

---

# Gemeinde Leutenbach

## 5. Änderung Flächennutzungsplan

### Bereich „Ortspitz-Ost“



---

Begründung 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. BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>5</b>
4.1 Städtebauliche Grundlagen	5
4.2 Natur und Landschaft	5
<b>5. PLANUNGSZIELE, ALTERNATIVENPRÜFUNG</b>	<b>6</b>
5.1. Allgemeine Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Alternativenprüfung	6
<b>6. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>6</b>
6.1 Verkehrsflächen	6
6.2 Ver- und Entsorgung	7
<b>7. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>8. BRANDSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>9. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>7</b>
<b>10. NATUR UND LANDSCHAFT</b>	<b>7</b>

<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>8</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>8</b>
1.1 Anlass und Aufgabe	8
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	8
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	8
<b>2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>8</b>
2.1 Untersuchungsraum	8
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	8
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	10
<b>3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>10</b>
<b>4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>10</b>
4.1 Mensch	10
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	11
4.3 Boden	12
4.4 Wasser	12
4.5 Klima/Luft	13
4.6 Landschaft	14
4.7 Kultur- und Sachgüter	14
4.8 Fläche	14
4.9 Wechselwirkungen	15
4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	15
<b>5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>15</b>
<b>6. ZUSAMMENFASSENDER PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>7. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>17</b>
<b>8. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>17</b>
<b>9. MONITORING</b>	<b>17</b>
<b>10. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>17</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 als Baufläche entwickeln.

Zu diesem Zweck hat die Gemeinde beschlossen, den Flächennutzungsplan zu ändern.

Mit der Darstellung der Baufläche 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. Wald / 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.

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

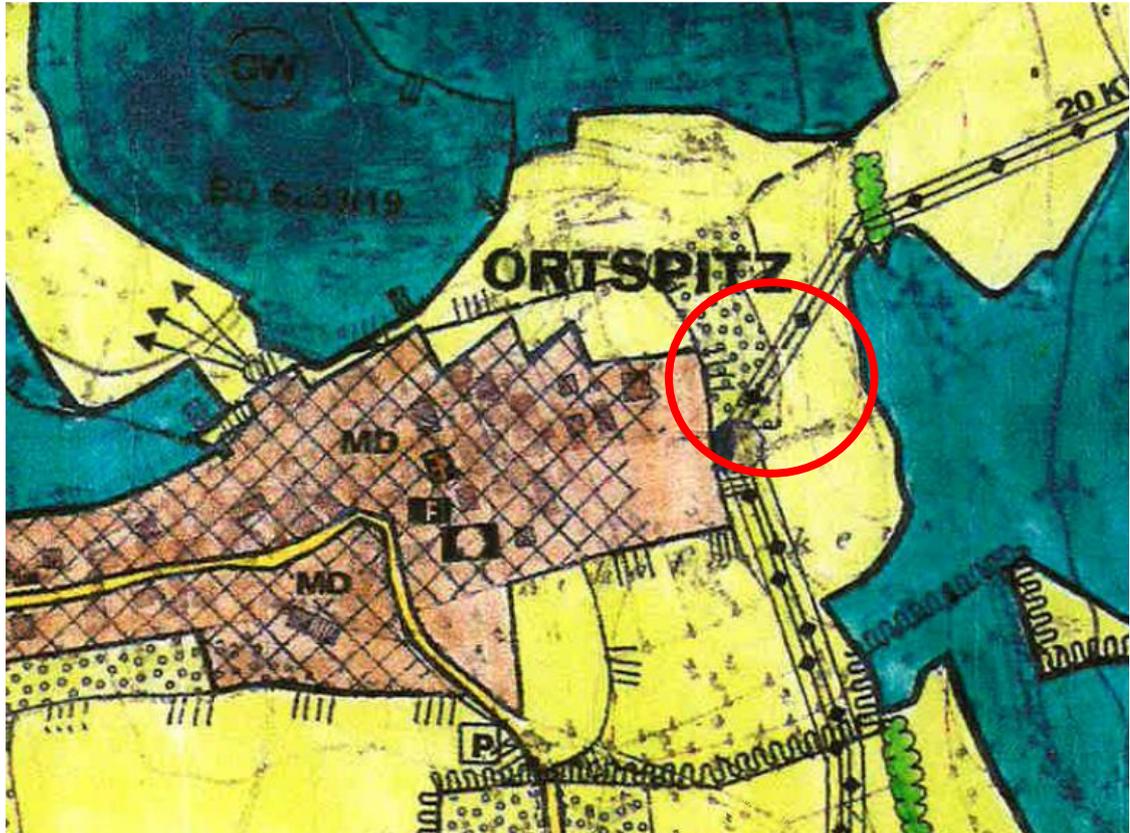
Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung.

#### **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 Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft (Obstbestand) dargestellt. Die Gemeinde Leutenbach besitzt keinen Landschaftsplan.



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, dies sich bereits weitgehend im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung s.o. befindet.

## Landschaftsschutzgebiet

Die kleinflächige Überplanung des Landschaftsschutzgebietes „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ (Nr. 556.01) ist bereits grundsätzlich mit der Naturschutzbehörde abgestimmt. Umfangreiche grünordnerische Festsetzungen im parallelen 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 freiwilligen naturschutzrechtlichen Ausgleich hingewiesen.

## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1 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.

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.



Lage des Änderungsbereichs, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

### 4.2 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 Geltungsbereiches befinden sich einzelne Obstbäume, östlich grenzen naturnahe Feldgehölze an der markanten Hangkante an.

## **5. Planungsziele, Alternativenprüfung**

### **5.1. Allgemeine Art der baulichen Nutzung**

Der Ortsteil Ortspitz ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet dargestellt. Trotzdem der Ortsteil Ortspitz als Ganzes zu betrachten ist, erfolgt die Ergänzung der gegenständlichen Baufläche auf der Ebene des Flächennutzungsplanes aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung als Wohnbaufläche. Im parallelen Bebauungsplan wird die Abgrenzung der Baufläche konkretisiert.

Die Erschließung erfolgt von der Straße westlich des Plangebietes aus (vgl. A. 6.1).

### **5.2 Standortwahl, Alternativenprüfung**

Für den Standort bestehen aus Sicht der Gemeinde derzeit keine Alternativen, die besser städtebaulich integriert wären oder die mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden wären.

Der für die geplante Wohnbaufläche vorgesehene Standort befindet sich zwischen bzw. angrenzend zu Wald und bestehendem Siedlungsrand. Ein günstigerer Standort als Lückenschluss zwischen Wald und Siedlung steht aufgrund der Nutzungsverteilung und der topografischen Verhältnisse nicht zur Verfügung.

Die in geringfügigem Ausmaß vorgesehene Siedlungsentwicklung ermöglicht die Ausbildung eines geschlossenen Ortsrands und wirkt einer Zersiedelung der Landschaft bzw. einer ungegliederte Siedlungsstruktur gem. 3.3 LEP Bayern im Ortsteil Ortspitz entgegen. Die Erschließung ist gegeben. Geeignete Potentiale der Innenentwicklung, die nach Ziel 3.2 LEP Bayern möglichst vorrangig zu nutzen wären, stehen aber im Ortsteil Ortspitz nicht zu Verfügung.

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

Hinsichtlich der Vereinbarkeit mit übergeordneten Planungen, Umweltverträglichkeit Flächenzuschnitt, Topografie sowie Erschließung, siehe Kap. 3 bzw. nachfolgende Kapitel.

## **6. Erschließung**

### **6.1 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 wird derzeit als Anliegerweg bzw. landwirtschaftlicher Weg fortgesetzt. 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.

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.

## 6.2 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.

## 7. 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 Geruchsbelästigung sind nach Kenntnis der Gemeinde im Nahbereich nicht vorhanden.

## 8. 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.

## 9. Denkmalschutz

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine bekannten Bodendenkmäler.

## 10. Natur und Landschaft

Von der Planung ist mäßig artenreiches Grünland mit einzelnen Gehölzen betroffen. Besonders naturnahe Flächen oder kartierte Biotope sind nicht vorhanden. Auf die Überschneidung mit dem Landschaftsschutzgebiet wurde bereits hingewiesen.

Der Eingriff durch die vorliegende Planung ist deshalb grundsätzlich gut ausgleichbar. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird bereits eine mögliche Ausgleichsfläche dargestellt (nördlich der Baufläche).

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

Jörg Koffler  
Stadtplaner M.Sc.

## **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). Zur Darstellung einer Wohnbaufläche wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

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 Geltungsbeereichs 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 Umweltrelevanz 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 im parallelen Bebauungsplan 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 eine gemischte Baufläche (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 parallele 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 jungen Gehölzen. Östlich grenzt Wald an.

Kartierte Biotope befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs. Habitate seltener oder besonders gefährdeter Pflanzen- und Tierarten sind innerhalb des Geltungsbereiches 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 die geplante Wohbaufläche 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 Biotopentwicklungspotenzial. 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. 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. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,03 ha des 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.

Diese Auswirkungen können durch Festsetzungen und Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes wirksam minimiert werden.



Jörg Koffler  
Stadtplaner M.Sc.