



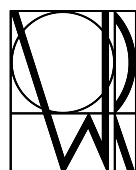
Gemeinde Poxdorf
Landkreis Forchheim

4. Flächennutzungsplanänderung
im Bereich des Bebauungsplanes
„Poxdorf Reuth“

VORENTWURF
Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 22.07.2025

Bearbeitung:



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: info@weyrauther.net

**GEMEINDE POXDORF
LANDKREIS FORCHHEIM**

**4. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG
IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES
„POXDORF REUTH“**

**VORENTWURF
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

IN DER FASSUNG VOM 22.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan	4
2. Inhalt und Ziel der Änderung	4
3. Umfang der Änderung, örtliche Verhältnisse und zukünftige Entwicklung	6
4. Verfahren und planrechtliche Situation	8
4.1 Planaufstellungsverfahren	8
4.2 Landesentwicklungsplan	8
4.3 Regionalplan	9
5. Umweltbericht	11
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	16
5.7 Alternative Planungsmöglichkeiten	16
5.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
5.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	17
5.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

1. Rechtswirksamer Flächennutzungsplan

Die jetzige Fassung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Poxdorf im Landkreis Forchheim wurde im Jahr 2016 genehmigt. Drei Änderungen des Flächennutzungsplanes erfolgten in den darauffolgenden Jahren.

2. Inhalt und Ziel der Änderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Poxdorf hat in seiner Sitzung am 28.04.2025 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Poxdorf Reuth“ in Poxdorf beschlossen.

Ziel ist es, die Darstellung im Flächennutzungsplan von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz und Waldflächen zu Wohnbaufläche und örtlichen Hauptverkehrsstraßen zu ändern, damit die Darstellung des Flächennutzungsplanes dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan entspricht.

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 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. Aufgrund der guten Infrastruktur vor Ort und wegen der Nähe zu Erlangen und Forchheim ist Poxdorf für junge Familien als Wohngemeinde attraktiv und soll weiterhin begehrnt bleiben.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in der Gemeinde Poxdorf, die trotz eines moderaten Bevölkerungswachstums in den letzten Jahren von einer strukturellen Alterung und einem Rückgang junger Erwachsener geprägt ist.

Zwischen 2019 und Ende 2023 stieg die Einwohnerzahl von 1.494 auf 1.590 Personen an. Parallel dazu zeigt sich jedoch ein signifikanter Rückgang in den jüngeren Altersgruppen: Die Zahl der 18- bis 25-Jährigen sank von 168 Personen im Jahr 2011 auf 93 im Jahr 2022 (–45 %), die der 25- bis 30-Jährigen von 90 auf 69 Personen (–23 %). Im gleichen Zeitraum hat sich die Zahl der über 65-Jährigen deutlich erhöht: von 91 Personen im Jahr 1987 auf 387 Personen im Jahr 2021. Dies verdeutlicht eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung und das Fehlen von Wohnraumangeboten für junge Erwachsene und Familien.

Mit der geplanten Baugebietsausweisung soll dieser Entwicklung aktiv begegnet werden. Ziel ist es, durch die Schaffung attraktiver Wohnbauflächen insbesondere jungen Haushalten sowie Rückkehrern aus der Region eine Perspektive in Poxdorf zu bieten. Damit wird eine ausgewogene Altersstruktur gefördert, die langfristige Nutzbarkeit der gemeindlichen Infrastruktur (z. B. Kindertagesstätten, Vereine) unterstützt und einer weiteren Abwanderung entgegengewirkt.

Bei der Prüfung hat die Gemeinde auch die Potentiale der Innenentwicklung (klassische Baulücken, Leerstand) vollständig überprüft. Derzeit kann die Gemeinde in Poxdorf keine Bauplätze für Bauwillige zu Verfügung stellen. Zwar existieren Baulücken oder alte Gebäude mit Leerstand, diese gehören aber privaten Eigentümern. Anfragen der Gemeinde zum Erwerb oder zum Weiterverkauf an private Investoren bleiben meistens erfolglos, da keine Bereitschaft besteht, diese Gebäude /Bauplätze zu veräußern. Bei den freien Bauplätzen handelt es sich zu einem nicht unerheblichen 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. Eine Möglichkeit der Gemeinde, eine Schließung der bestehenden Baulücken durch Bauzwang nach dem BauGB einzufordern, lehnte der Gemeinderat ab. Dies würde auch auf erheblichen Widerstand und rechtliche Hürden stoßen.

