



Markt
Weidenberg

Änderung Flächennutzungsplan

Begründung

(§ 2a BauGB)

Stand: 12.01.2026

Bearbeitung:

planquadrat

Elfers Geskes Krämer PartG mbB

Architekten und Stadtplaner

BDA / DASL / dwb

Platz der Deutschen Einheit 21

64293 Darmstadt

architekten@planquadrat.com

INHALTSVERZEICHNIS

A.	TEIL A – BEGRÜNDUNG	3
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsanlass, Erfordernis der Planung und Planungsziel	3
2.1	Planungsanlass und Erfordernis der Teilbereichsänderung	3
2.2	Ziel der Planung	4
3	Geltungsbereich	5
4	Verfahren	5
4.1	Aufstellungsbeschluss	6
4.2	Frühzeitige Beteiligung	6
5	Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan	6
5.1	Darstellungen rechtsgültiger Flächennutzungsplan	7
5.2	Vorgesehene Änderungen der Darstellungen	8
6	Übergeordnete Planungen	9
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023	9
6.2	Raumordnung, Regionalplan Oberfranken Ost	10
7	Schutzausweisungen und sonstige Darstellungen	10
7.1	Schutzausweisungen	10
8	Umweltbericht und Gutachten	11
8.1	Umweltbericht	11
8.2	Fachgutachten	11
9	Flächenbilanz	12
	TEIL B – UMWELTBERICHT	12

A. TEIL A – BEGRÜNDUNG

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I S. 323)

Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 91-1-B) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 101 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Bayerisches Wassergesetz (BayWG) in der Fassung vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), zuletzt geändert durch § 9 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

2 PLANUNGSANLASS, ERFORDERNIS DER PLANUNG UND PLANUNGSZIEL

2.1 Planungsanlass und Erfordernis der Teilbereichsänderung

Im Markt Weidenberg befindet sich zwischen den Ortslagen Görschnitz und dem Hauptort Weidenberg das Werksgelände der Firma Zapf GmbH, dessen nördlicher Teilbereich größtenteils durch die BFT Bayreuth GmbH aufgekauft wurde. Die BFT Bayreuth GmbH möchte den Standort nunmehr ausbauen und ihr Werk nach Nord-Westen erweitern. In diesem Zusammenhang sollen auch Flächen, die zum Werksgelände der Zapf GmbH zählen, aber abseits der Hauptfläche des Werks nördlich und östlich des BFT Bayreuth GmbH Geländes liegen, entwickelt werden.

Da für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt und die Erweiterungsflächen im Außenbereich liegen, wird der qualifizierte Bebauungsplan „Gewerbegebiet Görschnitz“ aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Planung zu schaffen.

Bebauungspläne sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan des Markt Weidenberg, mit Rechtskraft vom 31.10.2001, stellt für den Plangebiet westlich der Bahntrasse gewerbliche Bauflächen sowie entlang des Gewässerlaufs der Warme Steinach ein Landschaftsschutzgebiet dar. Östlich der Bahntrasse bis zur Staatsstraße St2181 sind Flächen der Landwirtschaft dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans stehen der vorliegenden Planung westlich der Bahntrasse zwar für den Teilbereich der Bestandsflächen nicht entgegen, aber ein Teil der gewerblichen Erweiterungsflächen liegen außerhalb der dargestellten Flächen für Gewerbe. Zudem sehen die Planungsin-tentionen den nördlichsten Bereich der dargestellten Flächen für Gewerbe als Grünbereiche vor. Diese Planung widerspricht hier ebenfalls den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Ebenso stehen der Planung von gewerblichen Flächen östlich der Bahntrasse die Darstellungen des Flächennutzungsplans, hier Flächen der Landwirtschaft, entgegen.

Zur Umsetzung der Planung ist es daher erforderlich, den Flächennutzungsplan mit einer Teilbereichs-änderung zu ändern. Zur Gewährleistung des Entwicklungsgebots nach § 8 Abs. 2 BauGB soll der Flächennutzungsplan im Markt Weidenberg für den Teilbereich des Geltungsbereichs des Bebauungs-plans „Gewerbegebiet Görschnitz“ entsprechend dem Planungsziel im Parallelverfahren geändert wer-den.

Ein übergeordnetes städtebauliches Ziel des Marktes Weidenberg ist die Sicherung eines ausreichenden Angebotes an industriell und gewerblich nutzbaren Flächen.

Das seit Jahrzehnten Gewerbegebiet Görschnitz mit Betrieben im Bereich der Betonverarbeitung soll erhalten werden und den ansässigen Betrieben soll die Möglichkeit einer Entwicklung in Form einer (flächenmäßig begrenzten) Betriebserweiterung unter Berücksichtigung eingeräumt werden.

Es handelt sich beim Bebauungsplan „Gewerbegebiet Görschnitz“ um einen Angebotsbebauungsplan, für den konkrete Vorhabensinteressen vorliegen (Projektbezug). Dabei ist es zulässig, dass Wünsche Privater Anlass und Gegenstand der Bebauungsplanung sind, sofern auch eigene städtebauliche Inte-ressen mit der Planung verfolgt werden. Das städtebauliche Interesse des Marktes Weidenberg liegt im vorliegenden Fall in der Stärkung des Wirtschaftsstandortes, der Deckung des Gewerbeflächenbedarfs zur Schaffung von Arbeitsplätzen.

Die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben, da die Planung nicht ausschließlich im privaten Interesse einzelner Personen erfolgt (reine Gefälligkeitsplanung).

2.2 Ziel der Planung

Ziel der Planung ist die Sicherung und die Schaffung von Entwicklungsflächen von gewerblichen Flä-chen im Markt Weidenberg. Mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der gleichzeitigen Auf-stellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Görschnitz“ sollen der Markt Weidenberg und der Ortsteil Görschnitz als Gewerbestandort gestärkt werden. Um für die im Geltungsbereich des Änderungsflä-chenutzungsplans ansässigen Betriebe (BFT Bayreuth GmbH und Zapf GmbH) die Voraussetzungen zu schaffen, ihre Betriebsbereiche zu erweitern und somit Wachstumsmöglichkeiten anzubieten, ist die entsprechende planungsrechtliche Zulässigkeit über die verbindliche Bauleitplanung herzustellen und dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan zu folgen.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans wird das Ziel verfolgt, den bestehenden Gewerbestandort zu sichern und zu erweitern und somit zukunftsfähig und attraktiv zu gestalten. Gleichzeitig werden bestehende Darstellungen für Gewerbeflächen in Offenlandnutzungen überführt, um den Achtungsab-stand zum Siedlungskörper von Görschnitz zu erweitern.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan stellt ein ca. 20 Jahre altes Planwerk dar, was durch die Änderung für einen Teilbereich auf einen aktuellen Stand gebracht und an aktuelle Bedürfnisse und Anforderungen angepasst werden kann.

Zudem gewährleistet die Flächennutzungsplanänderung die städtebauliche Entwicklung und Ordnung innerhalb des vorgesehenen Geltungsbereichs.

Mit der Rücknahme von gewerblichen Flächen zum Ortsteil Görschnitz hin wird das Ziel der Sicherstel-lung der Belange der Wohnbebauung der angrenzenden Ortschaft gewahrt.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich der Teilbereichsänderung des Flächennutzungsplans im Markt Weidenberg wird begrenzt durch:

- die Staatsstraße St2181 und die Bahntrasse der Deutschen Bahn im Osten,
- größtenteils das Flurstück Nr. 759 (Werksgelände Zapf GmbH) im Süden,
- das Gewässer „Warme Steinach“ (Flurstück Nr. 242) im Westen und Norden sowie
- die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke Nr. 231, Nr. 232/1 und Nr. 233/1 im Norden.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 20,2 ha.

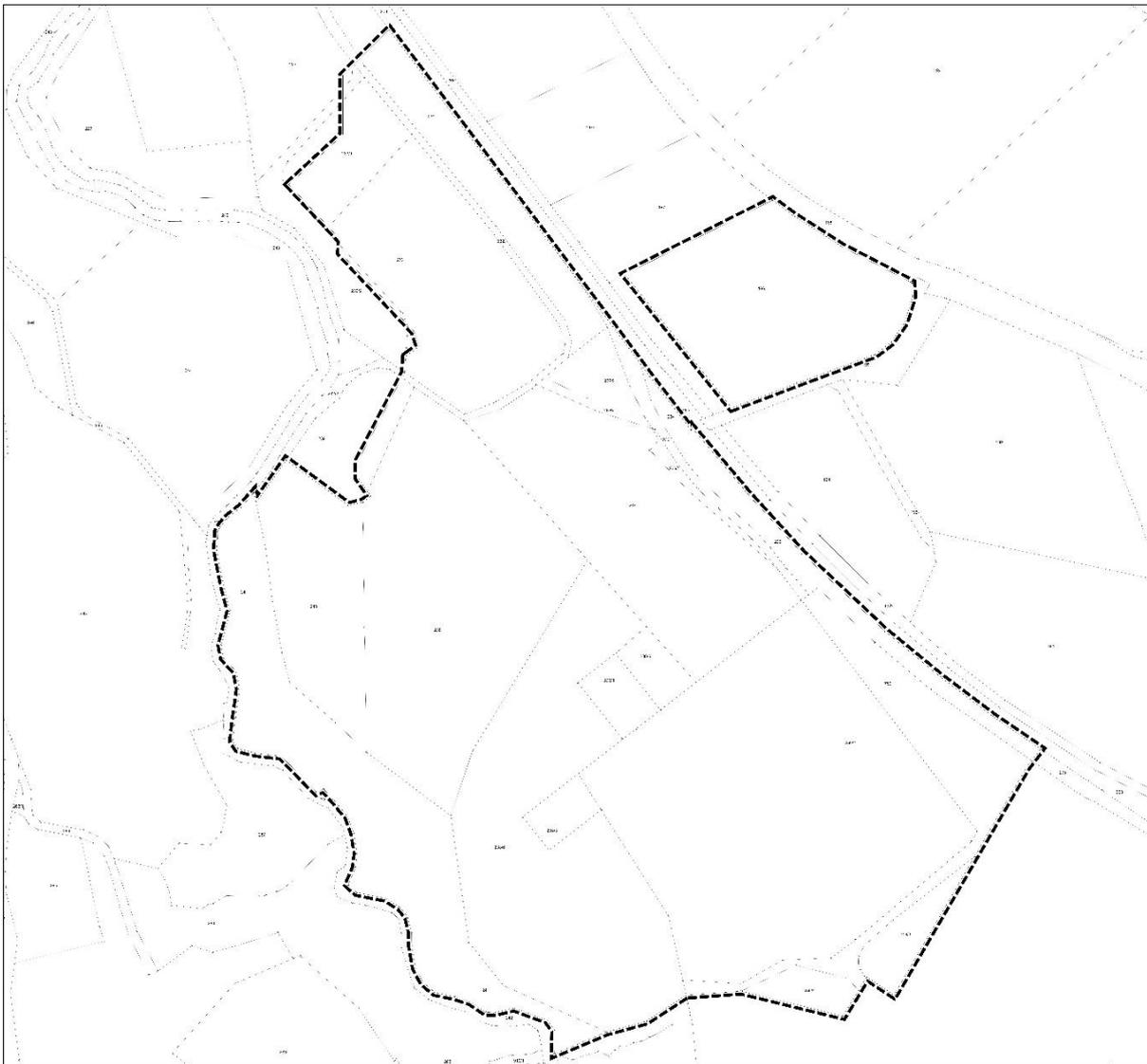


Abb. 1: Geltungsbereich des Teiländerungsbereichs des Flächennutzungsplans, ohne Maßstab

4 VERFAHREN

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan des Markt Weidenberg trägt die Bezeichnung „Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan“ und wurde am 31.10.2001 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Die vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung erfolgen im zweistufigen Regelverfahren nach §§ 2ff BauGB. Als gesonderter Teil der Begründung wird ein Umweltbericht gemäß § 2a S. 2 Nr. 2 BauGB erstellt. Der Umweltbericht sowie die erforderlichen Gutachten werden im Rahmen der beiden (vorbereitendes und verbindliches) Bauleitplanverfahren erstellt und deren Ergebnisse in der Offenlage gem. § 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB mit ausgelegt.

4.1 Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und die FNP-Änderung nach § 2 BauGB wurde gleichzeitig mit dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Marktgemeinderates Weidenberg am 20.04.2020 gefasst. Die Bekanntmachung erfolgte ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt 06/2020 vom 29.05.2020.

4.2 Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der beiden Verfahren wurde ebenfalls in der Sitzung des Marktgemeinderates Weidenberg am 20.04.2020 beschlossen und ortsüblich im amtlichen Mitteilungsblatt 06/2020 vom 29.05.2020 bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 09.06.2020 bis einschließlich zum 10.07.2020.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.05.2020 über die Beteiligung informiert und um Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 10.07.2020 gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gingen bei der Stadtverwaltung drei schriftliche Stellungnahmen ein. Darin wurden Hinweise und Anregungen zu Eigentumsverhältnissen, Grunddienstbarkeiten und wirtschaftlichen Gesichtspunkten sowie zu umweltrechtlichen Aspekten (u. a. Boden, Luft, Lärm, Klima, Licht, Artenschutz und Landschaftsbild) vorgebracht.

Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind 16 Stellungnahmen eingegangen, von denen neun ohne Bedenken, bzw. ohne Auswirkungen auf den Bebauungsplan waren. Es wurden Hinweise und Anregungen zur Erschließung des Grundstücks, Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes sowie zu wasser- und bodenrechtlichen Aspekten vorgebracht.

5 ÄNDERUNG DER DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan ist gemäß § 5 Abs. 1 BauGB für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen.

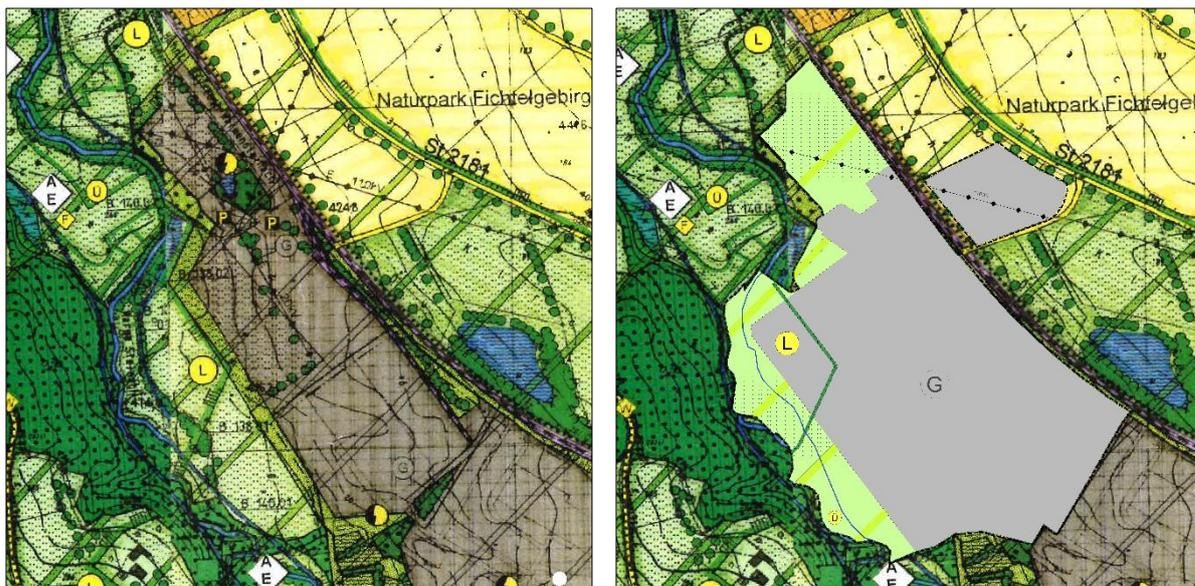


Abb. 2: Gegenüberstellung rechtskräftiger Flächennutzungsplan und Teilbereichsänderung, ohne Maßstab

5.1 Darstellungen rechtsgültiger Flächennutzungsplan

Folgende aktuelle Darstellungen finden sich im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan 2001 im vorgesehenen Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans:

- 1) Art der baulichen Nutzung
 - Gewerbliche Baufläche
- 2) Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die Örtlichen Hauptverkehrswege
 - Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
 - Sonstige Erschließungsstraßen
 - Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkplatzfläche, Bahnanlagen)
- 3) Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
 - Elektrizität
- 4) Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
 - Elektrische Freileitung mit Spannungsangabe
- 5) Grünflächen
 - Öffentliche Grünflächen – Ortsrandgrün
- 6) Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz
 - Wasserflächen
- 7) Flächen für die Landwirtschaft und Wald
 - Flächen für Landwirtschaft
 - Flächen für die Landwirtschaft mit besonderer städtebaulicher Bedeutung bzw. mit besonderer Bedeutung für die Naherholung und den Naturschutz – Empfohlene Dauergrünlandbereiche
 - Flächen für Wald (Überwiegend Laub- und Mischwald)
- 8) Landschaftsstrukturen
 - Landschaftsprägender Einzelbaum, Baumgruppe
 - Baumreihe
 - Hecke, Feldgehölz, Gebüsch
- 9) Umgrenzung von Schutzgebieten und schützenswerte Objekte
 - Landschaftsschutzgebiet (L)
 - Biotopflächen
 - Überschwemmungsgebiet
- 10) Sonstige Planzeichen
 - Von Erstaufforstungen freizuhaltende Flächen (Die Tabuflächen für Erstaufforstungen leiten sich aus der zugrundliegenden Karte „Waldentwicklung – Freizuhaltende Landschaftsräume“ ab)

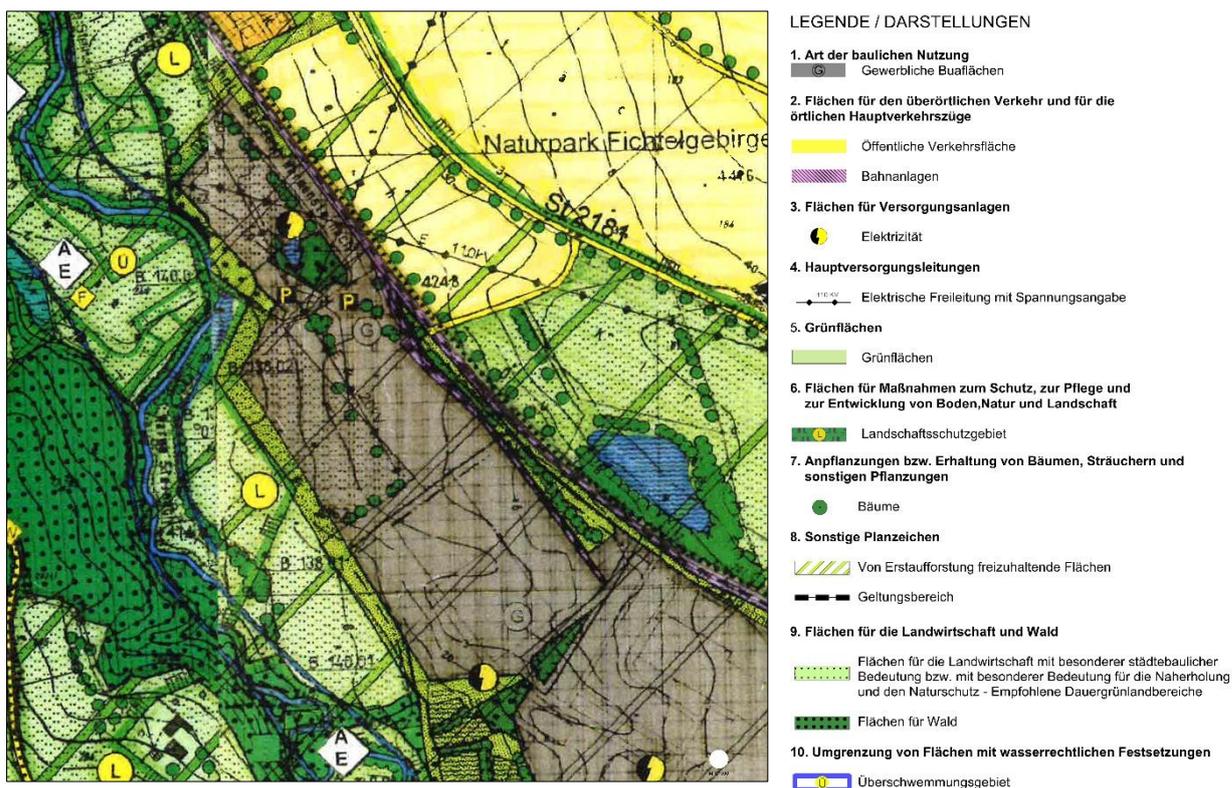


Abb. 3: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (in der derzeit rechtskräftigen Fassung), Ausschnitt mit Darstellung des Geltungsbereichs der Teilbereichsänderung, ohne Maßstab

5.2 Vorgesehene Änderungen der Darstellungen

Folgende Änderungen sind im Geltungsbereich des Teiländerungsbereichs vorgesehen:

- 1) Flächen für die Landwirtschaft
→ Gewerbliche Baufläche
- 2) Öffentliche Grünflächen – Ortsrandgrün (u.a. mit Waldbestand)
→ Gewerbliche Baufläche
- 3) Sukzessionsflächen
→ Gewerbliches Bauland
- 4) Dauergrünlandbereiche (u.a. mit Waldbestand und Feuchtfelder, Hecke, Feldgehölz, Gebüsch)
→ Gewerbliche Baufläche
- 5) Von Erstaufforstung freizuhaltende Fläche
→ Gewerbliche Baufläche
- 6) Landschaftsschutzgebiet (L)
→ Gewerbliche Baufläche
- 7) Gewerbliche Baufläche
→ Flächen für die Landwirtschaft

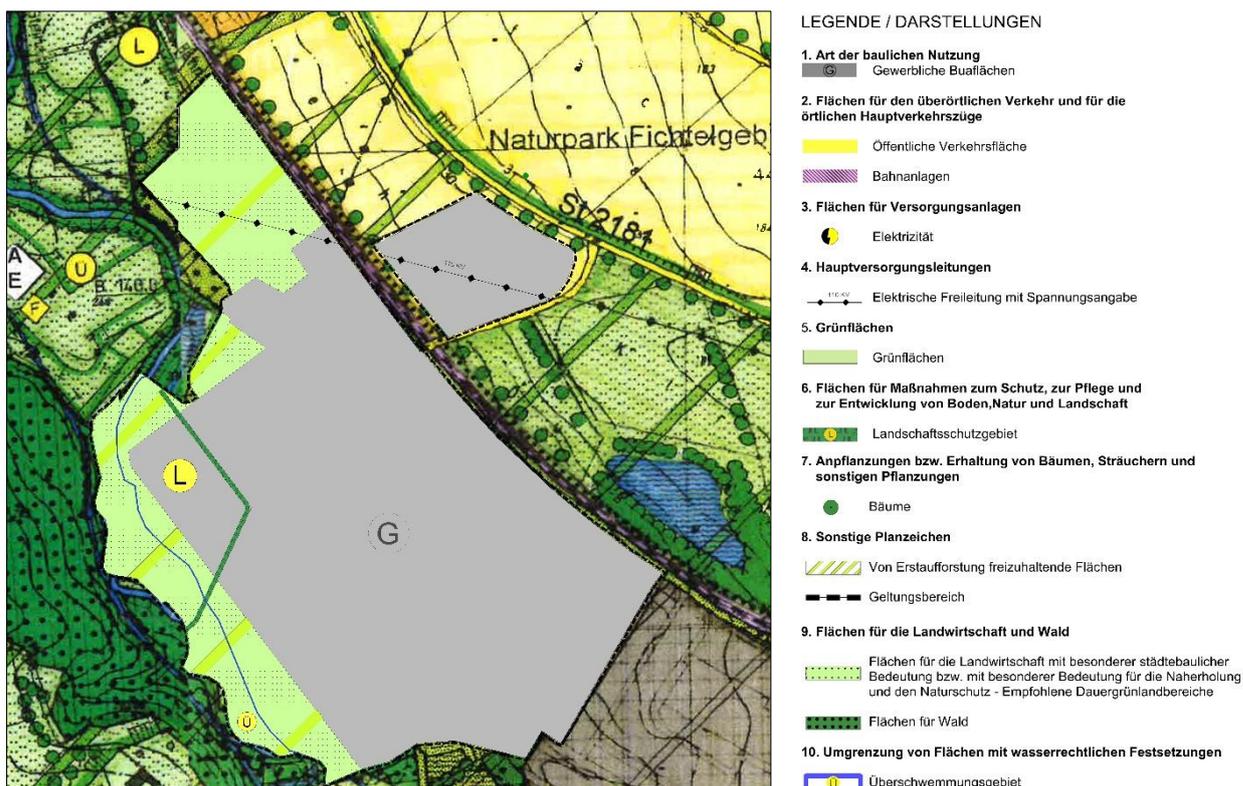


Abb. 4: Überlagerung Darstellung geplanter Nutzungen des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan, Ausschnitt, ohne Maßstab

6 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die für den vorliegenden Planungsraum raumordnerisch relevanten Festlegungen ergeben sich aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 01.06.2023 und der Regionalplan „Oberfranken Ost“ (RP 5) in der Fassung vom 26.11.2024.

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023

Der Markt Weidenberg ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern 2023) als Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Damit soll Weidenberg in der räumlichen Entwicklung vorrangig berücksichtigt und gezielt gestärkt werden. Der Vorrang bezieht sich insbesondere auf Planungen und Maßnahmen, die der Sicherung und Weiterentwicklung der Daseinsvorsorge dienen und damit zur Gewährleistung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen beitragen (LEP Bayern 2023, Z 2.2.3 und Z 2.2.4).

Ergänzend betont das LEP in seinen Grundsätzen, dass der ländliche Raum als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig zu sichern ist. Hierzu zählt auch, die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums zu stärken und weiterzuentwickeln. Dafür sollen günstige Standortbedingungen für Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen geschaffen sowie die Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze verbessert werden (LEP Bayern 2023, G 2.2.5).

Für die Ausweisung neuer Siedlungsflächen legt das LEP fest, dass diese grundsätzlich in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten erfolgen sollen (LEP Bayern 2023, Z 3.3). Zugleich sieht das LEP Ausnahmen vor, u. a. für großflächige produzierende Betriebe mit einer Mindestgröße von 3 ha, wenn

eine Anbindung aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht möglich oder nicht zweckmäßig ist. Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung ist die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Görschnitz für produzierendes Gewerbe. Damit wird die Entwicklung am etablierten Standort gebündelt und eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzung ermöglicht. Vor dem Hintergrund der vorgesehenen großflächigen, produktionsgeprägten Nutzung wird den Zielsetzungen des LEP auch im Hinblick auf die Vorgaben zur Siedlungsflächenentwicklung entsprochen.

6.2 Raumordnung, Regionalplan Oberfranken Ost

Der Regionalplan Oberfranken-Ost enthält teilweise noch ältere, nicht an die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms (LEP) angepasste Kapitel, in denen noch keine Differenzierung zwischen Grundsätzen und Zielen der Raumordnung vorgenommen wird. Dies gilt auch für Kapitel 3 „Siedlungswesen“. Die dort getroffenen Festlegungen sind jedoch wie Ziele der Raumordnung zu behandeln, sofern sie vom Träger der Regionalplanung vollständig abgewogen wurden und räumlich sowie sachlich bestimmt oder bestimmbar sind (Art. 2 Nr. 2 BayLplG).

In Kapitel 3 „Siedlungswesen“, Punkt 3.1.7 des Textteils des Regionalplans ist festgelegt, dass besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen grundsätzlich von Bebauung freizuhalten sind.

Hierbei sind in der Region insbesondere folgende Bereiche zu berücksichtigen:

- *Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Schutzzonen der Naturparke, Landschaftsbestandteile nach Art. 12 Bayer. Naturschutzgesetz, Naturdenkmäler und Biotope,*
- *besonders herausragende und weithin sichtbare Landschaftsteile wie prägende Höhenrücken, Kuppen und Hanglagen,*
- *stadtnahe Wälder im Bereich der Oberzentren, möglichen Oberzentren und Mittelzentren,*
- *ökologisch wertvolle Tal- und Auenbereiche,*
- *wertvolle Kulturlandschaften wie Heckengebiete, Heiden und Streuobstwiesen,*
- *Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete,*
- *Flächen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern.*

Im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans kommt es zu Eingriffen in das Landschaftsschutzgebiet „Steinachtal mit Oschenberg“ (LSG-00504.01). Die hiervon betroffene Fläche umfasst etwa 1 ha und stellt sowohl im Verhältnis zur Gesamtgröße des Schutzgebiets als auch im Verhältnis zur neu ausgewiesenen Gewerbefläche nur einen deutlich untergeordneten Anteil dar. Es ist daher nicht von einer raumbedeutsamen Wirkung durch die Planänderung auszugehen, die dem genannten Ziel widersprechen würde.

7 SCHUTZAUSWEISUNGEN UND SONSTIGE DARSTELLUNGEN

7.1 Schutzausweisungen

7.1.1 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Änderungsflächennutzungsplans liegt im südlichen und südwestlichen Abschnitt innerhalb des Landschaftsschutzgebiets „Steinachtal mit Oschenberg“ (LSG-00504.01), das durch die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Steinachtal mit Oschenberg“ im Gebiet der Stadt Bayreuth und des Landkreises Bayreuth vom 26. September 1996 ausgewiesen ist. Sämtliche Eingriffe in Flächen eines Landschaftsschutzgebiets bedürfen der Genehmigung durch die zuständigen Behörden.

Da die durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen dieses Landschaftsschutzgebiets als gering einzustufen sind, ist nicht von einer Raumbedeutsamkeit des Vorhabens auszugehen.

Das Landschaftsschutzgebiet wurde als nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung übernommen. Nordöstlich des Plangebiets schließt jenseits der Staatsstraße St 21821 das Landschaftsschutzgebiet „Fichtelgebirge“ an. Überschneidungen mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen nicht vor.

7.1.2 Biotop

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich das gesetzlich geschützte Biotop „Gehölzsaum mit Naßwiese und Ruderalflur“ am Flurstück „Seihern“ (Biotopnummer 6036-0138).

Südlich des Plangebiets verläuft entlang der „Warmen Steinach“ zudem das Biotop „Steinachbach von Weidenberg aus Richtung Nordwesten“ (Biotopnummer 6036-0140).

Die bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Biotopflächen (Biotopflächen gem. amtlicher Biotopkartierung Bayern mit lfd. Nummer) werden im Änderungsflächennutzungsplan übernommen und entsprechend den vorgesehenen Änderungen angepasst.

7.1.3 Hochwasser – Überschwemmungsgebiete Warme Steinach

Entlang des Wasserverlaufs der „Warmen Steinach“ befinden sich gemäß Detailkarte, Gew. II Warne Steinach, Plannr. K4, Hochwassergefahrenflächen für ein 100 jähriges Überschwemmungsereignis (HQ100), die den Geltungsbereich der Änderung des Flächennutzungsplans tangieren. Das bereits im rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellte Überschwemmungsgebiet wird im Änderungsflächennutzungsplan übernommen. Die vorgesehenen gewerblichen Bauflächen sind nicht betroffen.

7.1.4 Natura 2000

Ein Natura 2000-Gebiet ist nicht betroffen.

7.1.5 Seveso-Betriebe

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Sicherheitsabstands von Betrieben, in denen mit Gefahrenstoffen umgegangen wird. Die Grenze des Achtungsabstands zum nächstgelegenen Seveso-Betrieb verläuft außerhalb des südlichen Plangebietsrands, es liegt somit keine Seveso-Betroffenheit vor.

8 UMWELTBERICHT UND GUTACHTEN

8.1 Umweltbericht

Gemäß § 2a Nr. 2 BauGB wird dem Flächennutzungsplan ein Umweltbericht mit den Angaben nach Anlage 1 zum BauGB beigefügt. Die Erstellung des Umweltberichts erfolgt durch das Büro OPUS – Ökologische Planung, Umweltstudien und Service, Bayreuth. Der Umweltbericht zur Flächennutzungsplanänderung ist mit dem Umweltbericht zum Bebauungsplan zusammengeführt worden.

8.2 Fachgutachten

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurden Fachbeiträge erarbeitet. Gegenstand der Untersuchungen sind u.a. die Auswirkungen der geänderten Planungen auf den Artenschutz und Schallschutz

9 FLÄCHENBILANZ

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden bestehende Flächen der Landwirtschaft und des Landschaftsschutzes zugunsten einer gewerblichen Nutzung, bzw. auch gewerbliche Flächen zugunsten von Grünflächen umgewandelt.

Innerhalb des Geltungsbereichs ändert sich zum derzeitigen Planungsstand die Flächenbilanz* wie folgt:

Geltungsbereich Änderung FNP 20,2 ha

Nutzungsart	Ausweisung FNP 2001	Ausweisung Änderung
Gewerbliche Baufläche	10,2 ha	15,5 ha
Grünfläche, Flächen für Landwirtschaft und Wald	9,6	4,7 ha
Private Bahntrasse Gewerbe	0,4 ha	0 ha

**Alle Angaben sind Circaangaben, ohne Gewähr*

TEIL B – UMWELTBERICHT

Siehe separaten, gemeinsamen Umweltbericht zur FNP-Änderung und Bebauungsplan „Gewerbegebiet Görschnitz“, Markt Weidenberg.