

## **BEGRÜNDUNG**

zur

**Flächennutzungsplan-Änderung**

**(Bereich „Gaiganz Nord 1“)**

**Gemeinde Effeltrich**

**Landkreis Forchheim**

Feststellung vom 16.09.2024  
(in der Fassung vom 06.05.2024)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>PLANUNGSVERLAUF</b>	<b>3</b>
1.1	Veranlassung zur Planung	3
1.2	Verfahrensschritte	3
<b>2</b>	<b>ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>BETEILIGTE FACHSTELLEN</b>	<b>5</b>
	Zusammenfassende Erklärung	6
	<b>Anhang</b>	

## 1 PLANUNGSVERLAUF

### 1.1 Veranlassung zur Planung

Im Norden von Gaiganz, einem Gemeindeteil der Gemeinde Effeltrich, soll eine Erweiterung des Siedlungsbereichs für Wohnbaufläche in einer Größe von etwa 0,54 ha vorgenommen werden.

Gemäß Strukturkarte (Stand November 2022) im Anhang 2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sowie gemäß Karte Raumstruktur des Regionalplans ist Effeltrich als allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf einzustufen. Hier ist dem Rückgang von Bevölkerung und Erwerbspersonen, der Abwanderung von jungen Menschen entgegenzutreten, u. a. durch Schaffung von Wohnraum, was die Gemeinde mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Änderung vorbereiten möchte.

Der Bedarf dafür ist dringend, da ein bereits rechtskräftiges Baugebiet („Am Waillenbach“) mit 29 Bauplätzen wegen ungeeignetem Untergrund nicht realisiert werden kann, so dass potentielle Bauwillige nach neuen Bauplätzen suchen. Um ein Abwandern von ortsansässigen Bauwilligen zu verhindern und somit einen Bevölkerungsschwund und eine mangelhafte Auslastung der bestehenden Infrastruktur zu vermeiden, soll ein neues Baugebiet ausgewiesen werden.

Der Gemeinderat hat daher am 11.09.2023 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Gaiganz Nord 1“ gefasst.

Da die Fläche des Bebauungsplangebiets im wirksamen Flächennutzungsplan größtenteils als *Fläche für die Landwirtschaft* ausgewiesen ist – lediglich im Süden ist ein kleiner Bereich bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen - , wird eine entsprechende Änderung in *Wohnbaufläche* erforderlich, um die Entwicklung des Bebauungsplanes aus der vorbereitenden Bauleitplanung sicherzustellen. Zusätzlich wird auf bisheriger *Fläche für die Landwirtschaft* eine externe Ausgleichsfläche vorgesehen. Dafür wird die Flur-Nr. 262/1, Gemarkung Gaiganz, herangezogen. Details können dem Umweltbericht im Anhang zu dieser Begründung entnommen werden.

Die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des neuen Bebauungsplanverfahrens „Gaiganz Nord 1“ wurde ebenfalls am 11.09.2023 beschlossen.

Der Auftrag zur Bearbeitung der Flächennutzungsplan-Änderung erging an die Planungsgruppe Strunz, Ingenieurgesellschaft mbH in Bamberg.

### 1.2 Verfahrensschritte

Die Flächennutzungsplan-Änderung wird nach dem im Baugesetzbuch vorgeschriebenen Verfahren aufgestellt. Nachfolgend aufgeführte Verfahrensschritte sind vorgesehen bzw. bereits durchgeführt (die Daten werden im laufenden Verfahren ergänzt):

11.09.2023	Aufstellungsbeschluss zur Änderung
06.10.2023	Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zur Änderung
15.01.2024	Beschluss des Vorentwurfs

---

26.01.2024	Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
29.01. – 01.03.2024	frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB
06.05.2024	Beratung der Stellungnahmen im Gemeinderat mit Billigungsbeschluss
17.05.2024	Bekanntmachung der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
27.05. – 28.06.2024	Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB
16.09.2024	Beratung der Stellungnahmen im Gemeinderat
16.09.2024	Feststellungsbeschluss
Herbst 2024	Einleitung des Genehmigungsverfahrens

## **2 ZIELE UND ZWECKE DER ÄNDERUNG**

Es wird bisherige *Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche* sowie in *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)* geändert.

Diese Änderung dient zur Vorbereitung eines Bebauungsplanes für eine Wohnbebauung mit der erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichsfläche.

## **3 AUSWIRKUNGEN DER ÄNDERUNG**

Mit der künftig möglichen Bebauung bisheriger Fläche für die Landwirtschaft ist eine gewisse Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen verbunden. In der konkreten Bauleitplanung (Bebauungsplan) sind daher entsprechende Maßnahmen zur Versickerung von Niederschlägen zu beachten.

Durch die Entnahme der Flächen aus der Landwirtschaft gehen diese zwar für die Nahrungsmittelproduktion verloren, dies bedeutet aber keine Beeinträchtigung der Ernährungssicherheit für die Bevölkerung. Die künftige Gestaltung des Wohnhausumfeldes als Garten bedeutet darüber hinaus in ökologischer Sicht auch eine Verbesserung für Flora und Fauna.

Zur Verringerung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild erfolgt im Norden eine randliche Eingrünung des Baugebietes.

## **4 UMWELTBERICHT**

Der Umweltbericht befindet sich im Anhang zu dieser Begründung.

## 5 BETEILIGTE FACHSTELLEN

Am Verfahren zur Flächennutzungsplan-Änderung werden die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die betroffen sein können, beteiligt:

- 1 Landratsamt Forchheim
- 2 Regierung von Oberfranken
- 3 Staatliches Bauamt Bamberg
- 4 Wasserwirtschaftsamt Kronach
- 5 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg, Außenstelle Forchheim
- 6 Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken
- 7 Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Forchheim
- 8 Bayer. Landesamt für Denkmalpflege
- 9 Regionaler Planungsverband Oberfranken-West
- 10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg
- 11 Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg
- 12 Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
- 13 Herr Kreisbrandrat Oliver Flake
- 14 Kreisheimatpfleger Georg Brütting, Ebermannstadt
- 15 Bund Naturschutz, Kreisgruppe Forchheim
- 16 Zweckverband zur Wasserversorgung der Leithenberg-Gruppe

### Nachbargemeinden

- 17 Gemeinde Hetzles
- 18 Gemeinde Kunreuth (VG Gosberg)
- 19 Gemeinde Langensendelbach
- 20 Gemeinde Pinzberg (VG Gosberg)
- 21 Gemeinde Poxdorf

Die Flächennutzungsplan-Änderung mit Begründung wird im laufenden Verfahren der Öffentlichkeit, den betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zugeleitet.

Sofern sich Änderungen ergeben, werden Plan und/oder Begründung fortgeschrieben.

Aufgestellt:

Bamberg, den 15.01.2024, geändert am 06.05.2024

Ku-23.019.7

Für den Fachbereich  
Landschaftsplanung:




i. A. Ebner

Für den Fachbereich  
Bauleitplanung:



i. A. Kutzner

Planungsgruppe **S t r u n z**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstr. 39, 96052 Bamberg

 0951-98003-0

---

## Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a BauGB

Die Umweltbelange der Planung hinsichtlich der Änderung der Flächennutzung von *Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche* bzw. in *Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft* (Ausgleichsfläche) sind durch Bestandserfassungen vor Ort durch Landschaftsplaner sowie durch die entsprechende Würdigung der von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Zuge des Verfahrens vorgebrachten Anregungen berücksichtigt worden.

Im Umweltbericht (s. Anhang zur vorliegenden Begründung) ist die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit gemäß dem parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahren dargestellt, mit dem Ergebnis, dass naturschutzfachlich Ausgleichsfläche erforderlich wird. Diese ist in der vorliegenden Planung entsprechend festgelegt. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt über eine externe Fläche, da intern keine ausreichende Fläche zur Verfügung steht.

Der wirksame Flächennutzungsplan wurde gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans „Gaiganz Nord 1“ geändert.

Die Ausweisung von Wohnbaufläche wurde erforderlich, da mit dem Wegfall des Baugebietes „Am Waillenbach“ (wegen ungeeigneten Untergrundverhältnissen) eine neue Option für bauwillige Ortsansässige gefunden werden musste. Alternative Bauflächen östlich und westlich der St 2242 am nordöstlichen Ortsausgang bzw. im Südosten von Gaiganz südlich der Ermreuser Straße sind zwar erschließungstechnisch geeignet, stehen aber mangels Verkaufsbereitschaft der Eigentümer nicht zur Verfügung.

Gewählt wurden daher die nun aufgeplanten Flächen im Norden von Gaiganz, über die die Gemeinde die entsprechende Verfügungsgewalt über eigenes Eigentum bzw. vertragliche Regelung hat.

Aufgestellt:  
Bamberg, den 16.09.2024  
Ku-23.019.7

Planungsgruppe **S t r u n z**  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Kirschäckerstraße 39, 96052 Bamberg  
☎ 0951 / 9 80 03 - 0



i. A. Kutzner