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 „Reuth“ als zukünftige Wohnbaufläche für die Gemeinde eine sehr wichtige Rolle.

In Poxdorf sind zwar weitere potenzielle Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt - insbesondere im Innenbereich, wie die unbebaute Fläche zwischen der Hauptstraße und der Jahnstraße - diese stehen jedoch aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht als Alternative zur Verfügung. Weitere innerörtliche Planungsmöglichkeiten in vergleichbarer Größenordnung existieren in Poxdorf nicht. Auch die im Flächennutzungsplan am südlichen Ende der Waldstraße dargestellten Wohnbauflächen im Außenbereich können aus Gründen des Eigentumsrechts nicht in Anspruch genommen werden.

Sowohl die Darstellung im Flächennutzungsplan als auch die tatsächliche Erschließungssituation vor Ort verdeutlichen die gemeindliche Zielsetzung, die südlich angrenzenden Außenbereichsflächen perspektivisch einer Bebauung zuzuführen. Im Flächennutzungsplan sind in der Reuthstraße zwei nach Süden ausgerichtete Stichstraßen vorgesehen, die zum Teil bereits ausgebaut wurden. Diese bilden die strukturelle Grundlage für eine spätere Erschließung der angrenzenden Flächen.

Hinzu kommt, dass der bisherige Bolzplatz westlich der geplanten Fläche seine ursprüngliche Funktion weitgehend verloren hat. Durch die Errichtung einer Flutlichtanlage auf dem Sportgelände des SV Poxdorf wird er für den Trainingsbetrieb nicht mehr benötigt. Vor diesem Hintergrund erscheint es aus Sicht der Gemeinde städtebaulich sinnvoll, die siedlungsnahen Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen und damit einen Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs zu leisten.

3. Umfang der Änderung, örtliche Verhältnisse und zukünftige Entwicklung

Von der vorliegenden 4. Flächennutzungsplanänderung ist der Bereich des Bebauungsplanes „Poxdorf Reuth“ am südöstlichen Ortsrand von Poxdorf betroffen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücksnummer 857/2 der Gemarkung Poxdorf ganz und die Teilflächen der Flurstücksnummern 856/4, 857 und 862 der Gemarkung Poxdorf und beträgt ca. 1,22 ha. Es wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordwesten, Norden und Nordosten durch die „Jahnstraße“ bzw. „Reuthstraße“ mit bestehender Bebauung
- im Osten und im Südosten durch landwirtschaftliche Fläche
- im Südwesten und Westen durch Wald

Von der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes ist folgende Fläche betroffen.

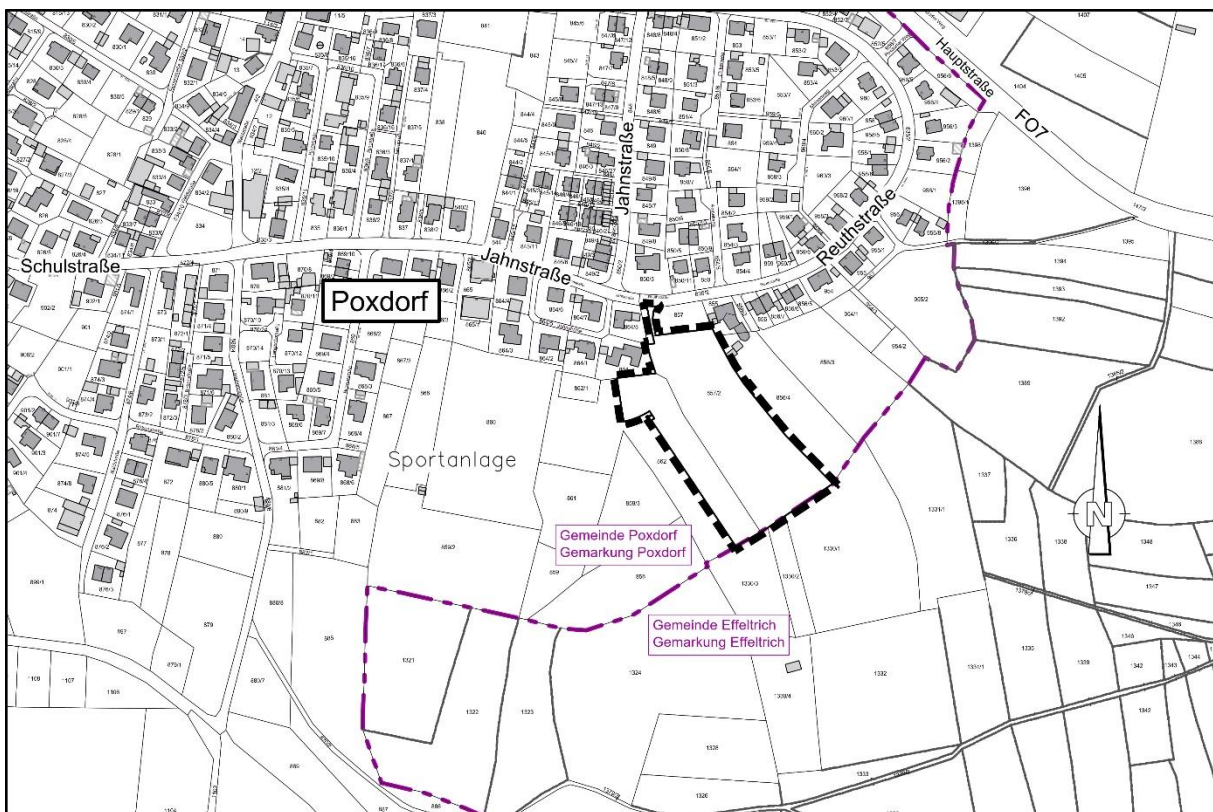


Abb. 1: Übersicht der 4. FNP-Änderung südöstlich von Poxdorf

Die Darstellung im Flächennutzungsplan soll von Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz und Waldflächen zu Wohnbaufläche und örtlichen Hauptverkehrsstraßen geändert werden.

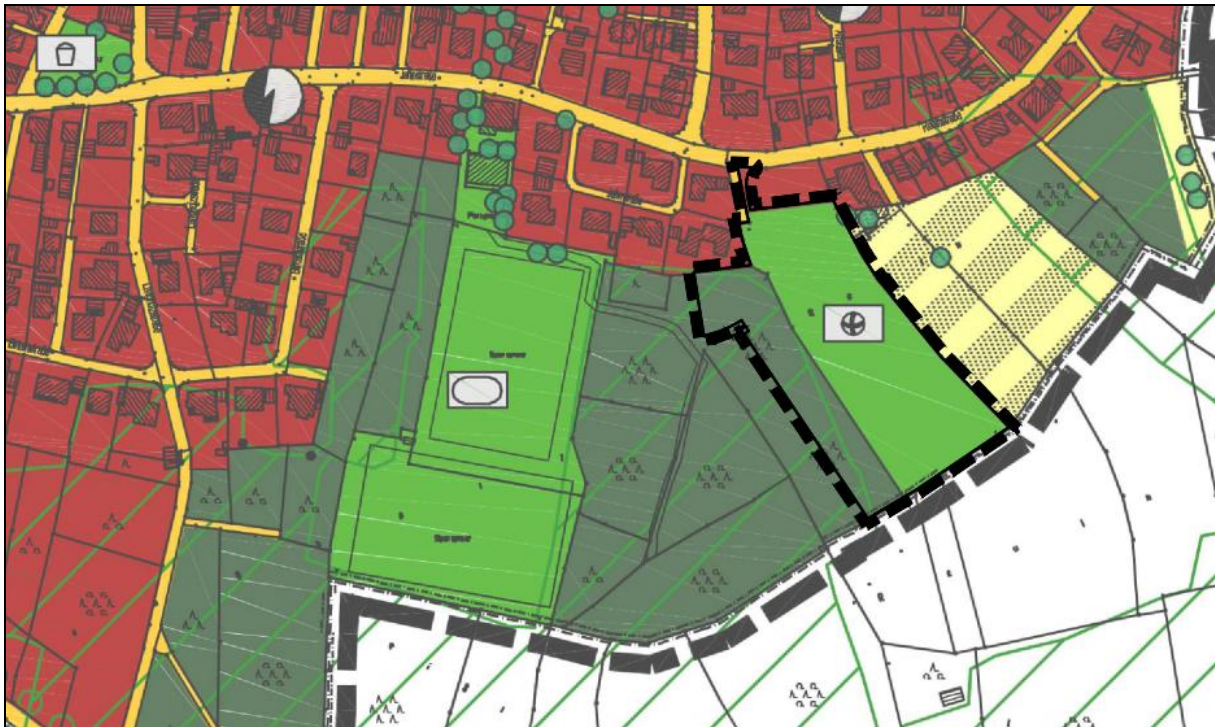


Abb. 2: Geltungsbereich der FNP-Änderung im wirksamen FNP

Die übrigen Darstellungen und Festsetzungen des Flächennutzungsplanes bleiben unverändert.

Schutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Biotop und Ökokatasterfläche

In der geplanten Wohnbaufläche sind keine Schutzgebiete (Landschafts-, Naturschutzgebiete, Natura 2000 gebiete oder Biotop der Flachlandkartierung oder ähnliches) vorhanden.

Südöstlich des Geltungsbereichs liegt ein Biotop (6332-1165-001: „Sandmagerrasen südlich Poxdorf“), welches aber von der Planung nicht direkt betroffen ist. Eine Abzäunung dieser Biotopflächen als Vermeidungsmaßnahme vor Beginn der Bau- bzw. Erschließungsarbeiten schützt diese Fläche während der Bauzeit.

Bau- und Bodendenkmale

Im bzw. in der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Bekannte Baudenkmäler liegen im Ortszentrum ca. 350 m entfernt, ein Bodendenkmal liegt ca. 500 m nördlich des Plangebietes. 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 entsprechender Hinweis ist in der verbindlichen Bauleitplanung aufgenommen.

Überschwemmungsgebiet/Wasserschutzgebiet/wassersensible Bereiche

Im und am Änderungsbereich sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung oder Oberflächengewässer betroffen. Auch wassersensible Bereiche werden nicht berührt.

Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch „wild“ abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. §37 Wasserhaushaltsgesetz - WHG) wird nachdrücklich durch die Wasserwirtschaft hingewiesen.

Altlasten

Altlasten im Bereich oder in unmittelbarer Nähe der FNP-Änderung sind nicht bekannt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass bei einem Altlastverdacht, die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim zu informieren ist.

4. Verfahren und planrechtliche Situation

4.1 Planaufstellungsverfahren

Der Gemeinderat Poxdorf hat in seiner Sitzung am 28.04.2025 die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes „Poxdorf Reuth“ in der Gemeinde Poxdorf beschlossen.

Die 4. 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.

In der Sitzung am 22.07.2025 wurde der Vorentwurf der 4. Flächennutzungsplanänderung gebilligt und beschlossen, 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 11.08.2025 bis zum 19.09.2025 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 Gemeinderatsitzung am wurden die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Feststellungsbeschluss gefasst.

4.2 Landesentwicklungsplan

Aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) treffen für die Gemeinde Poxdorf folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu:

Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

- (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- (G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

Nachhaltige Raumentwicklung

- (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
- (Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- (G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

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 vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

Siedlungsstruktur

- (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.
- (G) Flächen- und energiesparende 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.

4.3 Regionalplan

Die Gemeinde Poxdorf liegt im Süden der Planungsregion „Oberfranken-West“ im Verdichtungsraum der Stadt Forchheim und ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf einzustufen.

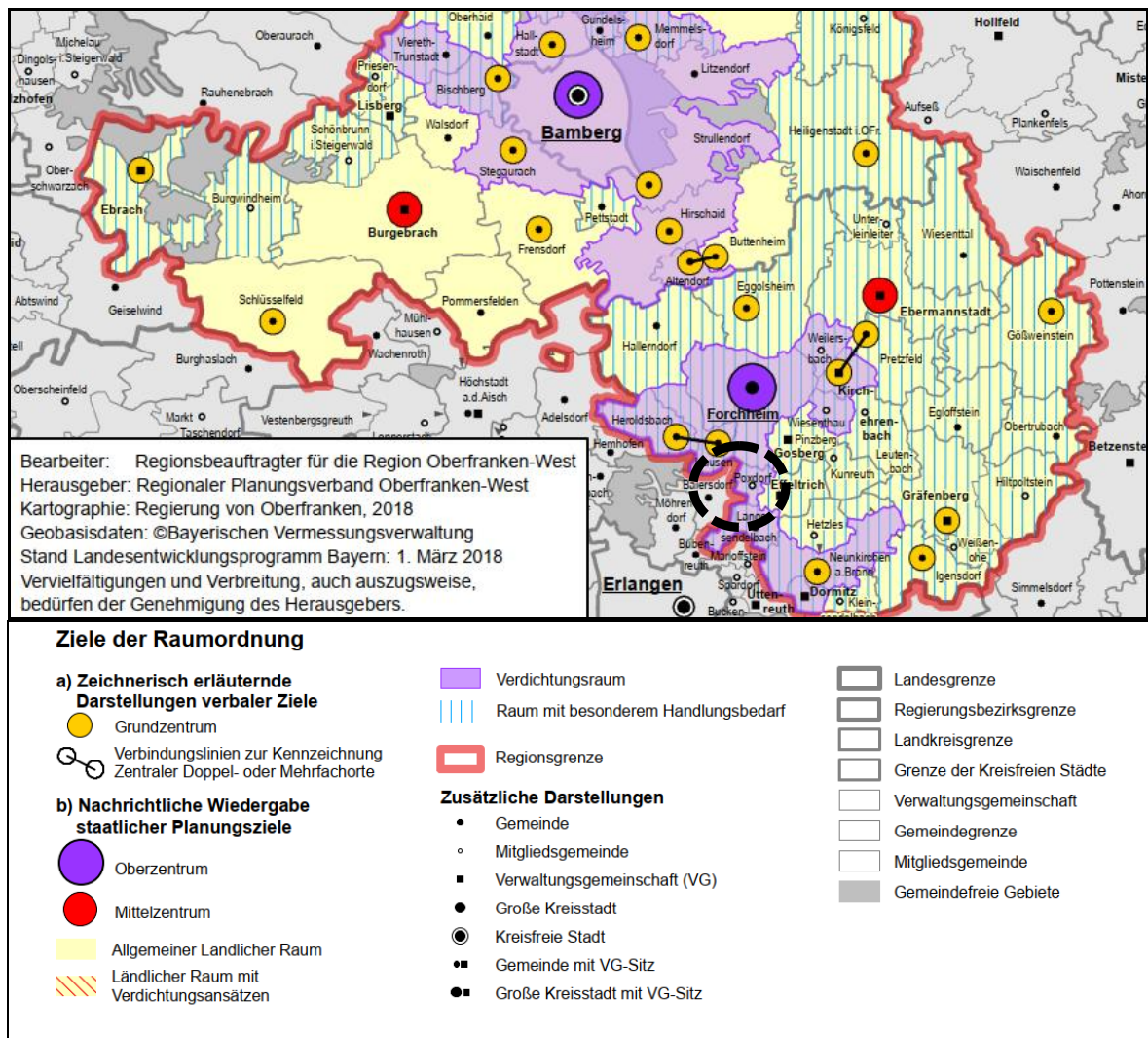


Abbildung 2: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte (o. M., Lage der Gemeinde schwarz gestrichelt gekennzeichnet, Abgrenzung schematisch dargestellt, Quelle: Regionaler Planungsverband)

Poxdorf selbst hat keine zentralörtliche Funktion, das nächste Oberzentrum ist Forchheim in ca. 6 km Entfernung.

Naturräumlich liegt Poxdorf in der Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Liasland“ und in der Naturraum-Einheit 113 „Mittelfränkisches Becken“.

Vorgaben der Regionalplanung wie Vorranggebiete oder Vorbehaltsflächen für z.B. Bodenschätze oder Windenergie für den Bereich um Poxdorf bestehen nicht.

Östlich des Geltungsbereichs bestimmt der Regionalplan einen Trenngrünstreifen zwischen den beiden Ortschaften Poxdorf und Effeltrich, welcher aber durch die Planung nicht berührt wird.

Für den Bereich des geplanten Baugebietes gibt es von Seiten der Regionalplanung keine Vorgaben die der Planungsabsicht entgegenstehen.

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 Poxdorf am südöstlichen 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 südöstlichen Ortsrand von Poxdorf 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 verdunstet, weshalb diese Fläche im Sommer nicht mehr zur Kühlung der Luft beitragen kann. Durch verschiedene Maßnahmen im Bebauungsplan wie Mindestbepflanzung der Hausgärten, Randeingrünungsmaßnahmen, Erhaltungsgebote 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 erfolgt ein Eingriff in den Oberboden sowie in die darunterliegenden Bodenschichten und der Boden wird auf größeren Flächen versiegelt und überbaut. Aufgrund der geringen Sickerfähigkeit des Bodens und des anstehenden Schichtenwassers ist eine flächenhafte Versickerung nicht möglich.

Durch die Errichtung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Zufahrten kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung bisher unbebauter Flächen (Grünfläche und ehemalige Waldfläche). Es entstehen durch die Wohngebietsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.

Die Auswirkungen des Eingriffs können durch geeignete Vermeidungs-/Maßnahmen reduziert werden. Dazu zählen:

- eine Begrenzung der versiegelten Flächen auf das notwendige Maß,
- der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen,
- Gärtnerische Gestaltung nicht überbauter Grundstücksbereiche.

Der Bodenabtrag soll fachgerecht erfolgen, wobei die unterschiedlichen Bodenschichten getrennt gelagert und – soweit möglich – innerhalb des Plangebietes wiederverwendet werden.

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 steht die Grünfläche als Bolzplatz nicht mehr zur Verfügung. Durch die FNP-Änderung zu Wohnbaufläche sind Auswirkungen auf das „Schutzgut Boden“ in geringem 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 Gelände fällt in Richtung Nordwesten ab, so dass derzeit das Oberflächenwasser in Richtung bestehender Bebauung geleitet wird. Das anfallende Oberflächenwasser auf der Wohnbaufläche wird mittels Trennsystem in das geplante Regenrückhaltebecken und anschließend im Normalbetrieb gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet. Aufgrund des vorherrschenden Baugrunds wird das Becken nicht als Sickerbecken, sondern als Regenrückhaltebecken ausgeführt.

Durch die geplante Bebauung mit Straßen und Gebäuden und die damit verbundene Flächenversiegelung wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate im Bereich des Plangebietes relativ gering. Allerdings wird das Oberflächenwasser nun gezielt in ein Regenrückhaltebecken geleitet, um es dann im Normalbetrieb gedrosselt und gereinigt in den bestehenden Regenwasserkanal abzugeben. Damit fließt das Oberflächenwasser nicht unkontrolliert auf der Fläche in die unterliegenden Gärten ab. Die Trennung des Oberflächenwassers und des Schmutzwassers wirken sich positiv auf die Belastung der örtlichen Kanalisation und der Kläranlage aus, was niedrigere Kosten für die Gemeinde nach sich zieht. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Insgesamt sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Bereich der FNP-Änderung befinden sich keine Natura 2000 Gebiete noch sind kartierte bzw. gesetzlich geschützte Biotop direkt betroffen.

Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend durch die nordwestliche bis nordöstliche Umgebung mit der „Jahnstraße“ bzw. „Reuthstraße“ mit seiner bestehenden Bebauung /Straßen und durch eine Rasensportfläche geprägt. Seit der Errichtung der Flutlichtanlage auf dem westlich angrenzenden Gelände des SV Poxdorf hat diese Fläche ihre ursprüngliche Funktion als Trainingsplatz weitgehend verloren. Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt sie nur eine geringe Bedeutung, da sie überwiegend aus artenarmem, intensiv gepflegtem Grasbestand besteht.

Allerdings kommt dem westlich bis südwestlich angrenzenden Waldbestands eine deutlich höhere naturschutzrechtliche Relevanz zu. Aufgrund seiner Strukturvielfalt und seines Potenzials als Lebensraum für verschiedene Tierarten ist dieser Bereich im Rahmen der Eingriffsregelung besonders zu betrachten. Aus diesem Grund und aufgrund des südlich angrenzenden Biotops wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG vorliegen und keine erheblichen Beeinträchtigungen für potenziell streng oder besonders geschützte Tierarten zu erwarten sind.

Für die betroffene westliche Waldfläche wurde ein Rodungsantrag gestellt. Die Rodung wurde nach Prüfung durch die zuständigen Fachstellen genehmigt. Die Entnahme vor allem der Nadelholzbäume wurde Anfang 2025 durch den Antragsteller durchgeführt.

Durch die geplante Bebauung des Areals kommt es zu einem Verlust natürlicher Lebensräume. Insbesondere im Geltungsbereich sind Gehölz- und Baumbestände betroffen, die entfernt werden müssen.

Der unvermeidbare Verlust an Vegetations- und Lebensraumstrukturen wird gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 13 ff. BNatSchG i. V. m. Art. 6 ff. Bay-NatSchG) durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Dadurch sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Das Gemeindegebiet liegt im Landkreis Forchheim zwischen den Städten Forchheim und Erlangen am östlichen Rand des Regnitztals und gehört naturräumlich zur Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Liasland“ und dort zur Untereinheit „Mittelfränkisches Becken“. Am Änderungsbereich ist der im westlichen bzw. südwestlichen Bereich anstehende Wald zum Teil mit Nadelbäumen landschaftsprägend. Nordwestlich bis Nordöstlich prägt die „Jahnstraße“ bzw. „Reuthstraße“ mit bestehender Bebauung das Landschaftsbild (Ortsbild). Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Biotop (6332-1165-001: „Sandmagerrasen südlich Poxdorf“). Im Osten und im Südosten grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an. Die in dieser Gegend typischen Streuobstwiesen sind am Plangebiet nicht anzutreffen.

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 natürlicher landschaftsprägender Strukturelemente etc. festgesetzt werden. Durch diese Maßnahmen werden die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verringert und das Wohngebiet möglichst gut in die Landschaft eingebettet.

Durch FNP-Änderung sind insgesamt geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Die Wohnbaufläche befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Poxdorf. Das Plangebiet wird durch die bestehende Bebauung mit den öffentlichen Straßen, dem westlich angrenzenden Wald und dem südlich gelegenen Biotop (Sandmagerrasen) und der südöstlichen landwirtschaftlichen Fläche umgrenzt. Erholungseinrichtungen wie Radwege oder über-/örtliche Wanderwege tangieren das Plangebiet nicht. Insgesamt stellt das südlich angrenzende Waldgebiet von Poxdorf ein Erholungspotential der Gemeinde dar und dient der örtlichen Bevölkerung der Gemeinde als Naherholungsgebiet in Form von Spazierengehen, Joggen, Walken etc.

Durch die Neuausweisung einer Wohnbaufläche wird keine Minderung der Naherholungsfunktion 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.

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 Waldfläche und Grünland mit dem Zweck „Bolzplatz“ 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 den Waldbestand 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 südöstlichen Ortsrand entstehende Wohnbaufläche wird der Bebauungsplan „Poxdorf Reuth“ 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;
- Empfehlung von 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;
- Festsetzen von Dachbegrünungen und Fassadenbegrünung zur Reduzierung 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;
- Vermeidung von großen Glasfassaden bei den neuen Gebäuden oder Absicherung derer gegen Vogelschlag
- Punktuelle Öffnung der Zäune zur Durchgängigkeit von Kleintieren;

Schutzgut Landschaft

- Vermeidung von Flächen in Bereichen, die sich durch landschaftsprägende Elemente auszeichnen;
- Erhalt der bestehenden Eingrünung des Gebiets;
- 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 Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung. 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 Gemarkung Poxdorf abzudecken. Die Ausgleichsberechnung und die Festlegung der notwendigen Maßnahmen werden im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes durchgeführt.

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 anderen 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 Ausgleichsbedarf auswirken. Damit kann der notwendig Ausgleichsumfang und die in Anspruch zu nehmende landwirtschaftliche Fläche in der verbindlichen Bauleitplanung reduziert werden.

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 Süden von Poxdorf laut Flächennutzungsplan noch freien Wohnbauflächen stehen aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht zur Verfügung und wären auch von den Flächengrößen nicht ausreichend dimensioniert. Auch die im Innenbereich unbebauten Wohnbaufläche zwischen der Hauptstraße und der Jahnstraße können aus Gründen des Eigentumsrechts nicht in Anspruch genommen.

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 diverse Anfragen erfolglos, da keine Bereitschaft der Eigentümer besteht, diese Gebäude /Bauplätze zu verkaufen.

Die Gemeinde sieht keine weiteren umsetzbaren oder sachgerecht vertretbaren Alternativen zur vorliegenden Planung.

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 4. Flächennutzungsplanänderung von Poxdorf verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen am südöstlichen Ortsrand von Poxdorf zu schaffen. Derzeit kann die Gemeinde Bauwilligen keine Bauparzellen anbieten, da der Gemeinde keine zur Verfügung stehen. Die Gemeinde Poxdorf will durch diese Wohnbaufläche, die Nachfrage an Bauplätzen nachkommen, den Wegzug junger Familien möglichst reduzieren und weitere von „außerhalb“ anlocken. Das Gebiet ist überwiegend durch eine Rasenspielfläche (Bolzplatz) und eine Waldfläche geprägt. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung stellt fest, dass das Untersuchungsgebiet überwiegend als Nahrungshabitat genutzt wird und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 des BNatSchG im Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes für Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie nicht erfüllt sind, wenn die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.

Ziel ist, dass ein gut durchgrüntes Baugebiet entsteht. Aus diesem Grund wurden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung verschiedene Eingrünungsmaßnahmen wie Pflanzgebote auf den Bauparzellen, Bepflanzungsgebot bei Hausgärten zur Vermeidung von sog. „Schottergärten“, Randeingrünung zur freien Landschaft und als Schutz für das angrenzende Biotop am südöstlichen Rand des Baugebietes festgesetzt.

Eine Erheblichkeitsabschätzung im Zuge des Umweltberichtes kam zu dem Schluss, dass durch die geplante Wohnbaufläche geringe erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft, Wasser, Boden, Landschaft und Mensch, mittlere erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere, und keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind.

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 der Erheblichkeitsabschätzung zusammen.

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

Tabelle 04: Erheblichkeitsabschätzung

Aufgestellt: 22.07.2025

Poxdorf, 22.07.2025

.....
Paul Steins,
Erster Bürgermeister

Bamberg, 22.07.2025



W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: info@weyrauther.net

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich