Gemeinde Leutenbach

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Lohe“ in Oberehrenbach

Begründung

Satzung vom 28.08.2017

Bearbeiter: **Dipl.-Ing. Jörg Meier**
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur
Tatiana Bednarikova

Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

A.	**BEGRÜNDUNG**	**1**
1.	**PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN**	**1**
2.	**PLANUNGSANLASS UND ENTWICKLUNGSZIEL**	**1**
3.	**LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES**	**3**
3.1	**Lage des Plangebietes**	**3**
3.2	**Geltungsbereich des BBPs/GOPs**	**5**
4.	**PLANGRUNDLAGEN**	**5**
4.1	**Digitale Flurkarte (DFK, Stand 01/2017)**	**5**
4.2	**Bestandsvermessung, Bestandsaufnahme (Stand 02/2017)**	**5**
4.3	**Planunterlagen**	**6**
5.	**ENTWICKLUNGSGEBOT**	**6**
6.	**BINDUNG AN ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN**	**7**
7.	**INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT GEMÄSS § 2 ABS. 2 BAUGB**	**8**
8.	**ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG**	**9**
8.1	**Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 09/2013)**	**9**
8.1.1	Grundsätze (G) der Raumordnung	9
8.1.2	Ziele (Z) der Raumordnung	10
8.1.3	Zusammenfassende Bewertung	11
8.2	**Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der 17. Änderung 07/2011, Stand der Fortschreibung B V 2.5.2 „Windenergie“ 09/2014)**	**11**
9.	**STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME, GRUNDSTÜCKS-VERHÄLTNISSE, AKTUELLE NUTZUNGEN**	**14**
10.	**SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGE-BENHEITEN**	**15**
10.1	**Schutzgebiete**	**15**
10.1.1	Landschaftsschutzgebiet	15

10.1.2 Naturpark 15
10.1.3 Sonstige Schutzgebiete 15

10.2 Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler 17

10.3 Altlasten 17

10.4 Geologie/Baugrund 18

10.5 Geothermie 18

10.6 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser 19

10.7 Sonstige Schutzgüter 20

11. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 21

11.1 Art der baulichen Nutzung 21

11.2 Maß der baulichen Nutzung 23

11.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen 24

11.4 Verkehrsflächen 24

11.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen 26
11.5.1 Abwasserentsorgung 27
11.5.2 Niederschlagswasser 27
11.5.3 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation 28
11.5.4 Müllbeseitigung 28

11.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 29

11.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen 31

11.8. Immissionsschutz 32
11.8.1 Haustechnische Anlagen 32
11.8.2 Landwirtschaft 33
11.8.3 Gewerbelärm 35

12. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 36

12.1 Abstandsflächen 36

12.2 Dachgestaltung 36

12.3 Einfriedungen 37

12.4 Stellplätze, Garagen, Carports 38

12.5 Untergeordnete Nebenanlagen 38

12.6 Nicht überbaute Flächen 38

12.7 Höhe der baulichen Anlagen 39

12.8 Fassadengestaltung 39

12.9 Straßenraumbeleuchtung 39

12.10 Flächen für Aufschüttungen und/oder Abgrabungen 40

12.11 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie 41

12.12 Klimaschutz 41

13. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 45

13.1 Beschreibung Ausgangszustand 45

13.2 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie 45
13.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFN-Richtlinie 45
13.2.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie 46
13.2.2.1 Säugetiere 46
13.2.2.2 Reptilien 47
13.2.2.3 Amphibien 47
13.2.2.4 Käfer 48
13.2.2.5 Schmetterlinge 48
13.2.2.6 Weichtiere (Schnecken, Muscheln), Fische 48
13.2.2.7 Libellen 49

13.3 Bestand und Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VRL) 49

13.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität 50

13.5 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) 51

14. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG MIT VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN 51

15. FLÄCHENBILANZ 55

16. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN 55

17. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG 56

18. GESETZESGRUNDLAGEN, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN-NORMEN 56

19. VERFAHREN 56

19.1 Gewählte Verfahrensart 56

19.2 Behörden- und Trägerbeteiligung 57

19.3 Verfahrensverlauf 58

B. UMWELTBERICHT 58

1. EINLEITUNG 58

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes 59
1.1.1 Beschreibung des Vorhabens 59
1.1.2 Art und Maß des Vorhabens, Festsetzungen 59
1.1.3 Angaben zum Bedarf an Grund und Boden 60

1.2 Bestandsaufnahme 60
1.2.1 Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen 60
1.2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile 60

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung 60
1.3.1 Baugesetzbuch (BauGB, Stand 10/2015) 60
1.3.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP, Stand 09/2013) 61
1.3.3 Regionalplan (RP, Stand 09/2014) 61
1.3.4 Flächennutzungsplan (FNP inkl. 3. Änderung, Stand 11/2006) 61
1.3.5 Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Oberfranken-West (LEK, Stand 2005) 62
1.3.6 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Forchheim (ABSP, Stand 06/2003) 63

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN 64

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale 64
2.1.1 Schutzgut Mensch 65
2.1.2 Schutzgut Flora und Fauna 66
2.1.3 Schutzgut Boden 68
2.1.4 Schutzgut Wasser 69
2.1.5 Schutzgut Luft und Klima 70
2.1.6 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung 71
2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 73

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 74

3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR VERRINGERUNG EINSCHLIESSLICH ANWENDUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG 74

3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter 74

3.2 Ermittlung des Eingriffs sowie des Ausgleichsbedarfs 76

3.3 Kompensationsflächen und Kompensationsmaßnahmen 77
3.3.1 Allgemeines 77

3.3.2 Externe Kompensationsflächen 78

3.4. Alternative Planungsmöglichkeiten 78

4. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN 80

5. MASSNAMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING) 81

6. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG 81

ANLAGEN 82

A. BEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Grundlagen des vorliegenden Bebauungsplanes (BBP) mit integriertem Grünordnungsplan (GOP) sind

- das BauGB — Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBI. I S. 1298) geändert worden ist,
- die BauNVO — Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBI. I S. 1057) geändert worden ist,
- die PlanzV — Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist sowie
- die BayBO — Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I), letzte berücksichtigte Änderung: Inhaltsübersicht und Art. 84 geändert (§ 3 G v. 24.07.2015, 296).

2. PLANUNGSANLASS UND ENTWICKLUNGSZIEL

Der Gemeinderat von Leutenbach fasste in seiner Sitzung am 30.01.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss, den BBP mit integriertem GOP „Lohe“ in Oberehrenbach aufzustellen und das dafür notwendige Bauleitplanverfahren gemäß BauGB durchzuführen.

Begründet wird die vorliegende Bauleitplanung wie folgt:

Es ist Aufgabe der Gemeinde Leutenbach alles zu unternehmen, um Oberehrenbach als Dorf, als Wohnstandort und als lebendigen, belebten, noch immer auch stark landwirtschaftlich geprägten Ortsteil langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. auch die Ausweisung neuer Bauflächen mit dem Ziel, sowohl die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern nach Oberehrenbach zu gewährleisten und zu verstärken, als auch der ortsansässigen Jugend bzw. heimischen jungen Familien sowie gewerblichen, land- und forstwirtschaftlichen Betrieben Bauland zur Verfügung zu stellen. Diese Absicht zielt auch darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung der im Ort vorhandenen Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge sowie des sozialen und kulturellen Lebens (u. a. Vereinswesen, Freiwillige Feuerwehr, Sozialverband o. ä., Gasthof) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern.

Die Gemeinde profitiert von jedem Neubürger bzw. Zuzug. Insofern verfolgt sie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB das städtebauliche Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge usw.) zu sorgen.

Bei der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung handelt sich um eine sog. „Angebotsplanung“, mit der eine Nachfrage erzeugt werden soll. Wie seitens der Rechtsprechung regelmäßig festgestellt wird, muss zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine konkrete Nachfrage nicht vorhanden sein. Es genügt vielmehr die Annahme, dass aller Voraussicht nach eine entsprechende Nachfrage entstehen wird. Die Gemeinde verfolgt insofern das Planungsziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Die Gemeinde Leutenbach zielt darauf ab, in all ihren Ortsteilen, so auch in Oberehrenbach, Baulandflächen anbieten zu können, um über ein möglichst großes Spektrum an Wohnstandorten verteilt über das gesamte Gemeindegebiet zu verfügen.

Bauinteressenten - konkret handelt es sich um Bewohner des Ortsteils Oberehrenbach - und damit eine entsprechende Nachfrage für die Flächen des Geltungsbereiches sind vorhanden. Der Gemeinde liegen Bauvoranfragen vor.

Die Notwendigkeit der vorliegenden Bauleitplanung wird auch durch die nachfolgenden Tabellen 1 und 2 unterstrichen.

In der Tabelle 1 wird die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Leutenbach in der Zeit von Ende 2004 bis Ende 2014 dargestellt.

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme in EW gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2004	1.767		
2005	1.764	- 3	- 0,17 %
2006	1.771	+ 7	+ 0,40 %
2007	1.752	- 19	-1,07 %
2008	1.765	+ 13	+ 0,74 %
2009	1.752	- 13	- 0,74 %
2010	1.724	- 28	- 1,60 %
2011	1.720	- 4	- 0,23 %
2012	1.731	+ 11	+ 0,64 %
2013	1.680	- 51	- 2,95 %
2014	1.646	- 34	- 2,02 %

Tab. 1: Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Leutenbach zwischen den Jahren 2004 - 2014 (Quelle: Gemeindedaten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung)

Hinsichtlich der konkreten Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Oberehrenbach liegen aus den Jahren 2000, 2009 und 2016 folgende Einwohnerzahlen vor (s. Tab. 2):

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme in EW	Zuwachs / Abnahme in %
2000	287	-	-
2009	279	- 8	- 2,79 %
2016	281	+ 2	+ 0,72 %

Tab. 2: Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Oberehrenbach zwischen den Jahren 2000, 2009 und 2016 (Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Kirchehrenbach)

Fazit:

- Wie der Tabelle 1 zu entnehmen ist, ergab sich in der Gemeinde Leutenbach zwischen 2004 bis 2014 insgesamt eine Bevölkerungsabnahme um 121 Einwohner (EW, - 6,85 %).
- Der höchste Bevölkerungsstand war im Jahr 2006 zu verzeichnen, der geringste im Jahr 2014.
- Von 2000 bis 2016 ergab sich auch im Ortsteil Oberehrenbach in der Gesamtzusammenschau ein Bevölkerungsrückgang im Umfang von 6 EW (- 2,09 %).

Nach dem demographischen Profil zur regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis zum Jahr 2034 wird durch das Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung für den gesamten Landkreis Forchheim - und damit auch für die Gemeinde - eine Bevölkerungszunahme von 113.900 EW (2014) auf 115.800 EW (2034) prognostiziert (+ 1,67 %).

Im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Leutenbach und der des Ortsteils Oberehrenbach (s. Tab. 1 und 2) ist festzustellen, dass die Gemeinde insgesamt und Oberehrenbach hinter der Entwicklungsprognose zurückliegen bzw. dem dort ausgewiesenen Trend nicht folgen können.

Die Gemeinde will dem vorbeschriebenen Abwärtstrend mit der Ausweisung neuer Baurechte entgegenwirken, um einen Bevölkerungszuwachs zu generieren bzw. um zumindest die aktuellen Einwohnerzahlen auch zukünftig stabil zu halten.

Gleichzeitig ist es weiteres Hauptziel, Flächen für die Ansiedlung/Erweiterung im Ort bestehender und den Ort prägender landwirtschaftlicher Betriebe bereitzustellen, um die Entwicklung dieser Betriebe im Ort auch langfristig sicherstellen bzw. ihnen den notwendigen Entwicklungsspielraum bieten zu können.

Um hierbei eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung zu gewährleisten und die vorgenannten Planungsziele zu erfüllen, ist es erforderlich, den vorliegenden BBP/GOP aufzustellen. Die planerische Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist vorhanden und begründet.

3. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Leutenbach gehört zum Landkreis Forchheim und besteht aus sechs Ortsteilen. Der Ortsteil Oberehrenbach liegt südlich des Hauptortes an der Kreisstraße Kr FO 14 (s. Abb. 1).

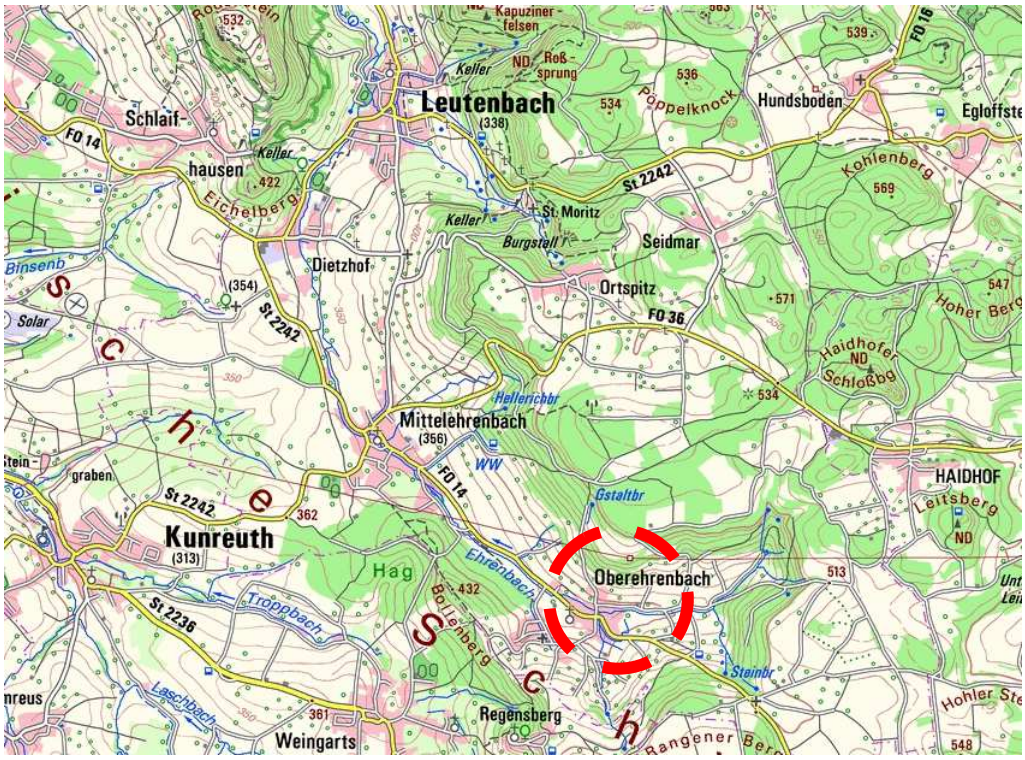

Abb. 1: Lage des Ortsteils Oberehrenbach innerhalb des Gemeindegebietes (rot gestrichelt, Darstellung genordet, o. M., Ausschnitt aus der TK M 1:50.000, Blatt 6332, Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Plangebiet befindet sich an der Schnittstelle zweier bereits bebauter Siedlungsflächenteile (Altort im Nordosten, Neubaugebiet im Westen) nördlich einer Ortsstraße (s. Abb. 2).

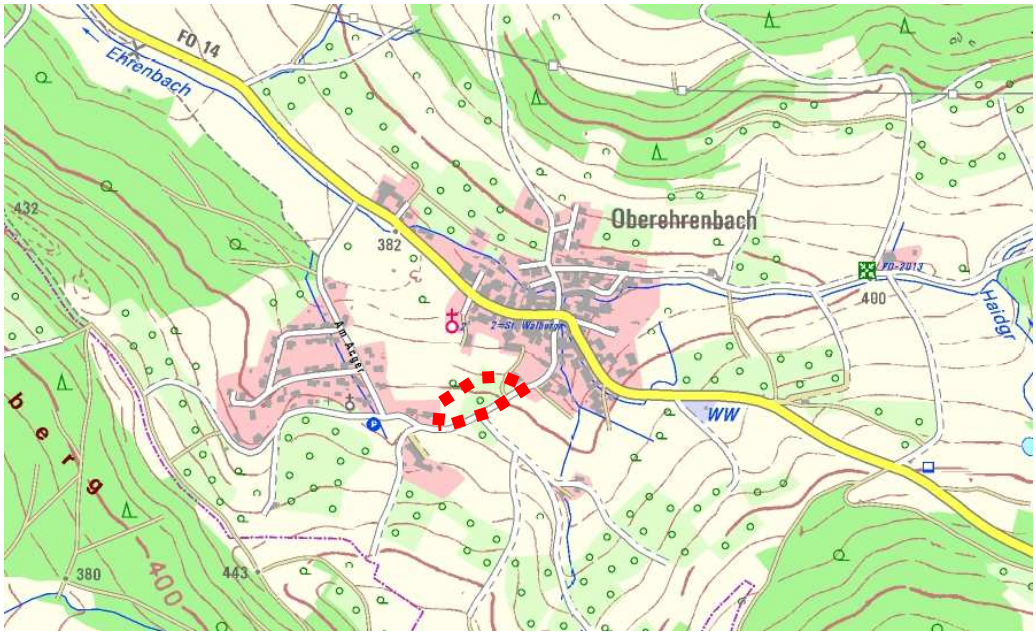

Abb. 2: Lage des Planungsgebiets im Ortsteil Oberehrenbach (rot gestrichelt, Darstellung genordet, o. M., Ausschnitt aus der TK M 1:25.000, Blatt 6333, Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

3.2 Geltungsbereich des BBPs/GOPs

Die Geltungsbereichsgröße des BBPs/GOPs beträgt gerundet ca. 0,64 ha. Das Plangebiet wird

im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Fl.-Nr. 274, Gmkg. Oberehrenbach), durch Obstplantagen (Fl.-Nr. 277, Gmkg. Oberehrenbach) und durch Siedlungsflächen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Gartenflächen (Fl.-Nrn. 274/3, 277/4, beide Gmkg. Oberehrenbach),

im Süden durch straßenbegleitende Feldgehölzstrukturen mit Einzelbaumbestand auf steilen Böschungsflächen (Fl.-Nrn. 2374, 2378, 2377 und 2352, alle Gmkg. Oberehrenbach), durch einen Feld-/Flurweg (Fl.-Nr. 2353, Gmkg. Oberehrenbach) und durch Brach-/ Ruderalflächen mit Feldgehölz-/Baumbestand (Fl.-Nr. 2351, Gmkg. Oberehrenbach),

im Westen durch Siedlungsflächen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Gartenflächen (Fl.-Nr. 274/3, Gmkg. Oberehrenbach), durch Straßenflächen (Fl.-Nr. 12/5, Gmkg. Oberehrenbach) sowie

im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen und Obstplantagen (Fl.-Nr. 277, Gmkg. Oberehrenbach), durch Siedlungsflächen mit Gebäuden, Nebenanlagen und Gartenflächen (Fl.-Nrn. 1/1 und 277/4, beide Gmkg. Oberehrenbach) und durch eine Straßenfläche (Fl.-Nr. 12/5, Gmkg. Oberehrenbach)

begrenzt. Der Geltungsbereich des BBPs/GOPs umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung (Gmkg.) Oberehrenbach vollflächig oder teilflächig (TF):

Fl.-Nrn.: 12/5 (TF), 271/3, 271/4, 274 (TF), 277 (TF), 278 (TF)

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des BBPs/GOPs ersichtlich.

4. PLANGRUNDLAGEN

4.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand 01/2017)

Der Planung liegt die DFK des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (über Landesamt für Vermessung und Geoinformationen, Geodaten Online, Stand 01/2017) zugrunde.

4.2 Bestandsvermessung, Bestandsaufnahme (Stand 02/2017)

Die Planung basiert auf einer digitalen Bestandsvermessung der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (H & P, Stand 02/2017) in Kombination mit einer Kartierung/Erfassung der örtlichen Bestandsverhältnisse.

Die Bestandsvermessung ist der Planzeichnung in einem blassgrauen Farbton hinterlegt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der Vermessung des Urgeländes.

4.3 Planunterlagen

Der vorliegende Bauleitplan wird zur rechtsverbindlichen Satzung für die Flächen des Geltungsbereiches. Bestandteile der Planung sind:

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensvermerken, Maßstab M 1 : 1.000, Satzung (Stand: 28.08.2017), H & P
- Begründung mit Umweltbericht zur Satzung (Stand: 28.08.2017) inkl. Anlage 1 (Bestandsplan), Anlage 2 (Bewertungsplan) und Anlage 3 (Ermittlung naturschutzfachlicher Eingriff), H & P

5. ENTWICKLUNGSGEBOT

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne (verbindliche Bauleitplanung) aus dem Flächennutzungsplan (FNP, unverbindliche Bauleitplanung) zu entwickeln.

Die Gemeinde Leutenbach verfügt über einen wirksamen FNP/LSP. Dieser wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom 15.05.2000 in der Fassung vom November 1997 festgestellt und vom Landratsamt (LRA) Forchheim am 20.12.2000 genehmigt. Die Genehmigung wurde am 12.01.2001 bekannt gemacht.

Bislang wurde der wirksame FNP/LSP dreimal geändert (3. Änderung im Ortsteil Dietzhof, festgestellt am 25.09.2006, genehmigt am 26.10.2006, bekannt gemacht am 17.11.2006).

Wie aus der nachfolgenden Abbildung 3 erkennbar ist, sind die Flächen des Geltungsbereiches als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO dargestellt.

Richtung Norden wird - visualisiert durch drei schwarze Pfeile, die zu einer gestrichelten schwarzen Linie deuten - eine mögliche weitere städtebauliche Siedlungsentwicklung angedeutet.

Im Osten, innerhalb des Geltungsbereiches, stellt der FNP/LSP eine Trafostation mit einer nach Süden abzweigenden 20-kV-Freileitung dar.

Südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich ein Aussiedlerhof (s. Abb. 3, Buchstabe „A“ in einem Viereck dargestellt, landwirtschaftliches Unternehmen Breun, Ferienhof Schauinsland). Um ihn herum ist ein Schutzbereich mit einem Radius von 100 m ausgewiesen. Nach durch das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg (AELF) der Gemeinde im Rahmen der Beteiligung zur Verfügung gestellten Unterlagen gilt derzeit ein einzuhaltender Mindestabstand von tatsächlich nur 90 m.

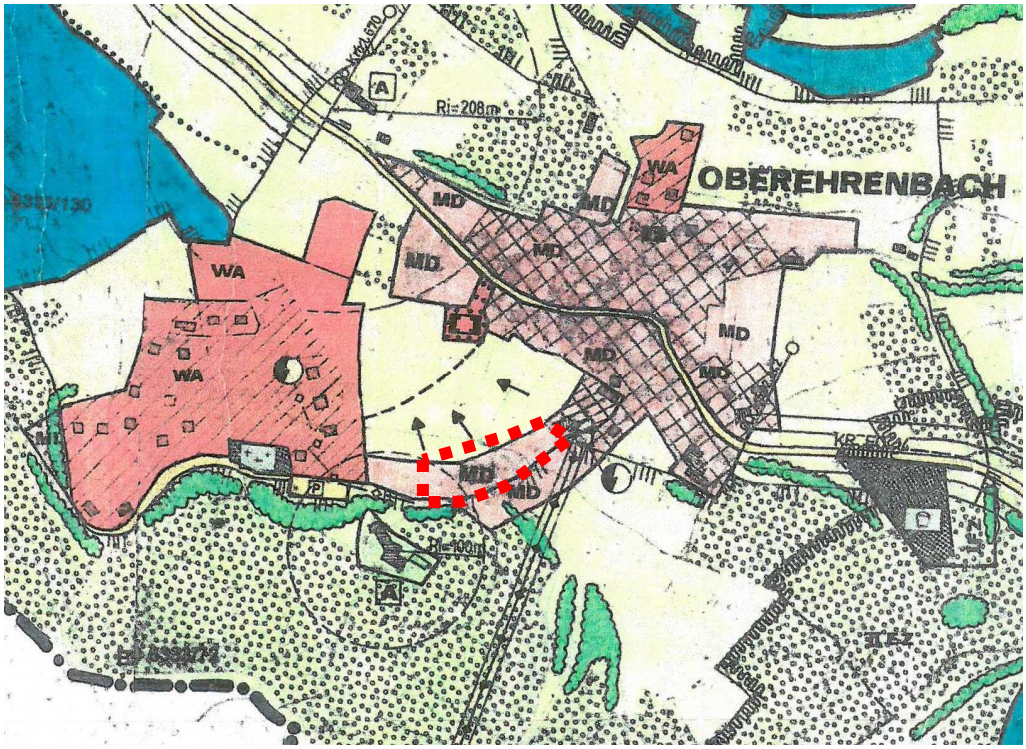

Abb. 3: Ausschnitt aus dem gemeindlichen FNP; der Geltungsbereich ist mit rot gestrichelter Linie umgrenzt (Abgrenzung schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Verwaltungsgemeinschaft Kirchehrenbach)

Die Darstellung des vorliegenden, wirksamen, noch handgezeichneten FNPs/LSPs ist naturgemäß nicht parzellenscharf und beinhaltet daher entsprechende Aussageunschärfen. Die im aktuellen verbindlichen Bauleitplan vorliegenden Flächenaufteilungen orientieren sich jedoch inhaltlich und flächig an der Planungsabsicht bzw. -aussage des FNPs.

Insofern ist gewährleistet, dass den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen und der BBP/GOP aus dem FNP/LSP entwickelt werden kann.

6. BINDUNG AN ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN

Gemäß § 38 BauGB hat die Gemeinde im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung bauliche Maßnahmen überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass durch die vorliegende Planung weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel-, oder unmittelbar betroffen sind.

7. INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT GEMÄSS § 2 ABS. 2 BAUGB

Nach § 2 Abs. 2 BauGB gilt: „Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen.

Gegenüber welchen Nachbargemeinden diese Abstimmungspflicht besteht, richtet sich nicht nach dem unmittelbaren Angrenzen der Gemeinden, sondern nach den Inhalten der betreffenden Planung und ihrer konkreten Auswirkungen, da es für den Nachbarbegriff im planungsrechtlichen Sinne nicht auf das unmittelbare Angrenzen ankommt, sondern auf den Bereich der planungsrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens. Die Pflicht, die Bauleitplanung auf die Belange anderer Gemeinden abzustimmen, kann damit je nach den Umständen des Einzelfalls auch weiter entfernt liegende Gemeinden erfassen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind in diesem Sinne benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die „Verteidigung“ ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch die vorliegende Planung der Gemeinde Leutenbach ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der vorliegenden Planung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

- Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden, benachbarten Kommunen (Gemeinde Kirchehrenbach, Markt Pretzfeld, Markt Egloffstein, Stadt Gräfenberg, Gemeinde Kunreuth, Gemeinde Pinzberg und Gemeinde Wiesenthau) wird durch die vorliegende Planung in ihrer durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt, auch keine darüber hinausgehende Gemeinde.
- An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch den vorliegenden BBP/GOP beeinträchtigt und oder tangiert werden.
- Der dem § 2 Abs. 2 BauGB zugrunde liegende Rechtsgedanke der wechselseitigen kommunalen Rücksichtnahme ist gewahrt, da sich objektiv die Gemeinde Leutenbach durch die Ausweisung von Bauflächen innerhalb ihres Gemeindegebietes bzw. innerhalb von Flächen, die bereits in ihrem wirksamen FNP/LSP als Bauflächen vorgesehen sind, nicht in einer Konkurrenzlage zu anderen Gemeinden befindet.
- Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen werden durch die vorliegende Planung gleichfalls nicht ausgelöst.
- Es ist nicht erkennbar, dass sich durch die vorliegende Planung Folgelasten (z. B. Ver- und Entsorgung, Verkehr, Immissionen usw.) auf die Nachbarkommunen ergeben, die diesen zu einem erheblichen und unzumutbaren Anteil auferlegt werden, da die Folgeaspekte vollständig innerhalb des Gemeindegebietes bzw. der Ortslage von Oberehrenbach abgewickelt werden.

- Den räumlich direkt an das Gemeindegebiet von Leutenbach angrenzenden Nachbarkommunen wurde von der vorliegenden Planung Kenntnis gegeben, indem sie im Zuge der Trägeranhörungen am Verfahren beteiligt wurden.

Die Gemeinde ist der gesetzlichen Verpflichtung des Abstimmungsgebotes nachgekommen.

8. ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG

8.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 09/2013)

8.1.1 Grundsätze (G) der Raumordnung

Unter den Grundsätzen der Raumordnung versteht man allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen. Sie dienen als Direktiven für nachfolgende Abwägungsentscheidungen, sind jedoch im Wege der Abwägung durch öffentliche oder private Belange von höherem Gewicht überwindbar. Für die vorliegende Bauleitplanung sind im Wesentlichen folgende Grundsätze der Raumordnung von Relevanz:

- Im Hinblick auf gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge geschaffen oder erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (G), LEP).
- Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (s. Kap. 1.1.2 (G), LEP).
- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).
- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung sollen geschaffen werden (s, Kap. 1.2.1 (G), LEP).
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge sowie zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (s. Kap. 1.2.2 (G), LEP).
- Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben (s. Kap. 1.2.6 (G), LEP).

- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).
- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden (s. Kap. 1.4.1 (G), LEP).
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (s. Kap. 3.1 (G), LEP).
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (G), LEP).
- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

8.1.2 Ziele (Z) der Raumordnung

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Bei den Zielen der Raumordnung handelt sich im Gegensatz zu den Grundsätzen der Raumordnung um verbindliche Vorgaben in Form räumlich und sachlich bestimmter oder bestimmbarer, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogener textlicher oder zeichnerischer Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung oder Sicherung des Raums. Damit haben die Ziele der Raumordnung Normcharakter. Die Bauleitplanung ist diesen Zielen „anzupassen“.

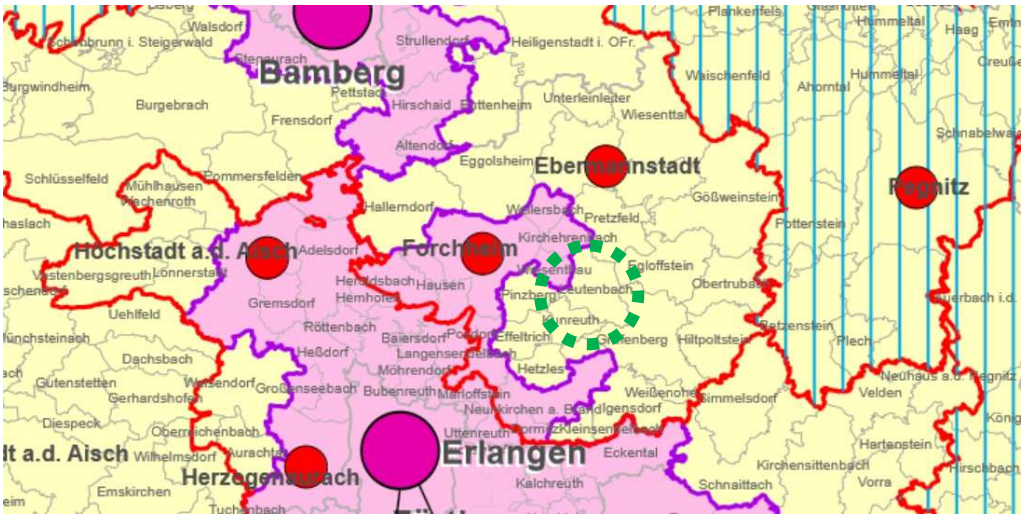

Abb. 4: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2 des LEPs, Darstellung genordet, o. M., Lage der Gemeinde grün gestrichelt gekennzeichnet, Abgrenzung schematisch dargestellt, Quelle: Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

Die Gemeinde Leutenbach und damit auch der Ortsteil Oberehrenbach liegen laut der Strukturkarte (Anlage 2) zum LEP innerhalb des „Allgemeinen ländlichen Raums". Nach dem LEP ist die Gemeinde weder als Mittel- noch als Oberzentrum eingestuft (s. Abb. 4).

Für die vorliegende Bauleitplanung sind im Wesentlichen folgende Ziele der Raumordnung von Relevanz:

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Zieles beizutragen. Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Wohnraum geschaffen oder erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (Z), LEP).
- Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung zu beachten (s. Kap. 1.2.1 (Z), LEP).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).
- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

8.1.3 Zusammenfassende Bewertung

In der Zusammenschau ist festzustellen, dass die vorliegende Planung den Vorgaben, Planungs- und Entwicklungsabsichten sowie insbesondere den Zielen des LEPs nicht zuwiderläuft, sondern diese integriert und berücksichtigt. Auf die nachfolgenden Informationen wird verwiesen. Aus den dortigen Ausführungen wird im Abgleich mit den vorgenannten Zielen deutlich, wie die vorliegende Bauleitplanung den Vorgaben der Raumordnung angepasst wurde bzw. wie sie diese berücksichtigt.

8.2 Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand der 17. Änderung 07/2011, Stand der Fortschreibung B V 2.5.2 „Windenergie“ 09/2014)

Für den vorliegenden Bauleitplan sind im Wesentlichen die nachfolgend aufgeführten Vorgaben des RPs von Relevanz (Hinweis: Aus dem RP in der der-

zeit gültigen Fassung lässt sich mit Ausnahme des Kapitels „B V Technische Infrastruktur“ die im LEP durchgängig praktizierte Darstellung von Zielen (Z) und Grundsätzen(G) nicht entnehmen).

Die Gemeinde Leutenbach sowie der Ortsteil Oberehrenbach gehören zur Planungsregion „Oberfranken - West (4)“ und liegen im sogenannten „Allgemeinen Ländlichen Raum“, der mit Ministerratsbeschluss vom 05.08.2014 als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft ist (s. Abb. 5).

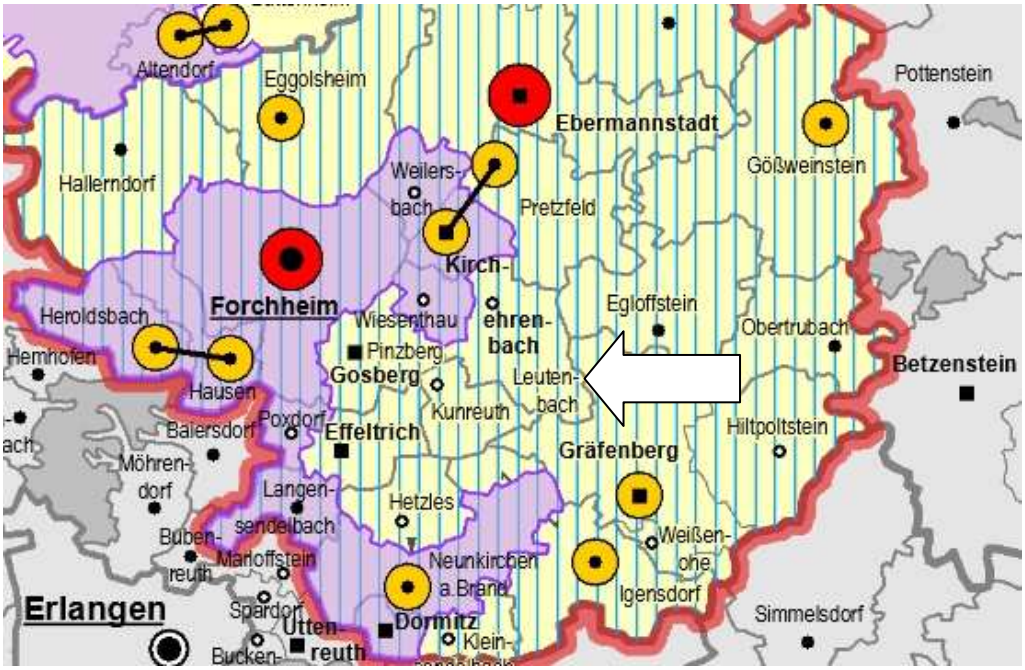

Abb. 5: Ziele der Raumordnung (Lage der Gemeinde Leutenbach markiert mit weißen Pfeil, Quelle: Karte 1 „Raumstruktur“, redaktionell angepasst an das LEP Bayern 2013, Ausschnitt aus dem Regionalplan „Oberfranken-West (4)“, Darstellung genordet, o. M.)

Weiterhin sieht der RP folgende, für die Planung relevante Leitbilder vor:

- Die Attraktivität des ländlichen Raums als eigenständiger Lebensraum der Region soll gesichert und durch Verbesserung der Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten, der wirtschaftlichen Struktur, der Infrastrukturausstattung und der Verkehrserschließung weiter erhöht werden (A II, 1.2.1, RP).
- Die Land- und Forstwirtschaft soll in allen Teilräumen zur Sicherung von Arbeitsplätzen, als wesentlicher Produktionszweig und zur Pflege der Kulturlandschaft erhalten und gestärkt werden. Insbesondere sollen Böden nur im notwendigen Umfang als Siedlungsflächen oder für den Infrastrukturausbau herangezogen werden (A II, 1.2.2, RP).
- Auf die Stärkung der regionalen Arbeitsmärkte im ländliche Raum der Region durch Verbesserung der beruflichen Qualifikation, auf vielseitige neue Arbeits- und Ausbildungsplätze und auf eine Erhöhung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit soll hingewirkt werden (A II, 1.2.3, RP)
- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes, soll hinge-

wirkt werden. Dazu soll vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden (A II, 1.1.4, RP).

- In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zu (B I, 3.1, RP).
- Die gewachsenen Siedlungsstrukturen sollen durch Konzentration der Siedlungstätigkeit auf geeignete Siedlungseinheiten weiterentwickelt werden (B II, 1.1, RP).
- Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden (B II, 1.8, RP).
- Die Wohnversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen nachhaltig verbessert werden (B II, 2.1, RP).
- Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sowie Naturparke sollen für Zwecke der Erholung nachhaltig gesichert, gepflegt und genutzt werden. In diesen Gebieten soll bei Planungen und Maßnahmen, insbesondere im Siedlungswesen und im Straßenbau, den Erfordernissen der Erholung in ausreichendem Umfang Rechnung getragen werden (B III.2, 1.2, RP).

Die Ortslage von Oberehrenbach liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 50 „Nördliche Frankenalb Teile des Gebietes Naturpark Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst“, ist jedoch hier ausgespart, so dass diesbezügliche Betroffenheiten im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung nicht ausgelöst werden.

Nach der Karte 3 „Landschaft und Erholung“ des RPs sowie der Aussage des „Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (Fin-Web Online Viewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) liegt das Plangebiet nicht innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst im Regierungsbezirk Oberfranken (LSG-00556.01)“.

Regionale Grünzüge und/oder Trenngrün sind im Plangebiet sowie in seinem Umfeld nicht ausgewiesen.

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang-, Vorbehalts- noch Eignungsgebiete für die Gewinnung, Sicherung und Erkundung von Bodenschätzen bzw. für Windkraftanlagen ausgewiesen.

Der RP trifft darüber hinaus keine weiteren, für das Plangebiet relevanten infrastrukturellen Festsetzungen (z. B. zu Verkehrsinfrastrukturen, Umschlaganlagen für Güter oder zu Ver- und Entsorgungsinfrastruktur).

Fazit: Die vorliegende Planung läuft den Vorgaben, Planungs- und Entwicklungsabsichten der Regionalplanung nicht zuwider. Auf die nachfolgenden Informationen wird verwiesen. Aus den dortigen Ausführungen wird im Abgleich mit den vorgenannten Leitbildern und Vorgaben deutlich, wie der vorliegende Bauleitplan den Vorgaben der Regionalplanung/Raumordnung angepasst wurde und wie er diese berücksichtigt.

9. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME, GRUNDSTÜCKS-VERHÄLTNISSE, AKTUELLE NUTZUNGEN

Die derzeitige Bestandssituation ist der nachfolgenden Abbildung 6 zu entnehmen.

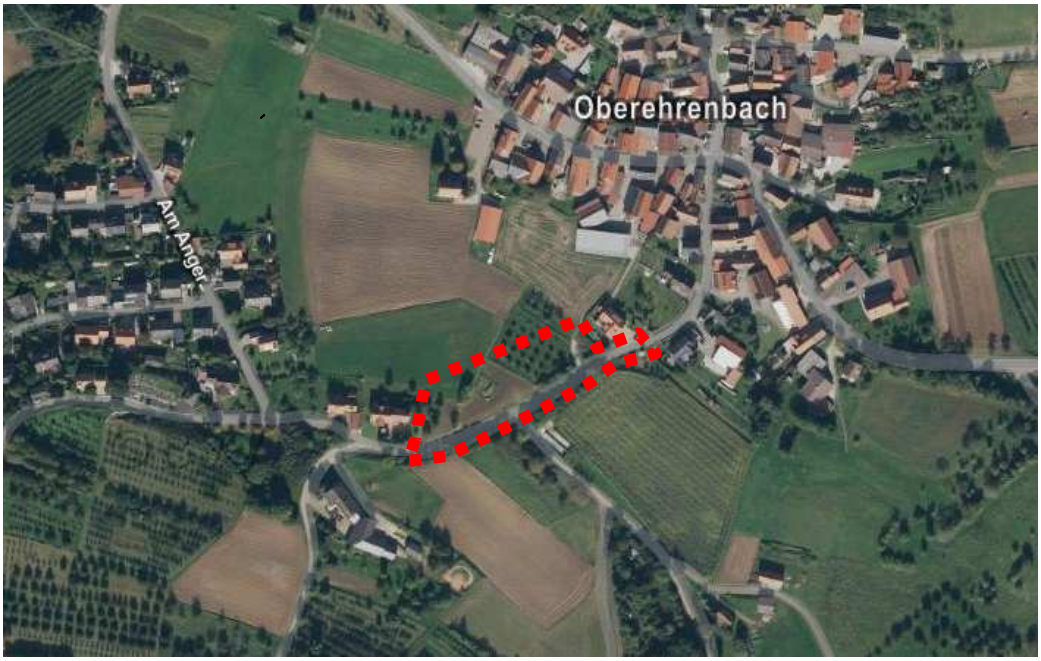

Abb. 6: Derzeitige Bestandssituation innerhalb des Plangebietes (Geltungsbereich rot gestrichelt dargestellt, Abgrenzung schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M. Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Gebiet fällt von ca. 408,00 m üNN im Südwesten des Geltungsbereiches auf ca. 393,00 m üNN im Nordosten und ist damit insgesamt als topographisch stark bewegt zu bezeichnen.

Der überwiegende Teil der Geltungsbereichsflächen wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Acker, Grünland, Obstplantagen, Streuobstwiesen).

Auf der Fl.-Nr. 278 (Gmkg. Oberehrenbach) befindet sich eine relativ junge, neu angelegte, intensiv gepflegte und eingezäunte Obstwiese. Auf den westlich benachbarten Teilflächen der Fl.-Nr. 274 (Gmkg. Oberehrenbach) befindet sich eine Streuobstwiese alter Ausprägung, auf nordöstlich benachbarten Teilflächen der Fl.-Nr. 277 (Gmkg. Oberehrenbach) eine Obstbaumplantage mit Gehölzen mittleren Alters.

Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich auf den Fl.-Nrn. 271/3 und 271/4 (beide Gmkg. Oberehrenbach) eine Trafostation für eine 20-kV-Mittelspannungsfreileitung. Gleichzeitig befinden sich hier mehrere unterirdische Versorgungsstromkabel des Ortsteils (Mittel- und Niederspannungskabel).

Das Plangebiet wird im Süden durch eine asphaltierte Dorfstraße begrenzt. Die Straße verläuft in einem Geländeeinschnitt und wird beiderseits von Böschungen flankiert. Auf den Böschungen stocken Feldgehölze (u. a. Feldahorn, Schlehen, Ebereschen, Elsbeeren, Stachelbeeren, Hundsrosen, Birken, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Salweiden und wilde Apfel-, Pflaum- und

Kirschbäume) älterer und jüngerer Ausprägung mit einem größeren Einzelbaum, einer Stieleiche am Nordostende der südlichen Straßenböschung. Die Gehölzflächen werden teilflächig von Himbeer- und Brombeergestrüpp durchdrungen.

Entlang der Ortsstraße verlaufen Wegseitengräben (linear, im Regelprofil ausgebaut, abschnittsweise verrohrt.). Bei der Begehung befand sich innerhalb der Gräben wetterbedingt (vorhergehende Regenfälle) fließendes, teils stehendes Wasser.

Nördlich und südlich grenzt der Geltungsbereich an landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen an.

Westlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich Wohnbebauung (mit intensiv gepflegten Privatgartenflächen).

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ist über die vorhandene Ortsstraße/Dorfstraße gewährleistet.

10. SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN

10.1 Schutzgebiete

10.1.1 Landschaftsschutzgebiet

Südlich außerhalb des Geltungsbereiches grenzen die Flächen des Landschaftsschutzgebietes „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ im Regierungsbezirk Oberfranken (LSG-00556.01 [OFR-27]) an (s. Abb. 7). Dieses wird durch die Planung flächentechnisch nicht berührt.

10.1.2 Naturpark

Das Plangebiet liegt - wie der gesamte OT Oberehrenbach auch - vollflächig innerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ (NP-00009 [BAY-14], s. Abb. 7).

10.1.3 Sonstige Schutzgebiete

Gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland (aktuellster Stand via Internet-Download) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches zwei amtlich kartierte Biotope (s. Abb. 7).

In der Abbildung 7 ist mit Nr. 1 das amtlich kartierte Biotop Nr. 6333-0067-042 und mit der Nr. 2 das Biotop Nr. 6333-0067-04 jeweils mit der Bezeichnung „Hecken und mesophile Wäldchen um Oberehrenbach“ gekennzeichnet. Es handelt sich um wegbegleitende Hecken, Hecken auf Lesesteinriegeln, Rainen und Feldgrenzen, die teilweise mit einem Anteil an Obstbaumüberhältern ausgestattet sind.

Hinweis: Die gemäß Biotopkartierung Online zum Download zur Verfügung gestellten Abgrenzungen der Biotopflächen sind flächenunscharf und entspre-

chen nicht den tatsächlichen örtlichen lagemäßigen Verhältnissen und Größenausdehnungen der Biotope. Deren tatsächlicher Umfang und ihre Lage wurden im Rahmen der Bestandsvermessung erfasst. Das Ergebnis der Vermessung ist die Grundlage für die nachfolgende Ermittlung des Eingriffsumfangs in diese Biotopflächen. Demnach enthalten die vorliegenden Pläne (Planzeichnung, Bestandsplan gemäß Anlage 1) zwar die offiziellen Abgrenzungen der offiziell zur Verfügung gestellten Biotopkartierung, bei der Eingriffsbilanzierung bezog sich die Flächenermittlung hingegen auf die im Rahmen der Vermessung tatsächlich erfassten, relevanten und hochwertigen Flächen.

Abb. 7: Luftbild mit Darstellung der Schutzgebiete (Geltungsbereich gelb gestrichelt, Biotopflächen rot gestrichelt, Ökokatasterfläche lila gestrichelt, Naturpark flächig dunkelgrün und Landschaftsschutzgebiet flächig hellgrün dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online)

Südlich außerhalb des südlichen Geltungsbereiches befinden sich zwei weitere amtlich kartierte Biotope sowie eine Ökokatasterfläche des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU). Diese Flächen bleiben auf Grundlage der vorliegenden Planung unverändert erhalten bzw. werden hiervon nicht tangiert.

Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) in Verbindung mit den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Natura-2000-Gebiete) sind im Geltungsbereich oder dessen Umfeld nicht ausgewiesen und somit nicht betroffen.

Naturdenkmale sind gemäß Aussage des ABSPs für den Landkreis Bamberg weder im Geltungsbereich noch in seinem Umfeld vorhanden. Demnach liegen auch unter diesem Aspekt keine Erheblichkeiten vor.

Ausführungen zu weiteren Schutzgebieten (z. B. Trinkwasserschutzgebiete o. ä.) finden sich im nachfolgenden Teil A., Kapitel 10.6 („Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete Grundwasser“).

10.2 Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ (Bayer. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- und Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch die vorliegende Planung noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert.

Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmale zu Tage treten (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am LRA Forchheim zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

10.3 Altlasten

Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim nicht aufgeführt. Auch der wirksame FNP/LSP macht hierzu keine Angaben.

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am LRA Forchheim sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

Bei einem Altlastenverdacht ist die Einbindung eines privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG angezeigt. In diesem Fall ist dann zu prüfen und festzulegen, in wie weit qualifizierte Erkundungen hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“, „Boden - Nutzpflanze“ und „Boden - Grundwasser“ durchzuführen sind.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere mit Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren (26.09.2001) i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.

10.4 Geologie/Baugrund

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ des LfUs sowie der Geologischen Karte von Bayern (M 1 : 25.000, Kartenblatt 6333) befindet sich das Vorhaben in der geologischen Raumeinheit „Albrandregion N“.

Nach Angaben des „Umwelt Atlas Bayern“ befindet sich der Geltungsbereich in zwei Haupteinheiten. Nordöstlich beinhaltet der Geltungsbereich teilflächig die Haupteinheit „Dogger - Alpha (Opalinuston)“. Die Restflächen befinden sich in der Haupteinheit „Hangschutt des Dogger (Holozän Alluvium)“.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Demnach können derzeit keine Angaben zur Eignungsfähigkeit des örtlichen Untergrundes als Baugrund gemacht werden.

Künftigen Investoren, Bauwilligen, Vorhabenträger o. ä. wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund gewinnen zu können. Insofern verstehen sich die vorliegenden Ausführungen nur als erste allgemeine und unverbindliche Vorabinformationen.

Aufgrund der umgebenden Bebauung ist davon auszugehen, dass der örtlich anstehende Untergrund als Baugrundboden zur Errichtung künftiger baulicher Anlagen geeignet und ausreichend tragfähig/standfest ist.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (Senkungsgebiete, Erdfälle, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen) verbunden sind. Auf die diesbezüglich relevanten ergänzenden Detailangaben zum Untergrund in Teil A., Kapitel 10.5 („Geothermie“) wird verwiesen.

10.5 Geothermie

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ ist festzustellen:

- Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich. Aus Gründen des Grundwasserschutzes besteht voraussichtlich eine Begrenzung der Bohrtiefe auf 90 m. Bohrrisiken sind nicht bekannt, auch keine geologischen Störungen. Bis 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Locker- über Festgesteine durchbohrt.
- Der Bau von Erdwärmekollektoranlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls möglich. Die Grabbarkeit des Bodens wird als „weitgehend grabbar“ bewertet. Partiell kann Festgestein auftreten. Der Bodentyp wird als Braunerde und Pseudogley-Braunerde aus sandiger Deckschicht über lehmiger bis toniger Verwitterung des Doggers beschrieben. Zum Teil können anstatt der Deckschicht auch sandige Verwitterungszonen (selten podsolig) auftreten. Die Bodenart am Standort besteht aus Sand/Lehm.
- Grundwasserwärmepumpen sind voraussichtlich möglich.

Detailuntersuchungen vor Ort werden für jeden Einzelfall empfohlen, um die seitens des „Umwelt Atlas Bayern“ gemachten Angaben durch spezifische Einzelgutachten zu verifizieren bzw. zu konkretisieren. Darüber hinaus stehen

das WWA Kronach sowie das LRA für weitere Detailinformationen und Abstimmungen zur Verfügung.

10.6 Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Geschützte HQ_{100} - Gebiete
- Hochwassergefahrenflächen
- Vorläufig gesicherte bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung
- Wassersensible Bereiche
- Trinkwasserschutzgebiete

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie zur Existenz von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Ein Baugrundgutachten sowie diesbezügliche hydrogeologische Angaben liegen nicht vor.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um dadurch auch Rückschlüsse auf die örtlichen Grundwasserstände gewinnen zu können.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Wasser sowie aus den benachbarten/angrenzenden Flächen ungeordnet abfließendes Oberflächenwasser obliegt dem jeweiligen Bauherrn. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich.

Als Schutz gegen Wasser wird bei Bedarf eine Abdichtung aller erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser nach DIN 18195-6 Abschnitt 8 oder durch WU-Beton nach DIN 1045 empfohlen. Bei Ausführung von Untergeschossen in WU-Beton nach DIN EN 1992 (EC2) sind die Anforderungen der WU-Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton für die Beanspruchungsklasse 1 und den Lastfall „drückendes Wasser“ sinngemäß zu beachten.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung der Baugruben o. ä. kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können.

Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG. Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasser-

haltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das LRA Forchheim zu richten.

Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

10.7 Sonstige Schutzgüter

Im Südosten des Plangebietes tangiert die 20-kV-Mittelspannungsfreileitung „105294 Friedhof SE 58755, AL/ST 3 x 50/8“ der Bayernwerk AG den Geltungsbereich (Teilflächen der Fl.-Nr. 2351 Gmkg. Oberehrenbach). Die Schutzstreifen (Baubeschränkungszonen) der 20-kV-Mittelspannungsfreileitung wurden gemäß den Angaben der Bayernwerk AG nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Im Zuge der Bauausführung sind die Belange der angrenzenden Wohnbebauung und der dortigen Privatgrundstücke zu berücksichtigen. Baubedingte Beeinträchtigungen (Lärm, Staub) sind dort während der Bauzeit unvermeidbar, jedoch zumutbar, sofern sie sich im für Baustellen betriebsüblichen und zulässigen Rahmen bewegen. Darüber hinaus handelt es sich „nur“ um temporärer Auswirkungen.

Durch die bisher unbebauten landwirtschaftlich genutzten Grundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagen, Drainagesammler, Gräben usw.) verlaufen, an die auch die benachbarten Acker-/Brachflächen angeschlossen sein können. Sofern vorhanden, sind diese Entwässerungsanlagen dann so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten Feldfluren zu vermeiden.

Die Erreichbarkeit bzw. bestehende Zufahrtsmöglichkeiten zu Grundstücken Dritter sind berücksichtigt. Mit Blick auf die Planzeichnung ist festzustellen, dass die Erschließung der vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen auch zukünftig im notwendigen Umfang gewährleistet ist. Auf die nachfolgenden Ausführungen in Teil A., Kapitel 11.4 („Verkehrsflächen“) wird verwiesen. Diesbezügliche Belange der Landwirtschaft sind berücksichtigt. Darüber hinaus ist im Rahmen der Bauausführung dafür Sorge zu tragen, dass auch während der Bauzeit die Zufahrt zu den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Flurstücken möglich ist.

Die Gemeinde kann auch eine Beeinträchtigung der Belange des westlich benachbarten Aussiedler-/Ferienhofes/landwirtschaftlichen Betriebes nicht erkennen. Ergänzend wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Teil A., Kapitel 11.8 („Immissionsschutz“) verwiesen.

Darüber hinaus hat die Gemeinde insbesondere die Belange der Eigentümer der im Plangebiet befindlichen Grundstücke berücksichtigt, indem sie insbesondere den Umfang an Bauflächen auch in diesen Bereichen gegenüber dem Planvorentwurf reduziert hat.

Fazit: Die Gemeinde hat alle ihr erkennbaren sonstigen Belange geprüft und kommt zu dem Ergebnis, diese im Rahmen ihrer Abwägung berücksichtigt zu haben, ohne dass Dritten hierbei gegenüber dem Status quo erhebliche unzulässige Nachteile entstehen.

11. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. In Ausführung dieser Grundnormen sind die im Folgenden beschriebenen Festsetzungen in den BBP/GOP integriert worden.

11.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung, um das vorherrschende charakteristische Gesamterscheinungsbild vor Ort zu erhalten. Festgesetzt wird ein „Dorfgebiet“ (MD) gemäß § 5 Abs. 1 und Abs. 2 Nr.1 bis Nr. 8 BauNVO. Zulässig sind

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO zulässigen sowie die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen/Nutzungen sind unzulässig, da sie nicht den gewünschten städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde entsprechen (Trading Down Effekte, Störung des sozialen, kulturellen, dörflichen Lebens).

Dorfgebiete nach § 5 Abs. 1 BauNVO umfassen drei Hauptnutzungen (Land- und Forstwirtschaft, Wohnen, Gewerbe), die vom Grundsatz her gleichwertig nebeneinander existenzberechtigt sind. Sie sind lediglich durch den zulässigen Störgrad für Gewerbebetriebe („nicht wesentlich störend“) und durch das Gebot der Rücksichtnahme auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe modifiziert zu behandeln. Anders als im Mischgebiet (§ 6 BauNVO) brauchen die drei Hauptnutzungen weder im gleichen noch im annähernd gleichen Verhältnis zueinander im MD vorhanden sein, was einer möglichen Nutzungsmischung unter Beachtung der Zweckbestimmung entgegenkommt. Der Charak-

ter des Dorfgebietes hängt grundsätzlich nicht von einem bestimmten prozentualen Mischverhältnis der zulässigen Nutzungsarten ab.

Die gesamte Ortslage des Altortes von Oberehrenbach ist gemäß FNP/LSP als Dorfgebiet ausgewiesen. Auch faktisch/tatsächlich handelt es sich um ein Dorfgebiet, da hier mehrere land- und forstwirtschaftliche Betriebe vorhanden sind. Auch südwestlich des Geltungsbereiches befindet sich ein größerer landwirtschaftlicher Betrieb.

Die BauNVO möchte den vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Betrieben in den bestehenden Dorfgebieten zum einen Bestandsschutz gewährleisten und zum anderen auch zukünftig deren Entwicklungsmöglichkeiten sichern.

Für die Festsetzung als Dorfgebiet kommt es darauf an, dass in dem zu beplanenden Gebiet Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe (noch) vorhanden sind und/oder das Gebiet durch solche Wirtschaftsstellen i. S. eines erkennbaren Gebietscharakters künftig geprägt werden kann.

Die gemäß Planzeichnung dargestellten und vorgesehenen überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert, dass sie potenziellen Ansiedlungen landwirtschaftlicher Betriebe die benötigten Entwicklungs- und Nutzflächen bieten. Es ist ein besonderes Anliegen der Gemeinde, den ortsansässigen jungen/jüngeren Betriebsnachfolgern Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Im Übrigen kann ein neu ausgewiesenes Dorfgebiet die erforderliche landwirtschaftliche Prägung auch durch Betriebe erfahren, die ihren Standort in einem unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereich haben. Dies trifft für den vorliegenden Planfall zu (s. u. a. „Aussiedlerhof“).

Der durch den Katalog der zulässigen Nutzungsarten geprägte Gebietscharakter entspricht der Vielschichtigkeit ländlicher Erwerbs- und Wohngemeinden, wie sie sich zum einen historisch unterschiedlich entwickelt, zum anderen infolge Mechanisierung, Inanspruchnahme sonstiger technischer Hilfsmittel, durch landwirtschaftliche Veredelungswirtschaft und Spezialisierung (stark) gewandelt haben. Daher erfüllen Dorfgebiete hinsichtlich der geordneten städtebaulichen Entwicklung einen mehrfachen Zweck. Hierzu zählt, dass der umfassende Nutzungskatalog des § 5 Abs. 2 BauNVO dazu dient, die wirtschaftlich einseitige und gleichzeitig schwache Struktur der Dorfgebiete ländlicher Gemeinden z. B. im Rahmen der Dorferneuerung o. ä. zu verbessern und damit dem bisher (starken) wirtschaftlichen Gefälle zwischen ländlichen Gemeinden und denen mit städtischem Gepräge entgegenzuwirken. Auch dies bezweckt die Gemeinde im vorliegenden Fall mit der Festsetzung eines Dorfgebietes.

Die höchstzulässige Anzahl an Wohneinheiten („Wo“) pro Wohngebäude ist mit 2 „Wo“ festgesetzt. Auf diese Weise möchte die Gemeinde zwar grundsätzlich zulässige und zumutbare, jedoch bisher nicht vorhandene Auswirkungen auf die im direkten Umfeld angrenzende, bestehende Wohnbebauung begrenzen. Die Realisierung dorfgebietsuntypischer Mehrfamilienhäuser hat die Gemeinde damit unterbunden.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Die im Gebiet maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzung orientiert sich an dem gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Dorfgebiete zulässigen Wert.

Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt. Untergeschosse („Kellergeschosse“) dürfen als drittes Vollgeschoss genutzt werden.

Für die zulässige Höhenlage der OK RFB EG gilt für die mit „MD 1“ und „MD 2“ gekennzeichneten Bereiche ein Maß von max. 1,50 m. Mit dieser Festsetzung soll ein ausreichendes Maß an Flexibilität im Rahmen der höhentechnischen Einpassung künftiger Hauptgebäude in die Grundstücke in Abhängigkeit der örtlich vorhandenen Topographie gewährleistet werden. Für die vorgenannte maximale Höhenlage der OK RFB EG wird folgender Bezugspunkt definiert:

- Höhe fertige Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie an der vorderen Grundstücksgrenze, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Gebäudeaußenwand (s. Abb. 8)

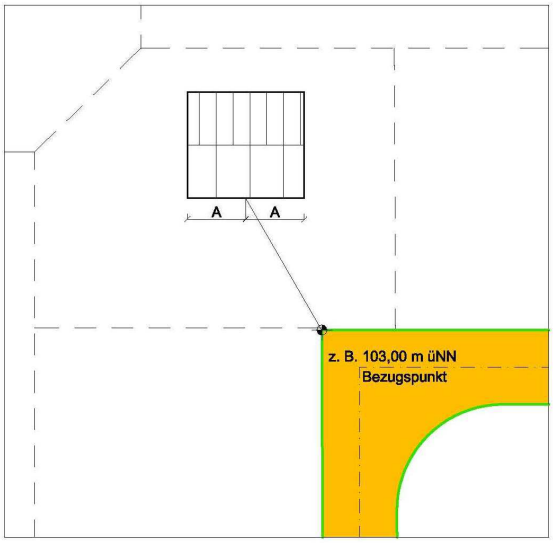

Abb. 8: Darstellung des Höhenbezugspunktes für Baugrundstücke, die an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

Die Einhaltung der vorgenannten Höhenvorgabe ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie darauf basierende Schnittdarstellungen (Geländeschnitte) mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der Höhenlage der OK RFB EG nachzuweisen, da andernfalls eine Prüfung der Bauunterlagen auf Kongruenz mit den höhentechnischen Festsetzungen des BBPs/GOPs nicht möglich ist.

Mit diesen Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass keine überdimensionierten Baumassen verwirklicht werden können und sich die künftige Bebauung in den örtlich vorhandenen Bestand einfügt.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten.

11.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baufenstern (Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO) kenntlich gemacht.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern (E). Dies entspricht sowohl dem Stil der bereits bestehenden Bebauung außerhalb des Geltungsbereiches als auch den Anforderungen land- und forstwirtschaftlicher bzw. gewerblicher Betriebe.

Mit der 1998 novellierten Fassung des BauGBs wurden die Kommunen explizit dazu aufgefordert, die Nutzung erneuerbarer Energien in der Bauleitplanung als Belang zu berücksichtigen (vgl. § 1, Abs. 5, Nr. 7 BauGB). Dieser Belang verpflichtet die Kommunen, die Anforderungen der Sonnenenergienutzung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten und diese gegen eventuell konkurrierende Belange abzuwägen.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Hauptgebäude- bzw. -firstrichtungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) verstehen sich als unverbindlicher Hinweis bzw. als unverbindliche Empfehlung. Künftigen Bauwilligen wird hierdurch bei der Einpassung neuer Gebäude in die jeweiligen Grundstücke ein Höchstmaß an Flexibilität gewährleistet. Daher ist das entsprechende Planzeichen nur in den zeichnerischen Hinweisen aufgeführt. Die unverbindlichen Vorschläge stellen jedoch aus Sicht der Plangeberin einen guten Kompromiss zwischen der Berücksichtigung der örtlich stark bewegten Topographie und einer energetisch möglichst optimalen Südausrichtung der Gebäude dar.

11.4 Verkehrsflächen

Die Aufteilung der in der Planzeichnung durch die Straßenbegrenzungslinie definierten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist nur nachrichtlich dargestellt und bleibt der späteren Fachplanung vorbehalten.

Die zur Herstellung potenzieller künftiger Verkehrsflächen (Korridor im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist vorsorglich freigehalten) ggf. notwendigen Böschungen nördlich der dargestellten öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Sie liegen hinter der Straßenbegrenzungslinie und insofern zukünftig auf Privatgrund. Die Nutzung der Böschungsflächen im Rahmen der getroffenen Festsetzungen ist dem jeweiligen Grundstückseigentümer unbenommen.

Das Plangebiet wird entlang des Südrandes von einer bestehenden, ausgebauten, asphaltierten namenlosen Dorfstraße begrenzt. Diese Straße ist als öffentliche Straßenverkehrsfläche normiert, da sie überwiegend/ausschließlich der Fortbewegung und der Ortsveränderung dient und damit die Verkehrsfunktion eindeutig überwiegt. Die Straße weist schwankende Schwarzdecken-

breiten von minimal 4,40 m bis maximal 5,40 m auf. Der Nordrand wird durch einen ca. 0,40 m breiten Betonspitzrinnenstein, der der Straßenentwässerung dient, eingefasst. Der Straßensüdrand verfügt über einen ca. 0,50 m breiten Bankettstreifen und über einen südlich davon gelegenen, teils offenen, teils verrohrten Graben.

Ausgehend von der Dorfstraße zweigt in Richtung Norden eine öffentliche Grünfläche ab, die mit einer Ausbaubreite von 7,60 m vorgesehen ist. Damit ist sie so dimensioniert, dass die Gemeinde zukünftig anstelle der Grünfläche Flächen gesichert hat, um eine ausreichend dimensionierte (1,0 m Bankett, 5,70 m Fahrbahn, 0,40 m Spitzgrabenstein, 0,50 m Bankett) und qualifizierte Erschließungsstraße bauen zu können. Mit Blick auf die Zukunft möchte sich die Gemeinde hier alle Entwicklungsmöglichkeiten und Optionen vorsorglich offenhalten.

Die für den künftigen potenziellen Geländeeinschnitt voraussichtlich notwendigen, straßenbegleitenden Böschungen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Sie befinden sich zukünftig auf Privatgrund, ebenso wie ggf. notwendige Grabenstrukturen o. ä. entlang der Böschungsfüße, die zukünftig verhindern sollen, dass Oberflächenwasser aus den Privatgrundstücken auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche gelangen kann. Entsprechend sieht die Planung zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baufenster ausreichende Flächen für die Ausführung der Böschungen, Gräben usw. vor und stellt diese insofern als nicht überbaubare Flächen dar.

Die Lage dieser Grünflächen (potenzielle Verkehrsfläche) wurde bewusst gewählt. Die Sicherung dieser Flächen an dieser Stelle ist aus verkehrssicherheitstechnischer Sicht alternativlos, sofern hier zukünftig tatsächlich eine Straße geplant werden sollte. Dies ergibt sich aus der Lage der gegenüberliegenden Einmündung des Feld-/Flurweges in die Ortsstraße. Nur auf diese Weise kann auch zukünftig eine richtlinienkonforme, geordnete Kreuzungssituation mit gegenüberliegenden Einmündungen gewährleistet werden. Insbesondere vor dem Hintergrund der ohnehin schwierigen Sichtverhältnisse im Bereich der hohlwegartigen Dorfstraße sind hier versetzte Einmündungen innerhalb kurzer Distanz in jedem Fall zu vermeiden (Gefahrenschwerpunkt, vorbeugende Gefahrenabwehr).

Die nördlich der bestehenden Dorfstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche) liegenden Dorfgebietsflächen können über private Grundstückszufahrten an die öffentliche Erschließung angebunden werden.

Im Bebauungsplan werden ausschließlich die öffentlichen Verkehrsflächen und die Straßenbegrenzungslinien gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Für die zukünftigen Straßenbaumaßnahmen werden anschließend nach Bewertung und Prüfung des derzeitigen Bestandes Straßenplanungen (Ausführungsplanung) erstellt. Erst im Rahmen dieser Straßenplanung wird entschieden, wie der Straßenkörper im Einzelnen gestaltet und/oder ausgebaut wird. Dies gilt auch für die derzeit bereits vorhandenen, asphaltierten Straßenabschnitte. Darüber hinaus erübrigen sich aus planungsrechtlicher Sicht an dieser Stelle Ausführungen zur künftigen Straßenplanung bzw. dem Umgang mit dem örtlich bereits vorhandenen Bestand.

In der Planzeichnung sind im Übrigen diejenigen Straßenrandbereiche gekennzeichnet und festgesetzt, in denen die Errichtung privater Grundstücks-, Stellplatz-, und/oder Garagenzufahrten sowie die Errichtung von Garten-/ Zauntüren o. ä. zur fußläufigen Erschließung der Privatgrundstücke unzuläs-

sig ist. Diese Festsetzung dient der vorbeugenden Gefahrenabwehr. Demnach werden Ein- und Ausfahrtsvorgänge sowie das plötzliche Heraustreten von Personen in den Straßenraum beispielsweise in nicht optimal einsehbaren Kurvenradienbereichen bereits im Vorfeld planerisch unterbunden.

Im Hinblick auf die Erschließung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke bzw. vom Plangebiet tangierten Grundstücke wird festgestellt:

- Die Erschließung der teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Fl.-Nr. 274 (Gmkg. Oberehrenbach) erfolgte bis dato über die bestehende Dorfstraße (Fl.-Nr. 12/5, Gmkg. Oberehrenbach). Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden, verbleibenden Restflächen der Fl.-Nr. 274 (Gmkg. Oberehrenbach) sind auch zukünftig ausgehend von der Dorfstraße über die nördlich angrenzende öffentliche Grünfläche möglich, die als mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gekennzeichnet sind.
- Die nördlich außerhalb des Geltungsbereiches liegende, von der vorliegenden Planung flächentechnisch nicht tangierte Fl.-Nr. 195 (Gmkg. Oberehrenbach) wurde und wird auch zukünftig unverändert aus Richtung Norden über eine östlich der Kirche St. Walburga vorhandene Anbindung erschlossen (Fazit: Gegenüber dem Status quo keine Veränderung).
- Die Erschließung der teilweise innerhalb, teilweise außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Fl.-Nr. 277 (Gmkg. Oberehrenbach) erfolgte bis dato sowohl über die bestehende Dorfstraße (Fl.-Nr. 12/5, Gmkg. Oberehrenbach), als auch aus Richtung Norden über das Grundstück mit der Fl.-Nr. 41 (Gmkg. Oberehrenbach). Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden verbleibenden Restflächen der Fl.-Nr. 274 (Gmkg. Oberehrenbach) sind auch zukünftig ausgehend von der Dorfstraße über die nördlich angrenzende öffentliche Grünfläche möglich, die als mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen gekennzeichnet sind sowie weiterhin auch unverändert über die Fl.-Nr. 41 (Gmkg. Oberehrenbach).

Grundsätzlich gilt:

- Den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen darf aus den Privatgrundstücken heraus kein Oberflächen-/Regenwasser zufließen. Der Wasserabfluss der Verkehrsflächen sowie der der angrenzenden Grundstücke darf durch die jeweiligen Einzelbauvorhaben nicht beeinträchtigt werden.
- Durch zu erwartende neue Bepflanzungen im Bereich künftiger Baugrundstücke entlang der Erschließungsstraße darf dort keine Sichtbeeinträchtigung eintreten. Das notwendige Lichtraumprofil ist durch die Eigentümer der anliegenden Grundstücke dauerhaft zu gewährleisten.

11.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind - analog den benachbarten Siedlungsflächen - in unterirdischer Bauweise auszuführen.

11.5.1 Abwasserentsorgung

Das Plangebiet kann an die bestehende Kanalisation (Trennsystem) angeschlossen werden. Ein in der Dorfstraße vorhandener Schmutzwasserkanal ist hierfür ausreichend dimensioniert, muss jedoch baulich verlängert werden.

11.5.2 Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser wird in das in der Dorfstraße bestehende Trennsystem abgeleitet. Ein hier bereits vorhandener Regenwasserkanal ist ausreichend dimensioniert, um zusätzliche Niederschlagswasser aufzunehmen, muss jedoch baulich verlängert werden.

Die vorgesehene nachhaltige Entwässerung im Trennsystem entspricht den wasserrechtlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG.

Ergänzend gilt, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen ist, sofern dies der örtliche Baugrund bzw. der örtliche Grundwasserstand möglich macht bzw. zulässt.

Im Falle einer örtlichen Versickerung sind dann folgende Vorgaben zu beachten:

- Der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) muss mindestens einen Meter betragen.
- Eine Versickerung ist nur zulässig, sofern sich keine Altlasten im Boden befinden.
- Auch Schichtenwasser ist dem Grundwasser zugeordnet. Daneben ist die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.
- Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung sind das DWA-Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) sowie das DWA-Arbeitsblatt A 138 zu beachten.
- Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) fallen.
- Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten.

Für die künftige, dem vorliegenden Bauleitplanverfahren nachfolgende Ausführungsplanung der Niederschlagswasserbeseitigung sind folgende fachliche Grundlagen zu berücksichtigen:

- DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser)
- DWA Arbeitsblatt A 117 (Bemessung Regenrückhalteräume)

- DWA Arbeitsblatt A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser)

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen auf den Privatgrundstücken ist zulässig und wird empfohlen.

Sollten Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TVO) und der DIN 1988 zu beachten. Derartige Anlagen müssen gemäß § 17 TVO der zuständigen Genehmigungsbehörde angezeigt werden.

Regenwassersammelbehälter (Zisternen) sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können. Hierbei ist aber folgender Sachverhalt zu beachten: Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (z. B. genügt die alleinige Nutzung zur Außenanlagenbewässerung hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Als Rückhalteanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA-M 153 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden.

11.5.3 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation

Das Gebiet kann an die bestehende zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden. Eine entsprechende Versorgungsleitung ist in der Ortsstraße bereits vorhanden.

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch den/die Bauherren in Abstimmung mit den zuständigen Spartenträgern und der Gemeinde Leutenbach zu errichten.

Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger bei der Leitungsverlegung o. ä. sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

Bezüglich der das Plangebiet im Osten kreuzenden Freileitung wird auf die nachfolgenden Ausführungen in Teil A., Kapitel 10.7 („Sonstige Schutzgüter“) verwiesen.

11.5.4 Müllbeseitigung

Müllgefäße sind rechtzeitig vor den öffentlich bekannten Abholterminen an der nächstgelegenen, von Müllfahrzeugen befahrbaren Dorfstraße/Ortsstraße bereitzustellen. Hier sind auf Privatgrund separate Stellplätze nachzuweisen.

11.6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Der im Geltungsbereich vorhandene Gehölzbestand wurde vermessungstechnisch erfasst und ist in der Planzeichnung dargestellt.

Zulässig sind ausschließlich die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzrodungen, sofern diese nach gegenwärtigem Kenntnisstand aus bautechnischer Sicht (z. B. bei der Errichtung von Gebäuden, Straßen) unvermeidbar sind.

Die Rodung der intensiv gepflegten und bewirtschafteten, jungen Obstbaumplantage auf Teilflächen der Fl.-Nr. 277 (Gmkg. Oberehrenbach) wird aus naturschutzfachlicher wie artenschutzrechtlicher Sicht als weitgehend unkritisch bewertet, da die hier vorhandenen Strukturen aufgrund des geringen Alters der Bäume sowie der fortlaufenden intensiven Pflege (Gehölzschnitt, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Dünger, Erntearbeiten usw.) als Lebensraum nachrangig sind (keine Bruthöhlen, Baumhöhlen, Nistkästen, Rindenabplatzung, Mulme usw. vorhanden).

Hingegen sind die Eingriffe in die ca. zehn alten Obstbäume, demnach in die extensiv genutzte Streuobstwiese auf Teilflächen der Fl.-Nr. 274 (Gmkg. Oberehrenbach), von höherer Erheblichkeit.

Um Eingriffe in diese Bestände zu vermeiden, lautet die Festsetzung, dass diese Rodungen zulässig, jedoch nicht zwingend durchzuführen sind. Sofern hier vorhandene Gehölze in das Gestaltungskonzept der künftigen Grundstückseigentümer passen und die Errichtung von Gebäude, Nebenanlagen usw. nicht behindern, sind diese Gehölze dann auch zu erhalten.

Da derzeit/aktuell nicht absehbar ist, in welcher Form bzw. wie oft an die bestehende Ortsstraße anschließende Grundstückszufahrten zur Erschließung der beiden nördlich davon gelegenen Baufelder errichtet werden, wurde der dort vorhandene Feldgehölzbestand (amtlich kartierte Biotope) vorsorglich flächig zur Rodung festgesetzt und bei der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung entsprechend berücksichtigt.

Die amtlich kartierten und zum Erhalt festgesetzten Biotope südlich entlang der Ortsstraße sind während der gesamten Bauzeit im Rahmen des Ausbaus und der Ertüchtigung mit geeigneten Mitteln (Stammschutzumhüllungen, unverrückbare Absperrungen außerhalb des Traufbereiches o. ä.) zu schützen. Die Ablagerung von Baumaterialien o. ä. in diesen Bereichen ist unzulässig.

Pro 350 m² privater Grundstücksfläche ist ein Laub- oder ein Obstbaum gemäß der Artenlisten 1 und 3 (s. Teil A., Kap. 14 „Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“) in der dort angegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind mittels Dreiböcken zu sichern, mit einem Verdunstungsschutz (z. B. aus Schilfrohrmatten, Schutzanstrich o. ä.) zu schützen und mit einer Baumscheibe mit Gießrand auszustatten.

Der naturschutzfachliche Gesamtausgleichsbedarf beläuft sich auf ca. 0,38 ha (s. Teil B., Kap. 3.2 „Ermittlung des Eingriffs sowie des Ausgleichsbedarfs“) und wird über externe Ausgleichsflächen wie folgt abgeleistet:

Fl.-Nr. 593 (Gmkg. Oberehrenbach, externe Ausgleichsfläche):

Fl.-Nr. 593 (Gmkg. Oberehrenbach) wird derzeit zum überwiegenden Teil landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Die verbleibenden Restflächen bestehen aus wegbegleitenden Hecken und sind als Biotop Nr. 6333-0083-014 „Hecken nordöstlich Regensberg“ kartiert. Daher kann das Grundstück nicht zur Gänze (Gesamtfläche: 3.561 m²) zum Ausgleich herangezogen werden, sondern nur im Umfang von ca. 0,29 ha.

Auf Teilflächen der Fl.-Nr. 593 (Gmkg. Oberehrenbach) erfolgt gemäß den Zielvorgaben des ABSPs sowie des LEKs die Entwicklung arten- und strukturreichere, nährstoffarme, kräuter- und blühreiche Extensivwiesen im Rahmen der natürlichen Sukzession in Kombination mit einer kontinuierliche Ausmagerung und der Anpflanzung von Obsthochstämmen. Die Obstbaumpflanzungen sind hierbei als Ersatz für die innerhalb des Baugebietes notwendigen Obstgehölzrodungen vorgesehen. Folgende Maßnahmen sind festgesetzt:

- Die Wiesenflächen sind ein- bis maximal zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt Mitte Juni, 2. Schnitt Mitte September). Das Mahdgut ist rückstandsfrei aus der Fläche zu entfernen.
- Jede Form des Nährstoffeintrages (z. B. durch den Einsatz von Mineraldünger, Gülle, Mist o. ä.) ist unzulässig, ebenso der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden und dgl.
- Als Obstgehölze sind typisch fränkische, alte, robuste und krankheitsresistente Obstbaumsorten gemäß Artenliste 3 (s. Teil A., Kap. 14) in den dort genannten Pflanzqualitäten zu verwenden. Die Obstgehölze sind mittels Dreiböcken zu sichern, mit einem Verdunstungsschutz (z. B. aus Schilfrohrmatten, Anstrich o. ä.) zu schützen und mit einer Baumscheibe mit Gießrand auszustatten. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Obstgehölze ist solange aufrechtzuerhalten, bis die Neupflanzungen alleine überlebensfähig sind bzw. das gewünschte Begrünungsziel erreicht ist, jedoch mindestens insgesamt zwei Jahre ab dem Pflanzzeitpunkt. Die Einzelbaumpflanzungen sind darüber hinaus dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen zu ersetzen.
- Die Pflanzabstände zu den angrenzenden Ackerflächen müssen 4,0 m betragen.

Fl.-Nr. 487 (Gmkg. Oberehrenbach, externe Ausgleichsfläche):

Die Fl.-Nr. 487 (Gmkg. Oberehrenbach) weist eine Gesamtfläche von 1.784 m² auf. Hiervon sind ca. 0,09 ha (900 m²) als externe Ausgleichsflächen festgesetzt.

Die bisher als Grünland genutzten Flächen werden sukzessive extensiviert, so dass eine arten- und strukturreichere, nährstoffarme, kräuterreiche Extensivwiese entsteht. Ergänzend erfolgen gemäß den Vorgaben des ABSPs sowie des LEKs strukturanreichernde Maßnahmen in Form dornenreicher Heckengehölzpflanzungen der „Prunetalia - Gesellschaft“. Folgende Maßnahmen sind festgesetzt:

- Die Wiesenflächen sind ein- bis maximal zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt Mitte Juni, 2. Schnitt Mitte September). Das Mahdgut ist rückstandsfrei aus der Fläche zu entfernen.
- Jede Form des Nährstoffeintrages (z. B. durch den Einsatz von Mineraldünger, Gülle, Mist o. ä.) ist unzulässig, ebenso der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden und dgl.
- Vorzusehen ist die Anpflanzung dornenreicher Feldgehölzhecken in folgender Zusammensetzung: Schlehe (70 %), Hundsrose (10 %), Weißdorn (10 %), Holunder (20 %). 25 % der Gesamtpflanzenanzahl sind als Heister und Solitärgehölze (Sol., mDb. od. i. Cont., 3xv, 125 - 150/ Hei., mB. od. i. Cont., 3xv, 125 - 150), 75% als verpflanzte Sträucher (vStr., i. Cont., 3 Liter, 60 – 100) auszuführen. Zu verwenden sind autochthone Gehölze (Wuchsgebiet 5.1 „Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkischen Becken, aut-07.00 EAB). Heister sind mit einem Schrägpflock zu sichern. Der Pflanzabstand innerhalb der Gehölzgruppen hat 1,20 m x 1,20 m zu betragen.
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege sind solange aufrecht zu erhalten, bis ein autarkes Überleben der Neupflanzungen gewährleistet ist, mindestens jedoch zwei Jahre ab dem Pflanzzeitpunkt.
- Die Pflanzungen sind nach Beendigung der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall gemäß den Festsetzungen innerhalb eines Jahres nach Abgang/Ausfall zu ersetzen.

11.7 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Gemäß den Vorgaben des § 9 Abs. 7 BauGB ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zeichnerisch dargestellt (Planzeichen Nr. 15.13 gem. PlanzV, schwarze Farbe).

Unterschiedliche Arten der Nutzung bzw. Flächen mit einem unterschiedlichen Maß der Nutzung sind durch das entsprechende Planzeichen Nr. 15.14 gemäß PlanzV (schwarze „Perlenkettensignatur“) untereinander abgegrenzt.

Nördlich der Dorfstraße, im Bereich der hier festgesetzten öffentlichen Grünflächen, werden auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 277 und 288 (beide Gmkg. Oberehrenbach) mit einem Geh- und Fahrrecht (Breite 5,0 m) zu Gunsten der hinterliegenden Restflächen der Fl.-Nrn. 274 und 277 (beide Gmkg. Oberehrenbach) festgesetzt.

Es wird darauf hingewiesen, dass allein diese Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Geh-/Fahrrechte nicht begründet. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer entsprechenden persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

Künftig neu entstehende, im Zuge des Straßenbaus notwendig werdende Böschungen (Einschnittsböschungen) sind in schwarzer Farbe mittels einer entsprechenden Böschungssignatur (Planzeichen Nr. 15.9 gem. PlanzV) visualisiert.

Nachrichtlich dargestellt sind die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes, die Lage im Naturpark sowie Lage und Abgrenzung der amtlich kartierten Biotope bzw. der Flächen des Ökoflächenkatasters.

11.8. Immissionsschutz

11.8.1 Haustechnische Anlagen

Gemäß der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm, Stand: 26.08.1998) gelten bei einem Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) im Dorfgebiet (MD) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen (Immissionsorte [IO]):

- IO im „MD“: tags (6.00 bis 22.00): 60 dB(A)
  nachts (22.00 bis 6.00): 45 dB(A)

Damit die vorgenannten Schallpegel nicht bereits durch die erste installierte Wärmepumpe o. ä. im Plangebiet alleine ausgeschöpft werden und später hinzukommende Anlagen sehr hohe Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen müssen, empfiehlt sich eine Reduzierung des zulässigen Maßes an Lärmemissionen für eine Einzelanlage.

Gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm ist eine Anlage dann als nicht relevant anzusehen, wenn ihr Immissionsbeitrag den zulässigen Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

Für den potenziellen Betrieb „haustechnischer Anlagen“ am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ergibt sich insofern ein Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm tags von max. 54 dB(A) und nachts von 39 dB(A).

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall wird die Gemeinde einen solchen Nachweis verlangen.

Zu den schutzbedürftigen Räumen macht die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ folgende Angaben: „Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind.“

Nach dieser Norm sind dies:

- Wohnräume einschließlich Wohndielen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen, sowie
- Büroräume (ausgenommen Großraumbüros), Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Bei Wohnnutzungen gelten die Anforderungen beim Schutz gegenüber Außenlärm grundsätzlich für alle Räume. Gemäß Ziffer 5.2 der DIN 4109 sind hier ausdrücklich nur Küchen (Küchen nur, sofern es sich hierbei nicht um kombinierte Wohn-/ Essküchen, demnach um Küchen mit einem Essplatz handelt), Bäder und Hausarbeitsräume ausgenommen.

Im Hinblick auf die Vermeidung von Geräuschbelästigungen durch haustechnische Anlagen (wie z. B. Wärmepumpen, Klimageräte o. ä.) sollten bei deren Errichtung folgende Punkte beachtet werden:

- Bei der Anschaffung haustechnischer Aggregate wird die Anschaffung von Geräten empfohlen, die dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechen (z. B. Wärmepumpen-Splitgeräte, Aggregate mit Vollkapselung, Minimierung von Drehzahlen bzw. Strömungsgeschwindigkeiten).
- Die Aufstellung von Wärmepumpen, Klimageräten, Kühlaggregaten oder Zu- bzw. Abluftführungen direkt an oder unterhalb von Fenstern geräuschsensibler Räume (z. B. Schlafzimmer) sollte vermieden werden.
- Eine Errichtung geräuschemittierender Aggregate in Nischen, Mauerecken oder zwischen Wänden bewirkt eine Schallpegelerhöhung aufgrund von Schallreflektionen und sollte vermieden werden.
- Grundsätzlich soll bei der Errichtung der Geräte und der damit verbundenen Rohrleitungen auf eine körperschallisolierte Aufstellung bzw. Befestigung geachtet werden.
- Soweit erforderlich, sollen bei Blechen und sonstigen Bauteilen Maßnahmen zur Entdröhnung durchgeführt werden (z. B. Entkoppelung der Luftkanalbleche und Verkleidungselemente, Minimierung von Vibrationen).
- Die Abstände zu Nachbarhäusern sollen so gewählt werden, dass die für das Gebiet gültigen Immissionsrichtwerte dort um mind. 6 dB(A) unterschritten werden (für Luftwärmepumpen vgl. Abstandstabelle gemäß Ziffer 14.1.2. im Leitfaden „Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen - ein Leitfaden (Teil III), Bayerisches Landesamt für Umwelt).
- Soweit die erforderlichen Abstände nicht eingehalten werden können, sollen weitere Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden (z. B. Abschirmung, Einbau von Schalldämpfern), Luftkanalumlenkungen, geeignete Gerätewahl.
- Freiräume im Wärmepumpen-/Klimagerätesockel führen zu lärmpegelerhöhenden Schallbrücken.

11.8.2 Landwirtschaft

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlich rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen.

Es ist nicht auszuschließen ist, dass z. B. Saat- und Erntearbeiten o. ä. ggf. zur Nachtzeit, folglich auch nach 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen erfolgen können.

Auf das Plangebiet können von den bestehenden Dorfgebietsflächen und dort vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieben bzw. Nebenerwerbsstellen z. B.

bei der Be- und Verarbeitung und Sammlung bzw. Einlagerung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und dgl. Immissionen eingehen (Lärm, Staub, Geruch).

Hinsichtlich der südlich außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Fahrsilos wird auf folgendes hingewiesen:

Gemäß den Arbeitspapieren des Bayer. Arbeitskreises "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" soll bei Fahrsiloanlagen ein Mindestabstand von 25 m gegenüber der Wohnbebauung in einem Dorfgebiet eingehalten werden.

Wie der Eigentümer dieser Fahrsilos im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitteilte, beabsichtigt er ihre Umnutzung und den Umbau inkl. Überdachung, um diese künftig als Unterstellbereiche für seine landwirtschaftlichen Maschinen nutzen zu können. Insofern ist davon auszugehen, dass künftig mit dem bisherigen Silobetrieb verbundene Emissionen entfallen werden. Selbst für den Fall, dass dem nicht so sein sollte, beträgt der Abstand zwischen den Silos und dem Rand der nächstgelegenen Baufläche ca. 31 m (Luftlinie) und damit mehr als die mindestens notwendigen 25 m.

Auf den südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen landwirtschaftlichen Aussiedlungsbetrieb wurde hingewiesen. Der Betrieb bietet auch Urlaub auf dem Bauernhof (Ferienhof Schauinsland). Es wird eine vielseitige Viehhaltung (3 - 4 Pferde, einige Schweine, Ziegen und Hühner), die für den vorhandenen Ferienhof notwendig ist, betrieben. Weiterhin ist ein genehmigter Rinderstall vorhanden, der aber momentan nicht belegt ist.

Es ist nicht erkennbar, wie der Bestand und die Entwicklungsfähigkeit des Betriebes in Folge der vorliegenden Planung beeinträchtigt werden könnten. Von ihm bewirtschaftete, genutzte bzw. gepachtete Flächen sind nicht Bestandteil des Geltungsbereiches.

Bereits derzeit befinden sich Wohngebäude und sogar gemäß FNP/LSP ausgewiesene Wohnbauflächen innerhalb des hier dargestellten und festgelegten Schutzbereiches und zudem deutlich näher, als dies mit der vorliegenden Planung der Fall ist. Darüber hinaus ist vorliegend ein Dorf- und kein Wohngebiet ausgewiesen. Auch unter diesem Aspekt kann die Gemeinde keine Beeinträchtigung der Belange des Aussiedlerhofes erkennen. Die Gemeinde hat die Belange dieses Aussiedlerhofes insbesondere auch dadurch gewürdigt und berücksichtigt, als sie gegenüber ersten Planungsüberlegungen den Geltungsbereich nur noch auf Flächen nördlich der Dorfstraße beschränkt hat und so ein noch näheres Heranrücken von Bauflächen an den Aussiedlerhof unterbunden hat.

Darüber hinaus wurden weder seitens des AELFs, noch des Bauernverbandes noch des LRAs Einwände gegen eine Bebauung nördlich der bestehenden Dorfstraße erhoben.

Die vorliegende Bauleitplanung nimmt vorrangig auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe inkl. ihrer konkreten Entwicklungsmöglichkeiten Rücksicht. Dies gilt sowohl für solche Betriebe, die eine Ansiedlung innerhalb des Plangebietes beabsichtigen, als auch für Betriebe, die sich außerhalb des Plangebietes in der Ortslage Oberehrenbach befinden.

Eine Planung, die diese Vorgabe nicht einlöst, verstößt gegen die „allgemeine Zweckbestimmung“ des § 5 Abs. 1 BauNVO. Damit hat der Verordnungsgeber die „ dörfliche Toleranz“ festgeschrieben: Wer wegen der „Vorteile des Land-

lebens“ in ein „MD“ zieht, muss auch die „Nachteile des Landlebens“ in Kauf nehmen.

Im „MD“ ist der Schutz des Wohnens vor allgemeinen akustischen Störungen etwa so hoch, wie in einem Mischgebiet. Darüber hinaus müssen im „MD“ aber auch die betriebstypischen Emissionen von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben hingenommen werden und dies auch zu ungewöhnlichen, aber betriebsnotwendigen Zeiten. In Bezug auf die akustischen Störungen sind dies z. B. einzeln oder auch massenhaft auftretende Tierlaute, Betriebsgeräusche von Maschinen, Fahrzeugen etc.

Zu den in Dorfgebieten typischer Weise auch von immissionsempfindlichen Nutzungen wie Wohnen hinzunehmend Geruchsemissionen zählen Belästigungen durch Stallabluft, Dungstätten, Güllelagerung, Silagebehältnisse etc. ebenso, wie der Gestank, der beim Ausbringen von Gülle u. ä. auftreten kann. Dorfgebietstypisch ist auch eine ansonsten nur schwer zu behandelnde Immission: Dörfliches Ungeziefer (z. B. zuweilen massenhaftes Auftreten von Fliegen o. ä.).

11.8.3 Gewerbelärm

Direkt östlich an den Geltungsbereich angrenzend befindet sich auf der Fl.-Nr. 3 (Gmkg. Oberehrenbach) ein metallverarbeitender Betrieb (Fa. Eckert Blechbearbeitung), der sich auf Laserschneidarbeiten, das Planschleifen, Abkanten und auf Schweißarbeiten spezialisiert hat. Entsprechend kommen dafür notwendige Maschinen nach neuestem Stand der Technik (CNC - Flächenschleifmaschinen, Lasermaschinen, CNC-Abkantpressen, Flächenschleifmaschinen, Punktschweißmaschinen, Gleitschleifanlagen, Schlagscheren und Bandsägen) zum Einsatz. Direkt nordwestlich angrenzend befindet sich auf der Fl.-Nr. 1/1 (Gmkg. Oberehrenbach) das dazugehörige Wohnhaus (Haus-Nr. 113 Oberehrenbach). Direkt nördlich des Betriebes befindet sich ein weiteres Wohnhaus (Fl.-Nr. 1, Gmkg. Oberehrenbach, Haus-Nr. 111 Oberehrenbach).

Der Betrieb erfolgt auf Grundlage entsprechender Genehmigungen, muss bereits derzeit auf die in seinem direkten Umfeld vorhandenen, schutzwürdigen Nutzungen Rücksicht nehmen und die für ein Dorfgebiet geltenden Lärmpegel einhalten.

Wenn der Betrieb daher bereits derzeit die relevanten Werte gegenüber dem bestehenden Dorfgebiet einhält, dann gilt dies im Umkehrschluss auch gegenüber den neu geplanten Dorfgebietsflächen, zumal sich hier künftig zulässig Nutzungen, bauliche Anlagen und Einrichtungen in einer deutlich größeren Entfernung befinden werden.

Wie unter Teil A., Kapitel 11.1 („Art der baulichen Nutzung“) ausgeführt, sind innerhalb des Dorfgebietes drei Hauptnutzungen (Land- und Forstwirtschaft, Wohnen, Gewerbe) zulässig, die vom Grundsatz her gleichwertig nebeneinander existenzberechtigt sind. Sie sind lediglich durch den zulässigen Störgrad für Gewerbebetriebe („nicht wesentlich störend“) und durch das Gebot der Rücksichtnahme auf land- und forstwirtschaftliche Betriebe modifiziert zu behandeln.

Insofern handelt es sich im vorliegenden Fall um einen auch für Dorfgebiete typischen und hier zulässigen, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieb.

12. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

12.1 Abstandsflächen

Es gilt Art. 6 BayBO.

12.2 Dachgestaltung

Zulässig sind Sattel- (SD), Zelt- (ZD), Walm- (WD), Pult- (PD) und Flachdächer (FD).

Die Gemeinde möchte auf Grundlage dieses Baustilspektrums die Realisierung aller innerhalb eines Dorfgebietes sowohl für Wohngebäude, gewerblich als auch landwirtschaftliche genutzte Bauformen möglichen bzw. notwendigen Dacharten gewährleisten.

Dacheindeckungen sind mit rot- oder grau- bis schwarzgetönten, nicht glänzenden Materialien (z. B. glasierte Materialien o. ä.) auszuführen.

Dies entspricht zum einen den Farbtönen der an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Bebauung. Zum anderen trägt diese Festsetzung dem Aspekt Rechnung, dass Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ohnehin eine dunkle (graue - bis schwarze) Flächenanmutung/Optik aufweisen und derartige Anlagen dann insgesamt weniger auffallen.

Nachdem es jedoch notwendig ist, aufgrund der gewählten Art der baulichen Nutzung ein möglichst breites Spektrum an Bauformen abdecken zu müssen und die Gemeinde gleichzeitig traditionelle typisch fränkische Bau- und Dachformen (steiles Satteldach) zulassen möchte, gehören hierzu auch die jeweils typischen Dacheindeckungsfarben überwiegend in dem Farbton Rot.

Mit der Festsetzung der Farbe Rot hat die Plangeberin ersichtlich nicht eine individuelle Farbe vorgeben wollen, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. Rot sind alle Farbtöne, in der diese Grundfarbe gegenüber den anderen Grundfarben noch dominiert und damit den Charakter des Farbtons prägt. Gleiches gilt sinngemäß für das zweite festgesetzte Farbspektrum (grau- bis schwarzgetönt).

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech sind unzulässig, ebenso aus bleihaltigen Materialien. Ansonsten sind Dacheindeckungen aus Metall zulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist zulässig. Davon ausgehende und die Nachbarschaft beeinträchtigende Reflektionen und/oder Spiegelungen und Blendwirkungen sind hingegen unzulässig und durch geeignete technische Hilfsmittel (Beschichtungen, entspiegelnde Folien o. ä.) zu vermeiden.

Zusammengebaute Garagen müssen die gleiche Dachneigung/Dachform erhalten.

Flachdächer von Garagen/Carports sind mindestens mit einer extensiven, vollflächigen Dachbegrünung in Form einer Sedumbegrünung (z. B. als Anspritzbegrünung oder als Sedum-Sprossenansaat) zu versehen. Es ist ausschließlich die Verwendung zertifizierter Substrate zulässig, die für eine Flachdachbegrünung ausdrücklich geeignet sind. Im Falle einer Bepflanzung mit für die Dachbegrünung geeigneten Arten (Gräsern, Stauden) hat der Pflanzendeckungsgrad mind. 8 St/m² zu betragen. Auch diese Dachbegrünungsart ist dann vollflächig auszuführen. Die Dachflächen sind im notwendigen Umfang dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Je Jahr ist mindestens ein Kontroll- und Pflegegang durchzuführen, bei dem unerwünschter Gehölzanflug sowie unerwünschte Un- und Wildkräuter zu entfernen sind bzw. notwendige Maßnahmen zur Nachsaat, Nachpflanzung durchzuführen sind.

Diese Festsetzung dient insbesondere der Minimierung von Eingriffen in das Schutzgut Boden (Versiegelung, Verringerung Versickerungsfähigkeit und Grundwasserneubildung) sowie der Verbesserung des Kleinklimas und der Schaffung von Kleinstlebensräumen und Habitatstrukturen für Arten der Flora und Fauna, die an derartige Extremstandorte (trocken, mager) angepasst sind.

Dachbegrünungsmaßnahmen auch im Bereich der Hauptgebäude/ Wohngebäude werden empfohlen.

Die Dachbegrünung trägt dem Aspekt einer möglichst optimalen Einbindung in das Landschaftsbild, den Belangen des Kleinklimas (Verringerung der Aufheizung des Plangebietes durch Hitzerückstrahlung von Dachflächen) sowie dem Aspekt des Bodenschutzes (Minimierung bau- und anlagebedingter Auswirkungen durch die künftig zulässige Versiegelung, Ausgleich der Verringerung der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung) sowie einer optimierten Rückhaltung von Oberflächenwasser Rechnung. Weiterhin entstehen auf begrünten Dachflächen Kleinstlebensräumen und Habitatstrukturen für Arten der Flora und Fauna, die an derartige Extremstandorte (trocken, mager) angepasst sind.

12.3 Einfriedungen

Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig, da sie nicht den gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde entsprechen und insbesondere aus naturschutzfachlicher wie artenschutzrechtlicher Sicht eine zusätzliche Barriere für Klein- und Mittelsäuger darstellen würden, die die Durchgängigkeit des Plangebietes weiter erschweren würde. Aus dem gleichen Grund sind Zaunsockel entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen unzulässig.

Zaunsockel dürfen nur an den vorderen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 0,20 m (Unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück bzw. fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Straßenbegrenzungslinie, oberer Bezugspunkt: Sockelmaueroberkante) errichtet werden. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen müssen Zaunanlagen einen Bodenabstand von mind. 0,15 m (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt: Zaununterkante) aufweisen.

Zäune (einschließlich Zaunsockel) dürfen an allen Grundstücksgrenzen eine Gesamthöhe von 2,00 m (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante

Baugrundstück bzw. fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche/Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung an der Straßenbegrenzungslinie; oberer Bezugspunkt: Zaunoberkante) nicht überschreiten. Diese Höhenfestsetzung trägt ggf. höheren Schutzansprüchen im Bereich gewerblicher und/oder landwirtschaftlicher Nutzungen Rechnung.

Einfriedungen vor Garagen sind nur dann zulässig, wenn auf Privatgrund ein offener Stauraum mit einer Tiefe von mind. 5,0 m bzw. bei offenen Stellplätzen und Carports von mind. 3,0 m zur Verfügung steht.

Tore und Türen dürfen nicht zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen/ Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hin aufschlagen, sofern sie hierbei in die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hineinragen.

Sichtschutzzäune/Sichtschutzeinrichtungen (Pergolen, senkrechte Sonnensegel o. ä.) sind nur im Bereich von Terrassen und sonstigen Sitzplätzen bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

Anstelle von Zäunen sind bis max. 2,0 m hohe Hecken aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zulässig (s. Artenliste 1, Begründung Teil A., Kap. 14 („Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“).

12.4 Stellplätze, Garagen, Carports

Pro Wohneinheit sind auf dem jeweiligen Baugrundstück jeweils zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Im Zuge der jeweiligen Bauvorlage ist ein entsprechender Stellplatznachweis zu führen.

Garagen und Carports bzw. offene Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An der vorderen Grundstücksgrenze müssen sie dann jedoch einen Abstand von mind. 5,0 m (bei Garagen) bzw. einen Abstand von mind. 3,0 m (bei Carports, Stellplätzen) zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

Der private Stauraum hat bei Garagen mind. 5,0 m, bei Carports und Stellplätzen mind. 3,0 m zu betragen.

12.5 Untergeordnete Nebenanlagen

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z. B. Garten-/Gerätehäuschen, Fahrradschuppen, Mülleinhausungen o. ä.) jeweils bis zu max. 20 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wenn sie an der vorderen Grundstücksgrenze einen Abstand von mind. 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten.

12.6 Nicht überbaute Flächen

Terrassenflächen dürfen mit Betonpflaster, Betonplatten, Naturstein- oder Holzbelägen, Fliesen, Klinker o. ä. befestigt werden.

Alle sonstigen zu befestigenden Flächen (Grundstückzufahrten, Fußwege, Eingangsbereiche, Fahrradstellplätze, Gebäudevorflächen, Stellplätze o. ä.) sind in teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergebundene Bauweisen), sofern der örtliche Baugrund zur Versickerung geeignet ist.

Es gelten die Vorgaben der Bekanntmachung über die Einhaltung der Versickerungsfähigkeit von Flächen (MABI Nr. 10/1985).

Es gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder nicht mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen bzw. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

12.7 Höhe der baulichen Anlagen

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A., Kapitel 11.2 („Maß der baulichen Nutzung“) wird verwiesen.

Die max. zulässige Firsthöhe wird mit 9,0 m festgesetzt (unterer Höhenbezugspunkt: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, OK RFB EG).

Die Gemeinde vertritt die Auffassung, dass auf Grundlage dieser Festsetzung sowohl die Realisierung forst- und landwirtschaftlicher Gebäude (Hallen, Scheunen o. ä.), gewerblicher Anlagen bzw. auch zwei- bzw. dreigeschossiger Wohngebäude möglich ist. Gleichzeitig möchte die Gemeinde höhere Gebäude im Hinblick auf die Siedlungs- und Landschaftsbildverträglichkeit vermeiden, da diese dann unmaßstäblich wirken würden, insbesondere vor dem Hintergrund der bewegten Topographie.

12.8 Fassadengestaltung

Die Verwendung greller Farben (Signalfarben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau, Nr. 6032 Signalgrün), die Verwendung sämtlicher RAL-Leucht- und/oder RAL-Perlfarben sowie stark kontrastierende Farbkombinationen sind unzulässig.

Reflektierende und/oder spiegelnde Fassadenmaterialien sind unzulässig.

Das Anbringen von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie an den hierfür geeigneten Fassadenseiten (Süden, Südwesten, Südosten) ist zulässig. Davon ausgehende und die Nachbarschaft beeinträchtigende Reflektionen und/oder Spiegelungen sind unzulässig und durch geeignete technische Hilfsmittel (Beschichtungen, entspiegelnde Folien o. ä.) zu vermeiden.

12.9 Straßenraumbeleuchtung

Zum Schutz nachtaktiver Insekten, Falter und dgl. ist eine künftige Beleuchtung entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ausschließlich mit Natri-

umdampflampen ohne UV - Anteil im Lichtspektrum oder mit LED-Lampen auszuführen.

Auf Grundlage aktueller Forschungen ist festzustellen, dass LED-Licht aufgrund nicht vorhandener UV-Strahlung bereits von Haus deutlich insektenfreundlicher ist, als beispielsweise Quecksilberdampf-Hochdrucklampen, Halogen-Metalldampflampen und/oder Natriumdampf-Hochdrucklampen.

Es ist bekannt, dass insbesondere kaltweiß bzw. warmweiß leuchtende LED-Lampen innerhalb dieser Kategorie hinsichtlich des Insektenschutzes die besten Ergebnisse erzielen. Daher ist hierzu eine entsprechende Festsetzung getroffen.

12.10 Flächen für Aufschüttungen und/oder Abgrabungen

Da nichts anderes festgesetzt ist, sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zur Errichtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (inkl. der öffentlichen Parkplätze) zulässig, sofern dies für ihre bau-, erschließungs-, lage- und höhentechnisch optimale Trassierung notwendig ist.

Aufgrund der örtlichen Topographie ist davon auszugehen, dass Aufschüttungen bzw. Abgrabungen insbesondere auch im Bereich der künftigen Privatgrundstücke (Baugrundstücke) notwendig werden könnten (z. B. zur Herstellung einer ebenflächigen, bebaubaren Grundstücksfläche bzw. zur höhentechnischen Anpassung der Baugrundstücke an die Erschließungsstraßen).

Um Nachbarschaftskonflikte bzw. unzumutbare optische Beeinträchtigungen (z. B. durch höhentechnisch ungeregelte Geländeversprünge bzw. durch hohe Stützmauern zwischen den Grundstücken) zu vermeiden, hat die Gemeinde hierfür entsprechende Festsetzungen getroffen. Demnach gilt:

- Abgrabungen und Aufschüttungen auf dem Baugrundstück gegenüber der Oberkante des natürlich anstehenden Geländes sind bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig. Daraus resultierende Höhenversprünge gegenüber der Oberkante des benachbarten natürlich anstehenden Geländes sind entweder als natürliche Böschungen mit einem Böschungsverhältnis von max. 1 : 2 oder mit Stützwänden in Form von Gabionen, Natursteinoder Betonmauern auszuführen. Stützwände entlang der Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von max. 1,00 m aufweisen (Unterer Bezugspunkt: Oberkante natürlich anstehendes Gelände Nachbargrundstück; oberer Bezugspunkt: Fertige Oberkante künftiges Gelände Baugrundstück).

Hinweis:

- Für Auffüllungen ist im Sinne des Massenausgleiches im Idealfall zunächst das auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehende Material (z. B. aus Abgrabungsbereichen oder aus der Baugrube) zu verwenden.
- Sofern auf dem Baugrund selbst kein Material gewonnen werden kann, darf das Auffüllmaterial (Fremdmaterial) nur aus unbelastetem Bodenaushub bestehen. Eine Verwendung boden-/grundwassergefährdender Stoffe (z. B. Müll, Bauschutt, Straßenabbruch o. ä.) ist unzulässig. Diesbezüglich

geltende Gesetze (Bundesbodenschutzverordnung o. ä.) sind zu beachten.

12.11 Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie

Die Bauleitplanung ist kein Instrument, um kommunale Energiepolitik durchzusetzen. Die Festsetzung einer Verpflichtung zur Errichtung beispielsweise von Solaranlagen ist aus planungsrechtlicher Sicht unzulässig.

Jedoch bestimmen die vorhergehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen bzw. Hinweise und Empfehlungen - auch ohne explizite Aussagen zum Thema regenerative Energien zu treffen - insbesondere im Hinblick auf die Sonnenenergienutzung dafür notwendige Voraussetzungen und gewährleisten eine effiziente Nutzung damit in Verbindung stehender Anlagen.

Besonders wichtig sind hierbei die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern bzw. von Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und die Dachneigung.

Hingewiesen wird auf die diesbezüglich relevanten Aussagen zum Thema „Geothermie“ (s. Teil A., Kap. 10.5).

Für eine effiziente Sonnenenergienutzung werden folgende Informationen an die Hand gegeben.

- Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsarm sein.
- Laubbäume sollten gegenüber den südwest- oder südostorientierten Fassaden einen Mindestabstand im Umfang der 1,5 fachen erreichbaren Baumhöhe einhalten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sollten die festgesetzten Baumpflanzungen in die nördlichen und östlichen Grundstücksbereiche verlagert werden. Vor diesem Hintergrund sehen die Pflanzlisten in Teil A., Kapitel 14 („Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen“) geeignete Baumarten (klein- bis mittelgroßkronig, keine zu großen Wuchshöhen) vor.
- Der vorliegende Bebauungsplan sieht bewusst von der Festsetzung bestimmter minimaler und maximaler Dachneigungen ab, um hier für jede der zulässigen Dachformen ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Nutzung von Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energie zu gewährleisten. Demnach sind auch für Solaranlagen und Kollektoren optimal geeignete Dachneigungen im Bereich zwischen 30° und 48° zulässig.
- Photovoltaikanlagen bieten gegenüber der Solarthermie einen erweiterten Spielraum hinsichtlich der Ausrichtung, erfordern aber eine weitestgehende Verschattungsfreiheit. Selbst eine leichte Teilverschattung kann technisch bedingt die Stromausbeute erheblich vermindern.

12.12 Klimaschutz

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB bzw. Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist bei der Aufstellung eines Bauleitplanes u. a. das „Klima“ zu berücksichtigen und zwar

einerseits die Auswirkungen auf das Klima, andererseits die Auswirkungen des Klimas auf den Menschen und seine Gesundheit bzw. auf die Bevölkerung insgesamt sowie auf Kultur- und sonstige Sachgüter.

Der Schutz des Klimas ist vorrangig ein überörtliches und globales Ziel, das auch in erster Linie mit überörtlichen bzw. globalen Maßnahmen anzustreben ist. Die Gemeinde als unterste Planungsebene kann dazu verhältnismäßig wenig beitragen. Festsetzungen im BBP/GOP - etwa zum Zweck des Klimaschutzes - können, d. h. dürfen nach § 9 Abs. 1 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden und müssen vorwiegend auf das örtliche Kleinklima beschränkt werden.

Die objektive Bedeutung der klimatologischen Auswirkungen z. B. eines BBPs/GOPs hängt davon ab, ob sie in eine Bedrohung oder Gefährdung der Gesundheit umschlagen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse verletzen oder sich unzumutbar belästigend auf das allgemeine Wohlbefinden auswirken. Unterhalb dieser Schwelle sind die örtlichen Klimabezüge als öffentlicher umweltbezogener Belang in die Abwägung einzustellen und, soweit unvermeidbar, auszugleichen oder zu mindern.

Innerhalb dieses Rahmens sind Klimabelange jedoch auch durch andere städtebauliche Belange überwindbar und genießen diesen gegenüber keine Priorität.

U. a. folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung des Einflusses des Klimas auf den Städtebau wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt:

- Erhaltung/Schaffung eines möglichst hohen öffentlichen und privaten Grünflächenanteils (z. B. Regelung zur Höhe der zulässigen Überbauung/Versiegelung, Entsiegelungsmaßnahmen, Festsetzungen zur Begrünung/ Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Festsetzung einer GRZ)
- Schutz vor negativen Wind-/ Wettereinflüssen, wie z. B.
  - Vermeidung von Bebauung in durch Wetterkatastrophen gefährdeten Bereichen wie z. B. Windbruch an Waldrändern, Überschwemmungsgebiete
  - Maßnahmen zur Biotopvernetzung/Grünvernetzung und zur Erhöhung der Oberflächenrauigkeit

Hinsichtlich des Einflusses des Städtebaus auf das Schutzgut Klima gilt es, die natürlichen Klimafaktoren wie Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität, Luftbewegungen möglichst nicht negativ zu beeinflussen. Vorrangig ist der Schadstoffausstoß (Emissionen) zu verringern und dem Treibhauseffekt entgegenzuwirken, soweit dies im Rahmen des Städtebaus mit planungsrechtlichen Mitteln möglich und (nach § 9 Abs. 1 BauGB) zulässig ist.

Vor diesem Hintergrund sieht der vorliegende BBP/GOP folgende Maßnahmen zum Schutz des Klimas vor:

- Verminderung der Aufheizung des Plangebietes (Festsetzung von Pflanzgeboten auf Privatgrund, im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen usw., Dachbegrünungen, Anstreben kompakter Gebäudeformen, Festsetzung der GRZ usw.)

- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch
  - eine möglichst günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflussende und klimaabhängige Nutzungen und Anlagen sowie deren planerisch möglichst günstige Zuordnung zueinander (emittierende Baugebiete und Nutzungen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen)
  - Bündelung von Hauptverkehrsströmen und Vermeidung unnötiger Verkehrsbeziehungen
  - Vorgaben zur Grüngestaltung von Nebenanlagen, Verwendung versickerungsfähiger Beläge
  - Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen
  - Empfehlungen zur Verminderung des Verbrauchs fossiler Energien (Energieeinsparung, Gebäudeausrichtung usw. s. hierzu Ausführungen)

Im Hinblick auf die Verminderung der Freisetzung von durch im Plangebiet zulässigen Nutzungen bzw. durch Hausbrand und Verkehr ausgelöste Luftschadstoffe und Treibhausgase wird festgestellt:

Hierfür gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelwerke und technischen Bestimmungen (z. B. Bundesimmissionsschutzgesetz, BImSchG). Diese bedürfen keiner nochmaligen Sanktionierung im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung. Die Gewährleistung der Umsetzung daraus resultierender und notwendiger Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren.

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB können Gebiete festgesetzt werden, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. BImSchG bestimmte die Luft verunreinigende Stoffe (z. B. fossile Brennstoffe wie Kohle-, Ölverfeuerung) nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen. Eine solche Festsetzung muss dann aber städtebaulich erforderlich sein. Eine solche städtebauliche Erforderlichkeit kann in der topographischen Situation der Kommune (z. B. zum Schutz von Frischluftbahnen) oder in ihrem besonderen Charakter (z. B. Kurort) begründet sein. Die Gemeinde kann solche spezifischen, besonderen städtebaulichen Gründe im vorliegenden Fall jedoch nicht erkennen. Hinsichtlich der Festsetzung einer emissionsfreien Wärmeversorgung (Fernwärme, Einsatz regenerativer Energien, Geothermie) ist anzumerken, dass auf der Ebene der Bauleitplanung eine solche Festsetzung auf Grundlage des abschließenden Numerus clausus (Festsetzungskatalog) des § 9 Abs. 1 BauGB nicht legitimiert und insofern unzulässig ist.

Ausführungen zur Geothermie (s. Teil A., Kap. 10.5) und zum Einsatz regenerativer Energie (Teil A. Kap. 12.11) sind in der Begründung enthalten. Der Rückgriff auf derartige Nutzungen obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

Die Festsetzung von Energiestandards für Neubauten auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht zulässig und ist insofern vorliegend auch nicht vorgesehen. Auf Grundlage der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagenteile bei Gebäuden (Energiesparverordnung – EnEV) müssen bereits alle neu zu errichtenden Gebäude einen klimagerechten, nutzungsbezogenen Mindestwärmeschutz aufweisen. Angesichts dieses bereits bundesrechtlich vorgegebenen Mindestwärmeschutzes ist eine zusätz-

liche bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Gebäudewärmeschutzes in gleicher Höhe i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB im Allgemeinen nicht erforderlich und daher unzulässig. Ob dagegen in besonderen Fällen ein noch über die Anforderungen der EnEV hinausgehender höherer Wärmeschutz, festgesetzt werden darf, ist zweifelhaft und bedarf plausibler, besonderer städtebaulicher Gründe. Diese kann die Gemeinde aber nicht erkennen und verzichtet daher auch aus Gründen der Rechtssicherheit auf Festlegungen von Energiestandards.

Hinweis: Die Durchsetzung der vorgenannten Punkte (Einsatz regenerativer Energien, emissionsfreie Wärmeversorgung usw.) hingegen im Rahmen städtebaulicher Verträge ist wesentlich leichter zu erreichen, als auf Grundlage eines Bauleitplanes. Diese eröffnen der Gemeinde erweiterte Handlungsspielräume, weil sie dabei nicht an die insoweit einschränkenden Vorschriften des § 9 BauGB und der BauNVO gebunden sind. Insbesondere, wenn die Gemeinde Grundstückseigentümer ist, kann sie bei der Vergabe von Grundstücken an Bauwillige in den Kaufverträge solche Bestimmungen vorsehen.

Nachfolgend werden ergänzende Hinweise gegeben, die für künftige Bauwillige bei der Planung und bei der baulichen Ausführung ihrer Gebäude ggf. von Interesse sein könnten.

Die Kompaktheit der Baukörper beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/Höhe bzw. Volumen (V) des Baukörpers zur Außenfläche bzw. Oberfläche (= Hüllfläche A) und wird als A/V-Verhältnis definiert. Je kleiner die Hüllfläche A im Verhältnis zum Gebäudevolumen V, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard.

Bei Gebäuden ist das A/V-Verhältnis umso besser, je mehr Vollgeschosse vorhanden sind. Die energetisch optimale Gebäudeabmessung liegt bei einem Verhältnis von Länge zu Tiefe von 1/1 oder 3/2.

Negative Einflüsse auf das A/V-Verhältnis haben z. B. Erker oder Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers, da diese die Kompaktheit des Gebäudes negativ beeinflussen.

Daraus ergeben sich aus Perspektive des energieoptimierten Planens folgende Empfehlungen:

- Als Verhältnis von Baukörperlänge zu Baukörpertiefe sollten mögliche Verhältnisse von 1/1 bis 3/2 gewählt werden.
- Winkelbauten sind gegenüber kompakten Baukörpern energetisch ungünstiger.
- An- und Vorbauten sowie Vor- und Rücksprünge innerhalb eines Baukörpers sind energetisch ungünstig.

Die Investitionskosten für hocheffiziente Gebäude (Niedrigenergiehäuser, Passivhäuser) liegen zwischenzeitlich kostentechnisch nur noch vergleichsweise gering über denjenigen für Standard-Neubauten. Zudem existieren Förderprogramme, die helfen, Mehrkosten zumindest teilweise zu kompensieren. Nicht die Investitionskosten, sondern die Kosten über die Nutzungsdauer des Hauses hinweg sind letztlich entscheidend. Aufgrund des niedrigen Energieverbrauchs energieeffizienter Neubauten und der sich daraus ergebenden geringeren Energiekosten sind Hocheffizienzbauten wirtschaftlicher, als Stan-

dard-Neubauten. Dies gilt umso mehr unter der Annahme, dass die Energiepreise weiter stiegen.

Das LRA (Klimaschutzbeauftragte/-r) stehen im Bedarfsfall künftigen Bauwilligen für eine kostenlose und neutrale Energieberatung zur Verfügung. Auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme dieser Beratung weist die Gemeinde hin.

13. ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

13.1 Beschreibung Ausgangszustand

Aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht betrachtungsrelevant und damit vernachlässigbar sind sämtliche im Gebiet bereits mit Asphalt, Pflaster, Beton o. ä. versiegelten bzw. mit Gebäuden und Nebenanlagen überbauten Flächen.

Die überwiegenden Teile des Planungsgebietes werden von flächiger, intensiver Landwirtschaft (Ackernutzung), von jungen Obstbaumplantagen bzw. von solchen mittleren Alters geprägt. Dies bedeutet z. T. mehrfache jährliche maschinelle Bodenbearbeitung, den regelmäßigen Einsatz von Düngern, Pestiziden und Herbiziden sowie auch eine zeitweilige Vegetationsfreiheit. Diesem Nutzungsrhythmus können sich nur wenige spezialisierte Tier- und Pflanzenarten anpassen, sodass hier grundsätzlich von einem eingeschränkten Lebensraum für Pflanzen und Tiere ausgegangen werden kann. Hier vorhandene Kulturpflanzen/Obstgehölze sind als Lebensraum aufgrund fehlender Strukturen (keine Nistkästen, Baumhöhlen, Mulme, Rindenabplatzungen, Totholz, Ast-/Stammlöcher o. ä.) insbesondere für Vögel und Fledermäuse jedoch auch für Insekten, Käfer usw. nicht geeignet.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht von Relevanz sind daher insbesondere die im Plangebiet vorhandenen, straßenbegleitenden Feldgehölzstrukturen (amtlich kartierte Biotope, vereinzelt mit eingestreuten Einzelbäumen), die im Nordwesten des Plangebietes vorhandene Streuobstwiese und im Nordosten vorhandene sehr kleinflächige Brach-/Ruderalstrukturen.

Sonstige potenziell geeignete Biotope, z. B. Gewässer oder Wasserflächen, Stillgewässer, temporär wechselfeuchte Bereiche, Tümpel, Weiher, Pfützen, grabbare und unbewachsene Strukturen o. ä., sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die im Plangebiet vorhandenen, temporär wasserführenden straßenbegleitenden Gräben sind als Lebensraum aufgrund fehlender Eignung (intensiv gepflegt, teilweise verrohrt, nicht durchgängig, trapezförmiger Ausbau im Regelprofil) artenschutztechnisch vernachlässigbar.

13.2 Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

13.2.1 Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFN-Richtlinie

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-RL sind für das Projektgebiet nicht nachgewiesen. Vorkommen sind aufgrund der Biotopausstattung auszuschließen. Die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG sind nicht einschlägig.

13.2.2 Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie

13.2.2.1 Säugetiere

Fledermäuse:

Da im Plangebiet keine leerstehenden Gebäude, Schuppen, Scheunen oder sonstige Gebäude vorhanden sind (bzw. sofern vorhanden, dann aber nicht abgebrochen werden, wie im Falle der Trafostation oder des westlich benachbarten Nebengebäudes) und demnach im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes nicht beseitigt werden müssen, gehen keine damit verbundenen Lebensräume verloren.

Die bestehende Dorfstraße verläuft hohlwegartig in einem Geländeeinschnitt und wird beiderseits auf den hier vorhandenen Böschungsflächen von Gehölzen eingegrünt. Insofern übernimmt diese lineare Verkehrsstruktur und der straßenbegleitende Gehölzbestand für Fledermäuse eine gewisse Leit-, Orientierungs- und Vernetzungsfunktion.

Der südliche straßenbegleitende Gehölzbestand bleibt auf Grundlage der Planung unangetastet. Insofern werden damit verbundene Funktionen (Nahrungsgewinnung, Brutstätten, Leitstrukturwirkung o. ä.) nicht beeinträchtigt.

Hingegen ist die Beseitigung des am Nordrand vorhanden Gehölzbestandes zulässig, sofern bau-/erschließungstechnisch notwendig. Die Planung geht im Sinne einer „worst-case-Betrachtung“ von deren Totalverlust aus und damit von einem Verlust ihrer Funktion (Lebensraum, Brutstätte, Winterquartier, Nahrungsquelle, Rückzugsort, Ansitzwarten).

Gleiches gilt für die ca. zehn alten Obstbäume im Nordwesten des Plangebietes.

Das Plangebiet wird von Fledermausarten als Jagdrevier im Überflug genutzt. Potenzielle Leitstrukturen (Gehölze) bleiben weitgehend erhalten. Als Ausgleich für unvermeidbare Gehölzrodungen sind die in der Grünfläche vorgesehenen Baumpflanzungen zu verstehen. Gehölzrodungen erfolgen außerhalb der Winterruhezeit.

Alle im Plangebiet jagenden Fledermausarten können die verbleibenden und/oder benachbarten Bestandsgehölze weiterhin als Jagdstrukturen nutzen bzw. auf sonstige geeignete Strukturen außerhalb des Plangebietes, in seinem direkten Umfeld, ausweichen.

Tendenziell wird sich das Insektenvorkommen - und somit das Nahrungsangebot für Fledermäuse - im Bereich der künftigen Bauflächen gegenüber dem Status quo nicht ändern (z. B. im Bereich potenzieller Gartenteiche, Kompoststellen, Silageeinrichtungen, Klär-/Jauchegruppen, Staudenpflanzungen, im Umfeld von Beleuchtungseinrichtungen usw.). Insofern kann auch die künftige Siedlungsfläche als Jagdlebensraum fungieren, so dass ein Totalverlust auszuschließen ist.

Fledermausarten werden somit durch das Vorhaben weder getötet, geschädigt noch erheblich gestört. Auf die diesbezügliche relevante Vermeidungsmaßnahme „V 3“ (Steuerung der Bauzeit) wird verwiesen. Sie dient auch dem Schutz der Fledermäuse.

Haselmaus:

Die Haselmaus ist eine Charakterart artenreicher, lichter Wälder, die innerhalb des Geltungsbereiches jedoch nicht vorkommen. Insofern ist ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet unwahrscheinlich. Hierfür notwendige Strukturen fehlen. Nach menschlichem Ermessen ist eine Tötung, Störung oder Schädigung von Individuen der Art auszuschließen.

Biber, Luchs usw.:

Das Vorkommen dieser Arten im Plangebiet kann aufgrund fehlender Habitatstrukturen (keine Gewässer oder Wasserflächen mit entsprechenden Begleitgehölzen, Waldflächen) ausgeschlossen werden.

13.2.2.2 Reptilien

Zauneidechse:

Die Zauneidechse ist eine wärmeliebende Art, die ursprünglich bevorzugt auf Magerrasen, sonnenexponierten Hängen und Brachflächen mit gut drainiertem Substrat und licht bewachsenen Teilbereichen vorkommt. Inzwischen wurde sie aber durch die intensive Landnutzung auf Saum- und Restflächen zurückgedrängt. In Deutschland ist die Zauneidechse heute überwiegend als Kulturfolger anzusehen, der weitgehend auf Sekundärlebensräume angewiesen ist. Als Ausbreitungswege und Habitate nutzen die Tiere gerne die Vegetationssäume und Böschungen von Straßen und Schienenwegen. Als hauptsächlicher limitierender Faktor für die Art gilt die Verfügbarkeit gut besonnter, vegetationsarmer Flächen mit für die Art grabfähigem Boden. Hier werden die Eier abgelegt. Gefährdungsursachen für die Art sind einerseits die Nutzungsintensivierung von Magerstandorten, andererseits die naturgemäß einsetzende Verbuschung nicht bewirtschafteter Flächen. Nachweise zum Vorkommen der Zauneidechse im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Innerhalb des UGs sind potenziell geeignete Zauneidechsenhabitate, insbesondere wärmebegünstigten Bereiche auf sandigen, besonnten Bereichen oder ein Mosaik aus Gehölzstrukturen und Sonnenplätzen nicht vorhanden. Insofern ist nach menschlichem Ermessen eine Tötung, Störung oder Schädigung von Individuen der Art auszuschließen.

Sonstige Reptilienarten:

Das Vorkommen der sonstigen, im Rahmen einer saP zu berücksichtigenden Reptilienarten im Plangebiet (Äskulapnatter, Europäische Sumpfschildkröte, Mauereidechse, Östliche Smaragdeidechse, Schlingnatter , Würfelnatter) kann aufgrund des Fehlens entsprechender Habitate, aufgrund ihrer ökologischen Ansprüche an den jeweiligen Standort sowie unter Berücksichtigung der Verbreitungsbilder dieser Arten in Bayern ausgeschlossen werden.

13.2.2.3 Amphibien

Nachweise zum Vorkommen prüfrelevanter Amphibienarten (Alpen-Kammmolch, Alpensalamander, Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kamm-

molch, Kleiner Wasserfrosch, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Laubfrosch, Moorfrosch, Rotbauchunke, Springfrosch, Wechselkröte) liegen für das UG nicht vor. Hier fehlen geeignete Biotope.

Insofern ist nicht erkennbar, dass sich das Lebensraumangebot für die Art innerhalb des Plangebietes zukünftig verschlechtert. Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitate und aufgrund der ökologischen Ansprüche an ihren Standort sowie unter Berücksichtigung der Verbreitungsbilder dieser Arten in Bayern kann für die saP-relevanten Amphibienarten des Anhangs IV ein Vorkommen im UG ausgeschlossen werden.

13.2.2.4 Käfer

Nachweise zum Vorkommen prüfrelevanter Käferarten (Alpenbock, Breitrand, Eremit, Goldstreifiger Prachtkäfer, Heldbock, Rothalsiger Düsterkäfer, Scharlachkäfer, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Vierzähniger Mistkäfer) im UG liegen nicht vor. Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitate, aufgrund der ökologischen Standortansprüche sowie unter Berücksichtigung der Verbreitungsbilder dieser Arten in Bayern kann für alle saP-relevanten Käferarten des Anhangs IV ein Vorkommen innerhalb des UGs ausgeschlossen werden.

13.2.2.5 Schmetterlinge

Nachweise zum Vorkommen der prüfungsrelevanten Schmetterlingsarten (Apollofalter, Blauschillernder Feuerfalter, Dunkler Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Eschen-Scheckenfalter, Gelbringfalter, Großer Feuerfalter, Haarstrangwurzeleule, Heckenwollafter, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Moor-Wiesenvögelchen, Nachtkerzenschwärmer, Osterluzeifalter, Quendel-Ameisenbläuling, Regensburger Gelbling, Schwarzer Apollo, Wald-Wiesenvögelchen) im Plangebiet liegen nicht vor. Innerhalb des UGs fehlen geeignete Biotope (z. B. Wiesen- oder extensive Grünlandflächen). Das Lebensraumangebot wird für die Arten nicht verschlechtert oder verbessert. Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitate und aufgrund der ökologischen Ansprüche dieser Arten an ihren Standort sowie unter Berücksichtigung der Verbreitungsbilder dieser Arten in Bayern kann für die saP-relevanten Schmetterlingsarten des Anhangs IV ein Vorkommen im UG ausgeschlossen werden.

13.2.2.6 Weichtiere (Schnecken, Muscheln), Fische

Nachweise zum Vorkommen der prüfungsrelevanten Weichtier- und Fischarten im UG liegen nicht vor. Innerhalb des UGs fehlen potenziell geeignete Biotope.

Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitate und aufgrund der ökologischen Ansprüche dieser Arten an ihren Standort sowie unter Berücksichtigung der Verbreitungsbilder dieser Arten in Bayern kann für alle saP-relevanten Schnecken-, Muschel, Fischarten des Anhangs IV ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

13.2.2.7 Libellen

Nachweise zum Vorkommen prüfrelevanter Libellenarten (Asiatische Keiljungfer, Gekielte Smaragdlibelle, Große Moosjungfer, Grüne Flussjungfer, Grüne Mosaikjungfer, Östliche Moosjungfer, Sibirische Winterlibelle, Zierliche Moosjungfer) im UG liegen nicht vor. Innerhalb des UGs fehlen geeignete Biotope, z. B. Gewässer oder Wasserflächen.

Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitate und aufgrund der ökologischen Ansprüche an ihren Standort sowie unter Berücksichtigung der Verbreitungsbilder dieser Arten in Bayern kann für die saP-relevanten Libellenarten des Anhangs IV ein Vorkommen im UG ausgeschlossen werden.

13.3 Bestand und Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VRL)

Durch die geplante Maßnahme werden Baum- und Gehölzrodungen ausgelöst. Insofern werden mögliche Brutstätten zerstört. Die weitestgehende Sicherung bestehender Gehölzfläche während der Durchführung zukünftiger Baumaßnahmen wird durch die Vermeidungsmaßnahme V 1 („Schutz angrenzender ökologisch bedeutsamer Bestände“) bzw. V 3 (Bauzeit) gewährleistet.

Durch den Verlust landwirtschaftlicher Flächen werden potenzielle Jagdgebiete (z. B. des Turmfalken, des Mäusebussards o. ä.) beseitigt. Der Ausgleich für diesen Flächenverlust gilt in Folge der im Rahmen des BBPs/GOPs erfolgten Anwendung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung als kompensiert.

Gebäude werden nicht abgebrochen. Von der Entstehung neuer Gebäude mit Nebengebäuden könnten z. B. Rauch- und Mehlschwalben, evtl. auch der Feldsperling o. a. profitieren.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen sind die üblichen siedlungstypischen Vogelarten anzunehmen. Innerhalb der Siedlungsflächen sind somit Amsel, Bachstelze, Blaumeise, Bluthänfling, Buchfink, Elster, Gartenrotschwanz, Gelbspötter, Grünfink, Haussperling, Kohlmeise, Mahlschwalbe, Mönchsgrasmücke, Rauchschwalbe, Rotkehlchen, Star, Türkentaube, Zaunkönig und Zilpzalp zu finden. Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Vergrößerung der Siedlungsflächen handelt, kann man davon ausgehen, dass für diese Arten das Vorhaben gegenüber dem Status quo keine Verschlechterung bedeutet.

Letztlich ist auch eine vorhabenbedingte Verschlechterung des Erhaltungszustandes aller weiteren, innerhalb des Plangebietes vorkommenden Arten bzw. Lebensräume unter Berücksichtigung der in Teil A., Kapitel 13.4 („Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität“) beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten.

Die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wird daher nach Einschätzung der Gemeinde nicht erforderlich.

13.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände während der Bauphase, insbesondere im Zuge der Baufeldvorbereitung (Baumfällarbeiten, Baufeldfreimachung, Gebäudeabbrucharbeiten), werden Schon- und Ruhefristen jeweils folgender potenziell betroffener Artengruppen wie folgt berücksichtigt:

Die nachfolgend beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen der nach den hierfür einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V .m. § 44 Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- *„V 1“: Schutz angrenzender bzw. im Geltungsbereich liegender, ökologisch bedeutsamer Bestände während der Bauzeit:*
  - Der in der Planzeichnung dargestellte, zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand (Feldgehölzhecken, Bäume) ist zu schützen. Diese Bereiche dürfen weder für Maßnahmen der Baustelleneinrichtung noch für Materiallagerungen o. ä. genutzt werden bzw. dürfen nicht durch Auf- und/oder Abgrabungen beeinträchtigt werden. Mittels geeigneter, ortsfester Absperrmaßnahmen (z. B. nicht verrückbare Bauzaunabsperrungen, Höhe mind. 2,0 m) ist ihr Schutz durch jeden daran angrenzenden künftigen Grundstückseigentümer zu gewährleisten. Die Absperrungen sind außerhalb der Traufbereiche auszuführen. Zur Vermeidung von Wurzeldruck dürfen diese Flächen gleichfalls nicht mit Baufahrzeugen überrollt werden.
  - Die Errichtung von Baustraßen sowie von Flächen für die Baustelleneinrichtung (Materiallager usw.) ist generell nur innerhalb des Geltungsbereiches zulässig.

- *„V 2“: Beleuchtung:*
  - Zum Schutz nachtaktiver Insekten dürfen für die Beleuchtung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ausschließlich LED-Lampen (mit kalt- oder warmweißem Licht) verwendet werden.

- *„V 3“: Steuerung der Bauzeit:*
  - Zum Schutz von Bodenbrütern muss die Baufeldfreimachung/-räumung im Bereich landwirtschaftlicher Nutzflächen außerhalb der Brutzeit, demnach in der Zeit zwischen Mitte September bis Ende Februar durchgeführt werden. Arbeiten zur Baufeldfreimachung/-räumung außerhalb dieses Zeitfensters sind zulässig, wenn durch eine hierfür qualifizierte Person in Abstimmung mit der UNB am LRA Forchheim mittels Bestandsbegehung nachgewiesen ist, dass keine Bodenbrüter vorhanden sind.
  - Um brütende Vögel nicht zu schädigen oder zu stören, hat die Rodung von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit gemäß Art. 16 BayNatSchG, also nicht von Anfang März bis Ende September, zu erfolgen. So kann eine Zerstörung besetzter Vogelnester sowie eine Tötung europarechtlich geschützter Vogelarten verhindert werden.

- Um eine Verletzung oder Tötung von Fledermäusen im Zuge unvermeidbarer Rodungsarbeiten zu reduzieren, ist der Gehölzbestand außerhalb deren Winterruhe (Ende Oktober/Anfang November bis Ende März) zu beseitigen/abzubrechen.

Fazit: Unter Berücksichtigung der potenziellen Vorkommen von Vogelarten und Fledermäusen ergibt sich als günstigster Rodungszeitraum bzw. als Zeitraum zur Baufeldräumung der Oktober. Wenn aus unvorhersehbaren Gründen (z. B. Witterung, Bauzeitenverschiebungen etc.) eine Abweichung von den zeitlichen Beschränkungen notwendig wird, ist eine Rodung von November bis Februar nur möglich, sofern zuvor ein Nachweis erfolgte, dass sich in den zu rodenden Bereichen keine Fledermausquartiere oder Haselmäuse befinden. Hierfür ist das Hinzuziehen eines geeigneten Experten notwendig und festgesetzt.

13.5 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)

Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen), die dazu dienen, Beeinträchtigungen bzw. Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden.

Im Bereich der zum Erhalt festgesetzten, südlich straßenbegleitenden Gehölzbestände sind folgende Maßnahmen vorzusehen:

- *„CEF 1“: Anbringen künstlicher Fledermausquartiere:*
  - Anbringen von zwei künstlichen Fledermausquartieren (ein Flachkasten und ein Rundkasten) vor Beginn jeglicher Bautätigkeit. Die Ersatzquartiere sind so anzubringen, dass sie unterschiedlich besonnt (überwiegend besonnt bis überwiegend beschattet) werden. Die Einflugöffnungen/-bereiche dürfen durch Äste o. ä. nicht behindert werden.
  - Die Ersatzquartiere müssen frostsicher sein, sind regelmäßig zu kontrollieren (inkl. Instandhaltung, Reinigung usw.) und bei Abgang und/oder Beschädigung zu ersetzen.

- *„CEF 2“: Anbringen künstlicher Ersatzquartiere für Vögel:*
  - Anbringen von zwei Vogelnistkästen (für baumhöhlenbrütende Arten) vor Beginn jeder Bautätigkeit. Die Ersatzquartiere sind regelmäßig zu kontrollieren (inkl. Instandhaltung, Reinigung) und bei Abgang/Beschädigung zu ersetzen. Die Einflugöffnungen dürfen durch Äste o. ä. nicht behindert werden.

14. GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG MIT VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN

Auf den besonderen Schutz des Oberbodens und auf die sonstigen Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden nach DIN 19 731 und § 12 BBodSchV

wird hingewiesen. Zum Schutz der Ressource Boden ist daher festgelegt, dass anfallender Oberboden vor Baubeginn profilgerecht abzutragen und in Mieten zu lagern ist. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölz- und Ansaatflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Bei den nicht versiegelten Flächen soll der Boden wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d. h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicherweise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen sollen Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteiligen Bodenveränderungen (z. B. im Rahmen von Geländeauffüllungen o. ä.) vermieden werden.

Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen (z. B. DIN 19 731), ist zu achten.

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind Maßnahmen zur Förderung der Grundwasserneubildung im Gebiet festgesetzt (Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten und Nebenflächen, Versickern und Speicherung von Oberflächenwasser auf den Grundstücken).

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen ist zulässig und wird empfohlen.

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, gemäß der nachfolgenden Artenlisten 1 bis 3 zu bepflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Die Verwendung nicht heimischer, nicht standortgerechter Gehölze (z. B. Koniferen wie Thuja, Zypressen o. ä.), u. a. zur Herstellung von Reihenpflanzungen o. ä., ist unzulässig.

Durch künftige Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die weitestgehende Reduzierung versiegelter Flächen soll die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden. Maßnahmen zur Dachbegrünung sind festgesetzt. Der Einsatz von Gründächern verbessert die Wasserrückhaltung in der Fläche, kompensiert teilweise notwendige Flächenversiegelungen und reduziert die Flächenabflusswerte. Damit einher geht gleichfalls eine Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld dieser Einrichtungen.

Bei der Auswahl der Obstbäume für Neuanpflanzungen innerhalb des Gebietes bzw. der externen Ausgleichsflächen wurde auf die Verwendung bewährter, alter fränkischer, robuster und möglichst krankheitsresistenter Arten Wert gelegt.

Die in den Pflanzenlisten festgelegten, standortgerechten, heimischen Gehölzarten zur Eingrünung der Privatgrundstücke wurden insbesondere auch unter dem Aspekt der Nutzungsfähigkeit als Bienenweiden/ Bienennährgehölze ausgewählt.

Folgende Gehölze sind (auch in Arten) zu verwenden (Hinweis zu Artenliste 1: Unter dem Aspekt „Verschattung“ und der optimierten Gewinnung regenerati-

ver Energie wurden die nachfolgenden Baumarten im Hinblick auf ihre potenziellen Endwuchshöhen ausgewählt):

Artenliste 1 (Gehölzpflanzungen)

Bäume (Hochstämme)	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Holzbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sträucher (Heister, Solitärgehölze, vStr.)	
Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Daphne mezereum	Seidelbast
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa arvensis	Feld-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Artenliste 2 (für Fassadenbegrünungen)

Klettergehölze	
Clematis vitalba	Gewöhnliche Waldrebe
Fallopia aubertii	Schlingknöterich
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Parthenocissus quinquefolia Engelmannii	Wilder Wein

Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Wilder Wein

Artenliste 3 (Obstgehölze)

Obstgehölze	
Apfel	Bohnapfel
	Gravensteiner
	Kaiser Wilhelm
	Jakob Fischer
	Goldrenette von Blenheim
	Hauxapfel
	Landsberger Renette
	Winterrambour
	Trierer Weinapfel
Birnen	Mollebusch
	Oberösterreichische Mostbirne
	Schweizer Wasserbirne
	Gräfin von Paris
	Gellerts Butterbirne
	Pastorenbirne
Kirschen	Burlat
	Große Schwarze Knorpelkirsche
	Hedelfinger Riesen
	Kassins Frühe
Zwetschgen	Hauszwetschge
	Ortenauer
	Große Grüne Reneclaude

Folgende Pflanzqualitäten sind zu verwenden:

- H., 3 xv., mDb. oder mB. (je nach Art), StU 18 - 20, aus extra weitem Stand
- Hei./Sol., mDb., mB., i. Cont. oder ohne (je nach Art), 125 - 150
- vStr., 3 - 4 xv. (je nach Art), 60 - 100
- Klettergehölze: Sol., 3xv., i. Cont. 7,5 l, 100 - 150
- Obstgehölze: H., 3xv., mDb. od. mB. (je nach Art), StU 16 - 18, aus extra weitem Stand

Zur Eingrünung der privaten Grün- und Gartenflächen dürfen darüber hinaus auch weitere, nicht in der Artenliste 1 genannte Bäume sowie (Zier-) Sträucher (Heister, Solitärgehölze) verwendet werden, jedoch keine Koniferen. Fassadenbegrünung ist zulässig. Dafür notwendige Gehölze sind der vorhergehenden Artenliste 2 zu entnehmen. Beide Maßnahmen (Dach-/ Fassadenbegrünung) dienen einer Minderung der Rückstrahlung im Zuge der Fassaden- bzw. Dachflächenaufheizung sowie dem Binden von Staub.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGBs (Ausführungsgesetzt zum Bürgerlichen Gesetzbuch) für

den Freistaat Bayern. Ergänzend verweist die Gemeinde auf diesbezüglich relevante Ausführungen und Informationen des Bayerischen Justizministeriums in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“, die unter dem nachfolgend genannten Link im Internet als pdf-file zum Herunterladen zur Verfügung steht:

https://www.justiz.bayern.de/imperia/md/.../gartengrenze_2005.pdf

Zwischen künftig geplanten bzw. festgesetzten Baumstandorten und bestehenden bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Bäume/Sträucher dürfen aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zu Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektr. Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“ (Hrsg.: Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen) bzw. die einschlägige DVGW-Richtlinie GW 125 sind zu beachten.

15. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von gerundet ca. 0,64 ha und teilt sich im Einzelnen wie folgt auf:

Dorfgebiet:	0,44 ha	68,75 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	0,15 ha	23,44 %
Öffentliche Grünflächen:	0,04 ha	6,25 %
Flächen für Versorgungsanlagen:	0,01 ha	1,56 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	**0,64 ha**	**100,00 %**

16. ERSCHLIESSUNGSKOSTEN

Bei der Durchführung der Planung entstehen der Gemeinde Leutenbach voraussichtlich folgende vorläufig grob geschätzten Kosten (Kostenschätzung brutto, reine Baukosten ohne Baunebenkosten, ohne Grunderwerbskosten sowie ohne Kosten für Ausgleichsmaßnahmen und -flächen, s. nachfolgende Übersicht):

Maßnahme	Kosten
Verkehrsanlagen:	182.000 Euro
Kanalneubau, Regenwasserkanal mit vier Hausanschlüssen:	49.000 Euro
Kanalneubau, Schmutzwasserkanal mit vier Hausanschlüssen:	44.000 Euro
Wasserleitungen mit vier Hausanschlüssen:	24.000 Euro
Gesamt:	**299.000 Euro**

17. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die Gemeinde Leutenbach unter Inanspruchnahme der Zuarbeit der von ihr beauftragten Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (Bamberg).

18. GESETZESGRUNDLAGEN, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN-NORMEN

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht gelten die in Teil A., Kapitel 1 („Planungsrechtliche Voraussetzungen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen.

Die in den textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, textlichen Hinweisen sowie in der Begründung und dem nachfolgenden Umweltbericht in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft Kirchehrenbach (Zimmer 4, Erdgeschoss, Hauptstraße 53, 91356 Kirchehrenbach) während der üblichen Dienstzeiten kostenfrei eingesehen werden.

Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien, Verordnungen usw. stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken für Jedermann zur Einsicht frei zur Verfügung.

19. VERFAHREN

19.1 Gewählte Verfahrensart

Im vorliegenden Fall handelt es sich um die Aufstellung eines qualifizierten BBPs mit integriertem GOP, der gemäß § 30 Abs. 1 BauGB alleine die Kriterien für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben festlegt.

Durchgeführt wurde das durch das BauGB vorgegebene Regelverfahren mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB bzw. der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1

BauGB sowie der förmlichen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der förmlichen Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

19.2 Behörden- und Trägerbeteiligung

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft.

Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Träger öffentlicher Belange und Behörden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen wurden bzw. davon ausgegangen wurde, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

1. Landratsamt Forchheim, Forchheim
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Regionaler Planungsverband, Bamberg
4. Wasserwirtschaftsamt Kronach, Kronach
5. Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q, München
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Forchheim
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Scheßlitz
8. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg
9. Amt für Ländliche Entwicklung Oberfranken, Bamberg
10. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Forchheim
11. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Forchheim
12. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Forchheim
13. Verein Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst, Pottenstein
14. Verein für Landschaftspflege und Naturschutz in Bayern, Regionalbeauftragte für Oberfranken, Hr. Bradka, Erbendorf
15. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
16. Kabel Deutschland, Vertrieb & Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
17. TenneT TSO GmbH, Bamberg
18. PLEdoc, Essen
19. Bayernwerk AG, Netzcenter Bamberg, Bamberg
20. Kreisbrandrat Herr Flake, Forchheim
21. Kreisheimatpfleger Herr Dippacher, Heroldsbach
22. Gemeinde Kirchehrenbach

23. Markt Pretzfeld
24. Stadt Gräfenberg
25. Gemeinde Kunreuth
26. Gemeinde Pinzberg
27. Gemeinde Wiesenthau

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, da ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt waren.

19.3 Verfahrensverlauf

Der BBP/GOP wurde nach dem im BauGB vorgegebenen Verfahren aufgestellt. Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

Aufstellungsbeschluss:	30.01.2017
Auslegungsbeschluss:	20.03.2017
Bekanntmachung:	10.03.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	03.04.2017 - 03.05.2017
Frühzeitige Behörden/Trägerbeteiligung:	03.04.2017 - 03.05.2017
Beratung im Gemeinderat:	26.06.2017
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	26.06.2017
Bekanntmachung öffentlichen Auslegung:	07.07.2017
Förmliche Behörden-/Trägerbeteiligung:	17.07.2017 – 17.08.2017
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	17.07.2017 - 17.08.2017
Beratung im Gemeinderat:	28.08.2017
Satzungsbeschluss:	28.08.2017
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	29.09.2017

B. UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

Als wesentliche Elemente der Umweltprüfung (UP) geben Art. 5 Abs. 1 und Art. 8 der UP-RL (Umweltprüfung - Richtlinie) vor:

- Die voraussichtlich erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Plans auf die Umwelt sind im Umweltbericht zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.
- Der Umweltbericht ist bei der Ausarbeitung und vor der Annahme des Plans zu berücksichtigen.

§ 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB legt daher fest, dass in der UP die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist ferner das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Bundesgesetzgeber hat damit der Sache nach festgeschrieben, dass die UP letztlich nur eine bestimmte verfahrensrechtlich gesteuerte Form der Sammlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ist.

Nach § 23 Abs. 4 Satz 3 BauGB muss der Umweltbericht entsprechend den Regelungen von Art. 5 Abs. 2 der UP-RL nur die Angaben enthalten, die angemessener Weise verlangt werden können und die den gegenwärtigen Wissensstand und die aktuellen Prüfmethoden sowie den Inhalt und Detaillierungsgrad des Plans berücksichtigen. Diese Vorgaben sollen überzogene Anforderungen an den Umweltbericht entgegenwirken und unter Zumutbarkeits- und Verhältnismäßigkeitsgesichtspunkten dazu dienen, dass sich in der praktischen Handhabung kein zusätzlicher Verwaltungsaufwand ergibt.

In diesem Zusammenhang sei auf die Rechtsprechung des BVerwG (Bundesverwaltungsgerichtes) verwiesen, dass die erforderliche Ermittlungs- und Aussageschärfe für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) weitgehend geklärt hat. Das BVerwG hat insoweit klargestellt, dass die UVP nicht den Einsatz neuartiger Untersuchungen, besonderer Untersuchungsverfahren, Bewertungskriterien oder Umweltstandards einfordert. Anders ausgedrückt: Was nicht nach „allgemeinem Kenntnisstand“ und auf der Grundlage „allgemein anerkannter Prüfungsmethoden“ zu ermitteln und zu bewerten ist, geht in die UVP nicht ein.

Aufbau und Inhalt des vorliegenden Umweltberichtes sind durch die Anlage zu § 2 Abs. 4 BauGB und § 2 a BauGB vorgegeben und wurden auf dieser Grundlage umgesetzt.

Die Checkliste der relevanten Umweltbelange gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie § 1 a BauGB wurde abgearbeitet und bei der Ausführung des Umweltberichtes berücksichtigt.

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

1.1.1 Beschreibung des Vorhabens

Auf die Ausführungen in Teil A., Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen.

1.1.2 Art und Maß des Vorhabens, Festsetzungen

Auf die Ausführungen in Teil A., Kapitel 11 („Planungsrechtliche Festsetzungen“), Teil A., Kapitel 12 („Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“) und in Teil A., Kapitel 13 („Artenschutzrechtliche Festsetzungen“) wird verwiesen.

1.1.3 Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Auf die Ausführungen in Teil A., Kapitel 15 („Flächenbilanz“) wird verwiesen.

1.2 Bestandsaufnahme

1.2.1 Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen

Das Planungsgebiet liegt in der „Biogeografischen Region 2 (kontinental), in der Großlandschaft „Südwestliches Mittelgebirge/Stufenland (4)“.

Nach der naturräumlichen Gliederung für die Region „Oberfranken - West (4)“ liegt das Planungsgebiet in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkische Alb (Frankenalb)“ und hier in der Naturraumuntereinheit „Nördliche Frankenalb (080)“.

Die derzeitige landschaftliche Situation sowie die bestehenden Nutzungen wurden bereits in Teil A., Kapitel 5 („Städtebauliche Bestandsaufnahme, Grundstücksverhältnisse, aktuelle Nutzungen“) beschrieben. Die dort gemachten Angaben gelten hier analog.

Mit Ausnahme der bestehenden Ortsstraße sind alle übrigen Flächen des Bebauungsplangebietes unversiegelt (bzw. teilversiegelt).

1.2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Auf die Ausführungen in Teil A., Kapitel 10.1 („Schutzgebiete“), in Teil A., Kapitel 10.2 („Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“) sowie in Teil A., Kapitel 10.6 („Hochwasser- Trinkwasser-, Heilquellenschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Grundwasser“) wird verwiesen.

Weiterhin wird auf die Ausführungen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) für den Landkreis Forchheim in Teil B., Kapitel 1.3.6 verwiesen.

1.3 Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

1.3.1 Baugesetzbuch (BauGB, Stand 10/2015)

Mit der Aufstellung des vorgelegten BBPs/GOPs sowie der beabsichtigten Ausweisung eines „Dorfgebietes“ werden gemäß den gesetzlichen Vorgaben insbesondere folgende Belange gemäß § 1 Abs. 6 BauGB berücksichtigt:

- Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)
- Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Be-

völkerung und die Anforderungen Kosten sparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile, Straßen und Plätze sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerte Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)
- Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)
- Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB)
- Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 b BauGB)
- Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB)
- Berücksichtigung der Ergebnisse einer von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Planung (FNP/LSP, § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAGB-Bau), im Langtitel „Gesetz zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien” (Stand: 20.07.2004), wurde die Umweltprüfung als verbindlicher Verfahrensbestandteil in die Bauleitplanung eingeführt. Gemäß den §§ 2 und 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren der Begründung des Bauleitplanes ein Umweltbericht beizufügen. Dieser Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB beschreibt und bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und bildet diesen gesonderten Teil der Begründung zur Bauleitplanung.

Mit dem vorliegenden Umweltbericht wurde den diesbezüglichen Forderungen des BauGBs nachgekommen.

1.3.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP, Stand 09/2013)

Auf die Ausführungen in Teil A., Kapitel 8.1 („Landesentwicklungsprogramm Bayern“) wird verwiesen.

1.3.3 Regionalplan (RP, Stand 09/2014)

Auf die Ausführungen in Teil A., Kapitel 8.2 („Regionalplan Region Oberfranken - West (4)“) wird verwiesen.

1.3.4 Flächennutzungsplan (FNP inkl. 3. Änderung, Stand 11/2006)

Auf die Ausführungen in Teil A., Kapitel 5 („Entwicklungsgebot“) wird verwiesen.

1.3.5 Landschaftsentwicklungskonzept für die Region Oberfranken-West (LEK, Stand 2005)

Das LEK fungiert als Arbeits- und Entscheidungsgrundlage in Sachen Naturschutz, Ökologie und landschaftlicher Entwicklung auf regionaler Ebene. Es ist eine der Grundlagen zur Erarbeitung u. a. des vorliegenden Umweltberichtes. Das LEK ist als Fachkonzept nicht rechtsverbindlich. Es verschafft einen Überblick über die ökologischen Rahmenbedingungen.

Im LEK werden folgende Aussagen zum Plangebiet getroffen:

Die Zielkarte „Boden“ weist den Flächen des Geltungsbereiches als Siedlungsgebiet eine „allgemeine Bedeutung“ für die Erhaltung der Bodenfunktion zu.

Die Zielkarte „Wasser“ weist den Geltungsbereich als Siedlungsflächen aus, macht aber darüber hinaus zur Zielfunktion keine weiteren Angaben.

Nach der Zielkarte „Luft und Klima“ wird dem Geltungsbereich als Siedlungsgebiet eine „geringe Bedeutung“ für die Verbesserung des bioklimatischen Schutzes zugeschrieben. Eine besondere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet oder als Gebiet für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes besteht nicht.

In Anlehnung an die Zielkarte „Arten und Lebensräume“ soll dem Geltungsbereich eine „allgemeine Bedeutung“ für die Entwicklung und Erhaltung siedlungstypischer Lebensräume und deren Arten zukommen. Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von Biotopverbundachsen.

Der Vorhabenbereich ist in der Zielkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ als Siedlungsfläche kennzeichnet. Diese befindet sich jedoch in einem Gebiet mit „hervorragender Bedeutung“ für die Sicherung einer ruhigen naturbezogenen Erholung.

Es handelt sich laut Zielkarte „Historische Kulturlandschaft“ um ein Gebiet mit „hervorragender Bedeutung“ für die Sicherung der historischen Kulturlandschaft. Historische Flurformen, bedeutsame kulturhistorische Sichtbezüge und/oder bedeutende historische Kulturlandschaftselemente sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Zielkarte „Innerfachlicher Zielabgleich“ und „Sicherungsinstrumente“ weist den Geltungsbereich als Siedlungsfläche aus und macht keine weiteren Angaben zu vorrangig zu verfolgenden Zielvorgaben.

In Anlehnung an die Zielkarte „Leitbild der Landschaftsentwicklung“ wird der Geltungsbereich als „übrige Flächennutzung mit begleitenden Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ eingestuft.

Weitere Aussagen des LEKs aus den Schutzgut- und Konfliktkarten sind im nachfolgenden Teil B., Kapitel 2 („Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen“) berücksichtigt.

Fazit: Auf Grundlage der vorhergehenden Ausführungen ist in Folge der vorliegenden Planung ein Abweichungskonflikt mit den Zielen des LEKs nicht erkennbar.

1.3.6 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Forchheim (ABSP, Stand 06/2003)

Laut der Ziel- und Maßnahmenkarte „2.3 Trockenstandorte“ liegen die Flächen des Geltungsbereiches innerhalb von Gebieten für die Wiederherstellung eines für Mager- und Trockenstandorte typischen Arten- und Lebensraumspektrums, in dem Magerrasen, Ranken, Raine und Säume zu erhalten bzw. neu anzulegen sind, nach Möglichkeit in räumlicher Nähe mit bestehenden Trockenlebensräumen. Lebensraumkomplexe zu thermophilen Säumen, Magerrasen und trockenheitsgebundenen Ackerwildkrautfluren sind zu fördern.

Weiterhin soll eine Optimierung des Trockenbiotopverbundes für die als kleinflächige Relikte erhaltenen Mager- und Trockenstandort (Magerrasen, thermophile Säume, lichte Waldbereiche) innerhalb der strukturreichen Malm- und Dolomitgebiete der Albhochfläche und des Albtraufs vorangetrieben werden.

Hierzu ist für den vorliegenden Planfall festzustellen: Die Voraussetzungen vor Ort (Böden, Untergrundverhältnisse, Existenz der vorbeschriebenen Relikte, Strukturen usw.) sind für die Entwicklung derartiger Strukturen bzw. Lebensräume nicht prädestiniert.

Laut der Ziel- und Maßnahmenkarte „2.4 Wälder und Gehölze“ liegt das Plangebiet innerhalb eines Heckengebietes bzw. innerhalb von Gebieten mit Einzelhecken sowie Kleinstrukturen mit Funktionen als Trittsteinbiotope für den Trockenverbund, die zu erhalten und zu fördern sind. Die Neuanlage von solchen Kleinstrukturen soll bevorzugt in Anbindung an naturschutzfachlich wertvolle Trockenlebensräume erfolgen. Gleichzeitig gehört der Geltungsbereich zu einem Gebiet, in dem Streuobstbestände zu erfassen und die Neuanlagen von Streuobstbeständen zu fördern ist.

Hierzu ist für den vorliegenden Planfall festzustellen: Im Plangebiet vorhandene Streuobstbestände sowie Obstplantagen werden beseitigt, ebenso vorhandene Hecken. Im Plangebiet sind keine Trockenlebensräume vorhanden. Daher ergab sich im vorliegenden Fall auch keine Notwendigkeit zur Entwicklung weiterer, damit in Verbindung stehender Kleinstrukturen, wie vom ABSP vorgeschlagen und angeregt.

Nach Auskunft der Karte 3 liegt das Plangebiet innerhalb des Schwerpunktgebietes des Naturschutzes „G“ („Hetzleser und Gräfenberger Albtrauf“).

Fazit: Die Entwicklung der vorbeschriebenen Lebensraumtypen bzw. die Umsetzung der vorbeschriebenen Ziele kann für die Flächen des Geltungsbereiches aufgrund fehlender Grundvoraussetzung (z. B. keine sandigen Böden, keine Sandabbauflächen, keine Feuchtstrukturen o. ä. vorhanden) sowie der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes ausgeschlossen werden. Die Ziele des ABSPs sind hier aufgrund fehlender Voraussetzungen und Ausgangsbedingungen nicht umsetzbar. Die Gemeinde kann daher eine Einschlägigkeit der Zielvorstellungen des ABSPs - mit Ausnahme der Themen „Streuobst“ und „Hecken“ - für den vorliegenden Planfall nicht erkennen.

Den Zielvorgaben des ABSPs unter den Aspekten „Streuobst“ und „Hecken“ wurde insbesondere im Rahmen der Ausgestaltung der externen Ausgleichsflächen Rechnung getragen (s. Teil B., Kap. 3.3 „Kompensationsflächen und Kompensationsmaßnahmen“).

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand zu berücksichtigen. Insbesondere die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege sind beachtlich.

Zur Beurteilung von Natur und Landschaft sowie der einzelnen Schutzgüter wurden von der Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner eine Bestandsbegehung in Kombination mit einer Luftbildauswertung sowie eine Analyse vorhandener Fachplanungen durchgeführt. Dabei wurden das aktuelle Nutzungsmuster und die Vegetationsbestände erfasst. Anhand der naturschutzfachlichen, vegetations-, landschaftsökologischen und landschaftsgestalterischen Funktionen wird nachfolgend die aktuelle Bedeutung des Gebietes abgeschätzt und seine Empfindlichkeit gegenüber eventuell nachteiligen Nutzungsänderungen bewertet.

Unterschieden werden bei der Ergebnisbewertung bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren. Hierunter sind zu verstehen:

Baubedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Unter baubedingten Wirkfaktoren werden diejenigen Aspekte verstanden, die ausschließlich im Rahmen der Baudurchführung bzw. der damit verbundenen Maßnahmen und Arbeiten ausgelöst werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten

- im Zuge der Baustelleneinrichtung (Materiallagerplätze, Baustraßen, Fahrzeugabstellflächen, Plätze für Baustellen-, Büro-, Wohncontainer o. ä.),
- im Zuge der Baufeldräumung/Baufeldvorbereitung,
- durch Barriere- und Absperrwirkungen (Bauzaunabsperrungen o. ä.),
- durch Kollisionsrisiko zwischen Tieren und Baustellenfahrzeugen,
- durch temporäre Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume durch baubedingte Emissionen (Abgase, Staub),
- durch temporäre akustische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (Baustellenlärm, Baustellenverkehr, Verlärmung, Erschütterungen/Vibrationen) sowie
- durch temporäre optische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (Fahrverkehr, Lichtreize, Baustellenbeleuchtung o. ä.).

Anlagebedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Unter „anlagebedingt“ werden diejenigen Wirkfaktoren subsummiert, die durch die zukünftigen baulichen Anlagen als solche, d. h. durch künftige Bauwerke, Straßen, Einfriedungen usw. verursacht bzw. ausgelöst werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten

- durch Flächenverluste/ -versiegelung in Folge von Überbauung (durch Straßen, Gebäude, Bauwerke usw.) inkl. aller damit verbundenen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser/Grundwasser“ sowie
- durch Barriere- und Absperrwirkungen (Grundstückseinfriedungen, Baukörper o .ä.).

Betriebsbedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Hierbei handelt es sich um Auswirkungen, die durch den reinen Betrieb der künftigen baulichen Anlagen und Verkehrsinfrastrukturen erzeugt werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten

- durch Kollisionsrisiko zwischen Tieren und Kunden-/ Mitarbeiter-/ Ver- und Entsorgungsverkehr,
- durch temporäre Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume durch Emissionen, (Abgase, Stäube, Hausbrand),
- durch temporäre akustische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (Verkehrs-, Betriebslärm) sowie
- durch temporäre optische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (Fahrverkehr, Lichtreize usw.).

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung: Die Flächen des geplanten Dorfgebietes werden überwiegend landwirtschaftlich (als Acker, Grünland, Streuobstwiese, Obstbaumplantagen) genutzt.

Der Geltungsbereich wird durch eine Ortsstraße erschlossen.

Dem Vorhabenbereich kommt aufgrund seiner innerörtlichen Lage sowie seiner Dimension/Ausdehnung nur eine geringe Bedeutung als Naherholungsgebiet für eine aktive Betätigung und auch nur eine geringe Bedeutung hinsichtlich eines ruhigen, passiven Natur- und Landschaftsbildgenusses zu. Besondere erholungswirksame Strukturen (z. B. Sitz-, Ruhegelegenheiten, Spiel- und Sportinfrastrukturen, Aussichtspunkte, gastronomische Einrichtungen o. ä.) fehlen. Das Plangebiet spielt auch für den optisch-ästhetischen Landschaftsbildgenuss keine Rolle.

Bei den im Geltungsbereich liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen handelt es sich um landwirtschaftliche Ertrags- und Erwerbsflächen (wirtschaftlicher Aspekt).

Laut der Schutzgutkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (LEK) wird der Vorhabenbereich als Siedlung dargestellt und seine Eigenart bzw. Reliefdynamik nicht bewertet. Visuelle Leitlinien mit hoher Intensitätswirkung sind im Plangebiet nicht vorhanden, auch keine herausragenden Landschaftsbereiche (z. B. ausgewählte naturkundliche Anziehungspunkte, Geotope, und herausragenden Landschaftsausschnitte) und ebenso wenig Aussichtspunkte bzw. kultur- oder naturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung. Der Erlebniswert der Landschaft wird als „vorhanden“ bewertet (unterste Kategorie).

Die Erlebniswirksamkeit im Plangebiet ist durch visuelle Belastungen (Freileitungen, Verkehrstrassen o. ä.) beeinträchtigt.

Auswirkungen: Es gehen keine bedeutsamen, siedlungsnahen Flächen für eine aktive Erholung verloren.

Die Erreich- und Nutzbarkeit der umgebenden, unmittelbar angrenzenden, offenen Landschaft als Freizeit- und Erholungsflächen bleiben unverändert gewährleistet.

Der Erlebniswert innerhalb des Plangebietes wird reduziert, nicht jedoch der Erlebniswert des gesamten umgebenden Landschaftsraumes.

Ortsübliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung, ausgehend von den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und ortsansässigen Betrieben, sind vernachlässigbar bzw. als sozialadäquat zu bezeichnen und hinnehmbar, sofern sie sich in dem gemäß Immissionsschutzgesetzgebung für ein Dorfgebiet zulässigen Rahmen bewegen. Gleiches gilt im Umkehrschluss für Emissionen aus dem Plangebiet heraus einwirkend auf die Nachbarschaft.

Ergebnis: Bezogen auf das Schutzgut sind bau-, betriebs- und anlagebedingt geringe Auswirkungen bzw. Erheblichkeiten zu erwarten.

2.1.2 Schutzgut Flora und Fauna

Beschreibung: Gemäß der Karte der potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns (Stand 07/2012, M 1 : 500.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) liegt das Vorhaben im Bereich des „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit dem Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald, örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald“ (M6a).

Die Realnutzungen und Biotoptypen wurden in Teil A., Kapitel 9 („Städtebauliche Bestandsaufnahme, Grundstücksverhältnisse, aktuelle Nutzungen“), in Teil A., Kapitel 10 („Sonstige rechtliche und tatsächliche Gegebenheiten“) bzw. in Teil B., Kapitel 1.2 („Bestandsaufnahme“) beschrieben.

Die aktuelle Lebensraumqualität wird gemäß der Schutzgutkarte „Arten, Lebensräume“ (LEK) für die Flächen des Geltungsbereiches nicht bewertet. Das Plangebiet ist als Siedlungsfläche dargestellt. Im Hinblick auf das Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume ist der Geltungsbereich gleichfalls nicht bewertet. Hingegen sind die außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Flächen hinsichtlich ihrer aktuellen Lebensraumqualität als „überwiegend hoch“ und hinsichtlich ihres Entwicklungspotenzials für seltene und gefährdete Lebensräume als „bayernweit potenziell äußerst selten oder einzigartig“ eingestuft.

Nach der Konfliktkarte „Arten, Lebensräume“ (LEK) sind mögliche Beeinträchtigungen der aktuellen Lebensraumqualität im Plangebiet durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft als „überwiegend gering“ bewertet. Keine Aussagen sind zum Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume in Folge von Stoffeinträgen aus der Landwirtschaft getroffen.

Die Flächen des Plangebietes wurden insbesondere auch unter den Gesichtspunkten des Artenschutzes begutachtet. Hierbei konnten zwar keine

konkreten Artenbeobachtung bzw. Funde gemacht werden, jedoch ist aufgrund der örtlich vorhandenen Strukturen und Ausstattungselemente sowie der benachbarten Lebensräume das Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln zu berücksichtigen.

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A., Kapitel 13.1 („Beschreibung Ausgangszustand“), Kapitel 13.2 („Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie“) bzw. in Kapitel 13.3 („Bestand und Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VRL)) wird verwiesen.

Wildwechsel o. ä. konnten nicht festgestellt werden bzw. waren aufgrund der Lage der Fläche auch nicht zu erwarten.

Auswirkungen: In Folge der Überbauung/Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen, Brach-, Ruderal- und Gehölzflächen gehen damit verbundene Lebensräume für daran angepasste Arten verloren.

Daher berücksichtigt die vorliegende Planung artenschutzrechtliche Belange. Zur Vermeidung unzulässiger artenschutzrechtlicher Auswirkungen auf Flora und Fauna sind in den textlichen Festsetzungen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen vorgegeben (s. Teil B., Kap. 3.1). Für die saP-relevanten Arten, für welche die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zutreffen könnten, kann unter Einbeziehung der vorgesehenen, konfliktvermeidenden bzw. -minimierenden Maßnahmen eine bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigung ausgeschlossen werden. Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts stehen daher einer Verwirklichung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht entgegen.

In Folge der Bebauung und Erschließung des Plangebietes entstehen keine relevanten Barrierewirkungen. Umläufigkeiten und Ausweichflächen sind vorhanden. Darüber hinaus wurden die Festsetzungen hinsichtlich Einfriedungen und Mauern so gewählt, dass hierdurch ausgelöste zusätzliche Barrierewirkungen minimiert werden können.

Die in Teil A., Kapitel 13.4 („Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität) bzw. in Teil B., Kapitel 3.1 genannten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minimierung dienen auch dem Schutz nicht saP-relevanter Arten.

Aufgrund fehlender Strukturen und Ausstattungselemente (keine leerstehenden Gebäude, Scheunen, Schuppen usw., die abgebrochen werden müssen) sowie den örtlich vorhandenen Nutzungen (intensiv gepflegte private Gartenflächen, Verkehrsflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen, Obstplantagen) ist die Betroffenheit von besonders und/oder streng geschützten Arten nach derzeitigem Kenntnisstand ausgeschlossen. Andere für diese Arten relevante Strukturen (z. B. die im Gebiet zum Erhalt festgesetzten Gehölzstrukturen und Biotope) bleiben unverändert erhalten, so dass in diesen Bereichen per se negativ erhebliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt ausgeschlossen werden können.

Ergebnis: Bezogen auf das Schutzgut sind baubedingt mittlere, betriebs- und anlagebedingt geringe Auswirkungen bzw. Erheblichkeiten zu erwarten.

2.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung: Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ des LfUs (Bodeninformationssystem Bayern) sowie der Geologischen Karte von Bayern (M 1 : 25.000, Kartenblatt 6333) befindet sich das Vorhaben in der geologischen Raumeinheit „Albrandregion N“.

Nach Angaben des „Umwelt Atlas Bayern“ befindet sich der Geltungsbereich in zwei Haupteinheiten. Nordöstlich beinhaltet der Geltungsbereich teilflächig die Haupteinheit „Dogger-Alpha“ (Opalinuston). Die Restflächen befinden sich in der Haupteinheit „Hangschutt des Dogger“ (Holozän Alluvium).

Die Schutzgutkarte „Boden“ (LEK) macht für den Geltungsbereich (Siedlungsfläche) keine Angaben. Die außerhalb des Plangebietes liegenden Flächen sind hinsichtlich ihres Rückhaltevermögens für sorbierbare Stoffe als „überwiegend mittel“ eingestuft. Die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser wird als überwiegend „hoch bis sehr hoch“ eingestuft. Eine Erosionsgefährdung durch Wind wird nicht gesehen.

Nach der Konfliktkarte „Boden, Luft und Klima“ (LEK) sind mögliche Beeinträchtigungen bzw. das Risiko für klimatisch-lufthygienische Belastungen in Siedlungsbereichen als „überwiegend gering“ eingestuft.

Die Flächen des Geltungsbereiches gehören zum landwirtschaftlichen Erzeugungsgebiet „Nördlicher Jura (6.3)“. Aufgrund der mäßig feuchten und mäßig kühlen Klimaverhältnisse und dem nur teilweisen Auftreten lößbeeinflusster Böden ist das Ertragspotenzial gering bis mittel. Die kühleren und feuchteren Mittelgebirgslagen bedingen einen überdurchschnittlichen Waldanteil (ca. 43 %). Ca. 30 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen werden als Grünland bewirtschaftet. Charakteristisch für den Südwestteil dieses Erzeugungsgebiets in der Region 4 ist ein vergleichsweise hoher Anteil an Streuobst- und Obstplantagenflächen.

Die anstehenden, natürlichen Böden im Bereich der künftigen Bauflächen sind nicht als Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial einzustufen, nicht als Böden mit besonderer Archivfunktion bzw. nicht als seltene und/oder gefährdete Böden. Geotope o. ä. liegen nicht vor.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor.

Gemäß den im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Verfügung gestellten Angaben des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Bamberg handelt es sich bei den im Plangebiet liegenden landwirtschaftlichen Flächen gemäß „Landwirtschaftlicher Standortkartierung (LSK)“ um Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen mit Bodenzahlen von ca. 45 Bodenpunkten.

Auswirkungen: Baubedingt werden die überwiegenden Flächenanteile (insbesondere im Bereich der Gebäude und der Erschließungsstraßen) verändert. Im Vorfeld wird Oberboden abgeschoben und zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Grundstückszufahrten und sonstigen baulichen Nebenanlagen werden Flächen dauerhaft versiegelt. Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt bzw. gestört.

Vermeidungsmaßnahmen (s. Teil B., Kap. 3.1) können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Aus-

gleich beanspruchter Flächen erfolgte im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Im Hinblick auf das Verhalten im Falle des Antreffens von Bodenfunden bzw. von Altlasten wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in Teil A., Kapitel 10.2 („Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“) bzw. in Teil A., Kapitel 10.3 („Altlasten“) verwiesen.

Empfohlen wird im Zuge künftig zu erwartender Bebauung bzw. der Erschließung die Erstellung von Baugrundgutachten.

Aufgrund der Bestandsgebäude im direkten Umfeld ist davon auszugehen, dass der im Plangebiet vorhandene Untergrund als Baugrund geeignet sein könnte.

Ergebnis: Bezogen auf das Schutzgut sind bau-, betriebs- und anlagebedingt mittlere Auswirkungen bzw. Erheblichkeiten zu erwarten.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung Niederschlagsverhältnisse: Gemäß Klimaatlas Bayern liegt die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme bei 750 mm bis 850 mm. Der Trockenheitsindex beträgt 40 - 45 mm/C°.

Beschreibung Grundwasser: Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor, jedoch ist im kleinräumigen sowie im großräumigen Überblick von einer gerichteten Fließrichtung nach Nordosten (Richtung Ehrenbach bzw. Richtung Trubachtal) auszugehen.

Es können keine Angaben zum Grundwasserstand (niedrigster, mittlerer bzw. maximaler Grundwasserstand) gemacht werden. Ein Baugrundgutachten, aus dem diesbezüglich Erkenntnisse zu gewinnen wären, liegt nicht vor.

Die nicht eindeutige graphische Darstellung in der Schutzgutkarte „Wasser“ (LEK) stellt für den Geltungsbereich eine „überwiegend geringe“ relative Grundwasserneubildung dar.

Die Konfliktkarte „Wasser“ (LEK) macht für den Geltungsbereich (Siedlungsfläche) keine Aussagen.

Es besteht keine besondere Bedeutung des Plangebietes für die Gewinnung von Trink- und Brauchwasser. Quellen sind nicht vorhanden. Schicht- bzw. Hangwasseraustritte o. ä. konnten nicht festgestellt werden. Vorranggebiete o. ä. sind nicht ausgewiesen (s. Ausführungen in Teil A., Kap. 10.4 „Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“).

Beschreibung Oberflächenwasser (-gewässer): Dauerhaft oder temporär wasserführende Stillgewässer (Tümpel, Weiher) und Fließgewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Hingegen sind temporär wasserführende, weg-/straßenbegleitende Entwässerungsgräben vorhanden.

Auswirkungen: Durch den Entfall landwirtschaftlicher Nutzflächen entfallen künftig Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Stoffeinträge (z. B. nicht

sorbierbare Stoffe wie Nitrat, sonstige künstliche mineralische Düngemittel, Insektizide, Pestizide usw.).

Im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung der Baugruben kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schichten-/Grundwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A., Kapitel 11.5.2 („Niederschlagswasser“) wird hingewiesen.

Insbesondere im Bereich der befestigten Flächen wird durch die neue, zusätzliche Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem Status quo reduziert.

Im Zuge künftiger Ausführungsplanungen ist zu gewährleisten und zu berücksichtigen, dass eine Beeinträchtigung der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flurstücke durch innerhalb des Geltungsbereiches anfallendes Oberflächen- und/oder Sickerwasser ausgeschlossen ist.

Umgekehrt ist zu gewährleisten, dass dem Geltungsbereich aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kein Oberflächen-/Regenwasser zufließt.

Durch die bisher unbebauten Grundstücke können Entwässerungsanlagen (Drainagen, Drainagesammler, Gräben usw.) verlaufen, an die auch die benachbarten Landwirtschaftsflächen angeschlossen sein können. Sofern vorhanden, sind diese Entwässerungsanlagen dann so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächenwasser sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten Feldfluren zu vermeiden.

Trotz Vermeidungsmaßnahmen (s. Teil B., Kap. 3.1) ist eine vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet nicht möglich. Eine Kompensation kann daher nur über Ausgleichsflächen sowie über Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgen.

Ergebnis: Bezogen auf das Schutzgut Grundwasser sind bau- und betriebsbedingt geringe, anlagebedingt mittlere Auswirkungen zu erwarten. Im Hinblick auf das Schutzgut Oberflächenwasser sind bau-, anlage- und betriebsbedingt keine Erheblichkeiten erkennbar.

2.1.5 Schutzgut Luft und Klima

Beschreibung: Es besteht ein mäßig feuchtes bis trockenes Mittelgebirgsklima mit leicht kontinentalem Einfluss und häufigen Spätfrosten.

Die Jahresmitteltemperatur liegt ca. bei 7 - 8°C.

Die Schutzgutkarte „Luft und Klima“ (LEK) macht für den Geltungsbereich (kleinflächiger Siedlungsbereich) keine Aussagen. Das Plangebiet liegt jedoch innerhalb von Flächen mit einer „hohen“ Kaltluftproduktionsfunktion, jedoch nicht innerhalb von Flächen, die für den Kalt- und Frischlufttransport von Relevanz sind und damit nicht innerhalb von Kaltlufttransport- und Kaltluftsammelwegen bzw. auch nicht im Bereich von Frischlufttransportwegen. Flächen mit Kaltluft- bzw. mit Inversionsgefährdung sind nicht vorhanden.

Nach der Konfliktkarte „Luft und Klima“ (LEK) wird das Risiko für klimatisch-lufthygienische Belastungen in Siedlungsbereichen als „überwiegend gering“ eingestuft.

Auswirkungen: Aufgrund des notwendigen Baumaschineneinsatzes zur Errichtung baulicher Anlagen können insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen baubedingte Staubbelastungen nicht ausgeschlossen werden, sofern nicht geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden (Befeuchtung der Baufelder o. ä.). Diese sind vergleichbar mit den üblichen Belastungen im Rahmen der landwirtschaftlichen Bodenbearbeitung und stellen daher keine unzulässige bzw. zusätzliche Belastung dar.

Die zu erwartende Versiegelung von Bodenflächen führt tendenziell zu Temperaturerhöhungen innerhalb der betrachteten Flächen aufgrund größerer Aufheizung und Rückstrahlung. Das Zirkulieren potenzieller Frischluftströme bzw. der Austausch von Luftmassen wird durch das künftige Baugebiet verändert und/oder verzögert, jedoch aller Voraussicht nach in einem für den Menschen nicht spürbaren Umfang.

Im Zuge der Ansiedlung neuer Bewohner bzw. der Schaffung neuer Arbeitsplätze im Gebiet wird sich das Kraftfahrzeugaufkommen in diesem Bereich mit den Folgen zusätzlicher Abgas- und Feinstaubbelastung erhöhen. Genaue qualitative bzw. quantitative Angaben können an dieser Stelle jedoch nicht gemacht werden. Auch die diesbezüglichen Vorbelastungen sind nicht bekannt bzw. nicht erfasst und/oder untersucht.

Durch die festgesetzten Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die weitestgehende Reduzierung versiegelter Flächen sollen weiterhin die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden. Künftige Bauherren können ihr Übriges tun, in dem sie großflächige ungegliederte Fassadenbereiche begrünen. Aus diesem Grund wurde eine entsprechende Empfehlung in die textlichen Hinweise aufgenommen.

Ergänzend sind Dachbegrünungsmaßnahmen festgesetzt. Auf die damit verbundenen positiven Auswirkungen zumindest für das örtliche Kleinklima (s. hierzu Ausführungen in Teil A., Kap. 12.2 „Dachgestaltung“) wird verwiesen.

Weiterhin wird auf die Ausführungen in Teil A., Kapitel 12.11 („Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie“) sowie in Teil A., Kapitel 12.12 („Klimaschutz“) verwiesen.

Insofern ist die vorliegende Planung darum bemüht, Auswirkungen auf das Schutzgut gering zu halten.

Ergebnis: Bezogen auf das Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingt jeweils geringe Erheblichkeiten zu erwarten.

2.1.6 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Beschreibung: Auf die diesbezüglich relevanten Beschreibungen in Teil A., Kapitel 3 („Lage und Abgrenzung des Plangebietes“), in Teil A., Kapitel 9 („Städtebauliche Bestandsaufnahme, Grundstücksverhältnisse, aktuelle Nutzungen“) sowie in Teil B., Kapitel 1.2 („Bestandsaufnahme“) wird verwiesen.

Die Eigenart des Landschaftsbildes und der Erlebniswert der Landschaft werden nach der Schutzgutkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (LEK) für den städtischen Raum nicht bewertet. Die außerhalb des Plangebietes gelegenen Flächen werden hinsichtlich ihrer Qualität für das Landschaftserleben als „sehr hoch“ bewertet. Im Übrigen wird auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B., Kapitel 2.1.1 („Schutzgut Mensch“) verwiesen, die an dieser Stelle analog gelten.

Der gesamte Ortsteil Oberehrenbach gehört zur Landschaftsbildeinheit „Trubachtal und Albanstieg zwischen Walberla und Hetzleser Berg (76)“. Diese Landschaftsbildeinheit ist als tief eingeschnittener Talraum des Trubachs durch kurze Seitentälchen und an den Talhängen durch zahlreiche, spektakuläre Felsformationen geprägt. Das Landschaftsbild hat einen hohen Identifikationswert. Es präsentiert sich als sehr reich strukturierte und abwechslungsreiche Kulturlandschaft. Obstgehölze prägen aufgrund ihrer Vielzahl das Landschaftsbild in besonderem Maß. Als fernwirksame Objekte mit Blickfangwirkung sind die „Ehrenbürg“ (Walberla) und die Burg Egloffstein zu erwähnen.

Zu erwähnen ist die Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur offenen, Landschaft.

Historische Sichtachsen und/oder Blickbeziehungen und -bezüge aus dem Gebiet heraus bzw. in das Gebiet hinein bestehen nicht.

Das Plangebiet selber hat aufgrund seiner Ausstattung, seiner Lage sowie seiner sonstigen Ausgangsbedingungen nur einen geringen bis mittleren Wert für den individuellen, optisch-ästhetischen Genuss des Landschaftsbildes bzw. nur eine geringe Landschaftsbildqualität.

Auswirkungen: Die Gebäudelagen der neuen Baukörper orientieren sich an der örtlichen Topographie. Durch entsprechende Festsetzungen (Höhe OK Rohfußboden EG, Geschossigkeit usw.) ist ihre geländenahe Einpassung in die örtliche Topographie gewährleistet.

Festgesetzt sind Maßnahmen, die der Eingrünung des Plangebietes dienen (Pflanzgebote auf Privatgrund, öffentlicher Grünflächen am Ostrand des Plangebietes, Dachbegrünungsmaßnahmen usw.), was eine weitest möglich optimierte Einbindung in das vorhandene bzw. umgebende Siedlungsbild gewährleisten soll.

Vorhandene Gehölze werden weitest möglich erhalten.

Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz. Das geplante „Dorfgebiet (MD)“ schließt an vorhandene Siedlungsflächen an. Eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes kann aufgrund vorhandener „Vorbelastungen“ (Freileitungen, Straßen, große gewerbliche Bauten, Gebäude) nicht festgestellt werden.

Das Untersuchungsgebiet liegt in Hanglage und ist von den nördlich benachbarten hangabwärts liegenden Ortsteilen einsehbar. Das Untersuchungsgebiet hat aber keine direkte bzw. überörtlich wirksam werdende, über weite Distanzen wahrnehmbare Fernwirkung.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb historischer Sichtachsen.

Ergebnis: Bau- und anlagebedingt sind mittlere Eingriffe in das Landschaftsbild zu erwarten, betriebsbedingt geringe Eingriffe.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Beschreibung: Kulturhistorisch bedeutsame Siedlungs- und Bauformen bzw. landwirtschaftliche Bewirtschaftungsweisen und Flurformen sind nicht vorhanden. Gemäß „Bayern Atlas Plus“ sind innerhalb des Geltungsbereiches weder Bau-, Boden- noch Kulturdenkmäler vorhanden bzw. ausgewiesen.

Nach der Schutzkarte „Historische Kulturlandschaft“ (LEK) liegt der Geltungsbereich in einem historischen Kulturlandschaftsraum mit „sehr hoher“ Bedeutung.

Das Vorhaben ist dem Kulturlandschaftsraum „Ehrenbürg, Untere Wiesent, Ehrenbachtal, Kirchehrenbach, Wiesenbewässerung“ (103)“ zuzuordnen. Es handelt sich hierbei um einen Kulturlandschaftsraum der Fränkischen Alb, der in großen Bereichen eine sehr gut erhaltene historische Kulturlandschaft mit hohem assoziativem Bedeutungsgehalt beinhaltet. Dieser Kulturlandschaftsraum hat eine außergewöhnlich hohe historische Aussagekraft. Es besteht eine hohe Dichte an bedeutsamen historischen Kulturlandschaftselementen wie z. B. Anlagen aus vorgeschichtlicher Zeit auf der „Ehrenbürg“, historisch besonders aussagekräftige Relikte bäuerlicher Landnutzung (u. a. Wiesenbewässerungsanlagen mit langer Tradition), zahlreiche bedeutsame Altstraßenreste, höchst bedeutsame Siedlungsanlagen und Einzeldenkmäler. Innerhalb des Geltungsbereiches ist keine dieser Strukturen vorhanden und damit nicht betroffen.

Auch die Kulturlandschaft gehört zu den prüfungsrelevanten Kulturgütern. Der Begriff „Kulturlandschaft“ kann in mannigfaltiger Art und Weise definiert werden. Aus allen Definitionen geht hervor, dass der Mensch eine entscheidende Rolle bei der Entstehung und Erhaltung der Kulturlandschaft gespielt hat und spielt.

Eine Kulturlandschaft ist eine vom Menschen geprägte und überformte Landschaft, die im Laufe der Zeit entstanden ist und einem ständigen Wandel unterliegt. Das Ausmaß und die Auswirkungen der menschlichen Eingriffe auf die Natur werden von den kulturellen Rahmenbedingungen sowie dem wirtschaftlichen und sozialen Hintergrund der Bevölkerung beeinflusst. Je nach Intensität des menschlichen Einflusses unterscheidet man zwischen naturnahen, land- und forstwirtschaftlich geprägten und naturfernen Kulturlandschaften. Stadtlandschaften und Industriezonen gehören demnach genauso zur Kulturlandschaft, wie extensiv genutzte Wiesen und Weiden.

Ergänzend wird auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A., Kapitel 10.2 („Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“) sowie in Teil A., Kapitel 10.7 („Sonstige Schutzgüter“) verwiesen.

Auswirkungen: In Folge der Überbauung werden weder Kultur-, Boden-, Baudenkmäler noch andere Sachgüter zerstört und/oder beeinträchtigt.

Mögliche Verluste historischer Substanz und/oder historischer Informationswerte in einem Kulturlandschaftsraum mit sehr hoher kulturhistorischer Bedeutung bzw. in Bestands- und Erwartungsgebieten für Bodendenkmäler von herausragender Bedeutung können ausgelöst durch die vorliegende Planung nicht diagnostiziert werden.

Darüber hinaus wird auf die ergänzenden Ausführungen zum Schutzgut „Landschaftsbild“ verwiesen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um Kulturlandschaftsflächen mit einem geringen kulturellen Wert, so dass diesbezügliche Betroffenheiten nicht zu erkennen sind.

Ergebnis: Bezogen auf das Schutzgut sind bau-, anlage- und betriebsbedingt keine Erheblichkeiten zu erwarten.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Flächen würden bei Verzicht auf die Planung unverändert in der bisherigen Weise - demnach landwirtschaftlich als Acker, intensiv und extensiv genutzte Wiesenflächen, Streuobstwiesen und Obstbaumplantagen - genutzt werden. Die derzeit vorhandene Strukturausstattung würde unverändert erhalten bleiben. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ausgelöste Konsequenzen auf Natur und Landschaft (Nährstoffeintrag in den Boden, Einsatz von Insektiziden, Pestiziden usw., landwirtschaftliche Emissionen, wie Lärm/Geruch, vergleichsweise Artenarmut insbesondere im Bereich der Ackerflächen usw.) würden unverändert fortgeführt.

Aufgrund fehlender Baurechte wäre eine Bebauung unzulässig.

Im Hinblick auf die örtlich vorhandenen, naturschutzfachlich wertvollen Strukturen (Streuobstwiesen, Einzelgehölze, Feldgehölzhecken usw.) wäre festzustellen, dass diese ohne jede Form der Pflege, Verjüngung bzw. ohne Ersatzpflanzungen im Laufe der Zeit ersatzlos absterben, ansonsten ihren naturschutzfachliche und artenschutztechnischen Wert behalten würden.

3. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUR VERRINGERUNG EINSCHLIESSLICH ANWENDUNG DER NATURSCHUTZFACHLICHEN EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSREGELUNG

3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch: Die bestehenden Flur- und Feldwege sowie deren Anbindung an das öffentliche Verkehrswegenetz bleiben erhalten. Grundstücke Dritter werden nicht abgeschnitten.

Der Erholungswert der Flächen außerhalb des Geltungsbereiches wird durch die geplante Maßnahme nicht verändert und/oder beeinträchtigt.

Auf von der Landwirtschaft auf das Plangebiet einwirkende Immissionen (Lärm, Geruch, Staub) und auf den Gewerbe- und Verkehrslärm wurde hingewiesen. Immissionsschutztechnische Maßnahmen/Festsetzungen sind nicht notwendig.

Schutzgut Flora/Fauna: Zur optimierten Ein- und Durchgrünung innerhalb des Baugebietes sind Baumpflanzungen (Pflanzgebote) festgesetzt, wobei

hierfür ausschließlich standortgerechte, heimische Arten der potenziellen natürlichen Vegetation verwendet werden dürfen.

Auf die getroffenen artenschutzrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen (s. Ausführungen in Teil A., Kap. 13 „Artenschutzrechtliche Festsetzungen“).

Ergänzend wird auf die diesbezüglich relevanten, getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (s. Teil A., Kap. 12.2 „Dachgestaltung“, Kap. 12.3 „Einfriedungen“, Kap. 12.6 „Nicht überbaute Flächen“) verwiesen. Diese dienen gleichfalls der Vermeidung bzw. Minimierung.

Schutzgut Boden: Auf die diesbezüglich relevanten, getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (s. Teil A., Kap. 12.2 „Dachgestaltung“ und Kap. 12.6 „Nicht überbaute Flächen“) wird hingewiesen, ebenso auf die diesbezüglich gelten Festsetzungen im Hinblick auf die zulässige Grundflächenzahl (s. Teil A., Kap. 11.2 „Maß der baulichen Nutzungen“). Diese dienen gleichfalls der Vermeidung bzw. Minimierung.

Die künftige Planung und Bauausführung hat weitest möglich geländenah zu erfolgen, so dass z. B. Aufschüttungen und/oder Abgrabungen o. ä. auf das technisch notwendige Minimum beschränkt werden können.

Entsprechend dem Bodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen, die bekannt oder verursacht werden, der zuständigen Behörde mitzuteilen. Alle im Rahmen von Baumaßnahmen anfallenden Abfälle sind getrennt zu erfassen, zu verwerten oder umweltgerecht zu beseitigen.

Auf den besonderen Schutz des Oberbodens und auf sonstige Vorgaben zum Umgang und Schutz von Boden nach DIN 19 731 und § 12 BBodSchV wird hingewiesen. Zum Schutz der Ressource Boden ist festgelegt, dass anfallender Oberboden profilgerecht abzutragen und in Mieten zu lagern ist. Er soll bevorzugt im Bereich von Gehölz- und Ansaatflächen wieder eingebracht werden oder ist extern als Oberboden wiederzuverwenden.

Bei den nicht versiegelten Flächen muss der Boden nach Abschluss der Bauarbeiten wieder seine natürlichen Funktionen erfüllen können, d. h. die Bodenschichten sind wieder so aufzubauen, wie sie natürlicher Weise vorhanden waren. Durch geeignete technische Maßnahmen ist zu gewährleisten, dass Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen im Rahmen von Geländeauffüllung vermieden werden.

Die Versiegelung ist quantitativ nicht voll ausgleichbar. Es ist nur eine qualitative/funktionale Kompensation über das gesamte Maßnahmenbündel möglich.

Schutzgut Wasser: Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind Maßnahmen zur Förderung der Grundwasserneubildung im Gebiet festgesetzt (Verwendung offenporiger, wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Zufahrten und Nebenflächen, Versickerung, Speicherung und/oder Rückhaltung von Oberflächenwasser innerhalb des Geltungsbereiches) bzw. zulässig und empfohlen.

Auf die diesbezüglich relevanten, getroffenen bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (s. Teil A., Kap. 12.2 „Dachgestaltung“ und Kap. 12.6 „Nicht überbaute Flächen“) wird hingewiesen, ebenso auf die diesbezüglich gelten Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl (s. Teil A., Kap. 11.2 „Maß der baulichen Nutzungen“). Diese dienen gleichfalls der Vermeidung bzw. Minimierung.

Ergänzend wird auf die Ausführungen in Teil A., Kapitel 11.5.2 („Niederschlagswasser“) verwiesen.

Sofern baugrundtechnisch möglich, ist eine Versickerung bzw. Rückhaltung von Regen- und/oder Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Privatgrundstück vorzunehmen.

Schutzgut Klima/Luft: Durch die festgesetzten Gehölz- und Baumpflanzungen, durch die Reduzierung der versiegelten Flächen und durch die festgesetzte Dachbegrünung soll die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes minimiert werden. Maßnahmen zur Fassadenbegrünung sind empfohlen. All dies dient einer Minderung der Rückstrahlung im Zuge der Fassaden- und Dachflächenaufheizung sowie dem Binden von Staub. Mit Hilfe dieser Maßnahmen und der damit einhergehenden Steigerung der Verdunstungsrate kann - wenn auch nur in geringem Umfang und klar lokal begrenzt - eine Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte) im direkten Umfeld der Einrichtung erreicht werden.

Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild: Zur Verringerung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind zu beachtende Bauhöhen, Bauformen und dgl. vorgegeben. Die festgesetzten Pflanzgebote dienen der Ausbildung einer optisch wirksamen Eingrünung und der verbesserten Einbindung der neuen Siedlungsfläche in den örtlichen Landschaftsteil.

Schutzgut Kultur-/Sachgüter: Da innerhalb des Geltungsbereiches keine Kultur-, Boden- und Baudenkmäler vorhanden sind, kann das Baugebiet ohne die Ergreifung weiterer Untersuchungen und/oder Maßnahmen realisiert werden. Die Belange sonstiger Schutzgüter (Freileitung, Realschule, Gewerbe, benachbarte Wohnbebauung) sind berücksichtigt.

3.2 Ermittlung des Eingriffs sowie des Ausgleichsbedarfs

Der vorliegende BBP/GOP erfüllt nicht die Voraussetzung für die Anwendung des vereinfachten Vorgehens (entsprechend der Checkliste des Bayerischen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“). Ein Ausgleich ist erforderlich.

Die Schwere des Eingriffs und in Abhängigkeit davon die Dimension des Ausgleiches wurden gemäß den Vorgaben des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ in den Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad eingestuft. Wegen der festgesetzten maximal zulässigen GRZ von 0,6 ist den mit Bauflächen und Erschließungsanlagen überplanten Bereichen ein hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad zugeordnet. Gemäß Leitfaden fällt der Geltungsbereich damit unter „Typ A“.

Die derzeitige Bestandssituation ist der Karte in Anlage 1 zur Begründung zu entnehmen.

Die Bewertung des Ausgangszustandes ist der Kartendarstellung in Anlage 2 zu entnehmen.

Überlagert man die Bedeutung des Plangebietes vor dem Eingriff mit der Eingriffsschwere, so ergibt sich die Beeinträchtigungsintensität (s. Kartendarstel-

lung in Anlage 3). Den Beeinträchtigungsintensitäten lassen sich Kompensationsfaktoren zuordnen, die die Höhe des nötigen Ausgleichsbedarfs bestimmen.

Flächen, die keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung - auch nicht mittelbar - im Sinne der Eingriffsregelung erfahren, müssen gemäß den Vorgaben des Leitfadens in die Betrachtung nicht einbezogen werden. Konkret bedeutet dies, dass die im Zuge der vorliegenden Planung zulässige Bebauung/Versiegelung bereits versiegelter Flächen (Straßen, Wege, Plätze, Gebäude) keinen Eingriff darstellen. Daher wurde die Überplanung dieser Teilflächen in den vorliegenden Unterlagen nicht als Eingriff bewertet (s. Anlagen 2 und 3, in weißer Farbe dargestellt).

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,64 ha, davon sind ca. 0,49 ha als Eingriffsfläche anzusetzen (s. Darstellung in Anlage 3). Die Eingriffsflächen setzen sich aus den mit Dorfgebietsflächen überplanten Bereichen zusammen.

Die nachfolgende Tabelle fasst die für die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wesentlichen Daten und Fakten zusammen und macht die Berechnung des Ausgleichsbedarfs nachvollziehbar.

Eingriffsflächentyp	Kategorie	Faktor	Eingriffsfläche	Ausgleichsbedarf
Intensiv gepflegte Straßenbegleitgrünflächen, Schotterflächen	A I	0,3	0,0376 ha	0,0113 ha
Landwirtschaftliche Nutzflächen, Reinbestände aus fremdländischen Gehölzen (Thujahecke)	A I	0,5	0,0495 ha	0,0248 ha
Obstplantage jung, Brachflächen/ Ruderalflächen	A I	0,6	0,1484 ha	0,0890 ha
Obstplantage mittelalt, brachgefallenes Grünland mit einzeln stehenden Bäumen	A II	0,8	0,1422 ha	0,1138 ha
Streuobstwiese alt	A II	1,0	0,0930 ha	0,0930 ha
Baumbestand, Feldgehölze/-hecken, amtlich kartierte Biotope	A III	2,0	0,0235 ha	0,0470 ha
rechnerische Summe			**0,4942 ha**	**0,3788 ha**

Der naturschutzfachliche **Gesamtausgleichsbedarf** für die Maßnahme beläuft sich auf ca. **0,38 ha**. Die Kompensation des Eingriffs ist nachfolgend in Teil B., Kapitel 3.3 beschrieben.

3.3 Kompensationsflächen und Kompensationsmaßnahmen

3.3.1 Allgemeines

Der notwendige Ausgleich erfolgt durch externe Ausgleichsflächen. Diese sind mit einer persönlichen Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde am LRA Forchheim, im

Grundbuch dinglich zu sichern und durch die Gemeinde Leutenbach dem Ökoflächenkataster am Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

Sämtliche Kosten im Zusammenhang mit der Bereitstellung von Ausgleichsflächen (Grunderwerb, Planung, Durchführung der Maßnahmen) werden auf die künftigen Bauherrn umgelegt. Zur Kostenumlegung besteht eine gesetzliche Verpflichtung.

3.3.2 Externe Kompensationsflächen

Der externe Kompensationsbedarf im Umfang von ca. 0,38 ha wird auf Teilflächen der Fl.-Nr. 593 (Gmkg. Oberehrenbach) im Umfang von ca. 0,29 ha und auf Teilflächen der Fl.-Nr. 487 (Gmkg. Oberehrenbach) im Umfang von ca. 0,09 ha abgeleistet.

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A., Kapitel 11.6 („Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) wird verwiesen.

3.4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Mit dem Erfordernis einer Darstellung anderweitig geprüfter Lösungsmöglichkeiten sind nur die Alternativen in den Blick zu nehmen, die sich der Sache nach anbieten. Auch können bestimmte, ggf. vorhandene Alternativen zulässiger Weise schon in einem frühen Planungsstadium ausgeschieden werden.

Kommen Alternativlösungen ernsthaft in Betracht, so sind sie als Teil des Abwägungsmaterials mit der ihnen objektiv zukommenden Bedeutung in die vergleichende Prüfung der von den möglichen Varianten jeweils berührten öffentlichen und privaten Belange unter Einschluss des Gesichtspunktes der Umweltverträglichkeit einzubeziehen.

Hierbei ist es nicht notwendig, die Variantenprüfung bis zuletzt offen zu halten und alle von ihr zu einem bestimmten Zeitpunkt erwogenen Alternativen gleichermaßen detailliert und umfassend zu untersuchen. Eine Alternative, die auf Grund einer Grobanalyse als weniger geeignet erscheint, darf daher bereits zu einem frühen Verfahrensstadium ausscheiden.

Die Alternativenprüfung im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes ist ferner beschränkt auf solche Alternativen, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des Bauleitplans berücksichtigen. Zu prüfen sind mithin allein plankonforme Alternativen. Hierfür sind insbesondere folgende Aspekte maßgeblich:

- Nicht erforderlich sind Überlegungen, ob unter Umweltaspekten für den betroffenen Bereich andere Nutzungsausweisungen in Betracht kommen, etwa die Ausweisung naturnaher Flächen anstelle von Dorfgebietsflächen.
- Bei standortgebundenen Festsetzungen - wie vorliegend zutreffend - ist nicht etwa die Alternative zu prüfen, ob Dorfgebietsflächen andernorts ausgewiesen werden können.

- Anderweitige Planungsmöglichkeiten i. S. v. Nr. 2 d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 2 BauGB und §§ 2 a und 2 c BauGB sind neben Standortalternativen auch alternative konzeptionelle Ausgestaltungen des Plans. Insoweit hat der Umweltbericht sich etwa auch damit zu befassen, ob mit Rücksicht auf das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft oder unter Aspekten des Immissionsschutz- und Denkmalschutzes die konkrete Ausgestaltung des Plans ohne wesentliche Abstriche an den Planzielen im Hinblick auf die negativ betroffenen Umweltbelange verträglicher ausgestaltet werden kann.

Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

Bereits in Teil A., Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wurde ausgeführt, welche Gründe zur Überplanung der Flächen des Geltungsbereiches geführt haben. Die dort gemachten Ausführungen gelten an dieser Stelle analog.

Der vorliegende BBP/GOP wurde aus dem gemeindlichen FNP/LSP entwickelt.

Planungsanlass und -absicht der Gemeinde sind im Vorfeld der Planung bereits mehrfach Gegenstand von Anhörungen gewesen und ausreichend dokumentiert. Gesamtgemeindliche Planungsgründe wurden berücksichtigt. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet daher aus. Eine „Nulllösung“ stellt für die Gemeinde keine erwägenswerte Alternative dar.

Der Geltungsbereich betrifft kein potenziell neues Siedlungsgebiet, sondern Flächen mit bereits bestehenden verkehrlichen Anbindungen, Infrastruktureinrichtungen und direkt benachbarter Bebauung mit Nebenanlagen und privaten Gartenflächen sowie im direkten Umgriff benachbarte gewerbliche und landwirtschaftliche Einrichtungen, Nutzungen und bauliche Anlagen.

Alternative Planungsmöglichkeiten vor Ort innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich nur durch unterschiedliche Gebäudegrößen, Bautypen und/oder durch eine unterschiedliche Platzierung der baulichen Anlagen bzw. der Erschließungsanlagen innerhalb des Vorhabengebietes. Aufgrund des Ausgangszustandes der Flächen ergeben sich hierdurch jedoch weder positivere noch negativere Veränderungen auf die Schutzgüter.

Gegenüber dem Planvorentwurf wurde der Geltungsbereich um mehr als die Hälfte reduziert und hierdurch Eingriffe insbesondere in das Landschaftsschutzgebiet, in amtlich kartierte Biotope sowie in landwirtschaftliche Nutzflächen minimiert. Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich auch nördlich der Dorfstraße verkleinert, was gleichfalls insbesondere den hier befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen zugutekam.

Die Gemeinde Leutenbach kann daher nicht erkennen, wie die unvermeidbaren, baubedingten Eingriffe durch die Wahl anderer Standorte vermieden bzw. weiter hätten reduziert werden können. Alternative Standorte wurden daher nicht untersucht. Durch die aufliegende Planung kann langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht und sichergestellt werden.

4. BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise vier Stufen unterschieden: keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB beschränken sich die obigen Ausführungen ausschließlich auf die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen.

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden sowie die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz verwendet.

Als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquellen wurden Angaben anderer Fachplanungen (FNP/LSP, RP, ABSP, amtliche Biotopkartierung, LEK und LEP) sowie Luftbildauswertungen und eine örtliche Bestandserfassung herangezogen.

Die Bewertung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ erfolgte auf der Grundlage der Geologischen Karte, des LEKs, des „Umwelt Atlas Bayern“ (Bayerischen Landesamtes für Umwelt), mit Hilfe des Informationsdienstes „Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern (IÜG)“ des LfUs, auf Grundlage örtlicher Erhebungen sowie eines Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit des örtlichen Untergrundes. Darüber hinausgehende Einschätzungen zum Schutzgut „Boden“ basieren auf allgemein gültigen Annahmen und Erfahrungswerten.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter „Klima/Luft“ wurden das LEK, örtliche Einschätzungen sowie der „GeoFachdatenAtlas“ herangezogen. Vorhandene Informationen bzw. Grundlagendaten aus dem RP wurden abgeschöpft. Im Hinblick auf die Thematik „Luft/Mensch“ wurden das LEK, die einschlägigen Regelwerke sowie gutachterliche Abschätzungen zugrunde gelegt.

Der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch/Lärm“ bzw. „Mensch/Erholung“ liegen die einschlägigen Regelwerke, die Angaben des LEKs und die Angaben des vorliegenden schalltechnischen Gutachtens in Kombination mit einer örtlichen Bestandsaufnahme zugrunde.

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurde mit Hilfe des FNPs/LSPs und des RPs in Kombination mit der örtlichen Bestandsaufnahme, einer Luftbildauswertung sowie dem LEK eingeschätzt, bewertet und beurteilt.

Die Ausführungen zum Schutzgut „Flora/Fauna“ basieren insbesondere auf der örtlichen Bestandsaufnahme in Kombination mit einer Luftbildauswertung, der Auswertung des LEKs, des ABSPs, der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern (M 1:500.000, SEIBERT sowie LfU), des Bayerischen Fachinformationssystems Naturschutz (FIS-Natur-Online) sowie der amtlichen Biotopkartierung.

Mit Hilfe des Bayerischen „Fachinformationssystems Naturschutz“, der amtlichen Biotopkartierung, des RPs sowie einer Ortsbegehung wurde das Vorkommen von Schutzgebieten, Biotopen usw. abgefragt und geprüft.

Das Schutzgut „Kultur“ wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme, nach Prüfung vorhandener Datengrundlagen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Bayern-Viewer-Denkmal) bzw. des „Bayern Atlas Plus“ sowie des LEKs beurteilt.

Es bestehen Kenntnislücken zur Beurteilung der örtlichen Baugrundverhältnisse sowie zum Thema Grund-, Schichtenwasser bzw. zur Eignungsfähigkeit des örtlichen Baugrundes. Darüber hinausgehende Kenntnislücken bestehen nicht.

5. MASSNAMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)

Mit dem vorliegenden Umweltbericht kommt die Gemeinde ihrer Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung zur Würdigung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1 a BauGB nach, indem darin die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden.

Gemäß Punkt 3 der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und §§ 2 a und 4 c BauGB besteht seitens der Gemeinde eine Überwachungspflicht für die erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.

Primärer Anwendungsbereich des durch die UP-RL vorgegebenen Monitorings ist es, die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen prognostischen Folgeabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Dabei geht es nicht um ein umfassendes Überwachungssystem für die Umweltfolgen aller Planungen. Vielmehr hat sich der Bundesgesetzgeber bewusst dafür entschieden, die Ausgestaltung des Monitoring nach Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren den Kommunen entsprechend den Bedürfnissen und Erfordernissen des jeweiligen Umweltberichtes und des jeweiligen kommunalen Planungskonzeptes zu überlassen.

In diesem Kontext sieht die Gemeinde zunächst eine Prüfung der Funktionserfüllung der im Umweltbericht dargestellten Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in enger Abstimmung und Kooperation mit der zuständigen UNB vor. Nach Abschluss der Arbeiten zur Errichtung des Wohngebietes ist die Sicherung und Pflege der festgesetzten Pflanzungen, Ausgleichs- und sonstigen Grünflächen zu gewährleisten. Ausfälle von Gehölzen sind durch entsprechende Nachpflanzungen umgehend zu ersetzen. Die Pflege ist im festgesetzten Umfang dauerhaft so zu gewährleisten, dass das angestrebte Entwicklungsziel erreicht und für die Dauer des Eingriffs aufrechterhalten werden kann.

6. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der BBP/GOP dient der Schaffung eines „Dorfgebietes“ gemäß § 5 Abs. 1 und Abs. 2 Nr.1 bis Nr. 8 BauNVO.

Die Gemeinde Leutenbach entspricht mit der vorliegenden Planung den an sie gestellten gesetzlichen Anforderungen sowie den sozialen und gesellschaftlichen Bedürfnissen und Ansprüchen der Bevölkerung.

Von der Planung sind Lebensräume der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) und der Kategorie II (Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild) betroffen.

Die Kompensation des Gesamteingriffs im Umfang von ca. 0,49 ha entsprechend dem Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt durch externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen im Umfang von ca. 0,38 ha.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse der bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen bezogen auf die Schutzgüter im Kurzüberblick zusammen.

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch/ Lärm	gering Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Mensch/ Erholung	gering Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Flora/ Fauna	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	**mittel**
Grundwasser	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Oberflächenwasser	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	**gering**
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**gering**
Landschaft	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	**mittel**
Kultur- und Sachgüter	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	**keine**

Aufgestellt:
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Dipl. Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitektur
Dipl. Ing. Tatiana Bednarikova
Bamberg, den 28.08.2017
G:\LEU1605\Bauleitplanung\Bebauungsplan\beg-2017-28-08_SB.doc

Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

ANLAGEN

Anlage 1: Bestandsplan

Anlage 2: Bewertungsplan

Anlage 3: Eingriffsplan