

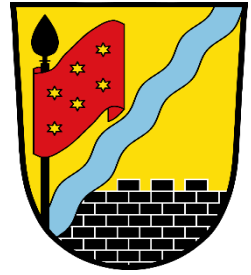
---

# Gemeinde Leutenbach

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

### „Ortspitz-Ost“

---



Begründung mit Umweltbericht zum Entwurf vom 10.07.2023



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

**Bearbeitung:**  
Jörg Koffler, Stadtplaner M.Sc.

---

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



---

<b>Gliederung</b>	<b>Seite</b>
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>3</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>3</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>3</b>
<b>4. BEGRÜNDUNG DER STANDORTWAHL / ALTERNATIVENPRÜFUNG</b>	<b>5</b>
<b>5. BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>5</b>
5.1 Städtebauliche Grundlagen	5
5.2 Natur und Landschaft	6
<b>6. PLANUNGSZIELE</b>	<b>6</b>
<b>7. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>6</b>
<b>8. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>7</b>
8.1 Verkehrsflächen	7
8.2 Ver- und Entsorgung	7
8.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	7
<b>9. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>10. BRANDSCHUTZ</b>	<b>8</b>
<b>11. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>8</b>
<b>12. GRÜNORDNUNG</b>	<b>8</b>
12.1 Gestaltungsmaßnahmen	8
12.2 Eingriffsermittlung	8
12.3 Ausgleichsflächen	10
<b>13. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>10</b>

**Gemeinde Leutenbach  
Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Ortspitz“**

---

<b>B</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>11</b>
<b>1.</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>11</b>
1.1	Anlass und Aufgabe	11
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	11
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	11
<b>2.</b>	<b>VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>11</b>
2.1	Untersuchungsraum	11
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	11
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	13
<b>3.</b>	<b>PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>13</b>
4.1	Mensch	13
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	14
4.3	Boden	15
4.4	Wasser	16
4.5	Klima/Luft	16
4.6	Landschaft	17
4.7	Kultur- und Sachgüter	17
4.8	Fläche	17
4.9	Wechselwirkungen	18
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	18
<b>5.</b>	<b>SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>18</b>
<b>6.</b>	<b>ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>19</b>
<b>7.</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>20</b>
<b>8.</b>	<b>PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>20</b>
<b>9.</b>	<b>MONITORING</b>	<b>20</b>
<b>10.</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>20</b>
<b>11.</b>	<b>ANHANG</b>	<b>22</b>

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungserfordernis**

Die Gemeinde Leutenbach ist eine Flächengemeinde mit zahlreichen Ortsteilen im Landkreis Forchheim.

In den Ortsteilen soll ein organisches Wachstum ermöglicht und den nachgeborenen Ortsansässigen die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum eingeräumt werden.

Die vorhandenen einzelnen freien Bauflächen stehen aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung. Deshalb will die Gemeinde Leutenbach die vorliegende Fläche aufgrund der aktuellen Bauanfrage eines Ortsansässigen als Baufläche entwickeln.

Zu diesem Zweck hat die Gemeinde beschlossen, für die vorliegende Fläche einen Bebauungsplan mit Grünordnungsplan aufzustellen.

Mit der Ausweisung des Baugebiets soll der konkrete Wohnbauflächenbedarf in Ortspitz gedeckt werden.

### **2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Ortspitz der Gemeinde Leutenbach am östlichen Ortsrand. Es umfasst die Fl.Nr. 964 (Teilfläche) und einen Teil der Fl.Nr. 958/2 der Gemarkung Mittelehrenbach. Es hat eine Fläche von ca. 0,15 ha.

Westlich der Baufläche grenzt der Altort an, in dem ebenfalls bereits jüngere Wohnhäuser vorhanden sind, im Norden, Süden und Osten landwirtschaftliche Nutzflächen bzw. Gehölzbestand.

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ sowie des Landschaftsschutzgebietes „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ (Nr. 556.01).

Im Südosten an das Plangebiet grenzt eine Freileitung und eine Trafostation der Bayernwerk Netz GmbH an. Die sich daraus ergebende Schutzzone zur Leitungssachse von 5 m, sowie zum Trafogebäude von 4 m, soll von Bebauung freigehalten werden, bzw. unterliegt weiterer Einschränkungen hinsichtlich der Bepflanzung, etc. Die Planung ist bereits grundsätzlich mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben**

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt direkt an den Innenbereich an, die überbaubare Grundfläche liegt deutlich unter 10.000 qm. Der Bebauungsplan wird auf Wunsch der Gemeinde dennoch im Regelverfahren aufgestellt und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich erbracht (vgl. Kap. 12.2).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

### **Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan**

Die Gemeinde Leutenbach ist gemäß Landesentwicklungsprogramm Teil des allgemeinen ländlichen Raums mit besonderem Handlungsbedarf. Im Ortsteil Ortspitz ist deshalb nur eine organische Entwicklung anzustreben. Durch den geringen Umfang der geplanten Wohnbebauung mit einer Fläche von unter 0,1 ha steht die Planung im Einklang mit den Zielen des Regionalplanes.

### **Flächennutzungsplan**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Obstbestand) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird deshalb gem. § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

### **Einbeziehungssatzung „Ortspitz-Ost“**

Westlich und südwestlich des Geltungsbereichs hat die Gemeinde Leutenbach bereits eine Einbeziehungssatzung erlassen. Die angrenzende Bebauung ist somit durch die Einbeziehungssatzung „Ortspitz-Ost“ aus dem Jahr 2003 als im Zusammenhang bebauter Ortsteil gem. § 34 BauGB festgesetzt.

Das Plangebiet grenzt daher entlang der Bau- und Grünfläche an die bestehende Einbeziehungssatzung an, und orientiert sich so an der Tiefe des benachbarten Baugrundstücks. Ein Überplanung der Satzung erfolgt für die Teilfläche im Bereich der Zufahrt.

## Bestehendes Baurecht

Das geplante Baugebiet befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich. Ausnahme stellt die Zufahrt dar, die sich bereits weitgehend im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung befindet.

## Landschaftsschutzgebiet

Die kleinflächige Überplanung des Landschaftsschutzgebietes „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ (Nr. 556.01) ist bereits grundsätzlich mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Umfangreiche Festsetzungen zur Grünordnung im Bebauungsplan werden hierbei der besonderen Lage gerecht. Demnach wurde eine Befreiung in Aussicht gestellt, analog zur angrenzenden Einbeziehungssatzung. In diesem Zusammenhang wird auch auf den naturschutzrechtlichen Ausgleich hingewiesen.

## 4. Begründung der Standortwahl / Alternativenprüfung

Der Standort der Baufläche ist sehr geeignet für die in geringfügigem Ausmaß vorgesehene Siedlungsentwicklung. Die topografische Situation und die Anordnung der Baufläche am äußersten Ortsrand begünstigt die Standortwahl, die Erschließung ist gegeben. Für die bestehen aus Sicht der Gemeinde derzeit keine Alternativen, die besser städtebaulich integriert wären oder die mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wären.

Die Planung soll daher aufgrund einer konkreten Bauanfrage und unter Berücksichtigung des kommunalen Anforderungskatalogs an dem wie oben dargelegt geeigneten Standort weiterverfolgt werden.

## 5. Bestandsaufnahme

### 5.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft genutzt. Der Ortsteil Ortspitz ist ländlich geprägt mit typisch fränkischer Dorf- und Gebäudestruktur. Westlich des Geltungsbereiches grenzt eine gemischte Bebauung an. Diese besteht aus Wohnhäusern und landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden, wobei die landwirtschaftliche Nutzung nur noch eine untergeordnete Rolle spielt.



Lage des Geltungsbereichs, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Bei den Wohnhäusern handelt es sich meist um Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss meist im Dachgeschoss befindet. Die Wohnhäuser haben überwiegend Satteldächer.

## **5.2 Natur und Landschaft**

Die Baufläche befindet sich auf dem Karsthochland und ist leicht nach Osten geneigt, direkt östlich grenzt eine steile Hangkante an. Der Untergrund besteht aus Karst mit hoher Versickerungsfähigkeit.

Die Fläche ist als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der Trafostation befinden sich einzelne Gehölze, auch im nördlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich einzelne jüngere Obstbäume, östlich grenzen naturnahe Feldgehölze an der markanten Hangkante an.

## **6. Planungsziele**

Für das Baugebiet wird entsprechend der angrenzenden Bebauung eine lockere Einfamilienhausbebauung mit einem freistehenden Einzelhaus angestrebt. Dieses soll sich in das Ortsbild einfügen und im südlichen Teil des Grundstücks in Flucht zur bestehenden Bebauung angeordnet werden.

Die Erschließung erfolgt von der Straße westlich des Plangebietes aus (vgl. A. 8.1)

## **7. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften**

Als Art der Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen. Der Ausschluss der gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist aufgrund des angestrebten Charakters des Baugebietes erforderlich. Die vorgesehene und vorhandene Erschließung ist zudem für die ausgeschlossenen Nutzungen nicht geeignet.

Das Baugebiet ermöglicht die Bebauung mit einem Einzelhaus. Die Baufläche wurde nach Norden in der Flucht der westlich angrenzenden Bebauung abgegrenzt, der daran anschließende nördliche Grundstückteil soll als Grünfläche bzw. Ausgleichsfläche dienen. Damit wird eine Einfügung der Bebauung in das gewachsene Ortsbild sichergestellt.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch eine Baugrenze festgesetzt. Die Baugrenze hält 3 m Mindestgrenzabstand zu den benachbarten Grundstücken ein, lediglich nach Südosten zur bestehenden 20-kV-Stromfreileitung ist ein Mindestabstand von 5 m festgesetzt.

Die Grundflächenzahl von 0,35 liegt unterhalb der Orientierungswerte der Baunutzungsverordnung und dient daher der Minimierung der Versiegelung.

Bezüglich der Gebäudekubatur sind nur Gebäude mit einem symmetrischen Satteldach und einer Dachneigung zwischen 15 und 48 Grad zulässig. Die maximal zulässige Wandhöhe von 6,5 m ermöglicht eine gute Ausnutzung der Grundfläche. Durch das Satteldach fügt sich die Bebauung in das Ortsbild ein.

Ergänzend enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse und Höhenlage der Gebäude. Diese sollen ebenfalls die Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Ortsbild gewährleisten und dienen zudem dem Nachbarschutz.

## **8. Erschließung**

### **8.1 Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt von der westlich angrenzenden Gemeindestraße aus. Die öffentliche Straße endet derzeit mit einer kleinen Wendeanlage etwa 20 m westlich des Geltungsbereiches.

Der Weg ist derzeit privater Anliegerweg bzw. landwirtschaftlicher Weg. Der landwirtschaftliche Weg ist bis zur Zufahrt zum geplanten Baugrundstück als private Verkehrsfläche festgesetzt, und ist in diesem Bereich auszubauen. Die Zufahrt zum Baugrundstück ist unmittelbar westlich der Trafostation vorgesehen, damit wird der notwendige Straßenausbau minimiert. Auch die Fläche westlich der Trafostation ist als private Verkehrsfläche festgesetzt.

Es ist davon auszugehen, dass das Baugrundstück nicht von der Müllabfuhr angefahren werden kann, deshalb sind die Müllbehälter bis zur westlich angrenzenden gut befahrbaren Dorfstraße zu verbringen.

### **8.2 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom und Wasser sowie Kommunikation sind im Bereich der Dorfstraße Fl. Nr. 944/3 vorhanden. Der Ortsteil Ortspitz ist an eine zentrale Kläranlage angeschlossen, die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt in Trennsystem.

Das unverschmutzte Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern, auf die besonderen Anforderungen im Karst wird hingewiesen. Zur Versickerung des Oberflächenwassers sind innerhalb des Geltungsbereichs ausreichend private Grünflächen vorgesehen.

### **8.3. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**

Um eine Zugänglichkeit der Trafostation auch künftig zu gewährleisten, ist zusätzlich ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Ergänzend wird u.a. ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie der Anliegergrundstücke festgesetzt.

Um den Anschluss der Baufläche an die Wasserver- und -entsorgung sicherzustellen, wird u.a. ein Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers festgesetzt.

## **9. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken nach Kenntnis der Gemeinde keine Immissionen, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 erwarten lassen. Auch viehhaltende landwirtschaftliche Betriebe mit potenzieller Geruchsbelastung sind nach Kenntnis der Gemeinde im Nahbereich nicht vorhanden.



## **10. Brandschutz**

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr Leutenbach als gesichert angesehen werden. Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

## **11. Denkmalschutz**

Im näheren Umfeld befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler.

## **12. Grünordnung**

### **12.1 Gestaltungsmaßnahmen**

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches ist eine private Grünfläche festgesetzt.

Die private Grünfläche dient der Einbindung der geplanten Bebauung in die freie Landschaft sowie der Ortsrandgestaltung. Sie darf nicht eingezäunt werden, um den Übergang zur freien Landschaft sicherzustellen. Die Grünfläche ist grundsätzlich naturnah zu gestalten und nur mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen (siehe Anhang). Sie kann gleichzeitig auch der Versickerung von Oberflächenwasser dienen. Innerhalb der privaten Grundstücksfläche sind reine Nadelgehölz-Hecken und Schotter-/Kiesgärten mit weniger als 70% Bepflanzung ausgeschlossen. Damit soll auch auf der privaten Grundstücksfläche eine ökologische Mindestfunktion für Pflanzen und Tiere gesichert werden.

Nach Osten sind keine Pflanzgebote erforderlich, da hier ein naturnaher Gehölzbestand direkt angrenzt.

Weiterhin sind nach Möglichkeit wasserdurchlässige Beläge zu wählen, um die Auswirkung der Bebauung auf den Wasserhaushalt zu minimieren.

Hinsichtlich des Artenschutzes ist weiter bei Zäunen ein durchgehender Freihalteabstand zwischen Gelände und Zaununterkante von 15 cm als Durchlass für Kleintiere festgesetzt. Weiterhin ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen. Auch relativ häufige, bodenbrütende Vogelarten wie die Feldlerche halten von hohen Gehölzbeständen 80 m bis 100 m Abstand ein, so dass deren Vorkommen im Geltungsbereich sehr unwahrscheinlich ist.

Auch markante Baumhöhlen wurden in den wenigen vorhandenen Gehölzen nicht festgestellt.

### **12.2 Eingriffsermittlung**

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

## Eingriffsminimierung

Neben der freiwilligen Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Verwendung heimischer Gehölze für die Grünfläche
- Festsetzung einer naturnahen Freiflächengestaltung
- Verzicht auf Einzäunung der privaten Grünfläche zur freien Landschaft hin
- Sockelfreie Einfriedungen im Bereich der Baufläche
- Durchführung der Rodungen (sofern erforderlich) außerhalb der Vogelbrutzeit
- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und -kubatur sowie zur Dachform

## Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“.

### Bewertung der Eingriffsfläche – Teilfläche 1

Schutzgut	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	mäßig artenreiches Grünland, Einzelgehölz, naturnahes Umfeld, Kategorie II
Boden	Lehmboden, mäßig naturnah, geringes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie I
Wasser	Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, Karst keine gewässerzeugende Vegetation, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	naturnahe Ortsrandlage mit prägender Gehölzkulisse, Kategorie II
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I-II</b> Flächen mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### Ermittlung Eingriffsschwere

Hinsichtlich der Eingriffsschwere wird das Plangebiet dem Typ A (geringer Versiegelungsgrad) zugeordnet (Grundflächenzahl < 0,35).

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung (Grundflächenzahl) und den Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

Im Bebauungsplan sind Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Deshalb wird ein mittlerer Faktor angesetzt.

Wahl des Faktors: 0,5 (0,3-0,8)

### Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

	Eingriffs- fläche	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- bedarf
Teilfläche 1	675 qm	x 0,5	338 qm
Summe			338 qm

## 12.3 Ausgleichsflächen

Dem Eingriff durch die geplante Bebauung wird eine Teilflächen von **462 qm** innerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet. Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet wird durch den Flächenüberschuss kompensiert.

Entwicklungsziel: Streuobstwiese.

Maßnahme: Pflanzung von drei Obstbäumen, Mindestqualität Hochstamm, 3xv, STU 12-14; Sicherung der Bäume mit Dreibock, Einbringung von Startdüngung. Extensive Nutzung des Grünlandes durch ein- bis zweimalige Mahd ab 01.07. mit Mähgutabfuhr und ohne Pflanzenschutz oder alternativ extensive Beweidung mit Schafen oder Ziegen (1 Weidegang zwischen Mai bis September/Okttober). Bei der Beweidung sind Zufütterung sowie Unterstände unzulässig. Koppelhaltung ist erlaubt.

Mit der Festsetzung der Ausgleichsmaßnahme unmittelbar am Eingriffsort kann der Eingriff durch die geplante Bebauung wirksam vermindert werden und der im nördlichen Teil des Grundstückes bereits teilweise vorhandene Obstbaumbestand ergänzt werden.

Die rechtliche Sicherung der Kompensationsfläche erfolgt durch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit. Der Grundeigentümer verpflichtet sich zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch das Landratsamt Forchheim – untere Naturschutzbehörde, zur Schaffung und Erhaltung der Ausgleichsmaßnahme.

## 13. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	624 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche	100 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	329 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche	462 m <sup>2</sup>

## **Auswirkungen der Planung**

Durch die Planung wird der konkrete Bedarf an Wohnbauflächen im Ortsteil Ortspitz gedeckt.

## **B Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabe**

Die Umweltprüfung ist ein Verfahren, das die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig untersucht.

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

#### **1.2 Inhalt und Ziele des Plans**

Der Gemeinde Leutenbach plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Ortspitz (unter 0,1 ha Bau- und neue Verkehrsfläche).

Details siehe Teil A der Begründung.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Hinsichtlich der Anordnung der Verkehrs-, Bau- und Ausgleichsflächen ergab sich keine sinnvolle anderweitige Alternative. Die Anordnung der Ausgleichsflächen im Norden ist die sinnvollste Alternative.

### **2. Vorgehen bei der Umweltprüfung**

#### **2.1 Untersuchungsraum**

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Landschaftsbild, Emissionen etc.).

#### **2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden**

Geprüft werden gem. BauGB

##### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7:**

- a) Auswirkungen auf Fläche, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

**§ 1 a:**

- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umwelrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,

- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

Die Auswirkungen wurden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

## 2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## 3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung des Niederschlagswassers berücksichtigt.

## 4. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

### 4.1 Mensch

#### Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Erholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind sowohl die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen wie auch die Ferienerholung maßgebend.

#### Wohnfunktion

Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von

allen Teilen des Ortes Ortspitz aus rasch erreichbar. Im Wirkraum des Vorhabens liegt ein Mischgebiet (westlich des Geltungsbereichs). Direkt angrenzend befinden sich Wohnhäuser.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht in der Wohnbaufläche eine hohe Empfindlichkeit.

#### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnahe Freifläche allgemeine Funktionen für die Erholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

#### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten. Der planinduzierte zusätzliche Anwohnerverkehr ist aufgrund des sehr geringen Umfangs der Baufläche nicht als erheblich und als zumutbar einzustufen. Dies gilt insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass der Bebauungsplan die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausschließt.

#### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch Pflanzgebote (Ausgleichsfläche) am Rand der Baufläche werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## **4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität**

### **Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Bei dem Geltungsbereich handelte es sich überwiegend um Intensivgrünland mit einzelnen Gehölzen. Östlich grenzt Wald an.

Kartierte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Habitate seltener oder besonders gefährdeter Pflanzen- und Tierarten sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht zu erwarten. Er dient wie die gesamte Landschaft um Ortspitz als allgemeines Jagd- und Nahrungsgebiet für Vögel- und Fledermausarten. Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe bis mittlere Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch das geplante Baugebiet gehen unter 0,1 ha Grünlandflächen verloren.

Erhebliche Auswirkungen auf seltene oder gefährdete Arten sind ebenfalls nicht zu erwarten. Jagdgebiete für Vögel und Fledermausarten sind in der umgebenden Landschaft ausreichend vorhanden, so dass keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## **4.3 Boden**

### **Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen als Grünland genutzte Böden aus Ablehm. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential. Aufgrund der Ebenheit der Flächen sind sie jedoch als landwirtschaftliches Ertragspotenzial von Bedeutung.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Aufgrund der Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. ca. 0,03 ha zu rechnen. Im Bereich der Ausgleichsflächen werden sich die Bodenfunktionen verbessern, da insbesondere Stoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung unterbleiben.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**



#### 4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.  
Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

##### Beschreibung und Bewertung

Der Grundwasserhaushalt wird von den durchlässigen Schichten des Malmkarst geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als hoch einzustufen.

Durch den Untergrund besteht ein geringer Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzone sind nicht vorhanden.

##### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,03 ha Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Auswirkungen auf den Wasserhaushalt werden durch die Entwässerung im Trennsystem vermindert. Die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt sind aufgrund der geringen Fläche nicht erheblich. Aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung bestehen zudem keine besonderen Gefährdungen des Grundwassers durch Stoffeinträge.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### 4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

##### Beschreibung und Bewertung

Der Ort Ortspitz ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine überörtlichen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen lediglich örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Die Frischluftversorgung von Ortspitz und der angrenzenden Bebauung ist weiterhin gewährleistet.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

### **4.6 Landschaft**

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der Geltungsbereich ist als landwirtschaftlich genutzte Fläche frei von besonderen landschaftsbildprägenden Elementen. Es besteht eine Fernwirkung nach Süden und Südosten.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Zur Minimierung des Eingriffes sind randliche Pflanzgebote (Ausgleichsfläche) festgesetzt.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

### **4.7 Kultur- und Sachgüter**

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

### **4.8 Fläche**

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Innenentwicklungspotenziale der Gemeinde wurden geprüft, stehen aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

## **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Gemeindegebiet erhöht sich geringfügig.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

### **4.9 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

### **4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

## **5. Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB**

### Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde und des Landkreises gesichert.

### Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist durch die zu erwartende Firstrichtung begünstigt (überwiegend Süd-West-Orientierung).

### Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung wird ca. 0,07 landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen sind nicht verfügbar.

### Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan stellt einen Obstbestand dar.

### Erfordernisse des Klimaschutzes

Es sind keine lokalklimatisch besonders wertvollen Flächen betroffen. Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben zu beachten und durch entsprechende Verordnungen vorgegeben.

## 6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

### Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

### Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

### Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen des Gemeindefees und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

### Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch Beschränkung der zulässigen Immissionen vermieden. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach.

### Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Aufgrund der Lage und Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

### Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 12 des Teil A der Begründung.

Wesentliche Maßnahme zur Eingriffsminderung ist die Festsetzung einer Ausgleichsfläche am Waldrand mit der damit verbundenen Aufwertung des hier vorhandenen Biotopotenzials. Weiterhin sind grünordnerische Maßnahmen innerhalb der Baufläche festgesetzt.

## **8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Es müssten gegebenenfalls andere Flächen ausgewiesen werden, um die Wohnbauflächennachfrage in Ortspitz zu befriedigen. Die Auswirkungen der Planung sind gegenüber der Nullvariante vertretbar. Der Eingriff ist gut ausgleichbar.

## **9. Monitoring**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen.

Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

## **10. Zusammenfassung**

### **1. Allgemeines**

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

## 2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in die angrenzende Baufläche sind nicht zu erwarten	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von ca. 0,07 ha Intensivgrünland	geringe Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 0,3 ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Trennsystem vorgesehen	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, aber Ausgleichsfläche (Obstwiese) angrenzend	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.



Jörg Koffler  
Stadtplaner M.Sc.

## 11. Anhang

### ANHANG 1

#### Liste standortheimischer Gehölze

Pflanzung von Nuss-/Obstbäumen oder anderen heimischen, standortgerechten Arten als Hochstamm, Mindestqualität Hochstamm, 3xv, STU 12-14; Sicherung der Bäume mit Dreibock, Einbringung von Startdüngung.

#### a) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

#### b) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Strauchpflanzungen Mindestqualität 1 x v, Höhe 60-100

#### c) Obstbäume (v.a. Ausgleichsfläche)

Regionaltypische, heimische Sorten, s. Obstsortenliste des Landschaftspflegeverbands Mittelfranken




**ANHANG 2 - Bestandsplan mit Eingriffsermittlung**




**Legende**

 Geltungsbereich

**Bestand**

-  Mäßig intensiv genutztes Grünland
-  Einzelgehölz
-  Wassergebundene Wegedecke

**Eingriffsbewertung**

 Eingriffsfläche Kategorie II (675 qm)



**Gemeinde Leutenbach**

**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan  
"Ortspitz-Ost"**

Bestandsplan mit Eingriffsbewertung

maßstab: 1 : 1.000      bearbeitet: jk  
datum: 27.04.2022      ergänzt:

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 85    tel 0911/39357-0    fax 39357-99  
www.team4-planung.de    info@team4-planung.de





## ANHANG 3 - Liste beteiligter Behörden und Träger öffentlicher Belange

Zum Vorentwurf

Behörde / Institution	Funktion	Funktion	Strasse	Ort
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 41 - Bauamt	Oberes Tor 1	91320 Ebermannstadt
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 42 - Naturschutz / Wasserrecht	Oberes Tor 1	91320 Ebermannstadt
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 44 - Umweltschutz	Oberes Tor 1	91320 Ebermannstadt
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 63 - Abfallwirtschaft	Oberes Tor 1	91320 Ebermannstadt
Landratsamt Forchheim	Dienststelle Ebermannstadt	FB 32 - Verkehr	Oberes Tor 1	91320 Ebermannstadt
Regierung von Oberfranken	Höhere Landesplanungsbehörde		Postfach 11 01 65	95420 Bayreuth
Wasserwirtschaftsamt Kronach			Postfach 11 27	96324 Küps
Bund Naturschutz in Bayern e.V.	Kreisgruppe Forchheim		Vogelstraße 24	91301 Forchheim
Bayernwerk Netz GmbH	Netzcenter Bamberg		Hallstadter Straße 119	96052 Bamberg
Amt für Digitalisierung, Breitband	und Vermessung Forchheim		Dochant-Reuder-Str. 8	91301 Forchheim
Verein Naturpark Fränkische Schweiz -	Veldensteiner Forst e.V.		Lohweg 2	91278 Pottenstein-Kirchenbirkig
PLEdoc GmbH			Gladbecker Straße 404	45326 Essen
Markt Pretzfeld			Hauptstr. 3	91362 Pretzfeld
Stadt Gräfenberg			Kirchplatz 8	91322 Gräfenberg
Gemeinde Kureuth	VG Gosberg		Reuther Straße 1	91361 Pinzberg
Gemeinde Pinzberg	VG Gosberg		Reuther Straße 1	91361 Pinzberg
Gemeinde Wiesenthau	VG Gosberg		Reuther Straße 1	91361 Pinzberg
Gemeinde Kirchrehnbach	VG Kirchrehnbach		Hauptstraße 53	91356 Kirchrehnbach

nur digital

Amt für Ernährung, Landwirtschaft  
[poststelle@aelf.ba.bayern.de](mailto:poststelle@aelf.ba.bayern.de)

Regionaler Planungsverband

[rpv@ira-ba.bayern.de](mailto:rpv@ira-ba.bayern.de)

TenneT TSO GmbH

[bauleitplanung@tennet.eu](mailto:bauleitplanung@tennet.eu)

und Forsten Bamberg

Oberfranken-West

Schillerplatz 15

Postfach 1920

Luitpoldstraße 51

96047 Bamberg

96045 Bamberg

96052 Bamberg

Gemeinde Leutenbach - "Ortspitz-Ost"

Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB