



Gemeinde Kirchehrenbach

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „St. Laurentius“ Gemeinde Kirchehrenbach

Begründung

Satzung vom 04.09.2017

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)



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 PLANUNGSZIELE	1
3.	LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES	3
3.1	Lage des Plangebietes	3
3.2	Geltungsbereich des BBPs/GOPs	4
4.	PLANGRUNDLAGEN	5
4.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 01/2017)	5
4.2	Bestandsvermessung, Bestandsaufnahme (Stand: 02/2017)	5
4.3	Planunterlagen	5
5.	ENTWICKLUNGSGEBOT	6
6.	BINDUNG AN ÜBERÖRTLICHE PLANUNGEN	7
7.	INTERKOMMUNALES ABSTIMMUNGSGEBOT GEMÄSS § 2 ABS. 2 BAUGB	7
8.	ANPASSUNG AN DIE ZIELE DER RAUMORDNUNG	8
8.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 09/2013)	8
8.1.1	Grundsätze (G) der Raumordnung	8
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, GRUNDSTÜCKSV ERHÄLTNISS E, AKTUELLE NUTZUNGEN	14
10.	SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN	15
10.1	Schutzgebiete	15



10.2	Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler	16
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	22
11.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	23
11.4	Verkehrsflächen/Bahnanlagen	24
11.4.1	Verkehrsflächen	24
11.4.2	Bahnanlagen	26
11.5	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	27
11.5.1	Abwasserentsorgung	27
11.5.2	Niederschlagswasser	27
11.5.3	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation	29
11.5.4	Müllbeseitigung	30
11.6	Grünflächen	30
11.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	30
11.8	Sonstige Planzeichen und Festsetzungen	32
11.9	Immissionsschutz	32
11.9.1	Haustechnische Anlagen	32
11.9.2	Landwirtschaft	34
11.9.3	Straßenverkehrslärm	34
11.9.4	Bahnlärm	37
11.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	38
12.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	38
12.1	Abstandsflächen	38
12.2	Dachgestaltung	38
12.3	Einfriedungen	40
12.4	Garagen, Carports, Stellplätze	41



12.5	Untergeordnete Nebenanlagen	41
12.6	Nicht überbaute Flächen	41
12.7	Höhe der baulichen Anlagen	41
12.8	Fasadengestaltung	42
12.9	Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie	42
12.10	Klimaschutz	43
12.11	Werbeanlagen	46
13.	ARTENSCHUTZRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	47
13.1	Beschreibung Ausgangszustand	47
13.2	Bestand und Betroffenheit der Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie	47
13.2.1	Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFN-Richtlinie	47
13.2.2	Tierarten des Anhang IV a) der FFH-Richtlinie	47
13.2.2.1	Säugetiere	47
13.2.2.2	Reptilien	48
13.2.2.3	Amphibien	49
13.2.2.4	Käfer	50
13.2.2.5	Schmetterlinge	50
13.2.2.6	Weichtiere (Schnecken, Muscheln), Fische	50
13.2.2.7	Libellen	50
13.3	Bestand und Betroffenheit der europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VRL)	51
13.4	Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität	52
13.5	Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)	52
14.	GESTALTERISCHE ZIELE DER GRÜNORDNUNG MIT VERMEIDUNGS- UND MINIMIERUNGSMASSNAHMEN	52
15.	FLÄCHENBILANZ	56
16.	DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	56
17.	GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN-NORMEN	56
18.	VERFAHREN	57
18.1	Gewählte Verfahrensart	57
18.2	Beteiligung der Behörden- und Träger öffentlicher Belange	57

18.3	Verfahrensverlauf	58
B.	UMWELTBERICHT	59
1.	EINLEITUNG	59
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	60
1.1.1	Beschreibung des Vorhabens	60
1.1.2	Art und Maß des Vorhabens, Festsetzungen	60
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	61
1.3	Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	61
1.3.1	Baugesetzbuch (BauGB, Stand 10/2015)	61
1.3.2	Landesentwicklungsprogramm (LEP, Stand 09/2013)	62
1.3.3	Regionalplan (RP, Stand 09/2014)	62
1.3.4	Landschaftsentwicklungskonzept für die Region „Oberfranken - West (4)“ (LEK, Stand 2005)	62
1.3.5	Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Forchheim (ABSP, Stand 06/2003)	63
1.3.6	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand 04/2000, inkl. 6. Änderung vom 11/2016)	63
2.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	63
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale	63
2.1.1	Schutzgut Mensch	65
2.1.2	Schutzgut Flora und Fauna	66
2.1.3	Schutzgut Boden	67
2.1.4	Schutzgut Wasser	68
2.1.5	Schutzgut Klima/Luft	69
2.1.6	Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung	71
2.1.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	72
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	73
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	77
3.3	Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen	78
3.4	Alternative Planungsmöglichkeiten	78



4.	BESCHREIBUNG DER VERWENDETEN METHODIK UND HIN- WEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN	80
5.	MASSNAMEN ZUR ÜBERWACHUNG (MONITORING)	81
6.	ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG	82
	ANLAGEN	83



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 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist,
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. 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 PLANUNGSZIELE

Der Gemeinderat von Kirchehrenbach fasste in seiner Sitzung am 03.04.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss, den BBP mit integriertem GOP „St. Laurentius“ aufzustellen und das dafür notwendige Bauleitplanverfahren gemäß BauGB einzuleiten bzw. durchzuführen.

Begründet wird die vorliegende Bauleitplanung wie folgt:

Es ist Aufgabe der Verwaltung und des Gemeinderates alles zu unternehmen, um Kirchehrenbach als Wohn- und Arbeitsstandort und lebendigen, belebten Ort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. die Ausweisung neuer Bauflächen mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern und Unternehmen/Firmen zu gewährleisten bzw. zu fördern. Diese Absicht zielt gleichzeitig darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung der in der Gemeinde vorhandenen Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge (u. a. Kindergarten, Gemeindebücherei, Grund- und Mittelschule, Geschäftsstellen (Lebensmittelläden, Banken, Apotheken, gastronomische Einrichtungen) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern ggf. zu verbessern. Auch das kulturelle und soziale Leben (Vereine, Kirchengemeinde usw.) soll dadurch gestützt und erhalten werden.

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.

Weiterhin verfolgt die Gemeinde das Ziel, auf Grundlage der Planung die Möglichkeit zur Schaffung neuer Arbeitsplätze zu gewährleisten bzw. bestehende Arbeitsplätze zu sichern und zu erhalten (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB).

Bei der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung handelt es 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. 1 BauGB).

Die geplante Baulandausweisung dient dazu, sowohl der einheimischen Bevölkerung Bauland zur Verfügung zu stellen, als auch einen Zuzug von Neubürgern und Unternehmen, Dienstleistungsbetrieben usw. zu generieren.

Die Notwendigkeit der vorliegenden Bauleitplanung wird durch die nachfolgende Tabelle 1 unterstrichen. Hier wird die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Kirchehrenbach in der Zeit von Ende 2004 bis Ende 2014 dargestellt:

Jahr	Bevölkerungszahlen	Zuwachs / Abnahme in EW gegenüber Vorjahr	Zuwachs / Abnahme in % gegenüber Vorjahr
2004	2.333	-	-
2005	2.307	- 26	- 1,11 %
2006	2.310	+ 3	+ 0,13 %
2007	2.300	- 10	- 0,43 %
2008	2.282	- 18	- 0,78 %
2009	2.285	+ 3	+ 0,13 %
2010	2.263	- 22	- 0,96 %
2011	2.273	+ 10	+ 0,44 %
2012	2.257	- 16	- 0,70 %
2013	2.258	+ 1	+ 0,04 %
2014	2.275	+ 17	+ 0,75 %

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

Für die Gemeinde Kirchehrenbach ist innerhalb des Betrachtungszeitraumes (2004 bis 2014) ein Bevölkerungsrückgang um insgesamt 58 Einwohner (EW, -2,49 %) zu verzeichnen. In der Übersicht kann während der letzten zehn Jahre dennoch von einer weitgehend stabilen Bevölkerungszahl gesprochen werden.

Erst seit 2013/2014 zeichnet sich wieder ein Bevölkerungszuwachs ab.

Nach dem demographischen Profil zur regionalisierten Bevölkerungsvorberechnung für Bayern bis zum Jahr 2034 wird durch das Landesamt für Sta-



tistik und Datenverarbeitung für den gesamten Landkreis Forchheim - und damit auch für die Gemeinde Kirchehrenbach - eine Bevölkerungszunahme von 113.900 EW (2014) auf 115.800 EW (2034) prognostiziert (+ 1,6 %).

Im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde (s. Tab. 1) ist festzustellen, dass diese hinter den Vorausberechnungen zurückbleibt. Um diesem Trend entgegenzuwirken, hält es die Gemeinde für geboten, innerhalb des Gemeindegebietes nach grundsätzlich geeigneten Bauflächenreserven zu suchen. Bei ihrer Suche ist die Gemeinde u. a. auf die Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches gestoßen, insbesondere angestoßen durch die zuletzt unmittelbar südwestlich an den Geltungsbereich angrenzenden, erfolgten städtebaulichen Entwicklungen (BBP „Langgraben“, Erweiterung Fa. Pica Marker usw.).

Die vorliegende Bauleitplanung verfolgt weiterhin folgende Planungsziele:

- Überplanung im Innenortsbereich gelegener Restflächen zwischen der Kreisstraße Kr FO 2 und einer Bahnanlage (Gleiskörper der Freizeitlinie 389 „Wiesental-Express“ des VGN, Dampfbahn Fränkische Schweiz e. V., Eisenbahnlinie „Ebermannstadt-Kirchehrenbach-Forchheim“ der „agilis Verkehrsgesellschaft mbH & Co. KG“, Regensburg) als städtebaulich maßvolle Fortentwicklung und Erweiterung bereits bebauter Flächen der Ortslage
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

Die planerische Erforderlichkeit des vorliegenden Bauleitplanes im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist somit vorhanden und begründet.

3. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage des Plangebietes

Die Gemeinde Kirchehrenbach gehört zum Landkreis Forchheim und liegt ca. 5 km Luftlinie östlich von Forchheim, östlich der Bundesstraße B 470, an den Kreisstraßen Kr FO 2 und Kr FO 11 (s. Abb. 1).

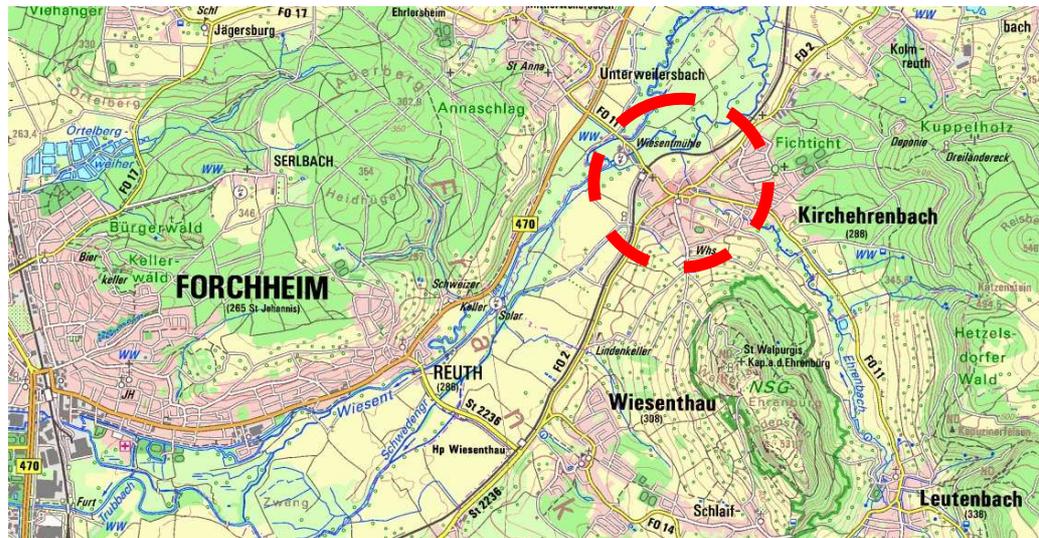


Abb. 1: Lage der Gemeinde Kirchrehnbach (mit rotem Kreis gekennzeichnet, Ausschnitt aus der TK M 1 : 25.000, Blatt 6232, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Plangebiet liegt im Norden der Gemeinde, direkt nördlich der Kr FO 2 („Hauptstraße“), nordöstlich des Firmengeländes der Fa. Pica - Marker (s. Abb. 2).

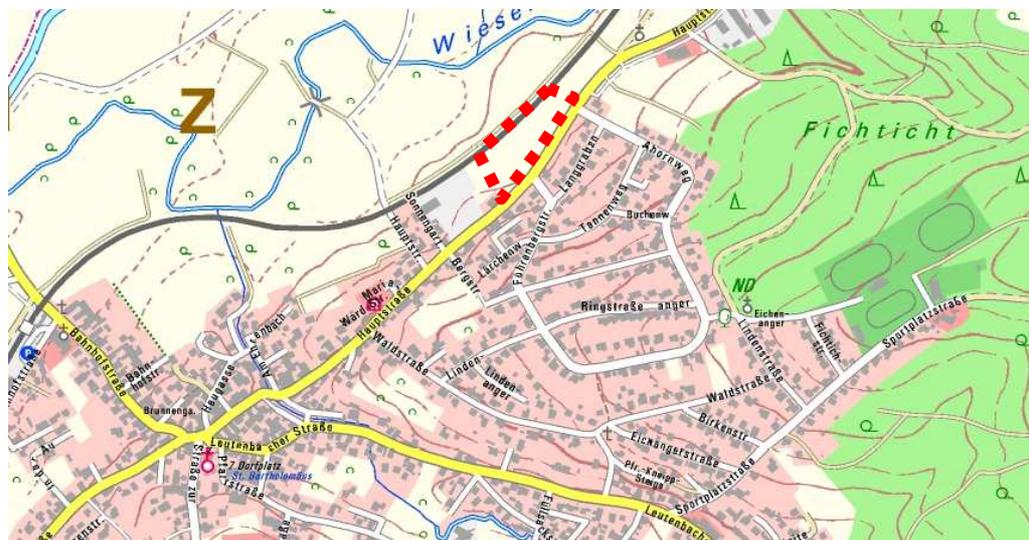


Abb. 2: Lage des Geltungsbereiches in der Ortslage von Kirchrehnbach (Lage mit rot gestrichelter Linie markiert, Ausschnitt aus der digitalen Ortskarte, TK M 1 : 25.000, Blatt 6232, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

3.2 Geltungsbereich des BBPs/GOPs

Die Geltungsbereichsgröße BBPs/GOPs beträgt gerundet ca. 1,65 ha. Das Plangebiet wird

im Norden	durch die Fl.-Nr. 31/3 (Gmkg. Kirchrehnbach, Bahnanlagen), durch die Fl.-Nr. 2685 (Gmkg. Kirchrehnbach,
-----------	---



	landwirtschaftliche Nutzfläche) und durch die Fl.-Nr. 1321 (Gmkg. Kirchehrenbach, gemischte Bauflächen Fa. Pica Marker),
im Süden	durch die Fl.-Nr. 1608/2 (Gmkg. Kirchehrenbach, Kreisstraße Kr FO 2, „Hauptstraße“),
im Westen	durch die Fl.-Nrn. 1321 (gemischte Baufläche, Fa. Pica Marker, Gmkg. Kirchehrenbach), 1323/2, 1323/3 (gemischte Bauflächen, beide Gmkg. Kirchehrenbach) und durch die Fl.-Nr. 1591/1 (Gmkg. Kirchehrenbach, Straßenbegleitgrün der „Hauptstraße“) sowie
im Osten	durch die Fl.-Nr. 2685 (Gmkg. Kirchehrenbach, landwirtschaftliche Nutzfläche) und durch die Fl.-Nr. 2684 (Gmkg. Kirchehrenbach, Straßenbegleitgrünflächen der „Hauptstraße“)

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke der Gemarkung (Gmkg.) Kirchehrenbach vollflächig oder teilflächig (TF):

Fl.-Nrn. 1324, 1324/1, 1326, 1328, 1591/1 (TF), 1608/2 (TF), 2679, 2680, 2681, 2682, 2683 und 2684 (TF)

4. PLANGRUNDLAGEN

4.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 01/2017)

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

4.2 Bestandsvermessung, Bestandsaufnahme (Stand: 02/2017)

Die Planung basiert auf einer digitale Bestandsvermessung, durchgeführt durch die Ingenieuraktiengesellschaft Höhen & Partner (H & P, Stand: 02/2017) in Kombination mit einer Kartierung/Erfassung der örtlichen Bestandsverhältnisse.

4.3 Planunterlagen

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

- Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Hinweisen und Verfahrensmerkmalen, Maßstab M 1 : 1.000, Satzung (Stand: 04.09.2017), H & P, Bamberg

- Begründung mit Umweltbericht zur Satzung (Stand: 04.09.2017), inkl. Anlage 1 (Bestandsplan), Anlage 2 (Bewertungsplan) und Anlage 3 (Ermittlung naturschutzfachlicher Eingriff), H & P, Bamberg

5. ENTWICKLUNGSGEBOT

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

Die Gemeinde verfügt über einen wirksamen FNP (s. Abb. 3), der mit Beschluss vom 16.11.1998 festgestellt, durch das Landratsamt (LRA) Forchheim mit Bescheid vom 27.07.1999 genehmigt, am 07.04.2000 bekannt gemacht wurde und seit diesem Tag wirksam ist.

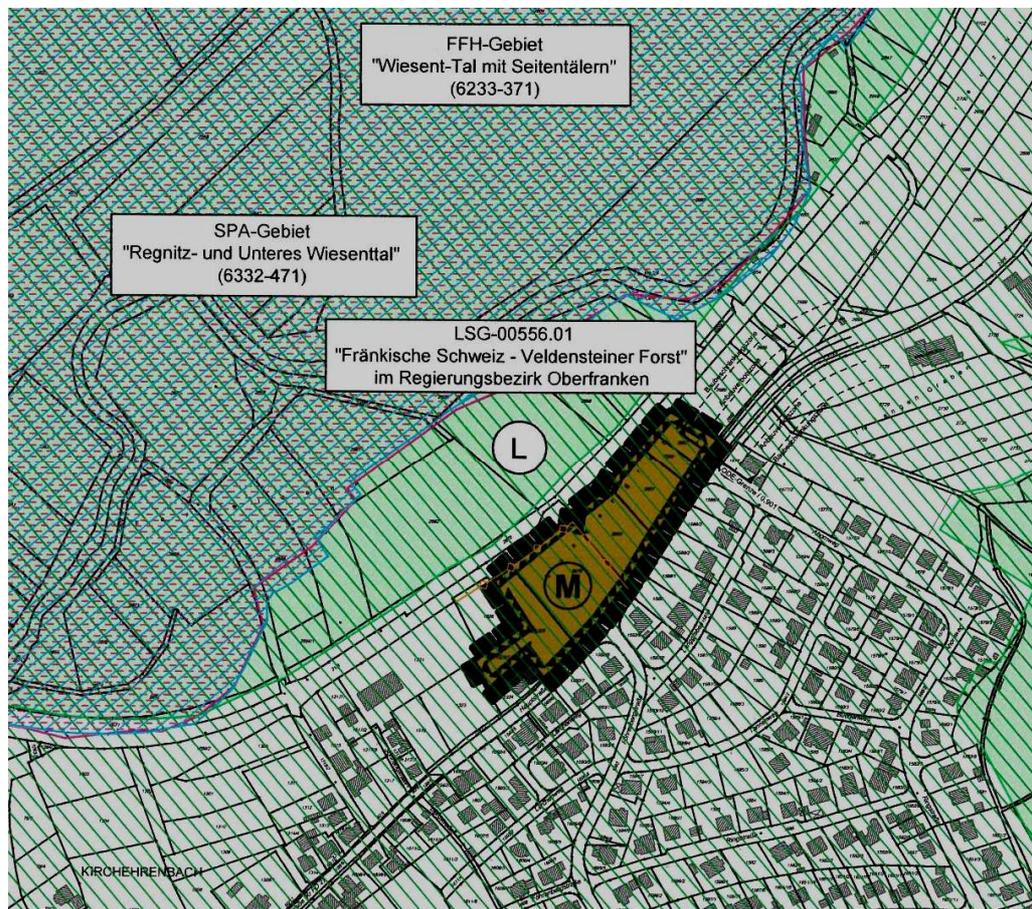


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP der Gemeinde Kirchehrenbach; (Gelungsbereich der 6. FNP-Änderung schwarz gestrichelt dargestellt; Darstellung genordet, o. M., Quelle: Höhnen & Partner)

Zwischenzeitlich liegt die 6. Änderung vor. Diese wurde durch den Gemeinderat am 04.10.2016 festgestellt und mit Bescheid des LRAs Forchheim vom 26.10.2016 genehmigt. Die erteilte Genehmigung wurde im amtlichen Mitteilungsblatt Nr. 45/16 vom 11.11.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Die 6. Änderung ist seit diesem Tag wirksam.



Der Geltungsbereich der 6. Änderung umfasst die Flächen der vorliegenden verbindlichen Bauleitplanung und weist hier gemischte Bauflächen im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO aus.

Der BBP/GOP „St. Laurentius“ kann aus dem gemeindlichen FNP entwickelt werden. Insofern ist den Vorgaben des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB entsprochen.

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 Kirchehrenbach 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 (Markt Pretzfeld, Gemeinde Leutenbach, Gemeinde Wiesenthau, Stadt Forchheim, Gemeinde Weilersbach) bzw. keine darüber hinausge-



hende Kommune werden durch die vorliegende Planung in ihrer durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.

- An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch die vorliegende Bauleitplanung beeinträchtigt und oder tangiert werden könnten.
- Der dem § 2 Abs. 2 BauGB zugrunde liegende Rechtsgedanke der wechselseitigen kommunalen Rücksichtnahme ist gewahrt, da sich objektiv die Gemeinde Kirchehrenbach durch die Ausweisung gemischter Bauflächen innerhalb ihres Siedlungsgebietes sowie innerhalb ihres FNP/LSPs dafür vorgesehener Flächen 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 der Gemeinde Kirchehrenbach abgewickelt werden.

Den räumlich direkt an das Gemeindegebiet von Kirchehrenbach angrenzenden Nachbarkommunen wurde bereits im Zuge des Verfahrens zur 6. FNP-/LSP-Änderung die Gelegenheit gegeben, sich zu den damals geäußerten vorbereitenden, gemeindlichen Planungsabsichten zu äußern. Von keiner der Nachbarkommunen wurden hierbei gegen die 6. FNP-/LSP-Änderung Einwände erhoben bzw. Bedenken geäußert. Vor diesem Hintergrund sah die Gemeinde im Zuge des vorliegenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens, das vollständig aus dem FNP/LSP entwickelt wird, keine Notwendigkeit zu einer abermaligen Beteiligung der Nachbarkommunen bei gleichem Planinhalt.

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 den vorliegenden Bauleitplan sind im Wesentlichen folgende Grundsätze der Raumordnung von Relevanz:

- Zur Schaffung bzw. Erhaltung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen sowie von Einrichtungen der



Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern 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 Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfeldes 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 in Bayern soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen werden, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (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 (s. Kap. 3.3 (G), LEP).
- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (s. Kap. 5.1 (G), LEP).
- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiete wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen und ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden (s. Kap. 7.1.5 (G), LEP).

- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und weiterentwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (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 es 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 den Zielen „anzupassen“.

Die Gemeinde Kirchhehnbach und damit auch die Flächen des Geltungsbereiches liegen laut der Strukturkarte (Anhang 2 zum LEP) im Verdichtungsraum des Mittelzentrums Forchheims in der Region Nr. 4 „Oberfranken - West“ (s. Abb. 4).

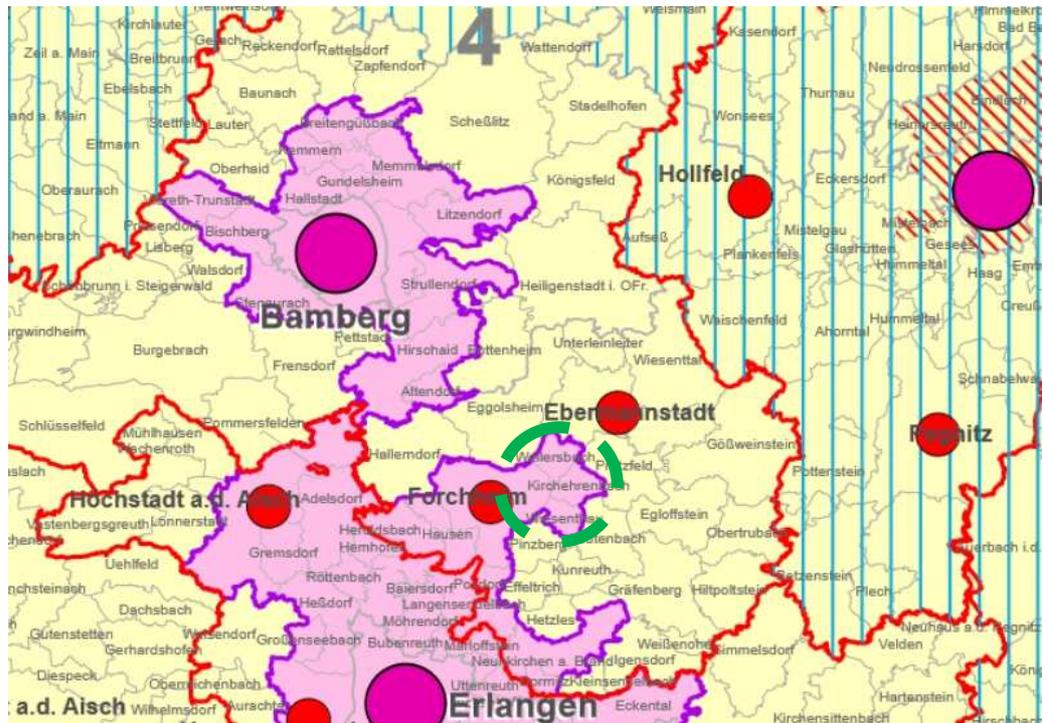


Abb. 4: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Anhang 2 des LEPs, Darstellung genordet, o. M., Gemeindegebiet von Kirchhehnbachs grün gestrichelt, Abgrenzung schematisch dargestellt, Quelle: Bayer. Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat)

Für den vorliegenden Bauleitplan 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 und Arbeitsplätzen geschaffen oder erhalten werden (s. Kap. 1.1.1 (Z), LEP).
- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. 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).
- In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren (s. Kap. 2.2.8 (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).

8.1.3 Zusammenfassende Bewertung

In der Zusammenschau ist festzustellen, dass die vorliegende Planung den Vorgaben, Planungs- und Entwicklungsabsichten sowie insbesondere den Zielen der Raumordnung nicht zuwiderläuft, sondern integriert und berücksichtigt. Auf die nachfolgenden Informationen in Teil A. („Begründung“) und Teil B. („Umweltbericht“) wird verwiesen. Aus den dortigen Ausführungen wird im Abgleich mit den vorgenannten Zielen und Grundsätzen deutlich, wie der vorliegende BBP/GOP die Vorgaben der Raumordnung 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)**

Die Gemeinde Kirchehrenbach liegt innerhalb der Planungsregion „Oberfranken - West (4)“ im Verdichtungsraum des Oberzentrums Forchheim sowie im sogenannten „Allgemeinen Ländlichen Raum“, der mit Ministerratsbeschluss vom 05.08.2014 als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ eingestuft ist (s. Abb. 5).

Nach dem RP ist die Gemeinde Kirchehrenbach nicht als Ober- oder Mittel-, sondern als Grundzentrum mit Sitz einer Verwaltungsgemeinschaft eingestuft und zudem gemeinsam mit Pretzfeld als sog. „Zentraler Doppel- oder Mehrfachort“ ausgewiesen.

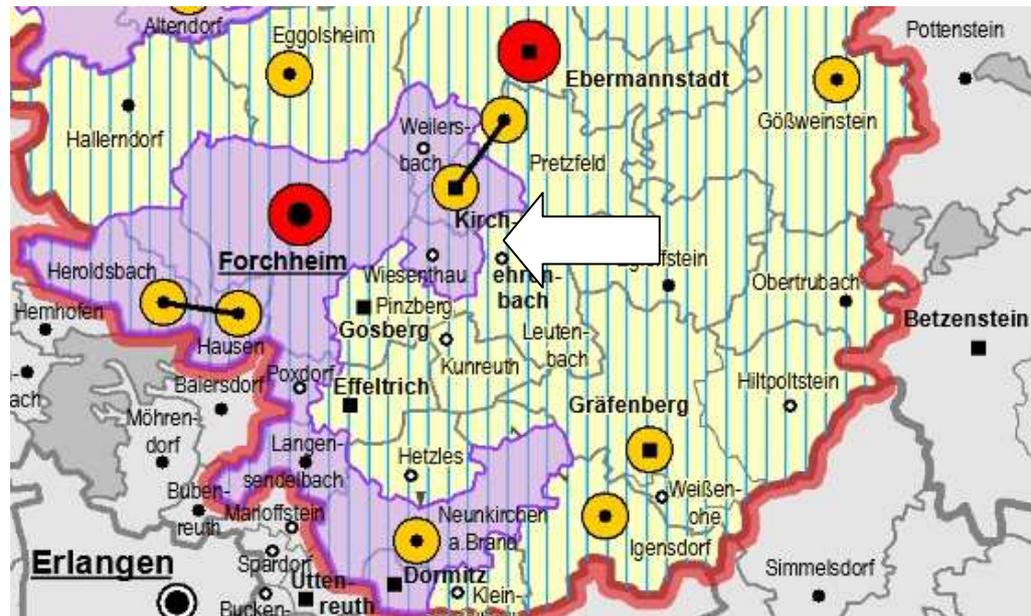


Abb. 5: Ziele der Raumordnung (Lage der Gemeinde Kirchehrenbach markiert mit weißem Pfeil; Quelle: Karte 1 „Raumstruktur“, redaktionell angepasst an das LEP Bayern 2013, Ausschnitt aus dem Regionalplan „Oberfranken - West (4)“, Darstellung genordet, o. M.)

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

- Die räumliche Ordnung und Entwicklung soll dazu beitragen, zwischen den Teilräumen der Region unausgewogene Strukturen abzubauen oder zu vermeiden, die innere Verflechtung zu fördern und die Anziehungskraft der Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu verstärken (A I, 2, RP).
- Die Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur der Region sollen gestärkt, das Arbeitsplatz- und Berufsbildungsangebot insgesamt erhöht, breiter gefächert und qualitativ verbessert werden (A I, 4, RP).
- Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden (A I, 5, RP).
- Auf die Erhöhung und qualitative Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes im industriell-gewerblichen und im Dienstleistungsbereich soll hingewirkt werden. Industrie und Gewerbe sollen schwerpunktmäßig in den zentralen Orten entwickelt werden (A II, 1.1.2, RP).
- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes, soll hingewirkt werden. Dazu sollen vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden (A II, 1.1.4, RP).
- Die Attraktivität des ländlichen Raums als eigenständiger Lebensraum der Region soll gesichert und durch Verbesserung der Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten sowie der wirtschaftlichen Struktur erhöht werden (A II, 1.2.1, RP).



- Auf die Stärkung der regionalen Arbeitsmärkte im ländlichen 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).
- 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).
- Bei der Siedlungstätigkeit soll in den Naturparks der Region in besonderem Maße auf das Landschaftsbild sowie die Belastbarkeit des Naturhaushaltes geachtet werden (B II, 1.10, RP).
- Die Wohnversorgung soll durch die Neuerrichtung von Wohnungen nachhaltig verbessert werden (B II, 2.1, RP).
- Bestehende Gewerbebetriebe sollen in allen Teilen der Region an ihrem Standort gesichert werden (B II, 2.5, RP).
- In allen Teilen der Region soll eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes angestrebt werden. Insbesondere soll auf eine weitere qualitative Verbesserung der Arbeitsplätze in allen Wirtschaftsbereichen hingewirkt werden (B IV 2.1, RP).

Regionale Grünzüge und/oder Trenngrün sind Plangebiet sowie im Umfeld der Maßnahme nicht ausgewiesen. Landschaftsschutzgebiet und sog. „Landschaftliche Vorbehaltsgebiete“ sind im Plangebiet gleichfalls nicht vorhanden.

Die Gemeinde Kirchehrenbach und damit auch der Geltungsbereich befinden sich innerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“.

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. Diesbezügliche Ziele der Raumordnung und der Landesplanung sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen. 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- VERHÄLTNISSSE, AKTUELLE NUTZUNGEN

Die derzeitige Bestandssituation ist der nachfolgenden Luftbildübersicht (s. Abb. 6) zu entnehmen.

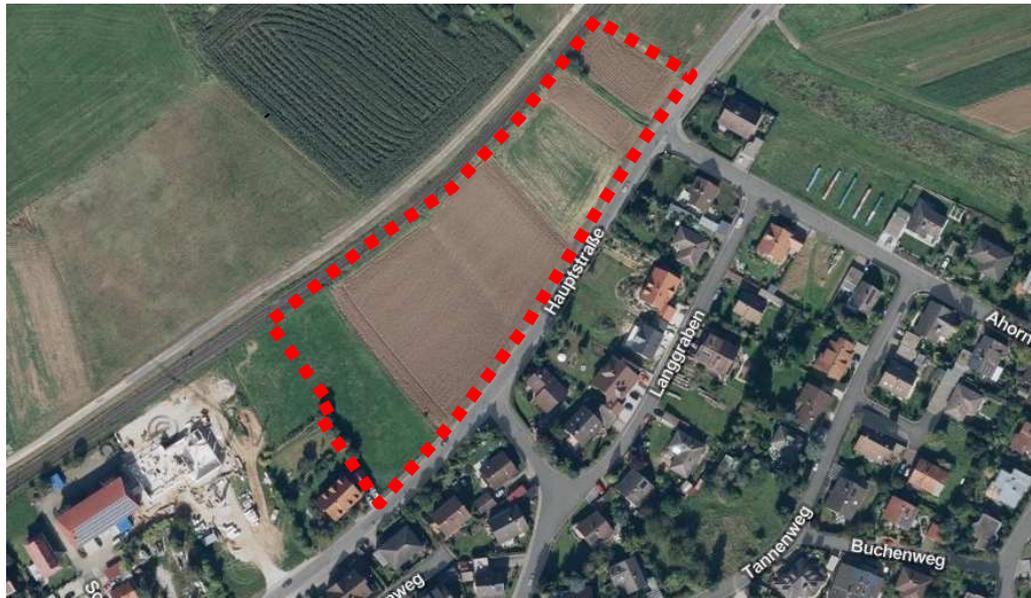


Abb. 6: Derzeitige Bestandssituation innerhalb des Plangebietes (Geltungsbereich rot gestrichelt dargestellt, Abgrenzung schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M. Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ist über die vorhandene Kr FO 2 („Hauptstraße“) gewährleistet.

Sämtliche Flächen des Geltungsbereiches werden landwirtschaftlich (Acker/Weiden) genutzt. Die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 1326 und 1328 (beide Gmkg. Kirchehrenbach) werden momentan als Pferdekoppeln durch einen ortsansässigen Pensionspferdebetrieb genutzt (Pachtflächen).

Mit Ausnahme einer kleinen Gehölzgruppe in der südwestlichen Grundstücksecke der Fl.-Nr. 2683 (Gmkg. Kirchehrenbach) ist der Geltungsbereich als strukturlos, ausgeräumt und weitgehend ebenflächig zu bezeichnen. Ausschließlich in den Randbereichen, insbesondere entlang der Bahnlinie, finden sich Altgrasbereiche bzw. überwiegend nährstoffreiche, artenarme Ackerrandstreifen/Ruderalstreifen, ebenso entlang des nördlichen Straßenrandes der „Hauptstraße“.

Das Gebiet fällt leicht Richtung Norden von ca. 285,00 m üNN auf ca. 282,00 m üNN. Die örtliche Topographie ist in der Planzeichnung über Höhenlinien visualisiert bzw. kenntlich gemacht.

Schützenswerte Trocken- und/oder Feuchtstrukturen, stehende Gewässer existieren nicht, ebenso keine versiegelten Flächen.

Ca. in nordwestlicher Verlängerung des „Ahornweges“ unterqueren zwei Betonrohre DN 500 (Regenwasser die „Hauptstraße“. Am nordwestlichen Straßenrand münden diese Rohre in einen kleinen, schmalen offenen Graben (Breite ca. 1,50 m, Tiefe ca. 0,60 m), der ungefähr entlang der gemeinsamen



Grundstücksgrenze der Fl.-Nrn. 2682 und 2683 (beide Gmkg. Kirchehrenbach) offen in Richtung Nordwesten verläuft und hier dann ebenfalls mittels Verrohrung (vier Rohre zu je DN 250) den Bahndamm unterquert. Beiderseits dieses Grabens befinden sich schmale Grünstreifen mit überwiegend stickstoffliebenden Arten.

Der Geltungsbereich liegt zwischen Verkehrsflächen im Norden (Bahndamm mit Gleisanlage und begleitendem Feld-/Flurweg) bzw. Süden (Kr FO 2 „Hauptstraße“).

Südlich bzw. südöstlich der Kr FO 2 befinden sich Wohnbauflächen (Wohngebiet, überwiegend mit freistehenden Einzelhäusern). Nach Südosten schließen sich gemischte Bauflächen an (Bereich „Sonnengarten“ bzw. BBP „Langgraben“).

Nördlich der Bahnanlage befindet sich die freie Landschaft, hier der Talgrund der Wiesent.

10. SONSTIGE RECHTLICHE UND/ODER TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN

10.1 Schutzgebiete

Gemäß Biotopkartierung Bayern/Flachland (aktuellster Stand via Internet-Download) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine amtlich kartierten Biotope.

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.

Auf das außerhalb des Geltungsbereiches befindliche Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ im Regierungsbezirk Oberfranken (LSG-00556.01 [OFR-27]), das außerhalb gelegene Vogelschutzgebiet „Regnitz- und Unteres Wiesenttal“ (Nr. 6332-471) und das außerhalb gelegene FFH-Gebiet „Wiesent-Tal mit Seitentälern“ (Nr. 6233-371) wird hingewiesen. Aufgrund der Lage (nördlich der Bahnlinie) bleiben diese Schutzgebiete von der Planung unberührt.

Die gesamte Gemeinde Kirchehrenbach und damit auch der Geltungsbereich befinden sich innerhalb des Naturparks „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“ (NP-00009, BAY-14, s. Abb. 7).



Abb. 7: Luftbild mit Darstellung des Naturparkes (Geltungsbereich rot gestrichelt, Naturpark flächig dunkelgrün dargestellt, Abgrenzung schematisch, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Bayerische Fachinformationssystem Naturschutz, FIS-Natur Online)

Gemäß Auskunft der Internetseite des FIN-Webs befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen des Ökoflächenkatasters (A/E-Flächen, Ankaufsf lächen, sonstige Flächen, Ökokontoflächen).

Naturdenkmale sind gemäß Aussage des ABSPs für den Landkreis Forchheim 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 („Hochwasser-, Trinkwasser-, Heilquellenschutzgebiete, wassersensible Bereiche“).

10.2 Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler

Gemäß Bayern-Viewer-Denkmal (Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege) sowie gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- und Baudenkmäler noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch die vorliegende Planung noch durch die künftig daraus resultierende, zulässige Nutzung tangiert.

Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmäler zu Tage treten (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unte-



ren Denkmalschutzbehörde 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).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege hat im Rahmen der Behördenbeteiligung zu einer benachbarten, verbindlichen Bauleitplanung und somit im Umfeld des vorliegenden Plangebietes darauf hingewiesen, dass im weiteren Umkreis in der Vergangenheit Bodenfunde gemacht worden seien. Daher gilt für die Flächen des Plangebietes folgendes:

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren gegebenenfalls die fachlichen Anforderungen formulieren.

Ergänzend weist das BLfD darauf hin, dass die ggf. erforderlichen Maßnahmen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen soll grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um die Kosten für den einzelnen Bauwerber zu reduzieren.

10.3 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Gemeinde sowie dem LRA derzeit kein Altlastenverdacht bekannt. Die Flächen sind weder im FNP noch im Altlastenkataster des Landkreises Forchheim als Verdachtsflächen verzeichnet.

Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteter Weise 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 sind in diesem Fall umgehend zu verständigen.

Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht 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“ sowie der Geologischen Karte von Bayern (M 1 : 25.000, Kartenblatt 6232) befindet sich das Vorhaben in der geologischen Raumeinheit „Albrandregion N“.

Nach Angabe des „Umwelt Atlas Bayern“ befindet sich der Geltungsbereich in der Haupteinheit „Gehängeschutt von Dogger-Beta“ (Hangschutt aus Dogger-Material).

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Demnach können derzeit keine Angaben zur Eignungsfähigkeit des örtlichen Untergrundes als Baugrund bzw. zur Versickerungsfähigkeit o. ä. 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 vorhergehenden 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 11.5 („Geothermie“) wird verwiesen.

10.5 Geothermie

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ ist festzustellen:

- Der Bau von Erdwärmekollektoranlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich. Hinsichtlich der Grabbarkeit werden Detailuntersuchungen vor Ort empfohlen. Der Baugrund wird hinsichtlich der Grabbarkeit des Bodens als „mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar“ eingestuft. Der Bodentyp am Standort wird als Braunerde aus Lößlehm mit schluffig-tonigem Lias bzw. Dogger beschrieben. Die Bodenart am Standort besteht aus tonigen Lehmen.
- Der Bau von Erdwärmesondenanlagen ist nach derzeitigem Kenntnisstand aus Gründen des Grundwasserschutzes nicht möglich und wird insgesamt als hydrogeologisch, geologisch bzw. wasserwirtschaftlich kritisch bewertet. Bis 100 m Tiefe werden nach derzeitigem Kenntnisstand Locker- über Festgesteine durchbohrt.
- Grundwasserwärmepumpen sind 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 und das LRA Forchheim 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 HQ₁₀₀ - Gebiete
- Hochwassergefahrenflächen
- Vorläufig gesicherte bzw. festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung
- Wassersensible Bereiche
- Trinkwasserschutzgebiete

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie dem Vorhandensein 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 gegen den Einfluss von potenziell ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer. 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 der 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-



haltungmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das zuständige LRA Forchheim zu richten.

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

10.7 Sonstige Schutzgüter

Sonstige Schutzgüter wie Freileitungen, Hochspannungsmasten, Bauwerke o. ä. sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden und damit nicht betroffen.

Im Zuge der Bauausführung sind die Belange der angrenzenden Wohnbebauung und der dortigen Privatgrundstücke zu berücksichtigen. Baubedingte und damit temporäre Beeinträchtigungen (Lärm, Staub) sind während der Bauzeit unvermeidbar und daher der Nachbarschaft 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 Grundstücke (Acker-/Grünland- und Brachflächen) können Entwässerungsanlagen (Drainagen, Drainagesammler, Gräben usw.) verlaufen, an die auch die benachbarten Acker-/Grünlandflächen angeschlossen sein können. Sofern vorhanden, sind diese Entwässerungsanlagen dann so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten Feldfluren zu vermeiden.

Die Erreichbarkeit benachbarter Grundstücke, insbesondere landwirtschaftlich genutzter Grundstücke, wird sowohl während der künftig zu erwartenden Baumaßnahmen als auch danach gewährleistet.

Innerhalb des Plangebietes verläuft ein gemeindlicher Mischwasserkanal (DN 800 B bzw. DB). Lage und Verlauf des Kanals sind in der Planzeichnung berücksichtigt und nachrichtlich dargestellt. Lage und Zuschnitt der Baufenster (überbaubare Grundstücksflächen) sind an den Trassenverlauf sowie die dazugehörigen Leitungsschutzzonen angepasst. Mit einem Leitungsrecht zu belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde sind festgesetzt. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A., Kapitel 11.7 („Sonstige Planzeichnungen und Festsetzungen“) wird verwiesen.

Voraussichtlich befindet sich im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Nordwestteil) auch eine aus Richtung Norden von Pretzfeld kommende Abwasserdruckleitung (DN 200 GG), jedoch ist deren genaue Lage und ihre Verlauf im Plangebiet nicht bekannt. Insofern wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass im Rahmen der im Plangebiet anstehenden Bau- und Grabungsarbeiten in jedem Fall vorgreifende Sondierungsgrabungen (Suchschlitze) zum Auffinden und zur Sicherung dieser Leitung durchgeführt werden müssen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich von Bahnanlagen. Diesbezügliche Belange sind berücksichtigt. Insbesondere wird auf die Ausführungen in Teil A., Kapitel 11.4.2 („Bahnanlagen“), in Teil A., Kapitel 11.5.2 („Niederschlagswasser“) sowie in Teil A., Kapitel 11.9.4 („Bahnlärm“) hingewiesen.



Die Gemeinde sieht durch die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen agrarstrukturelle Belange nicht berührt.

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 bzw. den vorhandenen Nutzungsstrukturen der Flächen nordwestlich der „Hauptstraße“ bzw. zwischen „Hauptstraße“ und Bahndamm.

Das Plangebiet wird als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 Abs. 1 und Abs. 2 Nrn. 1 - 6 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind demnach

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Gartenbaubetriebe.

Die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 - 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sowie die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb der mit „MI“ gekennzeichneten Flächen unzulässig, da sie aus städtebaulichen Gründen an dieser Stelle nicht gewünscht und auch nicht notwendig sind. Die festgesetzte Art der Nutzung fügt sich in den bereits vorhandenen Bestand ein bzw. setzt diesen in städtebaulich sinnvoller und angemessener Weise fort. Wie die südlich an das Plangebiet angrenzenden Bestandsflächen zeigen, wird die Gemeinde auch für die Flächen des aktuellen Geltungsberei-

ches den für ein Mischgebiet notwendigen Nutzungsmix steuern und gewährleisten.

Im „MI“ sind je Wohngebäude maximal 6 Wohneinheiten (Wo) zulässig. Insofern ist die Gemeinde zukünftig um eine gewisse Einheitlichkeit und ein gewisses Maß an verdichtetem Wohnen im Plangebiet bemüht, jedoch auch darum, die Wohndichte nicht zu hoch und damit für einen Ort wie Kirchehrenbach nicht unangemessen/unverhältnismäßig werden zu lassen.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen hinsichtlich der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und durch die Zahl der Vollgeschosse.

Die im Plangebiet maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) nach § 19 Abs. 1 BauNVO wird mit 0,6 festgesetzt.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) nach § 20 Abs. 2 BauNVO wird mit 1,2 festgesetzt.

Diese beiden Festsetzungen orientieren sich an den gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein „MI“ zulässigen Maßen und sollen eine weitest mögliche Ausnutzung der vorhandenen Bauflächen gewährleisten.

Es sind maximal drei (III) Vollgeschosse zulässig.

Für die zulässige Höhenlage der OK RFB EG gilt über alle Teilflächen des Mischgebietes hinweg ein Maß von max. 0,50 m. Mit dieser Festsetzung soll ein ausreichendes Maß an Flexibilität im Rahmen der höhentechischen Einpassung künftiger Hauptgebäude in die Grundstücke in Abhängigkeit der örtlich vorhandenen Topographie gewährleistet werden. Für die vorgenannte maximale Höhenlage der OK RFB EG werden folgende Bezugspunkte definiert:

- Für Baugrundstücke, die nur an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen: Höhe fertige Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie an der vorderen Grundstücksgrenze, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Gebäudeaußenwand (s. Abb. 8)

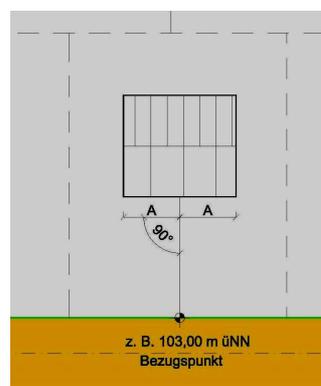


Abb. 8: Darstellung des Höhenbezugspunktes für Baugrundstücke, die an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)



Die Einhaltung der vorgenannten Höhenvorgaben 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 höhentechischen Festsetzungen des BBPs nicht möglich ist.

Mit dieser Festsetzung 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.

Die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen (blau strichpunktierte Linien) bleiben im Regelfall immer 3,0 m hinter den vorderen bzw. seitlichen Grundstücksgrenzen (je nach Lage des Grundstücks) zurück. Insofern hält die Baugrenze damit den nach Art. 6 BayBO geforderten Mindestgrenzabstand von 3,0 m ein. Unter Beachtung der Abstandsflächenvorgabe des Art. 6 BayBO ist jedoch davon auszugehen, dass die im Gebiet zulässige mehrgeschossige Bebauung deutlicher weiter im Grundstück sitzen wird. Im Übrigen gelten unabhängig davon ohnehin die einschlägigen Vorgaben des Art. 6 BayBO.

Lage und der Zuschnitt der Baufenster ermöglichen ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Einpassung künftiger Gebäude in die Baugrundstücke.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der offenen Bauweise (o) ist verhältnismäßig und richtig, da die Gemeinde Baukörper mit Längen über 50,0 m (abweichende Bauweise) aus städtebaulicher/ortsbildtechnischer noch aus landschaftsbildtechnischer Sicht für zielführend hält.

Gleichzeitig vertritt die Gemeinde die Auffassung, dass Baukörper mit Längen bis 50,0 m auch für im Mischgebiet erwünschte gewerblich genutzte Baukörper ausreichend sind bzw. für die Realisierung gewerblicher Nutzungen ausreichen.

Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

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 Solarenergienutzung bei der Aufstellung eines Bebauungsplans zu beachten und diese gegen eventuell konkurrierende Belange abzuwägen.



Bei den in der Planzeichnung eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Hauptgebäudefirstrichtungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO) handelt es sich um eine unverbindliche, wenn gleich sinnvolle Empfehlung, die insbesondere auf eine energetisch möglichst optimale Süd/Südostausrichtung der Gebäude abzielt.

11.4 Verkehrsflächen/Bahnanlagen

11.4.1 Verkehrsflächen

Die vorhandene Erschließungssituation bzw. Anbindung der Flächen des Plangebietes an das örtliche/überörtliche Straßennetz wurden bereits unter Teil A., Kapitel 3 („Lage und Abgrenzung des Plangebietes“) und Kapitel 9 („Städtebauliche Bestandsaufnahme, Grundstücksverhältnisse, aktuelle Nutzungen“) beschrieben.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die „Hauptstraße“. Für hierfür notwendige Ein-/Ausfahrten bzw. Grundstücksanbindungen (private Grundstückszufahrten) gelten folgende Vorgaben:

- Die Sichtfelder im Bereich künftigen Grundstücksein-/ -ausfahrt sind im notwendigen Umfang freizuhalten.
- Garagen und Nebengebäude (Nebenanlagen, die Gebäude sind) sind unzulässig.
- Sonstige untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Zäune, Einfriedungen, Stapel, Haufen und sonstigen Gegenstände) sind mit Ausnahme von Masten und ähnlichen, nicht sichtbehindernden Elementen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberfläche zulässig.
- Bepflanzungen (Büsche, Stauden, Hecken u. ä.) dürfen eine Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberfläche („Hauptstraße“) nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Bäume, deren Kronenansatz mind. 1,80 m über der Fahrbahnoberfläche liegt.
- Durch Bepflanzungen entlang der zukünftig neuen Straßen sowie entlang der Kreisstraße dürfen keine Sichtbeeinträchtigungen eintreten. Das notwendige Lichtraumprofil ist durch die künftigen Eigentümer der anliegenden Privatgrundstücke dauerhaft zu gewährleisten.
- Aus den Bauflächen heraus darf der Kr FO 2 kein Oberflächen- und/oder Regenwasser zufließen. Der Wasserabfluss der Kr FO 2 darf gegenüber dem Status quo weder verändert noch beeinträchtigt werden. Dies ist im Zuge der Bauausführung zu gewährleisten.

Die vorliegende Planung sieht von der Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen zur vorbereitenden Parzellierung und Binnenerschließung des Mischgebietes bewusst ab. Die Gemeinde begründet dies wie folgt:

- Die als Mischgebietsflächen festgesetzten Bereiche sind vergleichsweise kleinflächig. Sie weisen vergleichsweise geringe Grundstückstiefen auf. Hinzu kommt die vergleichsweise schmale, langgestreckte Form des Plangebietes nordwestlich entlang der „Hauptstraße“. Eine im Rahmen



des BBPs/GOPs festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche würde im Wesentlichen künftige Bauüberlegungen der Grundstückseigentümer unverhältnismäßig einschränken, was zu vermeiden ist.

- Hinzu kommen wirtschaftliche Aspekte. Die Grundstückspreise würden im Zuge der Ausweisung öffentlicher Straßenverkehrsflächen deutlich steigen (Erschließungskosten).
- Die vorgelegte Planung entspricht den planerischen und städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde. Innerhalb der OD-Grenze können private Grundstückszufahrten an jeder Stelle an die Hauptstraße angebunden werden, sofern hierfür geltende technische Anforderungen erfüllt sind. Die vorliegende Planung eröffnet den zukünftigen Grundstückseigentümern ein Höchstmaß an planerischer Flexibilität bei der Überplanung, Bebauung und Erschließung ihrer Grundstücksflächen.
- In dem die Planung zulässiger Weise keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen zur Binnenerschließung des Mischgebietes vorsieht, bedeutet dies automatisch, dass die Bauflächen künftig durch private Grundstückszufahrten erschlossen und an die Hauptstraße angebunden werden müssen.

Die geltende Anbauverbots- (15,00 m) und Baubeschränkungszone (30,00 m) der Kr FO 2 sowie die Ortsdurchfahrtsgrenze sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Eine kleine Teilfläche im Umfang von ca. 0,05 ha am Nordwestende des Plangebietes liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt. Für diese Bereiche gelten ergänzend folgende Vorgaben:

- Die Errichtung von Grundstücksein-/ausfahrten o. ä. ist unzulässig.
- Die Auflagen im Hinblick auf die Art und Weise bzw. Zulässigkeit von Werbeanlagen gemäß den Ausführungen in Teil A., Kapitel 12.11 („Werbeanlagen“) sind zu beachten.
- Gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) ist die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Anbauverbotszonen unzulässig.
- Innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß Art. 24 Abs. 1 Nr. 2 BayStrWG ist die Errichtung baulicher Anlagen nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers möglich.
- Bäume dürfen außerhalb der geschlossenen Ortschaft (VZ 310/311) nur in einem Mindestabstand von 7,50 m vom Fahrbahnrand der Straße angepflanzt werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB, Sicherheit des Verkehrs, unter Berücksichtigung der RPS).

Die Entwurfsplanung sichert gemäß den im Rahmen der Behördenbeteiligung geäußerten Empfehlungen des LRAs Forchheim entlang des Nordrandes der „Hauptstraße“ Flächen für die Errichtung eines straßenbegleitenden Gehweges mit einer Breite von max. 2,50 m. Hierzu wurde der derzeitige Fahrbahnrand vermessungstechnisch erfasst. Ausgehend von diesem Fahrbahnrand (der gleichzeitig die Grenze des Geltungsbereiches darstellt) wurden fahrbahnparallele öffentliche Straßenverkehrsflächen abgesetzt.



11.4.2 Bahnanlagen

In Hinblick auf eine zukünftige Bebauung weist die Deutsche Bahn AG darauf hin, dass die Abstandsfläche gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten sind.

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Bepflanzung der Grundstücksgrenze zum Bahngelände hin geplant sein, gilt, dass grundsätzlich Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Es wird drauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich weiterhin in unmittelbarer Nähe der Bahnübergänge bei Bahn-km 10,096 und 9,478. In diesem Zusammenhang sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn AG weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.
- Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Vor Bauarbeiten in Bahnnähe sollte deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der DB AG (Eingangsstelle: DB Immobilien) eingeholt werden. Für die vorliegende Bauleitplanung wird empfohlen, das Genehmigungsverfahren für Bauten im Einflussbereich der Bahn auszuschließen.
- Sollte im Rahmen der späteren Baumaßnahmen bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.
- Notwendige Baugruben sind außerhalb der ideellen Böschungslinie (Neigungsverhältnis 1:1,5) anzuordnen.
- Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.
- Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.



- Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

11.5 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

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

11.5.1 Abwasserentsorgung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt zukünftig im Trennsystem. Das im Gebiet anfallende Schmutzwasser kann hierbei dem vorhandenen Mischwasserkanal (Kanal in der „Hauptstraße“ bzw. im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche) zugeführt werden.

Bei der Entwässerung ggf. tieferliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie alle sonstigen einschlägigen Regelwerke zu beachten.

Ein gemeindlicher Mischwasserkanal (BR DN 800) kreuzt das Plangebiet (s. Darstellung in der Planzeichnung). Diesbezüglich Belange sind berücksichtigt. Entsprechend wurden die Baufenster (überbaubare Grundstücksflächen) angepasst und daran ausgerichtet.

Auf die aus Pretzfeld kommende Abwasserdruckleitung wurde bereits in Teil A., Kapitel 10.7 („Sonstige Schutzgüter“) hingewiesen. Diesbezügliche Belange sind zu berücksichtigen.

11.5.2 Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt zukünftig im Trennsystem.

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

Im Gebiet anfallendes Regenwasser wird einem im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche am Westrand des Plangebietes verlaufenden, offenen, gemäß den Vorgaben des naturnahen Gewässerbaus zu gestaltenden Graben zugeleitet. Dieser entwässert in Richtung Norden in ein dort neu herzustellendes Regenrückhaltebecken (s. hierzu Ausführungen in Teil A., Kapitel 11.10 „Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses“). Hier verläuft der Graben entgegen der natürlichen Topographie, so dass sich der Graben in Richtung Norden zunehmend im Einschnitt befinden wird.

Von dort erfolgt eine gedrosselte Ableitung in den auf der Fl.-Nr. 2657 (Gmkg. Kirchehrenbach) bereits vorhandenen Entwässerungsgraben und von dort aus unter dem Bahndamm hindurch in die Vorflut (Wiesent). Der auf dem Grundstück Fl.-Nr. 2657 (Gmkg. Kirchehrenbach) bestehende Graben liegt sehr flach im Gelände. Insofern ist davon auszugehen, dass dieser nachprofiliert und seine Sohle tiefergelegt werden muss. Die derzeit bestehenden, aus



Richtung Osten unter der „Hauptstraße“ hindurchkommenden und in den Gräben einmündenden Durchlässe können hierbei höhentechisch unverändert bleiben. Hingegen ist davon auszugehen, dass die bestehenden Durchlässe unter der Bahn hindurch zu hoch liegen und daher ein neuer, ausreichend dimensionierter und tieferliegender Durchlass unter dem Bahndamm hindurch hergestellt werden muss (mittels Durchpressung).

Der westlich des Bahndamms in Richtung Wiesent entwässernde Graben wird in diesem Zusammenhang auf einer Länge von voraussichtlich ca. 100 m nachgearbeitet und seine Sohle entsprechend der künftig neuen Höhe des neuen Bahndurchlasses angepasst werden müssen.

Entsprechende Detailplanungen sind außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens im Rahmen eines gesondert durchzuführenden Wasserrechtsverfahrens zu klären und aufzuzeigen.

Hinweis: Ggf. besteht für künftig im Plangebiet zulässige gewerbliche Betriebe die Notwendigkeit zur Errichtung von Anlagen zur Vorreinigung z. B. im Bereich stark verschmutzter Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers vor Einleitung in den geplanten Graben und das Rückhaltebecken.

Im Falle einer örtlichen Versickerung sind dann u. a. 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 auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.
- Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbeseitigung ist 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 (TREN OG) zu beachten.

Für die künftige, dem vorliegenden Bauleitplanverfahren nachfolgende konkrete Planung 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 gedroselte 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.

Auf den das Plangebiet kreuzenden Oberflächenwassergraben entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze der Fl.-Nrn. 2682 und 2683 (beide Gmkg. Kirchehrenbach) wurde bereits in Teil A., Kapitel 9 („Städtebauliche Bestandsaufnahme, Grundstücksverhältnisse, aktuelle Nutzungen“) hingewiesen. Diesbezügliche Belange sind berücksichtigt.

Es wird drauf verwiesen, dass Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer grundsätzlich nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden dürfen. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Die bestehenden Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

11.5.3 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation

Das Gebiet kann an die bestehende zentrale Wasserversorgung angeschlossen werden.

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

Die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG hat bei der Trägerbeteiligung im Zuge der 6. FNP-Änderung darauf hingewiesen, dass eine bestehende Richtfunktrasse das Plangebiet randlich kreuzt. Im Rahmen der Überprüfung der Höhenlage der Richtfunktrasse und der dazugehörigen zylinderförmigen Schutzzone (Durchmesser mind. 20,0 m) ergab sich jedoch, dass ein höhen-technischer Konflikt künftiger Gebäude mit der Trasse ausgeschlossen werden kann.

Auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen zur Höhenlage der OK RFB EG bzw. zur maximal zulässigen Höhe künftiger baulicher Anlagen und der Geschossigkeit kann eine Betroffenheit der Richtfunktrasse und ihrer Schutzzone ausgeschlossen werden.

11.5.4 Müllbeseitigung

Die Müllgefäße sind zu den bekannten Abholungsterminen an der nächst gelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraße („Hauptstraße“) bereitzustellen.

11.6 Grünflächen

In den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen zum einen als interne Ausgleichsflächen (s. hierzu Ausführungen in Teil A., Kap. 11.7 „Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“).

Zum anderen gewährleistet die zwischen den beiden Mischgebietsflächen liegende Grünfläche mit einer Breite von insgesamt 10,0 m entlang des dort vorhandenen Grabens auch eine Zufahrtsmöglichkeit für die Gemeinde entlang des Grabens (zwecks Pflege, Unterhalt, Wartung) und von dort weiter auf die interne Ausgleichsfläche.

11.7 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.

Pro 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens 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 Fest-



setzungen zu ersetzen. Die Baumpflanzungen sind mittels Dreiböcken zu sichern, mit einem Verdunstungsschutz (z. B. aus Schilfrohmatten, Schutzanstrich o. ä.) zu schützen und mit einer Baumscheibe mit Gießrand auszustatten. Gehölzausfälle sind gemäß den Festsetzungen innerhalb eines Jahres nach Ausfall/Abgang zu ersetzen.

Innerhalb des Plangebietes werden auf Teilflächen der Fl.-Nrn. 1326, 1328, 2679, 2680, 2681, 2682 und 2683 (alle Gmkg. Kirchehrenbach) interne Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 0,36 ha festgesetzt. Hier erfolgt die Umwandlung bisher intensiv landwirtschaftlich genutzter Flächen (Acker, Weideflächen) in eine extensiv genutzte, bunt blühende, artenreiche Blumenwiese mit niedrig- bis hochwüchsigen Arten, Unter-, Mittel und Obergräsern. Für die Ansaat und Pflege dieser Wiesenfläche gelten folgende Vorgaben:

- Die Ansaat hat mit einer Saatgutmischung aus 50 % Blumen und 50 Gräsern Ansaatstärke ca. 4,0 g/m², zzgl. 2,0 g/m² Schnellbegrünung, zzgl. 4,0 g/m² Füllstoff zum Hochmischen auf insgesamt 10 g/m²) zu erfolgen (geeigneten, autochthonen Saatgutmischung, regional erzeugtes Wildpflanzensaatgut, zertifiziert nach den Zulassungsvoraussetzungen des Saatgutverkehrsgesetzes, Saatgut mit gesicherter dt. Herkunft, Produktionsraum 7 „Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Herkunftsregion 12 „Fränkisches Hügelland“; Saatgut muss einem hohen Vermehrungs- und Qualitätsstandard entsprechen, dies ist z. B. der WWW-Standard „WWW-Regiosaaten“ oder gleichwertiger Art)
- Die Flächen sind ein- bis max. zweimal jährlich zu mähen (1. Schnitt vor dem 15. Juni, 2. Schnitt Mitte September). Das Mahdgut ist rückstandsfrei aus der Fläche zu entfernen.
- Jede Form des Nährstoffeintrages (Dünger, Gülle, Mist o. ä.) ist unzulässig, ebenso der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, Insektiziden und dgl.

Hinweis: Von der Anpflanzung von Gehölzen wurde insbesondere vor dem Hintergrund der Berücksichtigung der Belange der Bahnanlagen bewusst abgesehen. Erfahrungsgemäß/bekanntermaßen verlangt die Bahn die Einhaltung von Mindestabständen üblicherweise im Umfang der Endwuchshöhe zzgl. eines abstandstechnischen Sicherheitszuschlages. Aufgrund der geringen Tiefe/Breite der Ausgleichsfläche sind insofern Pflanzungen in sinnvoller Art und Weise (mehrrichtig) nicht machbar. Darüber hinaus verfolgt die Planung das Ziel einer offenen Wiesenfläche analog den Verhältnissen westlich der Bahn. Darüber hinaus sind auch Gehölzpflanzungen im Bereich des die Ausgleichsfläche kreuzenden Mischwasserkanals nicht möglich, was die Bepflanzbarkeit weiter einschränkt.

Der übrige Ausgleich im Umfang von ca. 0,38 ha erfolgt extern auf Teilflächen der Fl.-Nr. 2604 (Gmkg. Kirchehrenbach).

Hierbei handelt es sich um eine Ökokontofläche der Gemeinde Kirchehrenbach. Insofern erübrigen sich an dieser Stelle weitere Ausführungen zur Beschreibung des vormaligen Ausgangszustandes und der dort zwischenzeitlich durchgeführten Aufwertungsmaßnahmen.



11.8 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Gemäß den Vorgaben des § 9 Abs. 7 BauGB ist die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches zeichnerisch dargestellt (Planzeichen Nr. 15.13 gemäß 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.

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Fl.-Nrn. 2679 und 2680 (beide Gmkg. Kirchehrenbach) werden auf Privatgrund mit einem Leitungsrecht (MW-Kanal DN 800 B, Breite 5,0 m beiderseits der Leitungsachse) zu Gunsten der Gemeinde Kirchehrenbach und zu Gunsten des Zweckverbandes zur Abwasserbeseitigung der Ehrenbach - Weilersbach - Gruppe, Kirchehrenbach zu belastende Flächen festgesetzt.

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Teilflächen der Fl.-Nrn. 2679, 2680, 2681, 2682 und 2683 (alle Gmkg. Kirchehrenbach) werden auf Privatgrund mit einem Leitungsrecht (Mittelspannungskabel, 2,0 m nordwestlich der Leitungsachse) zu Gunsten der Bayernwerk AG zu belastende Flächen festgesetzt. Auch die in diesem Bereich festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen diesen Leitungsverlauf und schließen insofern eine Überbauung dieser Leitung aus.

11.9 Immissionsschutz

11.9.1 Haustechnische Anlagen

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen:

- Immissionsort im Mischgebiet: tags (6.00 - 22.00): 60 dB(A)
nachts (22.00 - 6.00): 45 dB(A)

Damit die vorgenannten Schallpegel nicht bereits durch die erste installierte Wärmepumpe im Plangebiet alleine ausgeschöpft werden und später hinzukommende Anlagen höhere Anforderungen an den Lärmschutz erfüllen müssen, sollte das zulässige Maß an Lärmemissionen für eine Einzelanlage reduziert werden.

Gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm ist eine Anlage 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 hierzu einen 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. Ablufführungen 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.

11.9.2 Landwirtschaft

Auf die von den benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen potenziell auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind ortsüblich und 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, dass z. B. Saat- und Erntearbeiten o. ä. ggf. auch zur Nachtzeit, folglich auch nach 22.00 Uhr, sowie an Sonn- und Feiertagen erfolgen können.

11.9.3 Straßenverkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Einflussbereich von Verkehrslärmquellen (Kreisstraße Kr FO 2, „Hauptstraße“) zum weit überwiegenden Teil innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze. Den nachfolgenden Berechnungen sind die derzeit noch immer gültigen und maßgebenden Verkehrszahlen der amtlichen Straßenverkehrszählung 2010 zugrunde gelegt (die Auswertungsergebnisse der Zählung 2015 liege noch nicht vor). Maßgeblich ist die Zählstelle 62329710, die aus dem nachfolgenden Lageplanausschnitt (s. Abb. 9) ersichtlich ist:

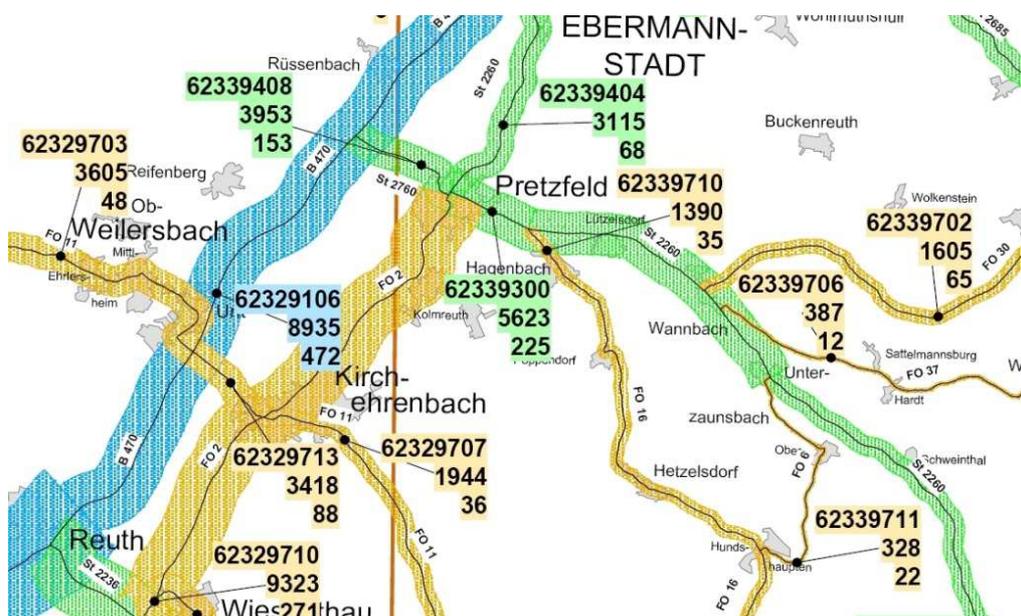


Abb. 9: Darstellung der Verkehrszählstellen im Umfeld Kirchehrenbachs (Darstellung genordet, o. M., Quelle: Amtliche Straßenverkehrszählung 2010)

Die Zählstelle liegt nahe Wiesenthau. Da hier der Einfluss des Stadtgebietes Forchheim sowie der Bundesautobahn A 73 stärker zum Tragen kommt, kann davon ausgegangen werden, dass die Verkehrsbelastung im Bereich des Plangebietes niedriger ausfällt und künftig notwendige schalltechnischen Berechnungen unter Verwendung der in der Folge genannten Kennwerte der Zählstelle 62329710 Ergebnisse zur sicheren Seite hin liefern werden:

Kreisstraße FO 2	
Zählstellen-Nummer	62329710
DTV 2010	9.323 Kfz/24 h
M tags	541 Kfz/h
M nachts	84 Kfz/h
p tags	2,9%
p nachts	3,6%

Als Beurteilungsgrundlage dient die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ mit dem zugehörigen Beiblatt 1. Das Beiblatt 1 definiert Orientierungswerte als Konkretisierung der in der Planung angemessen zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes. Für Verkehrslärm sind unter Berücksichtigung der geplanten Gebietskategorie folgende Orientierungswerte maßgeblich:

- Mischgebiet (MI) 60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts

Hierbei gilt als Tagzeit der Zeitraum zwischen 6.00 bis 22.00 Uhr, als Nachtzeit der Zeitraum zwischen 22.00 bis 6.00 Uhr.

Die Einhaltung oder Unterschreitung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes bzw. der betreffenden Bauflächen verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Sie sind erwünschte Ziel-, jedoch keine Grenzwerte.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelage, lassen sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten. Wo im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den Orientierungswerten abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Vielfach werden als obere Abwägungsgrenze die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV angesehen. Diese ergeben sich wie folgt:

- Mischgebiet (MI) 64 dB(A) tags / 54 dB(A) nachts

Angewendet wird das Berechnungsverfahren für lange gerade Fahrstreifen gemäß der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90. Wegen der vorliegenden Innerortslage wird die Geschwindigkeit mit $v_{PKW} = v_{LKW} = 50$ km/h angenommen, der Korrekturwert für die Straßenoberfläche DStrO wurde mit 0 dB(A) angesetzt. Das Plangebiet ist annähernd eben, die umgebende Bebauung aufgelockert, sodass auch die Korrekturwerte für Steigungen und Ge-



fälle DStg und Spiegelschallquellen DE mit 0 dB(A) in die Berechnung eingehen.

Für die nächstgelegene Baugrenze (Abstand zur Straßenachse ca. 10,5 m) ergeben sich somit im 1. OG folgende Mittelungspegel:

Name der Straße: Hauptstraße (FO 2)				Baugrenze Plangebiet (MI)			
Verkehrszahlen	:	tags	nachts			tags	nachts
M (Kfz/h)		541	84				
M (Pkw/h)		525	81				
M (Lkw/h)		16	3,0				
p (Lkw/h)		2,9	3,6	L _{m(25)}		65,6	57,7 dB(A)
Geschwindigkeit Kfz	:	Pkw 50 km/h,	Lkw 50 km/h	D _V		-5,4	-5,2 dB(A)
Straßenoberfläche	:	Eigener Eintrag		D _{StrO}		0,0	0,0 dB(A)
Steigung	:	0,0 %		D _{Stg}		0,0	0,0 dB(A)
L_{m,E}				tags: 60,2 dB(A)		nachts: 52,5 dB(A)	
Höhe der Straße	:	100,00 m		Höhe Immissionsort	:	105,20 m	
Geländehöhe an Straße	:	100,00 m		Geländehöhe am Immissionsort	:	100,00 m	
Abstand der Fahrspuren	:	3,00 m		Entfernung Straße-Immissionsort	:	10,50 m	
Korrektur Geländehöhe	:	0,00 m					
Berechnungsprotokoll				nahegelegene Fahrspur		entfernte Fahrspur	
s	:		10,15 m	:		12,89 m	
Entfernungskorrektur	:		5,62 dB(A)	:		4,56 dB(A)	
hm (mittlere Höhe Immission-Emission)	:		2,85 m	:		2,85 m	
Bodenabsorption	:		0,00 dB(A)	:		-0,02 dB(A)	
Pegel L_r				tags: 65,3 dB(A)		nachts: 57,6 dB(A)	

Es ist zu beachten, dass die o. g. Grenzwerte nicht für ein neues Baugebiet an einem bestehenden Verkehrsweg gelten. Jedoch hat der Gesetzgeber für den Bau bzw. die wesentliche Änderung eines Verkehrsweges die o. g. Werte als Grenze definiert, bis zu welcher Belastung gesundes Wohnen und Arbeiten ohne ergänzende Schallschutzmaßnahmen möglich ist.

Oberhalb des Abwägungsspielraumes sind zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Der für die Tagzeit errechnete Mittelungspegel von 65,3 dB(A) ergibt sich um 5,3 dB(A) über dem zugehörigen Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“. Auch der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV wird noch um 1,3 dB(A) überschritten.

Der für die Nachtzeit errechnete Mittelungspegel von 57,6 dB(A) ergibt sich um 7,6 dB(A) über dem zugehörigen Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“. Auch der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV wird noch um 3,6 dB(A) überschritten.

Aufgrund der Ausrichtung und Größe der Baufelder entfällt die Möglichkeit einer schalloptimierten Grundrissgestaltung. Ein Verzicht auf zu öffnende Fenster von schützenswerten Räumen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist in der Praxis nicht umsetzbar.



Ebenso entfällt aufgrund bautechnischer und städtebaulicher Aspekte die Möglichkeit der Problemlösung mithilfe von aktiven Lärmschutzmaßnahmen.

Somit werden angesichts der oben beschriebenen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV insbesondere in der Nachtzeit zur Beseitigung des Lärmkonfliktes folgende Maßnahmen planungsrechtlich vorgesehen:

In den textlichen Festsetzungen sind alle Fenster schützenswerter Räume nach DIN 4109 als Fenster der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ auszuführen und daher entsprechend festgesetzt.

Zusätzlich werden schallgedämmte Lüftungseinrichtungen empfohlen.

11.9.4

Bahnlärm

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes verläuft die Bahnlinie (Freizeitlinie 389 „Wiesental - Express“ des VGN, Dampfbahn Fränkische Schweiz e. V., Eisenbahnlinie „Ebermannstadt - Kirchehrenbach - Forchheim“ der „agilis Verkehrsgesellschaft mbH & Co. KG“, Regensburg).

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und zum Unterhalt, die Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb entstehen, sind der Deutschen Bahn AG ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren.

Ansprüche gegen den Betreiber der Bahnlinie (Deutsch Bahn AG) aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahnlinie in ihrer jeweiligen Form sind seitens von Antragstellern, Bauherren, Grundstückseigentümern oder sonstigen Nutzungsberechtigten ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterungen, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

Innerhalb des Planungsgebietes sind sog. „Pfeiftafeln“ gemäß DB-Richtlinie 301 aufgestellt. Das bedeutet, dass ein Lokführer zwangsläufig bei jeder Vorbeifahrt an einer entsprechenden Tafel ca. drei Sekunden lang pfeifen muss, um Verkehrsteilnehmer an unbeschränkten Bahnübergängen zu warnen. Diese Lärmemission geht über die reinen Fahrgeräusche hinaus.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen, sofern notwendig. Jedoch ist davon auszugehen, dass die gegen den Straßenverkehrslärm festgesetzten Maßnahmen auch gegen den Bahnbetriebslärm wirksam werden.



11.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Im Geltungsbereich (Lage s. Planzeichnung) sind Flächen für die Wasserwirtschaft zur Errichtung eines Regenrückhaltebeckens (RRB) festgesetzt.

Das Becken wird notwendig, um das im Plangebiet auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser zu sammeln und gedrosselt in die nächstgelegene Vorflut (Wiesent) abzuleiten.

Für die Ausgestaltung des Regenrückhaltebeckens, das innerhalb von Ausgleichsflächen liegt, gelten folgende Vorgaben:

- Das Becken ist auf Grundlage des naturnahen Gewässerbaus als Erdbecken auszuführen (wechselnde Böschungsneigungen, mit Zwischenbermen, baggerrau ausgeführte Böschungsoberflächen, Vor- und Rücksprünge, organisch geformte Modellierung, Ausbildung der Sohle mit Vertiefungen, Gumpen, Tiefwasserzonen).
- Die Beckenböschungen sind mit einer für Böschungen geeigneten Saatgutmischung (z. B. Juliwa Hesa, Mischung 9440 Böschungsmischung, 70 % Gräser, 30 % Kräuter incl. Saathilfe) anzusäen und extensiv zu pflegen. Um die Entwicklung von Röhricht, Schilf, Seggen und anderer Feuchtwegvegetation zu ermöglichen und die Pflege im Einklang mit den Bestimmungen des BNatSchG durchzuführen (§ 39 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG; Röhrichtmahd nicht zulässig in der Zeit vom 01. März bis 30. September) ist eine maximal einmalige späte Mahd ab Oktober alle zwei Jahre vorzusehen. Das Mahdgut ist aus den Böschungsflächen zu entfernen.
- Der im Plangebiet liegende bestehende und der neu geplante Graben inkl. des geplanten Regenrückhaltebeckens sind im Sinne des naturnahen Gewässerbaus umzugestalten bzw. erstmalig neu herzustellen (Aufweitungen, wechselnde Böschungsneigungen, Vor- und Rücksprünge, Gumpen, Aufweichen des linear gestreckten Verlaufs durch kleiner Umgehungsgerinne, Anlage von Inseln usw. im Sinne des naturnahen Gewässerbaus).

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 eine möglichst breite Interessentengruppe ansprechen. Gleichzeitig sollen dadurch auch derzeit beliebte Bauformen (flaches Satteldach, Toskanabauweise, versetztes Satteldach usw.) ermöglicht werden.

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



Dies entspricht zum einen den tatsächlich vorhandenen 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.

Insbesondere die modernen Hausformen und Bautypen greifen verstärkt auf dunkle Dacheindeckungen zurück. Diesem Aspekt trägt die gewählte Festsetzung Rechnung.

Nachdem es jedoch das Ziel ist, ein möglichst breites Spektrum an Bauinteressenten anzusprechen und die Gemeinde auch zukünftig 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 der Plangeber 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 grundsätzlich 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 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 Kleinstlebensräume und Habitatstrukturen für Arten der Flora und Fauna, die an derartige Extremstandorte (trocken, mager) angepasst sind.



Dachbegrünungsmaßnahmen auch im Bereich der Hauptgebäude werden empfohlen.

Die Dachbegrünung trägt dem Aspekt einer möglichst optimalen Einbindung in das Landschaftsbild, den Belangen des Kleinklimas (Verringerung der Aufheizung des Plangebietes durch Hitzerrückstrahlung von Dachflächen), 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 Zaunsockeln entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen unzulässig.

Zaunsockel dürfen nur an den vorderen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von max. 0,20 m (Unterer Bezugspunkt: Fertige Höhe der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie, oberer Bezugspunkt: Sockelmaueroberkante) errichtet werden. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen müssen Zuananlagen 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 1,20 m (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück bzw. fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie; oberer Bezugspunkt: Zaunoberkante) nicht überschreiten.

Tore und Türen müssen in die Privatgrundstücke hinein aufschlagen.

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 (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück bzw. fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie; oberer Bezugspunkt: Oberkante Sichtschutz) zulässig.

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



12.4 Garagen, Carports, Stellplätze

Es gilt die gemeindliche Stellplatzsatzung. Im Zuge der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen.

Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie an der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von 5,0 m zu der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einhalten.

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/den vorderen Grundstücksgrenze(n) einen Abstand von mind. 3,0 m zu der/den vorderen Grundstücksgrenze(n) 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 (Schotterrassen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/Splittfugen, wassergebundene Bauweisen).

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.

Ergänzend gilt Art. 7 Abs. 2 BayBO.

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 Gebäudehöhe wird mit 12,50 m festgesetzt (unterer Höhenbezugspunkt: Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, OK RFB EG, oberer Höhenbezugspunkt: Dachfirst).



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 hingegen unzulässig und durch geeignete technische Hilfsmittel (Beschichtungen, entspiegelnde Folien o. ä.) zu vermeiden.

12.9 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 Energie“ 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. Kap. 11.5).

Für eine effiziente Sonnenenergienutzung durch künftige Bauwillige werden folgende zusätzliche 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 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 Energien zu gewährleisten.



ten. 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.

12.10 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)
- Schutz vor negativen Wind-/ Wettereinflüssen, wie z. B.
 - Vermeidung von Bebauung in durch Wetterkatastrophen gefährdeten Bereichen wie z. B. Windbruch an Waldrändern, Überschwemmungsgebiete

Hinsichtlich des Einfluss 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 ent-



gegenzuwirken, 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 Pflanzgebieten auf Privatgrund, Dachbegrünungen, Anstreben kompakter Gebäudeformen 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 (z. B. Parkierungs-, Stellplatzanlagen), 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 künftig 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 Energien (Teil A. Kap. 12.9) 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 zusätzliche 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 plausiblen, besonderen städtebaulichen Gründen. 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 ist. 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 Einfamilienhäusern 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 Standard-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.

12.11 Werbeanlagen

Um den Belangen des Landschafts- und Siedlungsbildes gerecht zu werden bzw. diesbezüglich optische Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes, „Wildwuchs“ sowie ungeordnete bzw. uneinheitliche Zustände zu vermeiden, wurden im Hinblick auf die Zulässigkeit von Werbeanlagen (Fahnenmasten, Plakatwände, Werbepylone, Fassadenwerbung usw.) entsprechend regulierende Festsetzungen getroffen.

Darüber hinaus sollen potenzielle Beeinträchtigungen des Fahrverkehrs insbesondere auf der Kreisstraße in Folge von Werbeeinrichtungen bereits im Vorfeld ausgeschlossen werden.

Werbeanlagen sind zulässig, sofern es sich um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt und sie folgenden Vorgaben entsprechen:

- Die Werbeanlage darf nur am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht sein. Isoliert zu Werbezwecken errichtete oder aufgestellte Anlagen oder Werbeträger (auch Fahrzeuge, Anhänger etc.) sind unzulässig.
- Werbepylone sind unzulässig.
- Das Errichten von Plakatwänden innerhalb der in der Planzeichnung als öffentliche Straßenverkehrsfläche dargestellten Bereiche ist unzulässig.
- Fahnenmasten sind nur bis zu einer Höhe von max. 9,0 m zulässig.
- Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika hinausreicht.
- Blendfrei, nicht beleuchtet
- Nicht beweglich
- In Sekundenbruchteilen erfassbar oder zur nur unterschwellig Wahrnehmung geeignet



- Ggf. vorhandene amtliche Beschilderungen sowie Sichtdreiecke dürfen nicht beeinträchtigt werden.
- Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. Je Grundstücksseite ist nur eine Werbeanlage zulässig.

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) 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. Vergleichsweise kleinflächig erfolgt die Inanspruchnahme von Brach- und Ruderflächen. Potenziell geeignete Biotope, z. B. Gewässer oder Wasserflächen, Stillgewässer, temporär wechselfeuchte Bereiche, Tümpel, Weiher, Pfützen, grabbare und unbewachsene Strukturen, Grabenstrukturen o. ä., sind im Plangebiet nicht vorhanden. Aus artenschutzrechtlicher Sicht relevant sind die im Gebiet vorhandenen Gehölzbestände.

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 insofern nicht einschlägig, da Habitats von Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ausgeschlossen werden können.

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 und demnach im Zuge der Erschließung und Bebauung des Plangebietes nicht beseitigt werden müssen, gehen keine damit verbundenen Lebensräume verloren.



Innerhalb des Plangebietes sind keine sonstigen geeigneten Brut-/ Winterquartiere o. ä. vorhanden. Eine Überprüfung des vorhandenen kleinflächigen Gehölzbestandes ergab keine hierfür geeigneten Strukturen (Baumhöhlen, Rindenabplatzung o. ä.). Eine wesentliche Funktion als Leitstruktur übernehmen diese Gehölze gleichfalls nicht.

Das Plangebiet wird von Fledermausarten möglicherweise als Jagdrevier im Überflug genutzt. Alle hier jagenden Fledermausarten können die verbleibenden und/oder benachbarten Bestandsgehölze und -flächen 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 erhöhen (z. B. im Bereich potenzieller Gartenteiche, Kompoststellen, Staudenpflanzungen, im Umfeld von Beleuchtungseinrichtungen usw.). Insofern kann auch die künftige Siedlungsfläche als Jagdlebensraum fungieren, so dass ein Totalverlust dieser Flächen auszuschließen ist.

Fledermausarten werden somit durch das Vorhaben weder getötet, geschädigt noch erheblich gestört. Die Gemeinde kann insofern die Notwendigkeit von Vermeidungsmaßnahmen (z. B. Steuerung der Bauzeit) nicht erkennen.

Haselmaus:

Im Bereich der vorhandenen Gehölzstruktur kann das Vorkommen der Haselmaus mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Im Zuge der Rodung gehen kein Baumhöhlen, Nistkästen o. ä. verloren.

Die Haselmaus ist eine Charakterart artenreicher, lichter Wälder, die innerhalb des Geltungsbereiches jedoch nicht vorkommen. Auch unter diesem Aspekt ist ein Vorkommen der Haselmaus im Plangebiet nicht zu erwarten. Insofern kann nach menschlichem Ermessen eine Tötung, Störung oder Schädigung von Individuen der Art ausgeschlossen werden.

Biber, Luchs usw.:

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



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 Zauneidechsenhabitats, insbesondere wärmebegünstigten Bereiche auf sandigen, besonnten Bereichen oder ein Mosaik aus Gehölzstrukturen und Sonnenplätzen aber nicht vorhanden. Potenziell anzunehmen ist das Vorkommen der Art im Bereich des außerhalb des Plangebietes gelegenen Bahndamms und der dort vorhandenen Lebensraumkomplexe (südexponierte Böschungen, Schotterkörper, Altgrasbereiche, teilweise Staudenkomplexe in Kombination mit vereinzelt Gehölzstrukturen, lineare Ausbreitungswege). In diese Flächen wird jedoch im Zuge der Bauleitplanung und der daraus resultierenden zukünftigen Nutzungen nicht eingegriffen. Insofern kann die Gemeinde auch keine Notwendigkeit zur Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen erkennen. Nach menschlichem Ermessen ist eine Tötung, Störung oder Schädigung von Individuen der Art ausgeschlossen.

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 Habitats, 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-Kammolch, Alpensalamander, Geburtshelferkröte, Gelbbauchunke, Kammolch, Kleiner Wasserfrosch, Knoblauchkröte, Kreuzkröte, Laubfrosch, Moorfrosch, Rotbauchunke, Springfrosch, Wechselkröte) im UG liegen nicht vor. Als Lebensraum potenziell geeignet ist der das Plangebiet kreuzende Graben. Dieser bleibt jedoch unverändert erhalten. Die Planung sieht die ergänzende Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche vor.

Insofern ist nicht erkennbar, dass sich das Lebensraumangebot für die Art innerhalb des Plangebietes zukünftig verschlechtert. Gegebenenfalls bieten künftig im Bereich der geplanten Siedlungsflächen neu entstehende Habitats (Gartenweiher o. ä.) sogar bisher noch nicht vorhandene, aber notwendige Habitatstrukturen und Voraussetzung für eine erstmalige Ansiedlung von Teilen dieser Arten der Art (z. B. Knoblauchkröte). Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitats und aufgrund der ökologischen Ansprüche dieser Arten an ihren Standort sowie unter Berücksichtigung der Verbreitungsbilder dieser Arten in Bayern kann für die weiteren saP-relevanten Amphibienarten des Anhangs IV a) ein Vorkommen im UG ausgeschlossen werden.



13.2.2.4 Käfer

Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitats, aufgrund der ökologischen Standortansprüche sowie unter Berücksichtigung der Verbreitungsbilder dieser Arten (Alpenbock, Breitrand, Eremit, Goldstreifiger Prachtkäfer, Heldbock, Rothalsiger Düsterkäfer, Scharlachkäfer, Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer, Vierzähniger Mistkäfer) in Bayern kann für alle saP-relevanten Käferarten des Anhangs IV ein Vorkommen innerhalb des Plangebietes definitiv 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, Heckenwollfalter, Heller Wiesenknopf-Ameisenbläuling, Moor-Wiesenvögelchen, Nachtkerzenschwärmer, Osterluzeifalter, Quendel-Ameisenbläuling, Regensburger Gelbling, Schwarzer Apollo, Wald-Wiesenvögelchen) im Plangebiet liegen nicht vor. Innerhalb des UGs fehlen potenziell geeignete Biotop (z. B. Wiesen- oder extensive Grünlandflächen). Das Lebensraumangebot wird für die Arten tendenziell nicht verschlechtert oder verbessert. Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitats 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 a) ein Vorkommen im UG ausgeschlossen werden.

13.2.2.6 Weichtiere (Schnecken, Muscheln), Fische

Nachweise zum Vorkommen der prüfungsrelevanten Weichtier- und Fischarten im Plangebiet liegen nicht vor. Innerhalb des UGs fehlen potenziell geeignete Biotop. Das Lebensraumangebot wird für die Arten tendenziell nicht verschlechtert oder verbessert.

Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitats 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-, Fischartenarten des Anhangs IV ein Vorkommen ausgeschlossen werden.

13.2.2.7 Libellen

Nachweise zum Vorkommen prüfungsrelevanter 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 potenziell geeignete Biotop, z. B. Gewässer oder Wasserflächen. Das Lebensraumangebot wird für die Arten in der Folge der Planung weder verschlechtert noch verbessert.



Aufgrund des Fehlens entsprechender Habitats und aufgrund der ökologischen Ansprüche sonstiger Arten an ihren Standort sowie unter Berücksichtigung der Verbreitungsbilder dieser Arten in Bayern kann für die saP-relevanten Libellenarten des Anhangs IV a) 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 in sehr geringem Umfang Baum- und Gehölzrodungen ausgelöst. Insofern werden mögliche Brutstätten zerstört. Im Zuge der Bestandsbegehung konnten im Gehölzbestand weder Nester, Nistkästen, Baumhöhlen o. ä. gefunden werden. Insofern werden Brutstätten nicht zerstört. Ergänzend ist festgesetzt, dass notwendige Rodungsarbeiten nur außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen haben.

Durch die Versiegelung vorhandener landwirtschaftlich genutzter Flächen könnten Lebensräume/Brutstätten der Feldlerche, der Wachtel, des Wachtelkönigs oder des Rebhuhns potenziell betroffen sein. Innerhalb des Plangebietes ist das Vorkommen dieser Arten auszuschließen (fehlende Störungsfreiheit, kein Anbau von Sonderkulturen, isolierter, von Verkehrsflächen begrenzter Lebensraum).

Durch den Verlust an Ackerlandschaft werden potenzielle Jagdgebiete z. B. des Turmfalken, des Mäusebussards o. ä. beseitigt (auch wenn diese im Bereich Hohe Beete tendenziell unwahrscheinlich sind). 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. evtl. vorkommende Rauch- und Mehlschwalben, evtl. auch Feldsperlinge, profitieren.

Für die an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen sind die üblichen siedlungstypischen Vogelarten anzunehmen. Innerhalb der Siedlungsflächen sind somit die 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 der Gemeinde Kirchehrenbach 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 potenzieller 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:

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.

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 Vorfeld unvermeidbarer Eingriffe ist es im vorliegenden Fall aber nicht notwendig, dass solche Maßnahmen durchgeführt werden müssen.

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 innerhalb des Gebietes 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/ Bienenährgehölze ausgewählt.

Folgende Gehölze sind (auch in Arten) zu verwenden (Hinweis zu Artenliste 1: Unter dem Aspekt „Verschattung“ und der optimierten Gewinnung regenerativer Energien wurden die nachfolgenden Baumarten im Hinblick auf ihre potenziellen Endwuchshöhen ausgewählt):

Artenliste 1 (Gehölzpflanzungen)

Bäume (Hochstämme)	
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kupfer-Felsenbirne
<i>Betula pendula</i>	Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
<i>Fraxinus excelsior</i>	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	Zweiggriffeliger 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



	Oberösterreichische Mostbirne
	Schweizer Wasserbirne
	Gräfin von Paris
	Gellerts Butterbirne
	Pastorenbirne
Kirschen	Burlat
	Große Schwarze Knorpelkirsche
	Hedelfinger Riesen
	Kassins Frühe
Zwetschgen	Hauszwetschge
	Ortenauer
	Große Grüne Reneclaud

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 (Ausführungsgesetz 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.

Hinsichtlich der Ausführung von Pflanzungen in Bahnnähe wird angemerkt:

Sollte zu einem späteren Zeitpunkt eine Bepflanzung der Grundstücksgrenze zum Bahngelände hin geplant sein, wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. In keinem Fall darf Bepflanzung die Strecken- und Signalsicht beeinträchtigen. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

15. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von gerundet ca. 1,65 ha und teilt sich wie folgt auf:

Mischgebiet:	1,24 ha	75,15 %
Öffentliche Grünflächen:	0,34 ha	20,61 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	0,07 ha	4,24 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	1,65 ha	100,00 %

16. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

17. GESETZE, 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 (s. Teil B.) in Bezug genommenen DIN-Vorschriften können im Gebäude der Verwaltungsgemeinschaft Kirchehrenbach (Hauptstr. 53, 91356 Kirchehrenbach, Zimmer 4



Erdgeschoss) nach Voranmeldung 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.

18. VERFAHREN

18.1 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.

18.2 Beteiligung der Behörden- und Träger öffentlicher Belange

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 - Bauleitplanung, München
6. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Forchheim
7. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bamberg
8. Bayerischer Bauernverband, Geschäftsstelle Forchheim
9. Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Forchheim
10. Landesbund für Vogelschutz, Kreisgruppe Forchheim



11. Verein für Landschaftspflege und Naturschutz in Bayern, Herr Bradka, Er-bendorf
12. Verein Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst, Pottenstein
13. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg, Nürnberg
14. Agilis Verkehrsgesellschaft mbH & Co. KG, Regensburg
15. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Süd, Kompetenzteam Bau-recht, München
16. Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH, Nürnberg
17. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
18. Kabel Deutschland, Vertrieb & Service GmbH & Co. KG, Nürnberg
19. TenneT TSO GmbH, Bamberg
20. PLEdoc GmbH, Essen
21. Bayernwerk AG, Netzcenter Bamberg, Bamberg
22. Handwerkskammer für Oberfranken, Bayreuth
23. Industrie- und Handelskammer für Oberfranken, Bamberg
24. Kreisbrandrat Herr Flake, Forchheim
25. Kreisheimatpfleger Herr Dippacher, Heroldsbach
26. Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Ehrenbach - Weilersbach – Gruppe, Kirchehrenbach

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

18.3 **Verfahrensverlauf**

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

Beratung im Bauausschuss:	27.03.2017
Beratung im Gemeinderat:	03.04.2017
Aufstellungs-/Auslegungsbeschluss:	03.04.2017
Bekanntmachung:	13.04.2017
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung:	18.04.2017 - 18.05.2017
Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung:	18.04.2017 - 18.05.2017
Beratung im Gemeinderat:	06.06.2017
Billigungs-/Auslegungsbeschluss:	06.06.2017
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung:	23.06.2017
Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung:	26.06.2017 - 31.07.2017
Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung:	26.06.2017 - 31.07.2017



Beratung im Gemeinderat:	04.09.2017
Satzungsbeschluss:	04.09.2017
Bekanntmachung Satzungsbeschluss:	22.09.2017

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 Prüfmethode 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 Ausageschärfe 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 und 4 c 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 diesbezüglichen Ausführungen in Teil A., Kapitel 2.2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird verwiesen.

1.1.2 Art und Maß des Vorhabens, Festsetzungen

Auf die diesbezüglichen Angaben in Teil A., Kapitel 11 („Planungsrechtliche Festsetzungen“), in 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 diesbezüglichen Angaben in Teil A., Kapitel 15 („Flächenbilanz“) wird verwiesen.

1.2 Bestandsaufnahme

1.2.1 Natürliche Grundlagen, landschaftliche Situation, bestehende Nutzungen

Das Plangebiet 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 „Fränkisches Keuper - Lias - Land“, in der naturräumlichen Untereinheit „Vorland der nördlichen Frankenalb (112)“.

Der Geltungsbereich gehört zum Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“.

Die derzeitige landschaftliche Situation sowie die bestehenden Nutzungen wurden bereits in Teil A., Kapitel 9 („Städtebauliche Bestandsaufnahme, Grundstücksverhältnisse, aktuelle Nutzungen“) beschrieben.

Die Flächen des Geltungsbereiches sind als landwirtschaftliche Produktionsflächen (Acker/Grünland) anzusprechen. Sie sind unversiegelt.



1.2.2 Schutzgebiete und schützenswerte Landschaftsteile

Auf die diesbezüglichen Angaben in Teil A., Kapitel 10.1 („Schutzgebiete“), in Teil A., Kapitel 10.2 („Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“) sowie in Teil A., Kapitel 10.4 („Hochwasser-Trinkwasser-, Heilquellenschutzgebiete, wassersensible Bereiche“) wird verwiesen.

Auf die weiteren, diesbezüglich relevanten Ausführungen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) für den Landkreis Forchheim in Teil B., Kapitel 1.3.5 wird 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 „Mischgebietes“ 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 Bevölkerung 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 Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c 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 be-



wertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung und bildet diesen gesonderten Teil der Begründung zur Bauleitplanung.

Mit dem hier vorliegenden Umweltbericht wird den diesbezüglichen Forderungen des BauGBs nachgekommen.

1.3.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP, Stand 09/2013)

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

1.3.3 Regionalplan (RP, Stand 09/2014)

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

1.3.4 Landschaftsentwicklungskonzept für die Region „Oberfranken - West (4)“ (LEK, Stand 2005)

Das LEK fungiert als Arbeits- und Entscheidungsgrundlage in Sachen Naturschutz, Ökologie und landschaftliche 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 aber einen Überblick über die ökologischen Rahmenbedingungen.

Im LEK werden folgende Aussagen zu den Geltungsbereichsflächen getroffen:

Gemäß der Zielkarte „Boden“ befindet sich der Geltungsbereich im Siedlungsgebiet. Ihm soll eine „allgemeine Bedeutung“ für die Erhaltung der Bodenfunktion zukommen.

Die Zielkarte „Wasser“ weist den Geltungsbereich als Siedlungsfläche aus, macht jedoch darüber hinaus hierzu keine weiteren Angaben.

Nach der Zielkarte „Luft und Klima“ kommt dem Vorhabengebiet bzw. dem Siedlungsgebiet eine „geringe Bedeutung“ für die Verbesserung der bioklimatischen Situation zu.

In Anlehnung an die Zielkarte „Arten und Lebensräume“ kommt dem Geltungsbereich eine „allgemeine Bedeutung“ für die Entwicklung und Erhaltung von siedlungstypischen Lebensräumen und deren Arten zu.

Der Vorhabensbereich ist in der Zielkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ als Gebiet mit „allgemeiner Bedeutung“ für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen naturbezogenen Erholung dargestellt.

Es handelt sich laut Zielkarte „Historische Kulturlandschaft“ um ein Gebiet mit „hervorragender Bedeutung“ für die Sicherung der historischen Kulturlandschaft.



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.

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

Nach der Zielkarte „Trockenstandorte“ des ABSPs liegt das Plangebiet sowie fast die ganze Gemeinde Kirchehrenbach innerhalb von Flächen, für die die Erhaltung und Neuanlage von Magerrasen, Ranken, Rainen und Säumen - nach Möglichkeit in räumlicher Nähe von bestehenden Trockenlebensräumen vorzusehen sind sowie weiterhin innerhalb von Flächen, für die die Förderung von Lebensraumkomplexen zu thermophilen Säumen, Magerrasen und trockenheitsgebundenen Ackerwildkrautfluren anzustreben ist.

Nach der Zielkarte „Wälder und Gehölze“ liegen das Plangebiet sowie fast die ganze Gemeinde Kirchehrenbach innerhalb von Flächen zur Erhaltung und Förderung von Heckengebieten und Einzelhecken sowie für Kleinstrukturen mit Funktionen als Trittsteinbiotope für den Trockenverbund. Die Neuanlage solcher Kleinstrukturen soll in Anbindung an naturschutzfachlich wertvolle Trockenlebensräume bevorzugt vorgesehen werden.

In der Zielkarte „Wälder und Gehölze“ sind diese Flächen mit der Darstellung von Flächen, für die die flächendeckende Erfassung aller Streuobstbestände sowie die Neuanlage von extensiv genutzten Streuobstbeständen gefordert wird, überlagert.

Fazit: Die vorbeschriebenen Lebensraumtypen kommen im Geltungsbereich nicht vor. Die Gemeinde kann daher eine Einschlägigkeit der Zielvorstellungen des ABSPs für den vorliegenden Planfall nicht erkennen.

1.3.6 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, Stand 04/2000, inkl. 6. Änderung vom 11/2016)

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

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 wurde 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 (Bauzaunabsperungen 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)
- 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“
- 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)
- durch temporäre optische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (Fahrverkehr, Lichtreize usw.)

2.1.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung: Die Flächen des Geltungsbereiches werden aktuell landwirtschaftlich (als Acker-/Grünlandflächen) genutzt.

Das Plangebiet wird durch die bestehende asphaltierte „Hauptstraße“ (Kr FO 2) erschlossen.

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmquellen (Kreisstraße, Bahnlinie) sowie von landwirtschaftlichen Immissionen.

Dem Planbereich kommt aufgrund seiner Lage und seiner Dimension keine Bedeutung als Naherholungsgebiet für eine aktive Betätigung und auch keine 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.

Laut der Schutzgutekarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (LEK) wird die Eigenart des Geltungsbereiches nicht bewertet. Der Geltungsbereich ist als städtischer Raum dargestellt.

Auswirkungen: Es gehen keine bedeutsamen, siedlungsnahen Flächen für eine aktive und/oder passive Erholung verloren.

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

Der Erlebniswert im Gebiet wird für die Öffentlichkeit/Allgemeinheit weder reduziert noch gesteigert, da die Flächen des Vorhabengebietes hierfür ohne Relevanz sind bzw. hierfür nicht genutzt wurden.

Ortsübliche Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigung, ausgehend von den umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, Verkehrs- und Bahnanlagen, sind vernachlässigbar bzw. als sozialadäquat zu bezeichnen und hinnehmbar, sofern sie sich in dem gemäß Immissionsschutzgesetzgebung zulässigen Rahmen bewegen. Im Übrigen sieht die vorliegende Planung schallschutztechni-



sche Festsetzungen vor, auf deren Grundlage gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden kann.

Gleiches gilt im Umkehrschluss für Emissionen aus dem Plangebiet auf die Nachbarschaft. Auch diese sind zu tolerieren.

Ergebnis: Bezogen auf das Schutzgut sind baubedingt mittlere, 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.

Das aktuelle Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume wird als „standörtlich ungebunden“ eingestuft (Schutzkarte „Arten, Lebensräume“, LEK).

Die Konfliktkarte „Arten und Lebensräume“ (LEK) stellt die Kr FO 2 und die Bahnlinie als bestehende Infrastruktureinrichtungen mit Barrierewirkungen im Umfeld von Gebieten mit sehr hohen Bedeutung dar.

Die Flächen des Plangebietes wurden insbesondere auch unter den Gesichtspunkten des Artenschutzes begutachtet. Hierbei konnten keine konkreten Artenbeobachtung bzw. Funde gemacht werden. Besondere Strukturen und Ausstattungselemente fehlen weitgehend. Unabhängig davon wurden diesbezügliche Belange im Rahmen einer erweiterten Relevanzabschätzung abgeprüft. 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 nicht zu erwarten.

Auswirkungen: Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind festgesetzt. Bei der Rodung einer kleinen Feldgehölzgruppe werden potenziell relevante Lebensräume beseitigt und/oder verändert.

Zur Vermeidung potenzieller, 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 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 Ausweisflächen sind vorhanden. Darüber hinaus wurden die Festsetzungen hinsichtlich Einfriedungen und Mauern so gewählt, dass hierdurch ausgelöste zusätzliche Barrierewirkungen gleichfalls 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.

Die Verbotstatbestände des speziellen Artenschutzrechts stehen einer Verwirklichung künftiger Bauvorhaben nicht entgegen.

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

2.1.3 Schutzgut Boden

Beschreibung: Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A., Kapitel 10.2 („Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“), Kapitel 10.3 („Altlasten“), Kapitel 10.4 („Geologie/Baugrund“) und Kapitel 10.5 („Geothermie“) wird verwiesen.

Die Schutzgutkarte „Boden“ (LEK) macht für den Geltungsbereich keine Aussagen. Die Flächen des Geltungsbereiches sind als Siedlungsfläche dargestellt.

Die Flächen des Geltungsbereiches gehören zum landwirtschaftlichen Erzeugungsgebiet „Nördliches Albvorland (7.8)“. Das milde bis mäßig warme sowie mäßig trockene bis mäßig feuchte Klima ergibt in Verbindung mit den hier charakteristischen Tonböden ein „geringes bis mittleres“ Ertragspotenzial für dieses Erzeugungsgebiet.

Gemäß Auskunft des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten handelt es sich bei den im Plangebiet liegenden Flächen größtenteils um sehr hochwertige Ackerflächen mit guten Bodenwerten (Lehm, Boden > 70 Bodenpunkten).

Die anstehenden, natürlichen Böden im Bereich der künftigen Baugebietsflächen 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.

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, Terrassen und sonstigen baulichen Nebenanlagen werden Flächen dauerhaft versiegelt. Durch die Versie-



gelung 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 Ausgleich beanspruchter Flächen erfolgt 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 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 baubedingt mittlere, betriebsbedingt geringe und anlagebedingt mittlere Auswirkungen bzw. Erheblichkeiten zu erwarten.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung Niederschlagsverhältnisse: Gemäß Klimaatlas Bayern liegt die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme bei 650 mm bis 750 mm. Der Trockenheitsindex beträgt 40 - 45 mm/C°.

Beschreibung Grundwasser: Bezüglich der Grundwasserfließrichtung liegen keine genauen Erkenntnisse vor, jedoch ist im großräumigen Überblick von einer nach Westen gerichteten Fließrichtung (Richtung Wiesent) 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 relative Grundwasserneubildungsrate wird als „überwiegend gering“ eingestuft (s. Schutzgutkarte „Wasser“ LEK).

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

Auf die weiteren, diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A., Kapitel 10.6 („Hochwasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete, Grundwasser“) wird verwiesen.

Beschreibung Oberflächenwasser (-gewässer): Dauerhaft oder temporär wasserführende Stillgewässer (Tümpel, Weiher) sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Mit Ausnahme eines kleinen, temporär wasserführenden Grabens sind im Plangebiet ansonsten keine Fließgewässer vorhanden.

Auswirkungen: Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen kann im für Mischgebiete üblichen Rahmen angenommen werden. Hierzu gelten die vorhergehenden Ausführungen zum Schutzgut Boden (s. Teil B., Kap. 2.1.3). Darüber hinaus gelten hinsichtlich des Umgangs mit derartigen Stoffen die einschlägigen, gesonderten rechtlichen Bestimmungen und Vorschriften.

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 Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem Status quo reduziert.

Im Zuge der künftigen Ausführungsplanung 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.

Durch den Entfall landwirtschaftlicher Nutzflächen entfallen Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Stoffeinträge (z. B. nicht sorbierbare Stoffe wie Nitrat, Insektizide, Pestizide usw.).

Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

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 Klima/Luft

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



Die Jahresmitteltemperatur liegt ca. bei 7 - 8°C. Die durchschnittliche Vegetationsperiode dauert ca. zwischen 196 - 200 Tagen.

Laut der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ (LEK) ist innerhalb des Geltungsbereiches die Kaltluftproduktionsfunktion als „gering“ und die Inversionsgefährdung als „hoch“ eingestuft.

Die Konfliktkarte „Luft/Klima“ des LEKs kennzeichnet das gesamte Plangebiet als Flächen, bei denen mögliche Beeinträchtigungen von Luft und Klima durch zeitweilig höhere Schadstoffbelastung in stark inversionsgefährdeten Gebieten bestehen.

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

Der Geltungsbereich wird als stark inversionsgefährdetes Gebiet mit einer möglichen Beeinträchtigung von Luft und Klima durch zeitweilig höhere Schadstoffbelastung gesehen.

Den Flächen des Plangebietes kommt keine Funktion als Kaltlufttransport- und/oder -sammelweg bzw. als Frischlufttransportweg zu.

Auswirkungen: Die zulässige, zu erwartende Versiegelung von Bodenflächen im Bereich künftiger Bauflächen führt zu Temperaturerhöhungen innerhalb der betrachteten Flächen aufgrund größerer Aufheizung und Rückstrahlung.

Es ist auszuschließen, dass der untersuchte Bereich gegenwärtig als bioklimatischer Ausgleichsraum zur Frischluftregeneration, zum Frischlufttransport sowie für die Bereitstellung bzw. Erzeugung kühler, gering belasteter Frischluft für die übrigen Siedlungsflächen Kirchehrenbachs eine relevante Rolle spielt.

Das Zirkulieren potenzieller Frischluftströme bzw. der Austausch von Luftmassen gegenüber den benachbarten Siedlungsflächen wird sich durch die zukünftig zulässigen Maßnahmen im nicht nachweis- bzw. nicht spürbaren Rahmen verändern und/oder verzögern, zumal solche Austauschbeziehungen aufgrund des Fehlens entsprechender Leitbahnen gemäß den Aussagen des LEKs bis dato ohnehin nicht vorhanden waren.

Dachbegrünungsmaßnahmen tragen den Belangen des Klimaschutzes Rechnung. Der Einsatz von Gründächern verbessert dabei die Wasserrückhaltung in der Fläche und geht insbesondere mit einer Steigerung der Verdunstungsrate und damit dem Effekt der Kühlung durch Verdunstungskälte einher, wengleich sich diese geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen ausschließlich auf das direkte Umfeld der jeweils begrünten baulichen Anlagen auswirken dürfte.

Durch die festgesetzten Pflanzgebote 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.

Die künftig innerhalb des Plangebietes zulässigen Vorhaben werden das Kraftfahrzeugaufkommen und die damit verbundene Abgas-/ Feinstaubbelastung gegenüber dem Status quo erhöhen.



Aufgrund des notwendigen Baumaschineneinsatzes zur Errichtung baulicher Anlagen wird insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen und der örtlichen Bodenverhältnisse baubedingt mit Staubbelastungen zu rechnen sein, sofern nicht geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden (Befeuchtung der Baufelder o. ä.).

Die künftige Art der Nutzung (Wohnen, Gewerbe o. ä) wird ggf. neue, bisher nicht vorhandene Luftemissionen mit sich bringen. In Abhängigkeit der Betriebsart können unzulässige Auswirkungen auf die direkt benachbarten Siedlungsflächen sowie das übrige Gemeindegebiet im Rahmen der Baugenehmigung durch entsprechende Auflagen sowie den Einsatz technischer Hilfsmittel nach dem Stand der Technik ausgeschlossen werden, so dass davon auszugehen ist, dass durch spätere konkret zulässige Nutzungen keine unzulässigen Belastungen ausgelöst werden.

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 städtische Räume nicht bewertet.

Der Geltungsbereich gehört zur Landschaftsbildeinheit „Tallagen des Wiesentals (59)“.

Diese Landschaftsbildeinheit ist durch die breiten Talböden des Wiesentals geprägt. Diese sind mit Ausnahme des Abschnittes um Ebermannstadt weitgehend frei von Siedlungsflächen. Im Landschaftsbild dominieren in Teilbereichen großflächige Grünlandauen aber in großen Abschnitten auch Ackerflächen. Auf das Landschaftsbild wirken die zu beiden Seiten ansteigenden Jurahänge und Jurahöhen ein.

Wesentliche historische Sichtachsen und/oder Blickbeziehungen und Blickbezüge aus dem Gebiet heraus bzw. in das Gebiet hinein bestehen nicht.

Das Plangebiet selber hat derzeit aufgrund seiner Ausstattung und Ausgangsbedingungen nur einen geringen Wert für den individuellen, optisch-ästhetischen Landschaftsbildgenuss.

Es bestehen Vorbelastung durch die unmittelbar benachbarte Bahnanlage sowie durch Verkehrs- und Siedlungsflächen.

Das Untersuchungsgebiet weist aufgrund seiner Ausprägung eine geringe Landschaftsbildqualität auf.

Auswirkungen: Historische Sichtachsen werden nicht durchschnitten.



Unnötigen, da vermeidbaren Steigerungen unvermeidbarer Fernwirksamkeiten kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen maximaler Gebäudehöhen sowie zur Fassadengestaltung begegnet werden.

Durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe, von Dachformen und zur Höhenlage des Erdgeschossniveaus wird eine geländenahe Einpassung künftiger baulicher Anlagen in die Topographie gewährleistet, so dass dadurch die Höhenwirkung und damit verbunden die Fernwirkung künftiger Gebäude in den nördlich angrenzenden Landschaftsraum hinein gemindert werden können.

Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz. Gleichwohl dehnt sich der Siedlungsrand künftig weiter in Richtung Nordosten aus, schließt jedoch in einer Baulinie mit dem südöstlich benachbarten Siedlungsflächen ab (kein ausfransender Siedlungsrand). Eine negative Zersiedlung der Landschaft kann nicht festgestellt werden.

Auch unter diesem Aspekt trägt die vorliegende Planung den gesetzlichen Forderungen nach einer weitest möglichen Freiraumerhaltung bzw. dem Schutz bisher unbelasteter Flächen „auf der grünen Wiese“ Rechnung.

Die Gebäudelagen der neuen Baukörper orientieren sich an der örtlichen Topographie. Durch entsprechende Festsetzungen (Höhe OK Rohfußboden EG, Geschossigkeit usw.) ist eine geländenahe Einpassung der Gebäude in die vorhandene 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.

Die Auswirkungen auf das bisherige Siedlungs- und Landschaftsbild halten sich - wie den obigen Ausführungen zu entnehmen ist - in definierten und vertretbaren Grenzen.

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

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 „hoher bis sehr hoher“ Bedeutung.

Das Vorhaben ist dem Kulturlandschaftsraum „Ehrenbürg, Untere Wiesent, Ehrenbachtal, Kirchehrenbach, Wiesenbewässerung“ (103) zuzuordnen.

Es handelt sich hierbei um eine in großen Bereichen sehr gut erhaltene historische Kulturlandschaft der Fränkischen Alb. Dieser Bereich hat einen hohen assoziativen Bedeutungsgehalt. Dieser Kulturlandschaftsraum ist von außer-



gewöhnlich hoher historischer Aussagekraft. Hier befindet sich eine hohe Dichte an 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 Siedlungsanlagen und Einzeldenkmäler.

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: 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**

Bei der prognostischen Abschätzung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung geht es der Sache nach um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der sog. „Nullvariante“, nämlich die Folgen bei Unterbleiben der Planung.

Dabei ist die Entwicklung zu betrachten, die sich unter Berücksichtigung der gegebenen Rechtslage aufgrund der zum Planungszeitpunkt gegebenen Nutzungen ergibt.



Unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtslage sowie aufgrund der derzeit gegebenen Nutzung ist festzustellen:

- Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung würde fortgeführt. Die derzeit vorhandene Strukturausstattung würde unverändert erhalten bleiben. Durch die landwirtschaftliche Nutzung ausgelöste Konsequenzen auf Natur und Landschaft würden unverändert aufrechterhalten.
- Aufgrund fehlender Baurechte wäre eine Bebauung unzulässig. Damit verbundene Flächenversiegelungen sowie alle übrigen Folgeerscheinungen (Verkehr, Emissionen usw.) würden unterbleiben. Auch die Errichtung neuer Verkehrsflächen wäre verzichtbar.
- Vorhandene Gehölze könnten erhalten werden.
- Das Ortsbild/Landschaftsbild würde sich nicht ändern.

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

3.1 Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die Schutzgüter

Schutzgut Mensch: Die ungehinderte Erreichbarkeit der angrenzenden offenen Landschaft als Freizeit- und Erholungsgebiet ist gewährleistet. Die bestehenden Flur- und Feldwege sowie deren Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bleiben erhalten. Grundstücke Dritter werden nicht abgeschnitten.

Bei den beanspruchten Flächen handelt es sich nicht um Bereiche, die bis dato für eine naturbezogene aktive Erholung eine Rolle spielten. Auch hinsichtlich des passiven, optischen Landschaftsbildgenusses ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen, da hiergegen entsprechende Festsetzungen getroffen sind.

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), den Verkehrslärm ebenso wie auf den Schul- und Gewerbelärm wurde hingewiesen.

Immissionsschutztechnische Festsetzungen im Hinblick auf auf das Plangebiet einwirkende Lärmquellen sind getroffen.

Weitere festzusetzende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind daher nach Einschätzung des Marktes 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. Die in den Pflanzenlisten (s. Teil A., Kap. 14 „Gestalterische Ziele der Grünordnung mit Vermeidungs- und

Minimierungsmaßnahmen“) festgelegten Gehölzarten wurden insbesondere auch unter dem Aspekt der Nutzungsfähigkeit als Bienenweiden/ Bienenährgehölze ausgewählt.

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

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

Die Errichtung von Baustraßen sowie von Flächen für die Baustelleneinrichtung (Materiallager usw.) sollte generell auf das Baufeld konzentriert werden. Baubedingte Beeinträchtigungen können so auf das notwendige Minimum beschränkt werden.

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“).

Die künftige Planung und Bauausführung hat weitest möglich geländenah zu erfolgen, so dass Aufschüttungen und/oder Abgrabungen 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 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.

Dachbegrünungsmaßnahmen als Ausgleich baubedingter Versiegelungen werden empfohlen bzw. sind im Bereich von Nebenanlagen mit Flachdächern festgesetzt.

Schutzgut Wasser: Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind Maßnahmen zur Förderung der Grundwasserneubildung im Gebiet festgesetzt (Verwendung offenerporiger, 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 im Hinblick auf die zulässige Grundflächenzahl (s. Teil A., Kap. 11.2 „Maß der baulichen Nutzungen“).

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

Der Eintrag grundwassergefährdender Stoffe in den Untergrund ist durch das Fehlen entsprechender Nutzungsformen weitgehend ausgeschlossen.

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 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 Pflanz- und Erhaltungsgebote dienen insbesondere der Ausbildung einer optisch wirksamen Eingrünung und der verbesserten Einbindung der neuen Siedlungsfläche in den örtlichen Landschaftsteil. Maßnahmen zur Fassaden- und Dachbegrünung sowie die festgesetzten Pflanzgebote dienen der landschaftsgerechten Einbindung der Baukörper. Gleiches gilt für die am Westrand festgesetzte öffentliche Grünfläche.

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, sofern seitens des Landesamtes für Denkmalpflege bauvorgreifend notwendige Sondierungs- bzw. ggf. notwendige Sicherungsgrabungen erfolgt sind.

Die Belange sonstiger Schutzgüter (Oberflächenwassergraben, Mischwasserkanal, Abwasserdruckleitung, benachbarte Wohnbebauung, Bahnanlagen, Kreisstraße) sind berücksichtigt.



3.2 Ermittlung des Eingriffs sowie des Ausgleichsbedarfs

3.2.1 Naturschutzfachlicher Ausgleich im Zuge der Bauleitplanung

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 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. Kartendarstellung 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) bzw. Flächen, die auch zukünftig nicht versiegelt werden, 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. 1,65 ha, davon sind gerundet ca. 1,22 ha als Eingriffsfläche anzusetzen (s. Darstellung in Anlage 3). Die Eingriffsflächen setzen sich aus den mit Mischgebietsflächen überplanten Bereichen zusammen. Für den Geltungsbereich ergibt sich auf dieser Grundlage folgender Ausgleichsbedarf (s. Tab. 1):

Eingriffsflächentyp	Kategorie	Faktor	Eingriffsfläche	Ausgleichsbedarf
Intensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün	A I	0,3	0,06 ha	0,02 ha
Ackerflächen	A I	0,4	0,75 ha	0,30 ha
Private Gartenflächen/ Weiden	A I	0,5	0,41 ha	0,21 ha
rechnerische Summe			1,22 ha	0,53 ha

Tab. 1: Gegenüberstellung der Eingriffsflächen und des Ausgleichsbedarfs



Der naturschutzfachliche **Gesamtausgleichsbedarf** für die Maßnahme beläuft sich auf gerundet ca. **0,53 ha**. Die Kompensation des Eingriffs ist nachfolgend in Teil B., Kapitel 3.3 beschrieben.

3.3 **Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen**

3.3.1 Allgemeines

Die Kompensationsflächen 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 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 Interne Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen

Für die im Geltungsbereich liegenden und im Bereich der festgesetzten Mischgebiets- und Verkehrsflächen ausweisungen verursachten Eingriffe stehen interne Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 0,34 ha zur Verfügung.

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A., Kapitel 11.7 („Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) wird verwiesen.

3.3.3 Externe Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen

Der verbleibende notwendige Ausgleich im Umfang von ca. 0,19 ha erfolgt auf Teilflächen der Fl.-Nr. 2604 (Gmkg. Kirchehrenbach). Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A., Kapitel 11.7 („Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“) wird verwiesen.

Gemäß den im Pflege- und Entwicklungskonzept formulierten Vorgaben können die im Bereich der externen Kompensationsfläche Fl.-Nr. 2604 (Gmkg. Kirchehrenbach) liegenden Flächen aufgrund ihrer hohen Wertigkeit nur noch zur Hälfte als Ausgleichsflächen angerechnet werden. Insofern verdoppelt sich der vorher ermittelte **Ausgleichsflächenbedarf tatsächlich** auf insgesamt ca. **0,38 ha**.

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 Mischgebietsflächen.
- Bei standortgebundenen Festsetzungen - wie vorliegend zutreffend - ist nicht etwa die Alternative zu prüfen, ob Mischgebietsflächen andernorts ausgewiesen werden können.
- Anderweitige Planungsmöglichkeiten i. S. v. Nr. 2 d) der Anlage 1 zu § 2 Abs. 2 und § 2a 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 Immissionschutz- 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 wird aus dem wirksamen FNP/LSP entwickelt. Bereits auf diesen Ebenen hat sich die Gemeinde mit Planungsalternativen und dazugehörigen Grundsatzdiskussionen auseinandergesetzt. Planungsanlass und -absicht der Gemeinde sind im Vorfeld der Planung somit 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 hierbei für die Gemeinde keine erwägenswerte Alternative dar.

Der Geltungsbereich betrifft kein potenziell neues Siedlungsgebiet, sondern Flächen mit bereits bestehenden verkehrlichen Anbindungen, Infrastrukturein-



richtungen und direkt benachbarter Wohnbebauung mit Nebenanlagen und privaten Gartenflächen sowie gewerblichen Nutzungen.

Alternative Planungsmöglichkeiten vor Ort innerhalb des Geltungsbereiches ergeben sich nur durch unterschiedliche Gebäudegrößen, Bautypen und/oder 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.

Auch eine Verkleinerung des Geltungsbereiches kommt nach erfolgter Abwägung für die Gemeinde nicht in Betracht, da die vorliegend beabsichtigte Flächenausweisung von ihrem Umfang her geordnet mit dem nordöstlichen Siedlungsflächenrand in einer einheitlichen Linie abschließt.

Die Gemeinde 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 Erweiterung der bestehenden Bebauung erreicht und dauerhaft 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“, mit Hilfe des „Bayern Atlas Plus“, 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 „Umwelt Atlas Bayern“ 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 der integrierten schalltechnischen Untersuchung 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 zur Versickerung. 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 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 Mi-



nimierungsmaßnahmen in enger Abstimmung und Kooperation mit der zuständigen UNB vor. Nach Abschluss der Arbeiten zur Errichtung des Mischgebietes 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.

Weiterhin ist die Funktionsfähigkeit des das Plangebiet kreuzenden Grabens inkl. der dazugehörigen Ein- und Ausläufe regelmäßig zu prüfen und ggf. zu revidieren.

6. ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

Der BBP/GOP dient der Schaffung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Die Gemeinde Kirchehrenbach entspricht damit den gesetzlichen Anforderungen sowie den sozialen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Bedürfnissen und Ansprüchen der Öffentlichkeit.

Von der Planung sind überwiegend Lebensräume der Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: Landwirtschaftliche Nutzflächen) betroffen.

Die Kompensation des Gesamteingriffs im Umfang von ca. 1,22 ha entsprechend dem Leitfaden zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt durch externe bzw. interne Ausgleichsflächen im Umfang von ca. 0,72 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	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch/ Erholung	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Flora/ Fauna	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel
Grundwasser	geringe Erheblichkeit	mittel Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Oberflächenwasser	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine
Klima/ Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaft	geringe Erheblichkeit	gering Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe
Kultur- und Sachgüter	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine Erheblichkeit	keine



Aufgestellt:
Dipl. Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Bamberg, den 04.09.2017
G:\KIR1603\Bauleitplanung\Bebauungsplan\beg-2017-
09-04_SB.doc



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

ANLAGEN

Anlage 1: Bestandsplan

Anlage 2: Bewertungsplan

Anlage 3: Ermittlung naturschutzfachlicher Eingriff