichen.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung ist eine Wohnbaufläche dargestellt. Dies ergibt sich aus der umgebenden Nutzung. Die ergänzte Teilfläche stellt kein eigenständiges Quartier dar, sondern ist im Gesamtzusammenhang der Umgebung der Teilfläche zu sehen. Deshalb erfolgt die Darstellung der ergänzten Fläche gleichartig zur Darstellung der umgebenden baulichen Nutzung.

7. Erschließung

Die Erschließung erfolgt durch eine Zufahrt (Stichweg) abzweigend von der westlich gelegenen Ortsstraße Hans-Sachs-Straße aus (Geh- und Fahrrecht besteht). Dieser Stichweg mit 3,0 m Breite dient zur Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Flächen Fl.Nrn. 203 und 202 Gmk. Dormitz, die von Bebauung und Waldflächen eingeschlossen sind.

Die Anschlussmöglichkeiten für Wasser, Strom und Telekommunikation laufen über das Grundstück Fl. Nr. 206/5 (Hausnummer 7) zur Albrecht-Dürrer-Straße. Der Kanalanschluss erfolgt ebenfalls über den in der Albrecht-Dürrer-Straße liegenden Kanal.

8. Immissionsschutz

Auf den Änderungsbereich wirken keine Emissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 befürchten lassen.

9. Brandschutz

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht.

Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

10. Denkmalschutz

Im Bereich der Baufläche sind keine Baudenkmäler vorhanden.

11. Natur- und Umweltschutz

Der Änderungsbereich wird derzeit als Gartenfläche mäßig intensiv genutzt. Es handelt sich überwiegend um jüngere Gartengehölze und junge Obstbäume, ältere Gehölze mit Lebensraumrequisiten (Baumhöhlen, Astabbrüche) sind nicht vorhanden. Der Unterwuchs besteht aus Rasen. Im Rahmen der künftigen Bebauung sind gegebenenfalls Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, die durch Obstbaumpflanzung zur randlichen Eingrünung der Baufläche nach Osten erfüllt werden sollten.

Die mit der Planung verbundenen Eingriffe sind grundsätzlich ausgleichbar. Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind, falls erforderlich, im Rahmen des künftigen Zulassungsverfahrens festzusetzen.



Abb. Garten von Norden nach Süden



Abb. Garten von Nordosten nach Süden

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das, zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung).

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Gemeinde Dormitz möchte im Zusammenhang innerhalb eines von drei Seiten von Bebauung eingeschlossenen Bereiches Bauflächen schaffen. Dem stehen die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegen.

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Dormitz der Gemeinde Dormitz. Er hat eine Fläche von ca. 986 qm und umfasst das Flst. 202/7 und 206/5 (Teilfläche), Gemarkung Dormitz.

Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Der Änderungsbereich befindet unmittelbar am Rand eines Bereiches, der von drei Seiten von Bebauung umgeben ist. Er greift die Flucht der bestehenden Bebauung im Süden auf und rundet den Ortsteil Dormitz sinnvoll nach Osten ab. Deshalb ist die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes aus Sicht der Gemeinde Dormitz an diesem Standort eine sinnvolle Entwicklung.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Emissionsschutz, Ortsbild etc.).

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

§ 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a) bis d)
- j) unbeschadet des §50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach dem Buchstaben a bis d und i

§ 1 a:

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Ortseinsicht vorgenommen sowie vorhandene Datengrundlagen ausgewertet (Naturschutz-Fachdaten, Bodenkarten etc.).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Planung ist derzeit in der Phase des Vorentwurfs und wird im Laufe des Verfahrens ggf. gemäß den Erkenntnissen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung ergänzt.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurde insbesondere das Baugesetzbuch durch Wahl einer Fläche zur Abrundung der Ortslage berücksichtigt.

4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Die Fläche hat als ortsnahe Freifläche allgemeine Bedeutung für die Wohnfunktion. In der Umgebung ist aufgrund der Wohnbauflächen am Ortsrand eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber Emissionen gegeben.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich wird privat als Gartenfläche genutzt, er hat keine besonderen Funktionen für die Naherholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Der Geltungsbereich hat eine geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Erweiterung der Wohnbauflächen kommt es zu keiner erheblichen Erhöhung von Lärmimmissionen.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Erweiterung sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine mäßig intensiv genutzte Gartenfläche mit Gartengehölzen und jüngeren Obstgehölzen. Im Gartenbereich kommen keine älteren Bäume vor. Die jüngeren Bäume weisen keine besonderen Lebensraumrequisiten wie Baumhöhlen oder andere Habitate für höhlenbrütende Vogelarten oder Fledermausarten auf.

Im Anschluss an den Geltungsbereiches folgt eine extensive Grünlandnutzung im Osten und weitere, intensiver genutzte Gartenflächen im Norden und Westen. Mit Vorkommen besonders seltenen oder besonders gefährdeten Arten ist aufgrund der Siedlungsnähe und umgebenden Nutzung nicht zu rechnen.

Insgesamt hat der Geltungsbereich eine geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Bebauung geht eine Gartenfläche verloren. Maßnahmen zum Artenschutz oder naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind aufgrund der bestehenden Nutzung, der Ausstattung der Gartenfläche und der Nutzung der Umgebung nicht erforderlich. Der Eingriff ist grundsätzlich ausgleichbar.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Änderungsbereich befinden sich Braunerden über den Ablagerungen des Obertrias. Die Bodenart ist weit verbreitet in der Region.

Gemäß Bodenschätzung (sL4V 40/40) weisen die Böden eine geringe bis mittlere Bodenfruchtbarkeit auf. Das Biotopentwicklungspotential ist in Verbindung mit dem Bodentyp ohne extreme Eigenschaften, d.h. weder besonders trocken/mager, noch nass und demnach als gering bis mittel einzustufen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der geringen Flächengröße und der geplanten Art der Nutzung ist nur eine geringe Flächenversiegelung zu erwarten. In diesen Bereichen werden die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.4 Wasser

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine detaillierten Informationen vor. Aufgrund der Höhenlage und der anstehenden Geologie sind ausreichende Deckschichten vorhanden bzw. es ist nicht mit oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen. Die Empfindlichkeit ist daher gering.

Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf geringer Fläche zu einem Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Aufgrund der geplanten Art der Nutzung ist keine Gefährdung des Grundwassers zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

Der Ort Dormitz ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung geht auf kleiner Fläche die Kaltluftentstehung verloren, jedoch ohne nachteilige Auswirkungen auf das lokale Siedungsklima.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild werden nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Änderungsbereich befindet sich in Ortsrandlage, an drei Seiten mit angrenzender Bebauung. Die Gartennutzung hat keine besondere Funktion zur Gestaltung des regionstypischen Ortsbildes bzw. Ortsrandes.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die geplante Erweiterung führt zu einer Ausdehnung der Baufläche und zum Verlust einer als Garten genutzten Fläche. Im Rahmen des nachfolgenden Zulassungsverfahrens sollte der Ortsrand durch Pflanzgebote am östlichen Rand neugestaltet werden. Aufgrund des Alters und Ausprägung der bestehenden Gehölze in der Gartenfläche ist kein Gehölz dabei, dass zur Erhaltung festgesetzt werden sollte.

***Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.7 Kultur- und Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbe-
reich nicht bekannt.

4.8 Fläche

Es handelt sich derzeit um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Zunahme der Sied-
lungsfläche ist gegenüber der bestehenden Siedlungsfläche in der Gemeinde Dormitz
sehr gering.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den
Schutzgütern Kap. 4.1. bis 4.7 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch die Planung sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen (800 m südlich liegt das Vogelschutzgebiet Nürnberger Reichswald ID: 6533-471). Aufgrund der Umgebung und der Nutzung sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Photovoltaik und/oder Sonnenkollektoren ist möglich.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung werden ca. 0,1 ha Gartenfläche beansprucht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Für den wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Dormitz existiert derzeit kein gültiger Landschaftsplan. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Änderungsbereich keine besonderen Ziele dar. Vgl. A.3. Begründung

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Es wird empfohlen, die Belange des Klimaschutzes im Rahmen der konkreten Bauausführung zu beachten.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Buchstabe b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Es sind keine erheblichen Auswirkungen dieser Art zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

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

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Karte der Georisiken des Bayerischen Landesamts für Umwelt zeigt für den Bereich sowohl westlich wie östlich bestehende Dolinen. Bei einer möglichen Bebauung sind deshalb Baugrunduntersuchungen dringend zu empfehlen.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Es sind keine erheblichen Auswirkungen dieser Art zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die detaillierten Maßnahmen zur Eingriffsminderung und -vermeidung sowie die Eingriffsbewertung werden falls erforderlich im Zulassungsverfahren angeordnet.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der gärtnerischen Nutzung der Fläche zu rechnen.

Die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe und Umweltauswirkungen sind gegenüber der Null-Variante vertretbar.

9. Monitoring

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen. Aufgrund des geringen Umfangs, den betroffenen Flächen und der Art der dargestellten Nutzung sind keine unvorhergesehenen Auswirkungen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwarten.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	keine relevanten Umweltauswirkungen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust einer Gartenfläche ohne besondere Lebensraumrequisiten	geringe Erheblichkeit
Boden	Durch Versiegelung Verlust/Beeinträchtigung der Bodenfunktionen; keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Bebauung einer von an drei Seiten umbauten Gartenflächen am Ortsrand	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bauflächen verbleiben überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Umwelt. Die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere bzw. die Landschaft sind im Rahmen des Zulassungsverfahrens durch geeignete Maßnahmen zu minimieren.



Max Wehner
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt



Zusammenfassende Erklärung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dormitz, Landkreis Forchheim

1. Ziel der Änderung

Die Gemeinde Dormitz möchte im Zusammenhang innerhalb eines von drei Seiten von Bebauung eingeschlossenen Bereiches eine Baufläche schaffen. Dem stehen die aktuellen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entgegen.

Der Änderungsbereich liegt im Ortsteil Dormitz der Gemeinde Dormitz. Er hat eine Fläche von ca. 986 qm und umfasst das Flst. 202/7 und 206/5 (Teilfläche), Gemarkung Dormitz. 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

Es wurde eine Umweltprüfung in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die in § 1 BauGB genannten Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden. Die Ergebnisse stellen sich wie folgt dar:

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	keine relevanten Umweltauswirkungen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust einer Gartenfläche ohne besondere Lebensraumrequisiten	geringe Erheblichkeit
Boden	Durch Versiegelung Verlust/Beeinträchtigung der Bodenfunktionen; keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Bebauung einer von an drei Seiten umbauten Gartenflächen am Ortsrand	mittlere Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bauflächen verbleiben überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Umwelt. Die Auswirkungen auf Pflanzen und Tiere bzw. die Landschaft sind im Rahmen der Umsetzung des Gebiets zu minimieren.

Besonders hingewiesen sei darauf, dass im Geltungsbereich keine Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge vorhanden sind und Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch die Planung aufgrund der Entfernung ausgeschlossen (800 m südlich liegt das Vogelschutzgebiet Nürnberger Reichswald ID: 6533-471) sind.

3. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Das Verfahren ist mit Beschluss des Gemeinderats in der Sitzung am 18.05.2022 eingeleitet worden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Zeitraum vom 13.06.2022 bis zum 13.06.2022 durchgeführt.

Die eingegangenen Stellungnahmen befassten sich vorwiegend mit Hinweisen zur baulichen Umsetzung, Erschließung und Zufahrt des Gebiets und wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 18.08.2022 behandelt und abgewogen. In der bauleitplanerischen Tiefe eines Flächennutzungsplans waren daher keine wesentlichen Plananpassungen notwendig. 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 19.09.2022 bis zum 21.10.2022 durchgeführt.

Zur Planung wurden keine wesentlichen Hinweise und Neuerungen mehr gegeben. Äußerungen die eingegangen sind wurden in der Sitzung des Gemeinderats am 24.11.2022 behandelt und abgewogen. Den Beteiligten wurde das Ergebnis der Abwägung mitgeteilt.

Die Gemeinde Dormitz hat mit Beschluss des Gemeinderats am 24.11.2022 die 5. Änderung des Flächennutzungsplans festgestellt.

Mit Bescheid vom 27.01.2023 Az. 4-6100 hat das Landratsamt Forchheim die 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Dormitz im Bereich der Hans-Sachs-Straße genehmigt. Die Genehmigung wurde im Amtsblatt der Gemeinde Dormitz Nr. 3 vom 10.02.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

Dormitz, den 10.02.2023


.....
1. Bürgermeister Holger Bezold