



**Gemeinde Pinzberg  
Gemeindeteil Gosberg  
Landkreis Forchheim**

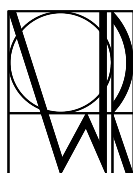
---

**Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Bereich der Bebauungsplanänderung  
„Umfeld Lidl Gosberg“**

**ENTWURF**

**Begründung  
in der Fassung vom 14.06.2021**

**Bearbeitung:**



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

---

**GEMEINDE PINZBERG  
LANDKREIS FORCHHEIM**

**ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
IM BEREICH DER BEBAUUNGSPLANES  
„UMELD LIDL GOSBERG“**

**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

**ZUM ENTWURF  
IN DER FASSUNG VOM 14.06.2021**

# Inhaltsverzeichnis

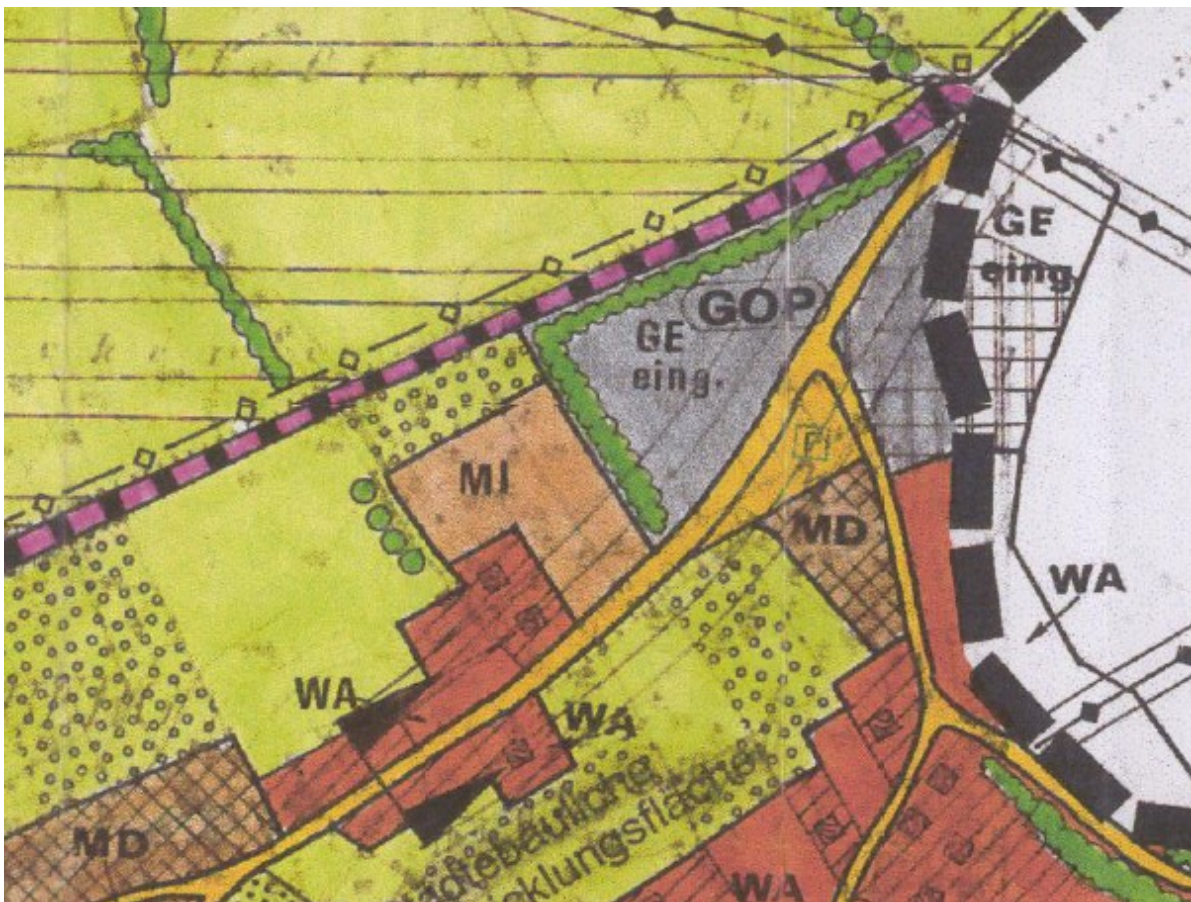
|           |   |          |
|-----------|---|----------|
| <b>1.</b> | <b>Rechtswirksamer Flächennutzungsplan</b>  | <b>4</b> |
| <b>2.</b> | <b>Inhalt und Ziel der Änderung, Örtliche Verhältnisse</b>  | <b>4</b> |
| <b>3.</b> | <b>Umfang der Änderung</b>  | <b>6</b> |
| <b>4.</b> | <b>Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)</b>  | <b>8</b> |
| 4.1       | Einleitung  | 8        |
| 4.1.1     | <i>Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans</i>   | 8        |
| 4.1.2     | <i>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung</i>  | 8        |
| 4.2       | <b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung</b> | 8        |
| 4.3       | <b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>   | 10       |
| 4.4.1     | <i>Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung</i>   | 11       |
| 4.4.2     | <i>Maßnahmen zum Ausgleich</i>  | 11       |
| 4.5       | <b>Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten</b>   | 11       |
| 4.6       | <b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>   | 12       |
| 4.7       | <b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>  | 12       |

## 1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Pinzberg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, aus dem Jahr 2000.

## 2. Inhalt und Ziel der Änderung, Örtliche Verhältnisse

Der Gemeinderat der Gemeinde Pinzberg hat in seiner Sitzung vom 13.07.2020 die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Umfeld Lidl Gosberg“ beschlossen.



**Abb.1: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan**

Grund der Änderung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes „Umfeld Lidl Gosberg“. In diesem Bereich wird die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Nutzung in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-discounter“ und „weitere Nutzungseinheit der Lebensmittelversorgung“ und in eine Obstbaumwiese umgewandelt.

Im Sondergebiet am östlichen Ortsrand von Gosberg soll ein Lebensmitteleinzelhandel mit einer weiteren Nutzungseinheit der Lebensmittelversorgung entstehen. Gleichzeitig wird die Fl. Nr. 430 der Gemarkung Gosberg ihrer wahren Nutzung als Obstbaumwiese im Flächennutzungsplan angepasst.

Die Gemeinde Pinzberg bildet mit den Ortschaften Dobenreuth, Elsenberg, Pinzberg und Gosberg seit 1978 eine neue Gemeinde.

Die Einwohnerzahl hat sich seit diesem Zeitpunkt um ca. 300 Einwohner erhöht.

In der Ortsmitte von Gosberg oder in den Zentren der anderen Gemeindeteile gibt es für die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> keine alternativen Gewerbeflächen, die aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden können. Die einzige zur Verfügung stehende gewerbliche Baufläche ist die an der Reuther Straße gelegene Fläche am Ortsrand von Gosberg.

Aus Sicht der Gemeinde Pinzberg handelt es sich hier um einen geeigneten Standort, welcher über den schon vorhandenen Linksabbiegestreifen auf der Reuther Straße, durch den Fußweg aus Gosberg und den Radweg aus der Gemeinde Wiesenthau gut zu Fuß bzw. mit dem Auto und per Fahrrad erreichbar ist. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Bushaltestellen in der Gosberger Straße gegeben. Die Entfernung bis zur nächsten Bushaltestelle beträgt ca. 500 m. Insbesondere für ältere und nicht motorisiert mobile Einwohner soll sich damit die lokale Versorgungssituation verbessern.

Vor diesem Hintergrund ist der Standort des Nahversorgungszentrums an der Reuther Straße städtebaulich integriert. Andere Standorte für einen Lebensmitteleinzelhandel mit einer Verkaufsfläche von 1.200 qm und mit benötigten Stellplatzflächen in einer besseren integrierten Lage sind nach topografischen Gegebenheiten, der verkehrstechnischen Erschließungen und objektiven Kriterien nicht vorhanden. Eine mögliche im Süden liegende innerörtliche Entwicklungsfläche in Gosberg ist als Erweiterungsfläche für Wohnbebauung vorgesehen und entfällt auch aufgrund der Nähe zur umgebenden Wohnbebauung und einer sicheren verkehrstechnischen Erschließung über die Kersbacher Straße.

#### Immissionsschutz

Mit der Erweiterung des Geltungsbereiches nach Westen um die Fl. Nr. 430 und der Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von eingeschränktem Gewerbegebiet in Obstbaumwiese kommt die Gemeinde einer Empfehlung vom Fachbereich Umweltschutz des Landratsamtes nach, der das Flurstück als Abstandsfläche für den Immissionsschutz vorschlägt. Die Gemeinde hat sich deswegen dazu entschlossen das Flurstück aufzunehmen, da damit das Flurstück als Abstandsfläche für die im Westen angrenzende Mischgebietsfläche und der im Osten liegenden Sonderbaufläche dient. Gleichzeitig wird diese Fläche an die wahre Nutzung angepasst und hat damit, wie im wirksamen Flächennutzungsplan bereits dargestellt, die Funktion einer Eingrünungsmaßnahme der bestehenden Hallen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren mit der Aufstellung des Bebauungsplanes.

#### Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, ähnliche Schutzgebiete oder Naturparks sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Auch Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) oder SPA-Gebiete (Special Protection Area), d.h. ein besonderes Schutzgebiet gemäß Vogelschutzrichtlinie wird nicht berührt. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches grenzt ein Wasserschutzgebiet III des Wasserzweckverbandes Ehrenbürggruppe an.

#### Bau-, Boden- und landschaftsbildprägende Denkmale

Im Geltungsbereich sind keine Bau- oder Landschaftsbildprägende Denkmale bekannt. Auch keine schützenswerten Ensembles sind betroffen. In der Nähe befinden sich folgende zwei Bodendenkmäler:

- 350 Meter östlich des Planungsgebietes liegt das Bodendenkmal D-4-6232-0236 (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung) und
- 430 Meter südlich des Planungsgebietes liegt das Bodendenkmal D-4-6232-0432 (Siedlung der jüngeren Latènezeit).

Beim Oberbodenabtrag sollte deshalb besonders sorgfältig auf etwaige archäologische Befunde wie Bodenverfärbungen geachtet werden.

### **3. Umfang der Änderung**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung im Bereich des Bebauungsplanes „Umfeld Lidl Gosberg“ liegt am östlichen Ortsrand von Gosberg direkt an der Staatsstraße St2236 (Reuther Straße) und umfasst folgende Flurstücke: 430, 431, 432, 433, 435, 436/2, 436/4 und 437 ganz der Gemarkung Gosberg.

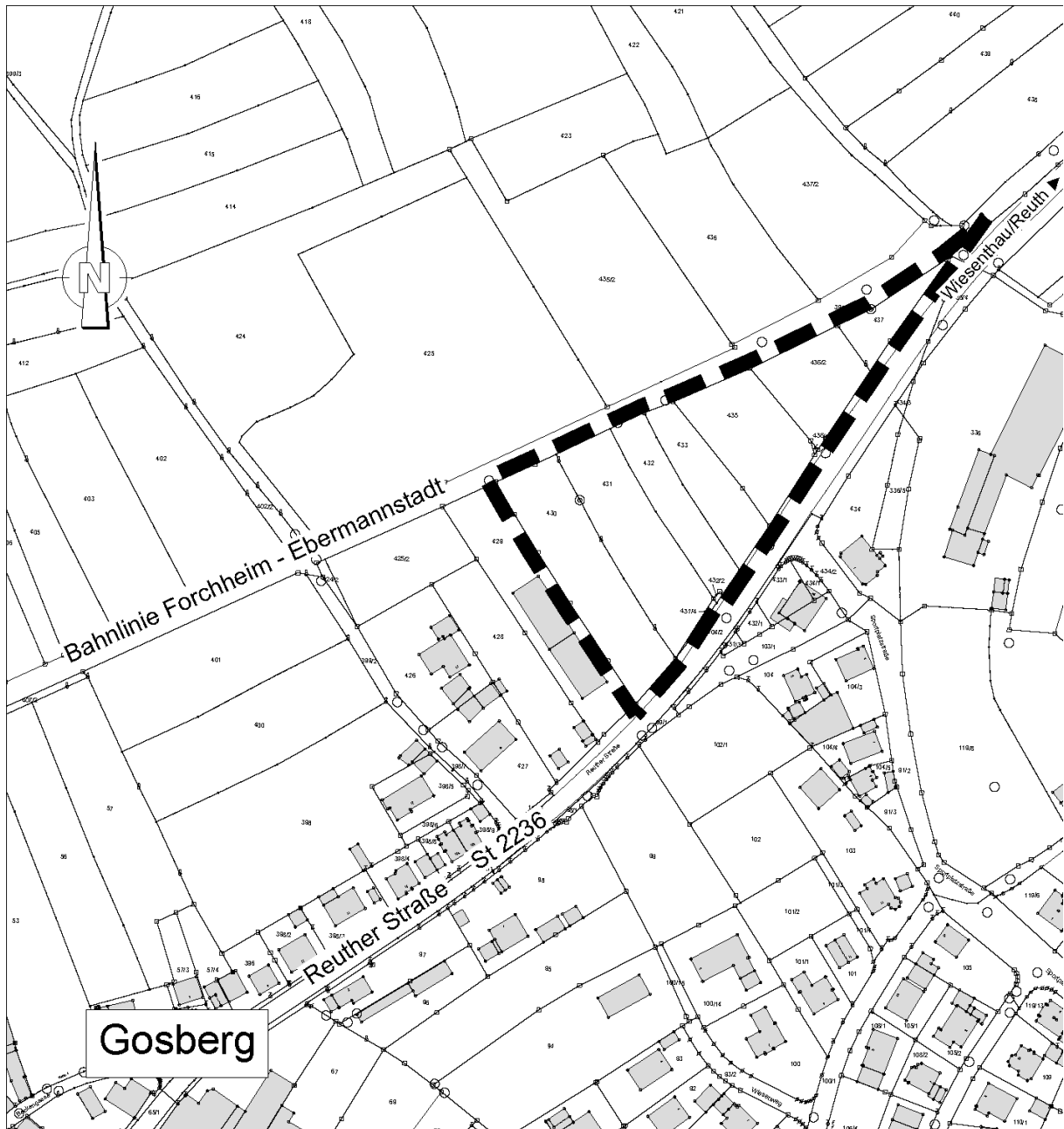
Der Geltungsbereich ist wie folgt begrenzt:

- im Norden: durch die Bahnlinie Forchheim - Ebermannstadt
- im Westen: durch bestehende Hallen
- im Süden und Osten: durch die Staatsstraße St2236 (Reuther Straße)

Die Änderungsfläche umfasst ca. 1,174 ha.

Die übrigen Darstellungen und Festsetzungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

Der Geltungsbereich ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.



**Abb. 1: Übersichtskarte Geltungsbereich Flächennutzungsplanänderung**

## **4. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)**

### **4.1 Einleitung**

#### 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

siehe Kap. 2 der Begründung.

#### 4.1.2 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.

Die Gemeinde Pinzberg liegt im Süden der Planungsregion „Oberfranken-West“ südöstlich vom Oberzentrum Forchheim im Raum mit besonderem Handlungsbedarf und an der Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung, die im Wiesental verläuft und von Forchheim bis Ebermannstadt reicht. Die Gemeinde Pinzberg liegt im ländlichen Teilraum im Umfeld der großen Verdichtungsräume und hat keine zentralörtlichen Funktionen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Forchheim.

### **4.2 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.

#### Schutzgut Klima / Luft

Das Untersuchungsgebiet wird in zwei unterschiedliche Naturraumeinheiten gegliedert. Im Nordosten liegt das Wiesental. Im Südwesten das Vorland der nördlichen Frankenalb. Klimatisch gesehen kann man das Untersuchungsgebiet aber mehr dem Wiesental zuordnen. Das Wiesental stellt innerhalb des Albtraufs ein Wärmeband dar. Vor allem in den Sommermonaten liegen die Temperaturen hier – wie teilweise auch schon im Vorland der Alb – durchschnittlich um etwa 1 °C höher als am übrigen Albtrauf. Umgekehrt verhalten sich die Niederschläge, welche im Wiesental über das Jahr hinweg etwa 100 mm unter denen des Albtraufs und der Hochfläche liegen.

Auswirkungen auf die klimatischen Funktionen wie Kaltluftentstehung und Frischluftproduktion sind durch die Änderung der Nutzung mit dem Entstehen von Gebäuden bzw. Verkehrsflächen nicht zu erwarten. Allerdings wird durch die Versiegelung der Fläche das Kleinklima negativ beeinflusst. Die Lufthygiene ist in dem Gebiet durch die unmittelbare Nähe zur Staatsstraße St2236, den Anwohnerverkehr und der Bahnlinie auch schon vorbelastet.

Im Gesamten ist von einer geringen Erheblichkeit des Schutzgutes Klima und Luft auszugehen.



## Schutzgut Boden

Im Untersuchungsgebiet liegen geringmächtiger Auelehm und darunter liegende, ebenfalls geringmächtige Kiese des Wiesent Tals. Anschließend folgen Festgesteine des Keupers, zunächst der Feuerletten.

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Gewerbegebiet wird das Plangebiet im Flächennutzungsplan in Sonderbaufläche und Obstbaumwiese geändert. Durch die Baumaßnahme gibt es einen Eingriff in den Oberboden und die darunter liegenden Bodenschichten. Aufgrund der tiefer liegenden Topographie des Plangebiets sieht die Planung eine umfassende Auffüllung des Geländes vor. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung. Dadurch sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Wasser

Es sind keine Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche bzw. Oberflächengewässer betroffen, Allerdings grenzt am nördlichen Rand des Geltungsgebietes ein Wasserschutzgebiet III einer öffentlichen Trinkwasserversorgung an. Durch die Nutzungsänderung und durch die damit verbundene Flächenversiegelung kann der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt werden, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert werden. Dabei kann es zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kommen. Jedoch werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verschiedene Maßnahmen zur Grundwasserneubildung festgelegt. Der Ausgleich erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Somit sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Tiere und Pflanzen

Weder Kartierte bzw. gesetzlich geschützte Biotope noch Natura 2000 Gebiete befinden sich im Bereich der Flächennutzungsplanänderung oder werden durch die Maßnahme betroffen.

Der Geltungsbereich wird geprägt durch die intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Ackerfläche, die im Südwesten liegende Hochstamm Streuobstwiese, die angrenzende Staatsstraße im Südosten und durch die im Norden vorbeiführende Bahnlinie Forchheim – Ebermannstadt. Besondere Habitate oder Biotopstrukturen sind im Geltungsbereich nicht zu finden. Durch die Nähe der oben beschriebenen Faktoren wird das Gebiet häufig gestört und ist nur für die sogenannten ubiquitären Arten (z. B. Vögel: Amsel) interessant. Demnach sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

## Schutzgut Landschaft

Der Untersuchungsraum liegt genau auf der Grenze zwischen dem flachem Talgrund und den ansteigenden Hängen der nördlichen Frankenalb, am südlichen Rand des Wiesenttals. Das Landschaftsbild wird durch landwirtschaftliche Flächen, die westliche Streuobstwiese, angrenzende Bebauung, die nördliche Bahnlinie und die Staatsstraße St2236 geprägt. Durch die beschriebene Umgebung hat der Geltungs-

bereich nur einen geringeren Wert für den individuellen, optisch-ästhetischen Genuss des Landschaftsbildes bzw. nur eine geringe Landschaftsbildqualität. Durch die Nutzungsänderungen wird sich zwar der Gesamteindruck des Landschafts- und des Ortsbildes verändern, wird aber durch die verschiedenen Eingrünungsmaßnahmen der verbindlichen Bauleitplanung gemildert. Zur Eingrünung des Plangebietes sind zur Bahn Bäume mit fester Standortbindung vorgesehen. Um auch das geplante Gebäude einzugrünen, wird die Nordseite die Fassade mit Kletter- oder Schlingpflanzen bepflanzt. Entlang der Staatsstraße und im Osten sind in der verbindlichen Bauleitplanung weitere Bäume mit Standortbindung festgesetzt. Ebenso soll ein begrünter Wall als Blendschutz für die Verkehrsteilnehmer der Staatsstraße dienen. Zusätzlich ist es geplant, das im Osten vorgesehene Becken naturnah zu gestalten und die entstehenden privaten Grünflächen als Blühflächen anzulegen. Weitere Maßnahmen sind im Bebauungsplan vorgesehen. Insgesamt sind die Umwelteinwirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### Schutzgut Mensch

Der Planungsbereich liegt in nordöstlicher Ortsrandlage von der Gosberg und wird von der Bahnlinie Forchheim - Ebermannstadt und der Staatsstraße St2236 umgrenzt. Durch diese Umstände ist das Gebiet schon stark vorbelastet. Durch die Nutzungsänderung wird sich das Ortsbild verändern und es entstehen neue Lärmemissionen. Durch grünordnerische Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen wird in der verbindlichen Bauleitplanung der Störfaktor des Sondergebietes abgemildert. Da sich die Lebensqualität für den Menschen nicht entscheidend verschlechtert und das Gebiet schon stark belastet ist, ist die Betroffenheit dieses Schutzgutes mit gering zu bewerten.

### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale im Geltungsbereich oder darüber hinaus vorhanden und keine schützenswerten Ensembles betroffen. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

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

Ohne eine Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes würden die Flächen weiterhin vermutlich in der jetzigen Nutzung erhalten bleiben. Es käme nicht zur Auffüllung des Geländes, zur Versiegelung des Bodens und zur Errichtung von größeren Gebäuden und Stellplatzflächen. Ebenfalls würde die Grundwasserneubildung nicht beeinträchtigt werden. Auch würde die Ortsansicht nicht gestört werden.

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

### 4.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

#### Schutzgut Klima/Luft

- Intensive Durchgrünung der Sonderbaufläche durch grünordnerische Festsetzungen, dadurch Entgegenwirkung einer Aufheizung im geplanten Planungsbereich

#### Schutzgut Boden

- schonender Umgang mit Grund und Boden
- fachgerechte Behandlung von Ober- und Unterboden

#### Schutzgut Wasser

- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellplätzen, dadurch Förderung der Grundwasserneubildung
- Anfallendes Regenwasser durch entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung mit Nutzung vorgesehen

#### Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Durchführung aller Rodungs- und Gehölzschnittmaßnahmen in den Herbst- und Wintermonaten außerhalb der Brutsaison
- Ein- bzw. Durchgrünung der Sonderbaufläche durch grünordnerische Festsetzungen
- Pflanzgebote auf privaten Grünflächen

#### Schutzgut Landschaft

- Lage der Geltungsbereiches außerhalb von Biotop und anderen Schutzgebieten
- Eingrünung der Sonderbaufläche zur Einbindung in das Landschaftsbild

### 4.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt mit der Arbeitshilfe zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Es ist zum jetzigen Zeitpunkt vorgesehen, den gesamten Ausgleichsbedarf auf externen Ausgleichsflächen abzudecken. Die Ausgleichsberechnung erfolgt im Zuge des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes.

## **4.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

#### 4.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes ziehen keine unmittelbaren Umweltauswirkungen nach sich. Eventuelle Maßnahmen zur Überwachung werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt.

#### 4.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt. Durch die Umwandlung des östlichen Bereiches in eine Sonderbaufläche bzw. durch die Nutzung als Sonderbaufläche kommt es zu Veränderungen in Hinblick auf Versiegelung bzw. Auffüllung des Geländes mit Entstehung von Gebäuden und Stellplätzen und Fahrgassen. Allerdings sind keine wertvollen Lebensräume für Tiere durch die Planung betroffen.

Vor allem die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sind von der Nutzungsänderung stärker betroffen. Durch die Lage der Sonderbaufläche, durch Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes und durch andere Festsetzungen, werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen in der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen. Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes „Umfeld Lidl Gosberg“ festgelegt und dauerhaft gesichert.

Die Umwandlung des westlichen Bereiches in eine Obstbaumwiese bewirkt, dass das Flurstück an die wahre Nutzung angepasst wird und als Abstandsfläche für die im Westen angrenzende Mischgebietsfläche und der im Osten liegenden Sonderbaufläche dient. Somit wird das Flurstück auch als Abstandsfläche für den Immissionsschutz deklariert.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

| <b>Schutzgut</b>      | <b>Erheblichkeit</b>   |
|-----------------------|------------------------|
| Klima / Luft          | Geringe Erheblichkeit  |
| Boden                 | Hohe Erheblichkeit     |
| Wasser                | Mittlere Erheblichkeit |
| Tiere und Pflanzen    | Mittlere Erheblichkeit |
| Landschaft            | Geringe Erheblichkeit  |
| Mensch                | Geringe Erheblichkeit  |
| Kultur- und Sachgüter | Keine Auswirkungen     |

Erstellt am 13.07.2020  
Geändert am 12.04.2021  
Geändert am 14.06.2021

**Pinzberg, den 14.06.2021**

.....  
Elisabeth Simmerlein,  
Erste Bürgermeisterin

**Bamberg, den 14.06.2021**



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

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich