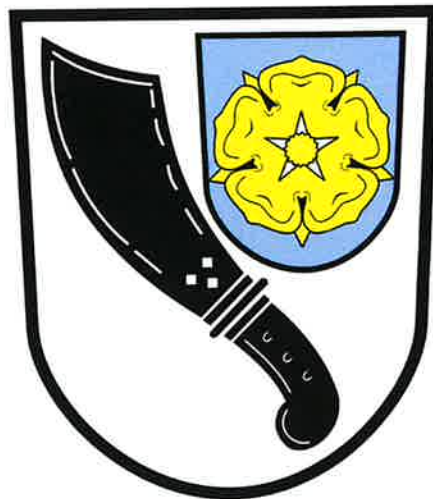


**GEMEINDE BINDLACH**  
**Flächennutzungsplan RAMSENTHAL, 4. Änderung**

**Bereich „Ort Ramsenthal“, Gemarkung Ramsenthal**



**FESTSTELLUNGSFASSUNG**

**VOM 23.02.2026**

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Erstellt und bearbeitet durch:

DIPL. ING.  
BERTHOLD JUST  
ARCHITEKT  
WEINBERGSTRASSE 5  
95463 BINDLACH  
TELEFON 0 92 08 / 62 22  
TELEFAX 0 92 08 / 62 24  
e-Mail: [info@just-bindlach.de](mailto:info@just-bindlach.de)

## Inhalt

A BEGRÜNDUNG .....	3
1. Angaben zum bestehenden Planungsrecht .....	3
1.1 Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Vorgaben .....	3
1.2 Wirksamer Flächennutzungsplan .....	4
2. Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Ramsenthal im Bereich des Ortes Ramsenthal .....	4
2.1 Anlass, Erforderlichkeit und Zweck der Planung .....	4
2.2 Inhalt der Planung .....	4
2.3 Beschreibung des Geltungsbereichs.....	5
2.3.1 Naturschutz / Umweltschutz.....	5
2.3.2 Benachbarte Flächen / Umgebung.....	6
2.2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege.....	6
3. Immissionsschutz.....	7
4. Erschließung .....	7
5. Zu berücksichtigende Belange / Abwägung .....	7
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung .....	8
7. Änderungen im Zuge des Verfahrens .....	9
7.1 Änderungen nach frühzeitiger Bürger- und Behördenbeteiligung.....	9
7.2 Änderungen nach Bürger- und Behördenbeteiligung .....	9
B UMWELTBERICHT .....	9
1 Umweltbericht gem. § 2a BauGB .....	9
1.1 Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter.....	10
1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen .....	11
1.3 Weitere Schutzgüter / Kriterien .....	12
1.4 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen .....	12
1.5 Ermittlung des Kompensationsumfangs.....	12
1.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren .....	13
1.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring .....	13
2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	14
3 Quellen .....	15
C ZUSAMMENFASSUNG .....	16
1. Rechtsgrundlagen, Literatur, Fachplanungen, Quellen .....	16
2. Zusammenfassende Erklärung § 6a Abs. 1 BauGB.....	16
Verfasser .....	17

**Flächennutzungsplan RAMSENTHAL, 4. Änderung  
Bereich „Ort Ramsenthal“, Gemarkung Ramsenthal****A BEGRÜNDUNG****1. Angaben zum bestehenden Planungsrecht****1.1 Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Vorgaben**

Diese ergeben sich aus:

dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 01.06.2023) mit den Inhalten:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen: (LEP: 1.1.1 – Z).
- Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge (LEP: 1.1.1 – G).
- Abwanderung vermindern: Maßnahmen zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen (LEP: 1.2.2 – G).
- Flächensparen: (LEP: 3.1 - G)
- Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot: (LEP: 3.3 - G)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP: 3.3 - Z)

Der Regionalplan Oberfranken-Ost (5) (zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 24.09.2024 (OFrABL Nr. 11/2024, S. 118)) greift die Ansätze, Grundsätze und Ziele des LEPs auf und entwickelt diese für die jeweilige Region weiter. Neben diesen Vorgaben sind folgende wesentliche regionalplanerische Zielsetzungen für die Änderung betroffen:  
Überfachliche Ziele:

- Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (RP: A I. 1 - Z).
- Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu stärken (RP: A I. Z 3).
- Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur sollen gestärkt, das Arbeitsplatz- und Berufsausbildungsangebot insgesamt erhöht, breiter gefächert und qualitativ verbessert werden (RP: A I. Z 5).

Fachliche Ziele:

- Siedlungswesen/Siedlungsstruktur: (RP: B II. 1.1 - Z)
- Landverbrauch, Verdichtung u. flächensparende Siedlungsformen (RP: B II.1.6- Z)

Im Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-Ost (April 2003) werden keine weiteren wesentlichen Vorgaben für das Plangebiet getroffen.

Zur detaillierten Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wird auf den Umweltbericht (Kapitel B) verwiesen.

## **1.2 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Bindlach für den Gemeindeteil Ramsenthal liegt derzeit in der Fassung der 3. Änderung mit Schreiben zur Genehmigungsfiktion vom 24.03.2023 (Bereich Hauenreuth) vor.

Zeitgleich zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich der Ortschaft Ramsenthal, Gemarkung Ramsenthal, vollzieht die Gemeinde die Erstellung des Bebauungsplans Nr. 59 „Am Schleimgraben“.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Im Änderungsverfahren soll der zu erweiternde Teil als Gemischte Baufläche (M) festgesetzt werden.

## **2. Begründung zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes Ramsenthal im Bereich des Ortes Ramsenthal**

### **2.1 Anlass, Erforderlichkeit und Zweck der Planung**

Entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1, Abs. 6 BauGB, sind insbesondere die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Um insbesondere auch die Ortsteile in Bezug auf die fortschreitenden Flächenbedürfnisse örtlicher Kleinbetriebe und die für Wohnbebauung, durch Ermöglichung von bezahlbarem Bauland für junge Familien, weiterzuentwickeln sowie der vorhandenen Baulandnachfrage nachzukommen, vollzieht die Gemeinde Bindlach die 4. Änderung des Flächennutzungsplans Ramsenthal.

### **2.2 Inhalt der Planung**

Die 4. Änderung sieht vor, dass die bislang bereits bebauten und landwirtschaftlich bewirtschafteten Teile des Ortes, soweit über die bisherige Ausweisung als MD hinausgewachsen, einbezogen und das bislang als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesene Gebiet am nordwestlichen Ortsrand in eine Gemischte Baufläche (M) umgewandelt werden soll, da beabsichtigt ist, auf einem Teil der Fl.Nrn. 468/5, Gemarkung Ramsenthal, zwei Wohnhäuser und eine Garage bzw. Lagerhalle auszuweisen, Fl.Nr. 468/2 bleibt private Grünfläche. Die bereits bebaute Fl.Nr. 466 wird ebenfalls einbezogen sowie Fl.Nr. 468/9, für welche eine Bauvoranfrage zur Errichtung einer Lagerhalle gestellt wurde. Im überarbeiteten Vorentwurf wurde die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs graphisch verbessert, sodass die Abgrenzung zu Fl.Nr. 473/8 deutlich erkennbar ist. Ebenso wurde die Angabe zur Größe der Fläche korrigiert: Die Erweiterungsfläche beträgt 0,7940 ha.

Das Gebiet grenzt südöstlich an der Garten- bzw. Hauptstraße an, mit bereits vorhandener Ein- und Mehrfamilienhäuserbebauung. Westlich wird das Gebiet von der vor einigen Jahren im Zuge der Umbauten der Bahnübergänge gebauten Gemeindestraße, die die Bahnstrecke überquert und die Bereiche nördlich der Bahnlinie erschließt, und der nördlich verlaufenden Bahntrasse begrenzt. Somit bietet das Gebiet eine sinnvolle Möglichkeit, das Gebiet nach Westen als Ortsabschluss abzurunden. Die Flächen sind als Außenbereichsflächen gem. § 35 BauGB zu beurteilen. Für die geplante Entwicklung ist daher auch die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Die Erschließung des Plangebietes kann über die durch den Ort führende Staatsstraße St 2183 (hier „Hauptstraße“) sowie über einen Privatweg von der Gartenstraße her erfolgen. Die Wasserleitung sowie Ableitung von Abwässern und Regenwasser erfolgt über vorhandene Leitungssysteme.

Es sind keine Altlasten vorhanden. Ebenso bestehen keinerlei Vorranggebiete laut Regionalplan. Der Öko-Ausgleich wird im Zuge des Bebauungsplanverfahrens im Plangebiet festgelegt.

## **2.3 Beschreibung des Geltungsbereichs**

### **2.3.1 Naturschutz / Umweltschutz**

Im neu zu überplanenden Gebiet sind keine Landschafts- und ortsprägende Hecken- und Baumsäume verzeichnet und auch in der „Kartierung Schützenswerter Biotope in Bayern“, nach Bildbeleg des Fachinformationssystems Naturschutz in Bayern, nicht vorhanden (siehe Luftbild mit Biotopkartierung).

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a einer Umweltprüfung zu unterziehen, siehe Nr. 7 und Teil B Umweltbericht.

Die ökologische Situation wird beeinträchtigt, da für den beabsichtigten Nutzungszweck neue Wohngebäude mit Garagen bzw. eine Lagerhalle und Zufahrtsflächen errichtet werden müssen. Dieser Nachteil wird durch die festzusetzenden Ökoausgleichsmaßnahmen (Ökoausgleichsflächen) sowie einer niedrigen GRZ von 0,4 ausgeglichen.

Der vorliegende Eingriff ist differenziert aufgenommen und wird durch festzusetzende Maßnahmen auf einer Ausgleichsfläche am nordwestlichen Rande des Plangebiets zur freien Landschaft bzw. zur Bahnlinie hin erfolgen. Diese werden im Bebauungsplan dargestellt.



„Kartierung Schützenswerter Biotope in Bayern“, nach Bildbeleg des Fachinformationssystems Naturschutz in Bayern mit Erweiterungsbereich des Flächennutzungsplans (gestrichelte Linie). Keine Kartierung im Geltungsbereich der 4. Änderung.

### 2.3.2 Benachbarte Flächen / Umgebung

Das gesamte Gebiet befindet sich gänzlich im Landschaftsschutzgebiet „Tregasttal“. In der Umgebung handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen, die auch im rechtskräftigen FNP so verzeichnet sind. Südöstlich grenzt das Gebiet an die Garten- bzw. Hauptstraße, welche bereits durch Ein- und Mehrfamilienhäuser bebaut sind. Nördlich wird das Gebiet durch die Bahntrasse (Bayreuth-Neuenmarkt) abgegrenzt. Der bisher als MD ausgewiesene Bereich stammt aus der Urfassung des Flächennutzungsplans Ramsenthal, als Ramsenthal noch selbstständige Gemeinde war. Durch das bislang als „Fläche für Landwirtschaft“ ausgewiesene Änderungsgebiet am nordwestlichen Ortsrand, das in eine „Gemischte Baufläche (M)“ umgewandelt werden soll, sind für die angrenzende Bebauung, für die daran angrenzenden Freiflächen (Wiesen- Ackerflächen und Gartenflächen) und für die Menschen, die im Umfeld wohnen, nur begrenzt Nachteile zu erwarten.

### 2.2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Auf dem Gebiet befindet sich keine Bodendenkmalverdachtsfläche und auch keine Baudenkmale.

### **3. Immissionsschutz**

Auf den Geltungsbereich eingehende Immissionen (Lärm, Staub u. Geruch), ausgelöst durch betriebsübliche landwirtschaftliche Nutzung von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen, sind möglich. Es wird darauf hingewiesen.

Von der nordöstlich des Gebietes verlaufenden Bahntrasse sowie von der Staatsstraße ST 2183 gehen Geräuscheinwirkungen aus, auf die hingewiesen wird. Gegenüber dem Baulastträger der Staatsstraße ST 2183 und der Bahnlinie können keine Ansprüche aus Lärm und sonstigen Emissionen geltend gemacht werden.

### **4. Erschließung**

Die Flächen sind, soweit im Zusammenhang mit vorhandener Bebauung stehend, bereits erschlossen. Die von dem beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 59 betroffenen Grundstücke (Teilflächen von Fl.Nrn. 468/5, 468/2, 468/9 und 466) sind über die vorhandene Staatsstraße oder die Gartenstraße erreichbar. Erschließungsanlagen für Wasser von der Gemeinde Bindlach sind bereits vorhanden. Für private Träger zur Bereitstellung von Gas, Strom und Telekommunikation ist das Gebiet leicht erschließbar. Die im Plangebiet bereits vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Telekom Deutschland GmbH dürfen in Bestand, Sicherheit und Betrieb zu keiner Zeit beeinträchtigt werden. Es gibt im Plangebiet kein Trennsystem. Das bedeutet, dass das Schmutzwasser dem gemeindlichen Mischwasserkanal zuzuführen ist. Für die Regen- und Oberflächenwasserentsorgung werden die Errichtung von Zisternen und Versickerungsanlagen auf den Grundstücken festgesetzt, der Überlauf kann über die vorhandenen Kanalanlagen erfolgen.

### **5. Zu berücksichtigende Belange / Abwägung**

Die vorliegende 4. Änderung des Flächennutzungsplans soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Weiterhin findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch die Vermeidung zusätzlicher Erschließungsstraßen. Die Anbindung über die Gartenstraße an die Staatsstraße sowie von den Grundstücken direkt, soweit im OD-Bereich, an die Staatsstraße ist wegen einer Zunahme um jeweils zwei Bauparzellen unproblematisch.
- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durch die bestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in die vorhandenen Strukturen (baulich und landschaftlich). Begrenzung der Höhe der Gebäude durch Festsetzungen zur Dachneigung, zur maximalen Geschosshöhe und zur Geschoszahl.
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Minimierung der Eingriffe in bestehende Grünflächen

sowie durch Definition von Ausgleichsflächen und –maßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

- Berücksichtigung der Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen, insbesondere Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt durch die Durchführung einer Umweltprüfung für das Vorhaben.

- Berücksichtigung der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. von Immissionen, die hier nicht vorliegen, da im Umfeld keine Emissionen verzeichnet werden. Die Ausbreitung landwirtschaftlicher Gerüche und Arbeitsgeräusche sind in einer „Gemischte Baufläche (M)“ hinzunehmen. Die Lärmemissionen von der Bahnlinie ausgehend sind hinzunehmen und durch bauliche Maßnahmen (Schallschutzfenster, Schlafräume und Terrassen auf der von der Bahn abgewandten Seite zu errichten) abzumildern.

- Die im B-Planverfahren auszuweisenden Ausgleichsflächen (Ökofläche West und Ökofläche Nord) befinden sich unmittelbar in der Erweiterungsfläche, und werden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens mit der UNB noch weiter inhaltlich abgestimmt.

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Eingriffe in aktiv ausgeübte Nutzungen, Eigentums- oder Pachtverhältnisse kommen nicht vor, da es sich um Privatflächen handelt.

Es wird ein deutlich höherer Versiegelungsgrad entstehen. Ein Eingriff in Gehölzbestände kommt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die angestrebte Umnutzung und die beabsichtigten Neubauten erfolgen, wenn die Veränderungen verträglich sind und die weiteren Voraussetzungen des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB erfüllt sind.

Die Gemeinde trägt keine Kosten. Die Bauleitplanungsverfahren werden von den Antragstellern für die Bauabsicht getragen.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche vorerst weiterhin unverändert bleiben. Die bestehenden biologischen Verhältnisse im Planungsgebiet blieben unverändert bestehen. Der positive Einfluss der Grün- bzw. Freifläche auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima wäre unverändert. Für das Schutzgut Mensch und Bevölkerung bliebe die Fläche weiterhin nur mittelbar bedeutsam.

Der Wunsch örtlicher Erweiterung im Ort Ramsenthal bzw. die Rückkehrmöglichkeit von Bürgern in ihren Heimatort bliebe unerfüllt. Die Nichterweiterung der Ortsteile der Gemeinde Bindlach würde den Druck auf den Markt für Wohnbauflächen im Hauptort Bindlach als unmittelbarer Nahbereich der Stadt Bayreuth verstärken, während die Suche einheimischer Mitbürger nach einem Wohnbaugrundstück weiterhin erfolglos bliebe.

Für die Durchführung der Planung müsste eine andere Fläche gefunden werden, ggf. nicht im Ortsgebiet von Bindlach. Die damit verbundenen positiven Effekte dieses Vorhabens für die weitere Ortsentwicklung in Ramsenthal könnten nicht gesichert werden.

Ohne eine Flächennutzungsplanänderung und die Erstellung eines Bebauungsplans wäre kein Vorhaben (Außenbereich) möglich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Ausweisung der Flächen für die bereits bebauten Bereiche sowie die neu überplanten Flächen eine Abrundung der Ortsentwicklung in diesem Bereich darstellen. Die erforderliche Öko-Ausgleichsfläche wird im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 59 ausgewiesen. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden in dem Bebauungsplan festgesetzt und ihre Umsetzung im Zuge des Monitorings von der Gemeinde überwacht.

## **7. Änderungen im Zuge des Verfahrens**

### **7.1 Änderungen nach frühzeitiger Bürger- und Behördenbeteiligung**

- Ergänzungen auf dem Planpapier:
  - Die Nordung wurde ergänzt.
  - Die Darstellungen des Räumlichen Geltungsbereichs sowie die Darstellung der Flächen für die Forstwirtschaft wurden optimiert.
  - für die zukünftigen Vorhaben wurde die Bezeichnung Dorfgebiet (MD) in „Gemischte Baufläche (M)“ geändert.
- Ergänzungen in „Begründung und Umweltbericht“:
  - für das Erweiterungsgebiet wurde die Bezeichnung Dorfgebiet (MD) in „Gemischte Baufläche (M)“ geändert.
  - Hinweis wegen Schutz bereits bestehender Anlagen der Telekom Deutschland GmbH in Ziff. 4 Erschließung aufgenommen

### **7.2 Änderungen nach Bürger- und Behördenbeteiligung**

- Ergänzungen auf dem Planpapier:
  - Die Darstellungen des Räumlichen Geltungsbereichs wurden optimiert.
- Ergänzungen in „Begründung und Umweltbericht“:
  - Die Rechtsgrundlagen wurden aktualisiert.

## **B UMWELTBERICHT**

### **1 Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und umfasst die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes. Er gründet auf der Anlage 1 zum BauGB.

Die Fläche des Änderungsbereichs des Flächennutzungsplans Ramsenthal (4. Änd.) in Ramsenthal beträgt ca. 0,815 ha und ist von mehreren Seiten bereits von Dorfgebietsflächen mit Bebauung umgeben, westlich hinter der Dorfverbindungsstraße von landwirtschaftlichen Flächen. Der derzeitige Umweltzustand des Änderungsbereichs sind landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen bzw. bereits bebaute Flächen. Die Fläche des Geltungsbereichs der Öko-Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 468/2 beträgt ca. 0,072 ha, die auf Fl.Nr. 468/5, angrenzend an die Bahntrasse, 0,082 ha. Der Umweltzustand des Plangebietes ist ebenfalls eine landwirtschaftlich genutzte Wiesenfläche.

Inhalt und Ziel der 4. Änderung ist es, die Weiterentwicklung der Dorfgebietsbebauung von Ramsenthal zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt unmittelbar am Rande des Landschaftsschutzgebiets „Trebgestal“. Eine Befreiung von der Landschaftsschutzgebietsverordnung ist im Zuge des Verfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Für die vorliegende 4. Änderung ist nach Prüfung ein Umweltbericht in der Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter aber auch in der Beschreibung der Umweltauswirkungen, samt Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen erforderlich.

Es werden vier Bewertungsstufen der Erheblichkeit unterschieden: **unerheblich, gering, mäßig (mittel) und hoch**. Bei der Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter wird – sofern dies auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung möglich ist – unterschieden zwischen den Auswirkungen durch baubedingte und betriebsbedingte Auswirkungen.

Hierbei sind die Wirkungen in verschiedenen zeitlichen Dimensionen zu berücksichtigen: zeitlich begrenzte (vorübergehende) Wirkungen während der Bauzeit und dauerhafte Wirkungen während der Nutzung. Die Bewertung des Eingriffes erfolgt unter der Voraussetzung, dass ggf. die vorgeschlagenen und in dem beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 59 konkretisierten, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umgesetzt werden.

## 1.1 Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter

Schutzgut	Bestandssituation	Bedeutung
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Das Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Auf dem Gebiet befindet sich keine Bodendenkmalverdachtsfläche. Der Bereich hat keine Aufenthaltsqualität. Es bestehen Lärmeinwirkungen auf das Gebiet.	mittel
Arten und Lebensräume (Pflanzen, Tiere, biol. Vielfalt)	Schutzgebiete gemäß BayNatSchG, FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete (Meldeliste der Gebiete Natura 2000 Bayern), die der EU-Kommission für das Netz „Natura 2000“ gemeldet wurden, liegen nicht im Plangebiet. (s. anliegender Planauszug mit Kartierung schützenswerter Biotope). Die Flächen liegen unmittelbar im Landschaftsschutzgebiet „Treb-	teilweise gering, teilweise mittel

	gasttal“. Es handelt sich um Wiesen- und Ackerflächen bzw. eine bereits bebaute Fläche.	
Fläche und Boden	Im Plangebiet herrscht landwirtschaftliche Nutzung auf Schotterterrassen (Bay. Landesamt f. Umwelt: Karte Geotope im Lkrs. Bayreuth). Für den Bereich des Änderungsbereichs der 4. Änderung liegen keine Hinweise auf Ablagerungen oder Altlasten vor.	mittel
Wasser	Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Gefahr von Sturzfluten bei Starkregenereignissen besteht insbesondere in hängigem Gelände.	gering-mittel
Klima und Luft	Flächen mit wenig kleinklimatisch wirksamen Luftaustauschbahnen. Die beabsichtigte Dorfgebietsflächenweisung vollzieht sich zum offenen Gelände hin.	gering
Ortsbild / Landschaftsbild	An den Rändern ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft. Wirkung im Ortsbild in Fortsetzung der vorhandenen Bebauung zwischen der Staatsstraße und der Bahnlinie. Landwirtschaftliche Nutzflächen im Bereich hinter vorhandener Bebauung.	gering

## 1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkung
Mensch, Kultur- und Sachgüter	Störung des vorhandenen Dorfgebietes während der Bauphase sowie dauerhaft durch die dann dort ansässigen Menschen. Durch Höhenbeschränkung der Gebäude im Bebauungspl. Nr. 59 sollen Ortsbild- Licht- und Sonnennachteile eingegrenzt werden.
Arten und Lebensräume (Pflanzen, Tiere, biol. Vielfalt)	Verkleinerung vorhandener Grünlandlebensräume und Verlust von Lebensraum durch Versiegelung. Der ökologische Verbund zwischen den umgebenden Grünbereichen bleibt erhalten, ohne eine landwirtschaftliche Nutzung einzuschränken. Verbesserung von Lebensräumen im Bereich Ökoausgleichsflächen.
Fläche und Boden	Im Zuge der Bauarbeiten sind Erdbewegungen sowie der Einsatz schwerer Maschinen wie Bagger, Raupen oder LKW zu erwarten. Es kommt zu Veränderung der Bodenstrukturen durch Abgrabungen und Aufschüttungen bei Baumaßnahmen und bei Bodeneingriffen. Mit der Bebauung einhergehend kommt es zu Versiegelung von Flächen. Veränderung der Bodenstrukturen durch Abgrabungen und Aufschüttungen.
Wasser	Versiegelung, im Gebiet ist kein Trennsystem möglich. Durch Erdbewegungen während der Bauzeit und Versiegelung evtl. Veränderungen von Hangwasserverläufen.
Klima und Luft	Keine nennenswerten Auswirkungen auf Luft und Makroklima. Anreicherung von Staub und Verkehrsabgasen während der Bauzeit. Aus den Heizungsanlagen sind Rauchgase und Feinstaub (insbesondere bei der Verbrennung nachwachsender Rohstoffe, wie z.B. Holz) zu erwarten.

Ortsbild / Landschaftsbild	Visuelle Veränderung durch die Bebauung. Die Eingrünung der Gartenseiten im Norden und Westen mit einer breiten Randeingrünung und durch die Ökoausgleichsflächen im Norden und Westen und einen begrüntem Ortsrand.
-------------------------------	--

### 1.3 Weitere Schutzgüter / Kriterien

- Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingte Abfälle würden ohne die Änderung des Flächennutzungsplans nicht entstehen, sind aber mengenmäßig unerheblich. Langfristig fällt im Bereich der erweiterten Dorfgebietsfläche gewöhnlicher Hausmüll an, der nach den gesetzlichen Vorgaben getrennt und entsorgt wird. Besondere Abfälle sind nicht zu erwarten.

Erheblichkeit: gering

- Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete

In der Umgebung des Geltungsbereichs der 4. Änderung (Dorfgebietsfläche in Ramsenthal) vollziehen sich zeitgleich keine weiteren Planungen.

Erheblichkeit: unerheblich

- Eingesetzte Techniken und Stoffe

Baubedingte Auswirkungen durch eingesetzte Stoffe und Techniken sind nicht zu erwarten, da die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten sind. Auch betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da keine gesundheitsgefährdeten oder umweltschädlichen Stoffe eingesetzt werden dürfen. Erheblichkeit: gering

- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten, die die Erheblichkeit über die funktionalen Zusammenhänge zwischen den Prüfkriterien hinaus (z.B. Boden, Wasser, Landschaftsbild - menschliche Gesundheit /Erholung) erhöhen.

Erheblichkeit: unerheblich

### 1.4 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen werden im Bebauungsplan Nr. 59 festgesetzt.

Die dazu erforderlichen Inhaltsfestsetzungen werden im Zuge des Verfahrens mit der Unteren Naturschutzbehörde noch näher entwickelt und im Bebauungsplan Nr. 59 beschrieben.

### 1.5 Ermittlung des Kompensationsumfangs

Innerhalb des Gebiets: Durch im Bebauungsplan Nr. 59 festzusetzende Grünflächen (Randeingrünungsflächen) und Ökoausgleichsflächen. Siehe Bilanzierung / Ausgleich

und Festlegung der Kompensations-faktoren im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 59.

## **1.6 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren**

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“, Stand 2021, vgl. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 59.

Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, der Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden ergänzend die Inhalte der angegebenen Quellen und der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie den Mitteilungen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Bayreuth im Zuge des Verfahrens berücksichtigt.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf den im Rahmen von Ortsterminen und im Zuge des Verfahrens gewonnenen Erkenntnissen.

Innerhalb der Bestandsanalyse wurden die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen und deren Funktionen beschrieben und beurteilt. Die Basis für die Einstufung der Flächen bilden die vorstehend belegten Erkenntnisse sowie die vorhandenen Unterlagen zum Planungsgebiet.

Es werden die prognostizierten Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter durch das geplante Vorhaben dargestellt. Die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung der Umweltauswirkungen aufgezeigt.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

## **1.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring**

Nach § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen möglichst frühzeitig zu ermitteln. Vollzugs- und Wirksamkeitskontrollen beinhalten neben der allgemeinen Vollzugskontrolle der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Überwachung der Entwicklung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen für Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Sofern die Maßnahmen ordnungsgemäß hergestellt und nicht widerrechtlich beseitigt

werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden, so dass weitergehende Umsetzungskontrollen entbehrlich sind.

## **2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch die 4. Änderung des Flächennutzungsplans soll eine Ausweitung der Ortsgebietsfläche in Ramsenthal ausgewiesen werden. Mit dem parallel entwickelten Bebauungsplan Nr. 59 „Am Schleimgraben“ der Gemeinde Bindlach auf einem Teil der Fl.Nrn. 468/5 und 468/2, Gemarkung Ramsenthal, werden Baurechte für drei Wohnhäuser ausgewiesen sowie auf Fl.Nr. 468/9, die Errichtung einer Lagerhalle ermöglicht werden. Die bereits bebaute Fl.Nr. 466 wird ebenfalls einbezogen.

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen durch die geplante Gebietsausweisung auf einer Fläche von 0,7940 ha (= Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplans) wurde vorliegender Umweltbericht erarbeitet.

Erfordernisse der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sowie grünordnungsplanerische Maßnahmen wurden in den Bericht integriert und werden in dem zu erstellenden Bebauungsplan Nr. 59 umgesetzt.

Folgende Beeinträchtigungen für Mensch und Umwelt sind bei den folgenden Schutzgütern zu erwarten /nicht zu erwarten.

### Mensch:

Das dörfliche Umfeld wird durch die 4. Änderung eingeschränkt beeinträchtigt, Lärmemissionen werden sich durch die Nutzung nicht verändern. Negative Beeinträchtigungen der dörflichen Erholungs- und Freizeitfunktion sind nicht gegeben.

### Biotoptypen:

Biotope mit besonderem Schutzbedarf liegen im B-Planbereich nicht vor. Es gehen unterschiedliche Strukturen verloren, für die Verluste sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

### Tiere und Pflanzen:

Auswirkungen auf Fauna und Flora sind nicht auszuschließen. Im Bebauungsplan Nr. 59 wurden Maßnahmen entwickelt, die zu einer Verminderung sowie einem Ausgleich der möglichen Beeinträchtigungen führen.

### Boden:

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden gegeben. Der Verlust von natürlichen Bodenfunktionen infolge von Flächenversiegelungen wird durch die Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

### Fläche:

Durch die Flächenneuanspruchnahme kommt es zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche. Kriterien zur Ableitung eines besonderen Schutzerfordernisses, nur

in Bezug auf das Schutzgut Fläche, liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bisher als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Im Zuge der 4. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche in eine Gemischte Baufläche (M) umgewandelt.

#### Wasser:

Oberflächengewässer sind durch die geplanten Eingriffe nicht betroffen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die im Bebauungsplan festgesetzten Rückhalte (Zisternen) – und Versickerungsaufgaben abgeleitet.

#### Klima/Luft:

Auf Grund der lockeren Bebauung am Ortsrand zur freien Landschaft hin sollten sich keine Veränderungen auf die Luftregeneration und das Mikroklima ergeben.

#### Landschaftsbild:

Die beabsichtigte Wohnbebauung wird als mäßig (mittel) eingestuft. Die Auswirkungen werden aber durch die Höhenbegrenzung der Gebäude sehr stark abgemildert.

#### Kultur- und Sachgüter:

Auswirkungen auf Kulturgüter kommen nicht vor; sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

#### Eingriffsbilanz und Ausgleichsmaßnahmen:

Im Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 59 wird die Eingriffs-/Ausgleichsbilanz im Zuge des Verfahrens ausgearbeitet.

#### Gesamtbeurteilung

Mit der Umsetzung der Inhalte der Bauleitplanung sind Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden. Zur Kompensation wurden Maßnahmen im Bereich der Gemeinde Bindlach im Ortsteil Ramsenthal festgesetzt.

Mit Umsetzung der vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen können die naturschutzfachlichen- und artenschutzrechtlichen Erfordernisse ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung vorgesehener Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen sind keine nachteiligen und erheblichen Auswirkungen auf die betrachtungsrelevanten Schutzgüter zu erwarten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen.

### **3 Quellen**

Es wird auf das Quellenverzeichnis im Teil C verwiesen.

# C ZUSAMMENFASSUNG

## 1. Rechtsgrundlagen, Literatur, Fachplanungen, Quellen

### Rechtsgrundlagen

Bei der Bearbeitung des Flächennutzungsplans und seiner Begründung wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen und Verordnungen herangezogen sowie berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) u. Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  - Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
  - Planzeichenverordnung (PlanZV)
- jeweils in aktueller Fassung.

### Fachplanungen

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Bindlach für Ramsenthal in rechtskräftiger Fassung der 3. Änderung.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01.06.2023
- Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken – Ost, 2003
- Regionalplan Oberfranken – Ost (5), 26.03.2008, (zuletzt geändert mit Bekanntmachung vom 24.09.2024 (OFrABL Nr. 11/2024, S. 118)).
- Orthofoto aus BayernAtlas.
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 12/2021.
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2007.

### Fachgutachten

Im Rahmen des Verfahrens zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans Ramsenthal wurden keine Gutachten erstellt. Im Rahmen der Aufstellung des parallel entwickelten Bbauungsplanes wurden Fachgutachten zu Schall- und Erschütterungsimmissionen vom der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH erstellt und berücksichtigt.

## 2. Zusammenfassende Erklärung § 6a Abs. 1 BauGB

Auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a, Abs. 1 BauGB wird verwiesen.

## Verfasser

Mit der Ausarbeitung der 4. Änderung des Flächennutzungsplans Ramsenthal wurde vom Antragsteller beauftragt:  
ARCHITEKTURBÜRO JUST, Weinbergstraße 5, 95463 Bindlach  
[Info@Just-Bindlach.de](mailto:Info@Just-Bindlach.de), Tel.: 09208/6222; Fax: 09208/6224

**Begründung und Umweltbericht sind Bestandteil der 4. Änderung des Flächennutzungsplans Ramsenthal samt Planzeichnung und Text.**

Gemeinde Bindlach, 23.02.2026

---

Christian Brunner  
1. Bürgermeister



---

Dipl. Ing. Berthold Just  
Entwurfsverfasser

Bei A) 2.3.1 eingefügt:

Auszug „Kartierung Schützenswerter Biotope in Bayern“ (rote Flächen), nach Bildbeleg des Fachinformationssystems Naturschutz in Bayern mit Einzeichnung des Geltungsbereichs und der Ökoausgleichsfläche.

nachfolgend:

- Planauszug M 1:2.500, zur 4. Änderung m. Legende u. Verfahrensvermerken