



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

---

# Begründung mit Umweltbericht Entwurf vom 12. Dezember 2023

---

Vorhaben

Projekt-Nr.: **1.88.05**  
Projekt: **Aufstellung eines Bebauungsplanes  
für das Gebiet „Am Hofweg“**

Gemeinde:

Gemeinde Hochstadt a.Main

Landkreis:

Lichtenfels

Vorhabensträger:

Gemeinde Hochstadt a.Main

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**Telefax:**  
(0 92 61) 60 62-60

**Email:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de

---

<b>1. ANGABEN ZUR GEMEINDE.....</b>	<b>3</b>
1.1. LAGE IM RAUM.....	3
1.2. ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSANBINDUNG.....	3
1.3. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNRAUMENTWICKLUNG .....	3
1.4. WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND EINRICHTUNGEN VOR ORT.....	4
<b>2. ZIELE UND ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES – DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS .....</b>	<b>5</b>
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND NUTZUNGSREGELUNGEN .....</b>	<b>5</b>
3.1. RAUMPLANUNG, RÄUMLICHE UMGEBUNG .....	5
3.1.1. <i>Landesentwicklungsprogramm:</i> .....	6
3.1.2. <i>Regionalplan Oberfranken-West:</i> .....	6
3.1.3. <i>Bedarfsnachweis</i> .....	7
3.2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE .....	9
<b>4. VORHANDENE VERBINDLICHE UND INFORMELLE PLANUNGEN.....</b>	<b>10</b>
4.1. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....	10
4.2. STÄDTEBAULICHE KONZEPTE.....	10
4.3. VORHANDENE RECHTSVERBINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE .....	10
<b>5. ANGABEN ZUM PLANGEBIET .....</b>	<b>10</b>
5.1 BESCHREIBUNG DER SCHUTZGÜTER UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES .....	10
5.2. VEGETATION .....	12
5.3. GRUNDSTÜCKE, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND VORHANDENE BEBAUUNG .....	13
<b>6. STÄDTEBAULICHER ENTWURF .....</b>	<b>13</b>
6.1. FLÄCHENBILANZ .....	13
6.2. BAULICHES KONZEPT/BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN.....	13
<b>7. VERKEHRSKONZEPTION.....</b>	<b>18</b>
<b>8. GRÜN- UND FREIFLÄCHENKONZEPT .....</b>	<b>19</b>
<b>9. MAßNAHMEN ZUR VERWIRKLICHUNG .....</b>	<b>20</b>
9.1. ENTWÄSSERUNG .....	20
9.2. VERSORGUNG MIT WASSER, STROM, FERNWÄRME, GAS UND TELEFON .....	21
9.3. MÜLLENTSORGUNG .....	22
<b>10. KOSTEN UND FINANZIERUNG .....</b>	<b>22</b>
<b>11. BERÜCKSICHTIGUNG DER PLANUNGSGRUNDSÄTZE.....</b>	<b>23</b>
11.1. BELANGE DES DENKMALSCHUTZES UND DER DENKMALPFLEGE .....	23
11.2. BELANGE DES UMWELTSCHUTZES, DES NATURSCHUTZES UND DER LANDSCHAFTSPFLEGE .....	23
11.2.1. <i>Immissionsschutz</i> .....	23
11.2.2. <i>Landschafts- und Naturschutz</i> .....	25
11.2.3. <i>Luftreinhaltung / Klimaschutzklausel</i> .....	28
<b>12. UMWELTBERICHT NACH § 2A BAUGB.....</b>	<b>29</b>
<b>1.    EINLEITUNG.....</b>	<b>29</b>
1.1 KURZDARSTELLUNG DES INHALTS UND DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS, EINSCHLIEßLICH EINER BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN DES PLANS MIT ANGABEN ÜBER STANDORTE, ART UND UMFANG SOWIE BEDARF AN GRUND UND BODEN DER GEPLANTEN VORHABEN .....	29

1.1.1	<i>Beschreibung des Vorhabens am Standort</i> .....	29
1.1.2	<i>Inhalt und Ziele des Bebauungsplans</i> .....	29
1.1.3	<i>Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden</i> .....	30
1.2	DARSTELLUNG DER IN EINSCHLÄGIGEN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE ZIELE DES UMWELTSCHUTZES, DIE FÜR DEN BAULEITPLAN VON BEDEUTUNG SIND, UND DER ART, WIE DIESE ZIELE UND DIE UMWELTBELANGE BEI DER AUFSTELLUNG DES BAULEITPLANS BERÜCKSICHTIGT WURDEN;.....	30
<b>2.</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN</b> .....	<b>32</b>
2.1	BESTANDSAUFNAHME DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS (BASISSZENARIO) UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....	32
2.1.1	<i>Schutzgut Mensch</i> .....	32
2.1.2	<i>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</i> .....	33
2.1.3	<i>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</i> .....	33
2.1.4	<i>Schutzgut Landschaft</i> .....	34
2.1.5	<i>Schutzgut Fläche, Boden</i> .....	35
2.1.6	<i>Schutzgut Wasser</i> .....	36
2.1.7	<i>Schutzgut Luft</i> .....	37
2.1.8	<i>Schutzgut Klima</i> .....	37
2.1.9	<i>Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</i> .....	37
2.2	EINE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG; HIERZU SIND, SOWEIT MÖGLICH, INSBESONDERE DIE MÖGLICHEN ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN WÄHREND DER BAU- UND BETRIEBSPHASE DER GEPLANTEN VORHABEN AUF DIE BELANGE NACH § 1 ABSATZ 6 NUMMER 7 BUCHSTABE A BIS I ZU BESCHREIBEN, UNTER ANDEREM INFOLGE.....	38
2.2.1	<i>des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten</i> .....	38
2.2.2	<i>der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist</i> .....	39
2.2.3	<i>der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen</i> .....	39
2.2.4	<i>der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung</i> .....	39
2.2.5	<i>der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)</i> .....	39
2.2.6	<i>der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen</i> .....	39
2.2.7	<i>der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels</i> .....	40
2.2.8	<i>der eingesetzten Techniken und Stoffe</i> .....	40
2.3	EINE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN, MIT DENEN FESTGESTELLTE ERHEBLICHE NACHTEILIGE UMWELTAUSWIRKUNGEN VERMIEDEN, VERHINDERT, VERRINGERT ODER SOWEIT MÖGLICH AUSGEGLICHEN WERDEN SOLLTEN, SOWIE GEGEBENENFALLS GEPLANTE ÜBERWACHUNGSMABNAHMEN ....	40
2.4	IN BETRACHT KOMMENDE ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN UNTER ANGABE DER WESENTLICHEN GRÜNDE FÜR DIE GETROFFENE WAHL .....	42
2.5	EINE BESCHREIBUNG DER ERHEBLICHEN NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN NACH § 1 ABSATZ 6 NUMMER 7 BUCHSTABE J .....	42
<b>3.</b>	<b>ZUSÄTZLICHE ANGABEN:</b> .....	<b>42</b>
3.1	EINE BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN BEI DER UMWELTPRÜFUNG SOWIE HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN, DIE BEI DER ZUSAMMENSTELLUNG DER ANGABEN AUFGETRETEN SIND, ZUM BEISPIEL TECHNISCHE LÜCKEN ODER FEHLENDE KENNTNISSE...	42
3.2	EINE BESCHREIBUNG DER GEPLANTEN MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN DER DURCHFÜHRUNG DES BAULEITPLANS AUF DIE UMWELT .....	42
3.3	EINE ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERFORDERLICHEN ANGABEN NACH DIESER ANLAGE .....	43

3.4 EINE REFERENZLISTE DER QUELLEN, DIE FÜR DIE IM BERICHT ENTHALTENEN BESCHREIBUNGEN UND BEWERTUNGEN HERANGEZOGEN WURDEN .....	43
<b>13. ENTWURFSVERFASSER.....</b>	<b>44</b>

## 1. Angaben zur Gemeinde

### 1.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Hochstadt a.Main liegt inmitten des Landkreises Lichtenfels, etwa 7 Kilometer von der Stadt Lichtenfels entfernt; das Gemeindegebiet liegt auf einer Höhe von 280 Metern über NN (Ortskern). Die Gemeinde besteht aus dem Pfarrdorf Hochstadt a.Main, den Dörfern Anger, Obersdorf, Burgstall, Reuth, Thelitz und Wolfsloch, dem Weiler Gruben und der Einöde Geutersberg.

Nachbargemeinden sind Marktzeuln, Burgkunstadt, Altenkunstadt, Lichtenfels und Michelau in Oberfranken, alle Landkreis Lichtenfels.

### 1.2. Überörtliche Verkehrsanbindung

Der Bahnhof Hochstadt-Marktzeuln liegt an der Bahnstrecke Bamberg–Hof und ist Ausgangspunkt der Bahnstrecke Hochstadt/Marktzeuln - Probstzella. Der Bahnhof befindet sich in Hochstadt a.Main.

Bezüglich des Straßenverkehrs verfügt Hochstadt a.Main über eine sehr gute Anbindung, da die Gemeinde direkt an der B 173 liegt.

Die planfestgestellte und im Bau befindliche Trasse der B 173 wird südlich des Hauptortes entlangführen und nicht länger über eine Ortsdurchfahrt verfügen. Es ist geplant, die B 173 ab künftig zur Kreisstraße abzustufen.

Wichtige überörtliche Verkehrsverbindungen im Gemeindegebiet stellen die Kreisstraßen LIF 4 von Hochstadt über Reuth und Thelitz nach Roth (Stadt Lichtenfels) und LIF 3 von Hochstadt über Wolfsloch nach Burkheim (Stadt Altenkunstadt) dar.

### 1.3. Bevölkerungsentwicklung und Wohnraumentwicklung

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 13,78 km<sup>2</sup>.

Die Einwohnerzahl ist in den 2010er Jahren stabil geblieben und liegt bei 1.615 am 31.12.2022.

Volkszählung bzw. Zensus	Bevölkerung			Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung 31.12.2020 gegenüber ... in %	Einwohner je km <sup>2</sup>		insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
						Anzahl	%
01.12.1840	757	113,6	54	2011	1 678	4	0,2
01.12.1871	946	70,9	68	2012	1 661	- 17	- 1,0
01.12.1900	1 026	57,6	73	2013	1 694	33	2,0
16.06.1925	1 114	45,2	80	2014	1 672	- 22	- 1,3
17.05.1939	1 179	37,2	84	2015	1 671	- 1	- 0,1
13.09.1950	1 870	- 13,5	134	2016	1 645	- 26	- 1,6
06.06.1961	1 714	- 5,7	122	2017	1 632	- 13	- 0,8
27.05.1970	1 856	- 12,9	133	2018	1 650	18	1,1
25.05.1987	1 679	- 3,7	120	2019	1 622	- 28	- 1,7
09.05.2011	1 671	- 3,2	119	2020	1 617	- 5	- 0,3

<sup>1)</sup> Einschließlich bestandsrelevanter Korrekturen.

Quelle: LfSt. Bayern.

Die offizielle Bevölkerungsprognose für die Gemeinde prognostiziert für das Jahr 2033 einen Rückgang auf 1.530 Einwohner. Dies entspricht einem prognostizierten Rückgang von 5,6% gegenüber 2019. Für das Zieljahr der Planung 2025 wird ein Bevölkerungsrückgang auf 1.570 Personen prognostiziert (-3,3%).

Die Bevölkerungsdichte innerhalb des Gebietes der Gemeinde liegt bei 117 Einwohnern pro Quadratkilometer (Stichtag 31. Dezember 2022).

Landkreis Lichtenfels (31.12.2022): 129 EW/km<sup>2</sup>

Regierungsbezirk Oberfranken (31.12.2022): 148 EW/km<sup>2</sup>

Freistaat Bayern (31.12.2022): 190 EW/km<sup>2</sup>

Die Durchschnittliche Haushaltsgröße betrug bei 751 Wohnungen im Jahr 2021 auf 1.625 Einwohner 2,16 und lag dabei etwas über dem bayernweiten Durchschnitt von 2,08 (2020).

Die Anzahl der Wohngebäude stieg seit 2017 von 519 auf 527 im Jahr 2021. Der Zubau findet ausschließlich im Einfamilienhaussegment statt.

#### **1.4. Wirtschaftliche Entwicklung und Einrichtungen vor Ort**

Gegenstand der Nachweisung	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer am 30. Juni <sup>2)</sup>					
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Beschäftigte am Arbeitsort	500	434	375	362	370	377
davon männlich	261	229	186	174	179	189
weiblich	239	205	189	188	191	188
darunter <sup>1)</sup> Land- und Forstwirtschaft, Fischerei	-	-	-	-	-	-
Produzierendes Gewerbe	362	303	247	240	238	243
Handel, Verkehr, Gastgewerbe	49	-	38	38	37	38
Unternehmensdienstleister	19	19	17	-	-	-
Öffentliche und private Dienstleister	-	-	-	-	-	-
Beschäftigte am Wohnort	757	757	750	749	741	739

<sup>1)</sup> Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008).

<sup>2)</sup> Bei den Ergebnissen des Jahres 2016 handelt es sich um revidierte Werte der Bundesagentur für Arbeit; 2020 – 2021 vorläufige Ergebnisse.

Quelle: LAfSt. Bayern.

Die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen in der Gemeinde ist in den letzten Jahren negativ. Die Anzahl der Beschäftigten am Wohnort ist dabei unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklungen als stabil zu bewerten.

Hochstadt liegt im Zentrum zwischen den Mittelzentren Lichtenfels-Bad Staffelstein und Burgkunstadt-Altenkunstadt-Weismain, darüber hinaus sind insbesondere in Redwitz a.d.Rodach und Michelau i.Ofr. große Unternehmen ansässig.

Große Arbeitgeber sind das Bezirksklinikum sowie die Martin Kaiser GmbH & Co KG (Elektronikbauteile), Georg Stöcker Baubeschlag GmbH (Großhandel), Hochstadter Formenbau GmbH, Betriebe der Möbel- und Polsterindustrie, sowie mittelständische Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Neben der verkehrstechnisch hervorragenden Anbindung finden sich im Doppelkleinzentrum Hochstadt a.Main/Marktzeuln alle Einrichtungen der Grundversorgung sowie eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten.

In Hochstadt a.Main befindet sich Lebensmitteleinzelhandel, Gastronomie sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe des täglichen Bedarfs (Friseur, KFZ-Handwerk, Metzgerei, Bäckerei) und eine Tankstelle.

In Hochstadt befinden sich zudem ein Kindergarten und eine Grundschule.

## **2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes – Durchführung des Verfahrens**

Gemäß § 1 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist:

Die Gemeinde Hochstadt a.Main hat gegenwärtig einen großen Nachfragedruck nach Wohnraum, besonders im Segment der Einfamilienhäuser. Nachdem die erfolgten Eigentümeransprachen innerhalb bestehender Baugebiete nicht zu Vermittlungserfolgen führten, soll die Nachfragen durch ein neues Baugebiet strategisch bedient werden.

Gemäß der Auslegungshilfe zu den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, sind zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Siedlungsflächen zu nutzen sind. Dazu zählen insbesondere auch im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.

Entsprechend wird gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB auf Grundlage der Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde ein qualifizierter Bebauungsplan zur Deckung des Wohnbedarfs aufgestellt, der die vorhandene Nachfrage teilweise bedient. Es entstehen 24 Bauplätze, um den Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken. Dies geschieht in Ergänzung zu den Bemühungen der Gemeinde, weitere Potentiale der Innenentwicklung zu heben. Dies gelingt in der Regel mittel- langfristig, in vorliegendem Verfahren ist allerdings die kurzfristige Verfügbarkeit für die Gemeinde zentrales Merkmal der Planung.

Die Fläche ist in Besitz der Gemeinde. Eine zeitnahe Umsetzung ist angestrebt, insbesondere wird eine Bauverpflichtung im Zuge der Veräußerung der Bauplätze durch die Gemeinde vertraglich gesichert.

*Art des Verfahrens:*

Bis zum Ablauf des 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen.

Unter Beachtung des BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil vom 18. Juli 2023 wurde die Aufstellung des Verfahrens beschlussmäßig in ein Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch überführt. Der Aufstellungsbeschluss wurde formal ergänzt.

*Städtebauliche Ziele:*

Mit vorliegendem Bebauungsplan verfolgt die Gemeinde folgende städtebaulichen Planungsziele:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Festsetzen der örtlichen Verkehrsflächen sowie der zukünftigen Ver- und Entsorgung des Gebietes

## **3. Übergeordnete Planungen und Nutzungsregelungen**

### **3.1. Raumplanung, räumliche Umgebung**

Die Planung entspricht sowohl einer geordneten Entwicklung als auch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Übereinstimmung wurde nachfolgend geprüft.

### **3.1.1. Landesentwicklungsprogramm:**

Hochstadt a.Main liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP 2013) und dessen Teilfortschreibungen im allgemeinen ländlichen Raum. Wie die gesamte Kreisregion Lichtenfels ist auch die Gemeinde Hochstadt a.Main als Raum mit besonderem Handlungsbedarf ausgewiesen.

#### **2.1.12 Zentrale Orte im Raum mit besonderem Handlungsbedarf (G):**

In Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf werden Zentrale Orte auch dann festgelegt, wenn diese die erforderlichen Versorgungsfunktionen nur zum Teil erfüllen, aber für ein ausreichend dichtes Netz an zentralörtlicher Versorgung auf der jeweiligen Stufe erforderlich sind. Die so eingestufteten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass diese Zentralen Orte ihre Versorgungsfunktion umfassend wahrnehmen können.

Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt auch bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge.

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann (...) und er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann (Punkt 2.2.5). Dem entspricht die vorliegende Planung.

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert (Punkt 3.1). Diesem Grundsatz wird mit vorliegender Planung entsprochen, es handelt sich um eine bereits im Flächennutzungsplan vorbereitete bauliche Nutzung, die in angemessener Weise am Siedlungsschwerpunkt des Hauptortes der Gemeinde die städtebauliche Entwicklung der benachbarten Baugebiete weiterentwickelt. Die Bebauung im Süden von Hochstadt wird verdichtet, der Siedlungszusammenhang organisch abgerundet.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird durch die Anbindung an einen geeigneten Siedlungsansatz mit vorhandener technischer Infrastruktur ebenfalls entsprochen. Die vorhandene technische Infrastruktur ist darauf ausgelegt, dass für vorliegende Fläche ein entsprechender Bebauungsplan aufgestellt wird.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2). Gemäß der Auslegungshilfe zu den „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“, sind daher zunächst die bestehenden Flächenpotenziale zu ermitteln, die vorrangig gegenüber neuen Siedlungsflächen zu nutzen sind. Dazu zählen auch im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht. Auf Punkt 3.1.3 der Begründung wird zudem verwiesen.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet.

### **3.1.2. Regionalplan Oberfranken-West:**

Im Regionalplan Oberfranken-West ist Hochstadt a.Main gemeinsam mit der Nachbargemeinde Marktzeuln als Grundzentrum ausgewiesen. Grundzentren sollen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner des Nahbereichs vorhalten.

Eine Gemeinde ist gemäß Punkt 2.1.6 des Landesentwicklungsprogramms Bayern in der Regel dann als Grundzentrum festzulegen, wenn sie zentralörtliche Versorgungsfunktionen für mindestens eine andere Gemeinde wahrnimmt und einen tragfähigen Nahbereich aufweist.

Weitere Grundsätze des Regionalplanes betreffend die Umweltverträglichkeit und die Siedlungsentwicklung werden durch die Planung berücksichtigt.

### 3.1.3. Bedarfsnachweis

Der Bedarf an Wohnbauflächen ergibt sich in der Regel aus den drei Komponenten Bevölkerungsentwicklung, Auflockerungsbedarf und Ersatzbedarf.

#### Bedarf aus der Bevölkerungsentwicklung:

Für das Zieljahr der vorliegenden Planung (2025) wird kein Bedarf aus der quantitativen Bevölkerungsprognose angenommen (= äußerer Bedarf).

#### Auflockerungsbedarf:

Demgegenüber ist ein innerer Bedarf für das Zieljahr der Planung nachzuweisen.

Einwohnerstand Aktuell / prognostizierte Belegungsdichte  
= Stand der Wohneinheitenzahl am Ende des Prognosezeitraums

**1.617 EW / 2,127 EW/WE = 760,2 WE**

Zahl der Wohneinheiten am Ende des Prognosezeitraums – Wohneinheiten aktuell  
= Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten im Prognosezeitraum aus Auflockerungsbedarf  
**760,2 WE – 749 WE = 11,2 WE**

Die Durchschnittliche Haushaltsgröße betrug bei 749 Wohnungen im Jahr 2020 auf 1.617 Einwohner 2,16.

Eine Fortschreibung von 0,3%/a ergibt eine Belegungsdichte von 2,127 für das Jahr 2025.

Saldierte Entwicklung der Zahl der Wohneinheiten im Prognosezeitraum  
/ angestrebte Wohneinheitendichte der Kommune im Prognosezeitraum  
=Wohnbauflächenbedarf im Prognosezeitraum

**11,2 WE : 15 WE/ha = 0,75 ha**

#### Ersatzbedarf als Implizite Ersatzquote:

Der Ersatzbedarf beziffert i.d.R., dass pro Jahr fortlaufend ein gewisser Anteil des Wohnungsbestands (abgerissene, zusammengelegte oder aus anderen Gründen nicht mehr nutzbare Wohnungen) erneuert werden muss. Dieser Bedarf impliziert Ersatzneubau auf Abbruchgrundstücken oder von Gebäuden, die nicht länger wirtschaftlich zu sanieren sind, an anderer Stelle.

Diese klassische Bedarfsprognose kann jedoch die realen Entwicklungen nur bedingt planerisch begleiten. Angelehnt an den Bericht „2020 Wohnungsmarkt Bayern - Beobachtung und Ausblick“ der Bayerischen Landesbodenkreditanstalt wird folgendes Prognosemodell zur Betrachtung der Sachlage herangezogen, welches die Nachfrageseite mitbetrachtet (vgl. S. 201 ff.):

Trotz hoher und weiterwachsender Leerstände gibt es auch in demografischen Schrumpfungsregionen immer noch beachtliche Fertigstellungen. Leerstand und gleichzeitiger Neubau werden zum gewohnten Bild. Dabei konzentrieren sich die Leerstände meist auf wenig attraktive Standorte und Bauformen. Den Neubau fragen dagegen eher wohlhabende Haushalte mit hohen Ansprüchen nach, die im Bestand keine für sie adäquaten Wohnungen finden.

Die klassische Wohnungsmarktprognose kann dieses Phänomen nicht befriedigend erklären. Sie basiert auf einer Methodik, die einen vorgegebenen Grad der Wohnungsversorgung anstrebt. Insbesondere unterstellt sie einen Ersatzbedarf, der annahmgemäß aus einem

physisch-technischen Verschleiß der Wohnungen resultiert. Dessen Ausmaß wird normativ festgelegt – ohne empirische Ableitung, meist in einer Größenordnung von 0,1 bis 0,5 Prozent des Bestands. Berechnet werden also nur ein Bedarf und keine Nachfrage.

Bei der Schätzung des Neubaubedarfs wurde normativ für alle Regionen Bayerns eine einheitliche Ersatzquote von 0,3 Prozent p. a. des Wohnungsbestands unterstellt. Darin unterscheidet sich die Methode der Neubaunachfrage erheblich, wodurch große regionale Unterschiede entstehen. Zwar leitet sich die qualitative Zusatznachfrage empirisch anhand regionaler Wohnungsqualitäten usw. ab. Dennoch kann hier zu Vergleichszwecken mit dem Ersatzbedarf eine *implizite Ersatzquote* berechnet werden, indem die jährliche qualitative Zusatznachfrage in Bezug zum Wohnungsbestand gesetzt wird. Demnach liegt die normative Annahme einer bayernweiten Ersatzquote von 0,3 Prozent deutlich höher als die implizite Ersatzquote, für die sich landesweit ein Wert von rund 0,2 Prozent ergibt.

Für die Planungsregion Oberfranken-West wurde diese implizierte Ersatzquote mit jährlich 0,32 % des Wohnungsbestandes berechnet.

Für das Obermaingebiet erscheint die Heranziehung des Durchschnittswertes angemessen, da ein höherer Wert eher den strukturschwachen Gemeinden, insbesondere im Landkreis Kronach zugemessen werden sollte, niedrigere Werte allerdings den Regionen der Landkreise Bamberg und Forchheim vorbehalten bleiben sollten, die erhebliches Bevölkerungswachstum in den kommenden Jahren erwarten (Regnitztal, Stadtumlandgemeinden).

Es wird daher folgender **Ersatzbedarf** als implizierte Ersatzquote in Ansatz gebracht:

Bei 749 Wohnungen im Jahr 2020 ergeben sich bei einer Ersatzquote von 0,0032 bis ins Jahr 2025 **12 Wohneinheiten**, die theoretisch aufgrund des fehlenden Angebotes und der entsprechenden Nachfrage neu errichtet werden müssen.

Bei 15 WE/ha und einer fünfzigprozentigen Verortung dieses Bedarfs im Außenbereich ergibt sich folgendes Ergebnis:  $(12 \text{ WE} / 15 \text{ WE/ha}) \times 0,5 = \mathbf{0,4 \text{ ha}}$

#### **Gesamtbedarf für das Zieljahr der Planung:**

Bedarf a.d. Bevölkerungsentwicklung + Auflockerungsbedarf + Ersatzbedarf = Bedarf

**n.V. + 0,75 + 0,4 = 1,15 ha.**

#### **Deckung des Bedarfs:**

Nachdem gemäß § 1a Abs. 2 BauGB die Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind wird das Vorhandensein geeigneter Alternativen nachfolgend geprüft, um der Begründungsanforderung des § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB Genüge zu tun.

Es handelt sich bei der Überplanung der vorliegenden Flächen um Potentiale der Innenentwicklung im Sinne der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ der Regierung von Oberfranken.

Es handelt sich um im Flächennutzungsplan dargestellte Flächen, für die kein Bebauungsplan besteht.

Die Prüfung von Potentialen der Innenentwicklung beschränkt sich auf den Hauptort, da eine organische Weiterentwicklung der Wohnfunktion in dem nachgefragten Ausmaß nur hier städtebaulich zu vertreten ist.

#### **Brachflächen:**

Größere zusammenhängende Potentialflächen für Wohnnutzung, die nicht im hinsichtlich § 50 BImSchG problematischen Nachbarschaftsbereich von gewerblichen Bauflächen oder

Betriebsstätten liegen, bzw. im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrswegen, sind nicht vorhanden.

#### Gebäudeleerstand:

Leerstände, die im Rahmen einer strategischen Aktivierung einer Wiedernutzung zugeführt werden können, sind nicht bekannt. Natürlich stehen einzelne Wohngebäude, immer wieder kurzfristig leer, weil die Bewohner in Alten- oder Pflegeeinrichtungen untergebracht werden oder wegziehen.

Sichtbarer und längerfristiger Leerstand konzentriert sich auf wenige unsanierte Objekte im Bereich der OD der B173. Eine Reaktivierung ist aufgrund des Sanierungsstaus im kurzfristigen Planungszeitraum nicht realistisch. Bewegung wird erst mit Fertigstellung der Ortsumgehung erwartet.

#### Baulücken:

Im unbeplanten Innenbereich bestehen gemäß dem Kataster durchaus einzelne Baulücken und Nachverdichtungsmöglichkeiten auf Privatgrund. Der unbeplante Innenbereich des Hauptortes ist bereits relativ dicht bebaut.

Baulücken innerhalb von Wohngebieten nach § 30 Abs. 1 BauGB sind in erheblicher Anzahl vorhanden. Teilweise wurden in der Vergangenheit teilweise von Bauwerbern zwei Parzellen erstanden, um größere Gartenflächen zu erhalten. Eine Nachverdichtung wäre theoretisch möglich, praktisch aber wohl nicht durchführbar, zumindest nicht kurzfristig.

Die Bauplätze befinden sich ausnahmslos in Privatbesitz, Eigentümeransprachen sind bislang erfolglos geblieben (z.B. Bebauungsplan „Lohgraben“ – 6 Bauplätze, Bebauungsplan „Krassen“ – 6 Bauplätze, Bebauungsplan Reuteck - Potentialfläche für 12 Baurechte).

Auch im Vorfeld zu der vorliegenden Planung wurden Eigentümer erneut gezielt angesprochen, um Bauplätze für den Markt zu aktivieren. Diese Ansprachen blieben jedoch ergebnislos.

Die Gemeinde ist bemüht, Potentiale der Innenentwicklung mittel- langfristig zu heben. Für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes jedoch in Ergänzung zu diesen Bemühungen nach Auffassung der Gemeinde gerechtfertigt.

Es wurde nachgewiesen, dass der für das Zieljahr der Planung ermittelte Bedarf, der sich hauptsächlich als innerer Bedarf durch Ausgründungen aus bestehenden Haushalten und in Form einer Dissonanz zwischen Immobilienangebot und der qualitativen Nachfrage innerhalb des Gemeindegebietes charakterisiert, vorerst durch den vorliegenden Bebauungsplan gedeckt werden kann. Die Planung erscheint daher sachgerecht und dient als kurzfristige Ergänzung zu der vorrangig betriebenen Innenentwicklung (Z 3-2 LEP).

#### *Innerer Flächenbedarf:*

Weiterhin verlangt der § 1a Abs. 2 BauGB, dass mit Grund und Boden bei der Überplanung von Wohnbauflächen insofern sparsam umgegangen wird, sodass die Grundstücksgrößen eine bestimmte Fläche nicht überschreiten. Dem wird entsprechend Rechnung getragen.

### **3.2. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**

Die in der Planzeichnung des Bebauungsplanes eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung udglm.). Des Weiteren werden Hinweise für eine konfliktfreie Umsetzung der Planung gegeben.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im weiteren Umgriff befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude. Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Gemäß dem Denkmalschutzgesetz ist folgendes zu beachten:

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege

anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

#### **4. Vorhandene verbindliche und informelle Planungen**

##### **4.1. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hochstadt a.Main sind die überplanten Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan ist daher aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar (§ 8 Abs. 2 BauGB).

##### **4.2. Städtebauliche Konzepte**

Bestehende Städtebauliche Planungen und Konzepte beinhalten keine abwägungsrelevanten Vorgaben und Maßnahmen für das Plangebiet.

##### **4.3. Vorhandene rechtsverbindliche Bebauungspläne**

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an folgende Bebauungspläne an:

- Im Osten an den Bebauungsplan „Lohgraben“: Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
- Im Westen und Norden an den Bebauungsplan „Ruppengasse“: Reines Wohngebiet § 3 BauNVO

Bauplanungsrechtliche oder bauordnungsrechtliche Konfliktsituationen ergeben sich aus der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes nicht. Eine Überschneidung von Geltungsbereichen konnte nicht festgestellt werden.

#### **5. Angaben zum Plangebiet**

##### **5.1 Beschreibung der Schutzgüter und Abgrenzung des Geltungsbereiches**

Das Plangebiet liegt im Süden von Hochstadt a.Main, zwischen der Straße Hofweg und der Straße Erlenweg.

Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig ackerbaulich genutzt.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden von Wohnbebauung
- Im Westen von Wohnbebauung
- Im Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Im Osten von Wohnbebauung

Das Gelände fällt nach Norden und Nordwesten hin ab. Die nordwestliche Grenze des Geltungsbereiches weist Höhen von 284 Meter über NN auf. Von dort steigt das Gelände bis auf etwa 289 Meter über NN am südöstlichen Rand des Geltungsbereiches.

Die Gemeinde Hochstadt a.Main liegt mit ihren Gemeindeteilen im Klimabezirk des Obermaingebiets. Die durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge liegt um 650 mm; die Durchschnittstemperaturen zwischen 7 und 8°C; Hauptwindrichtung ist West.

Im Plangebiet befinden sich weder stehende noch fließende Gewässer. Wasserschutzgebiete oder wasserbauliche Maßnahmen werden vom Planungsbereich nicht berührt. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Wassersensible Bereiche werden nicht tangiert.

Die Verrohrung des Weihergrabens (Gewässer III. Ordnung) beginnt innerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.-Nr. 290 der Gemarkung Hochstadt a.Main. Die Teilfläche des Grundstücks, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, wird nicht als Bauland dargestellt, sondern als Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. In den Verlauf des Weihergrabens und die umgebenden Strukturen wird nicht eingegriffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Grundsätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

Zur Minderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen trägt im Süden des Plangebietes die vorgesehene Ortsrandeingrünung bei. Diese verlangsamt die Fließgeschwindigkeit von Oberflächenwasser und vermindert durch Niederschlag induzierte gravitative Massenbewegungen.

Nach DIN 1986 – 100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem 2-jährigen Regenereignis zu führen und als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800m<sup>2</sup>.

Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf im Planungsbereich über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Empfohlen wird in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach.

Das Gebiet liegt naturräumlich im Bereich des Obermainischen Hügellandes (071).

Die geologische Karte weist den beplanten Bereich grundsätzlich dem Deckgebirge des Schwarzen Lias zu (Unterjura); hier: Gryphäensandstein-Formation im Übergang zu Obtususton- oder Numismalimergel-Formation ("Lias Beta oder Gamma").

Die Gesteinsbeschreibung für die Obtususton- oder Numismalimergel-Formation ("Lias Beta oder Gamma") ist:

Tonstein, dunkel- bis schwarzgrau, nach oben schluffig bis feinsandig; Mergelstein, mittelgrau, Fossilien führend.

Für die Gryphäensandstein-Formation ist folgende Gesteinsbeschreibung einschlägig:

Sandstein, grobkörnig, calcitisch oder dolomitisch gebunden, z. T. mit Phosphorit-Konkretionen und Fossilresten; "Arietensandstein".

Im Osten und Nordosten des Geltungsbereiches wird das Deckgebirge überlagert von pleistozänen Flusssanden der Mittelterrasse 2. Das anstehende Gestein ist Sand, wechselnd kiesig.

Im Südosten, dem Bereich des nunmehr verrohrten Weihergrabens sind auch holozäne Talfüllungen aus Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet vorhanden.

Böden: Fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Lösslehm oder Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), selten carbonathaltig im Untergrund, im Bereich der pleistozänen Flusssande fast ausschließlich Braunerde aus Lehm bis Ton (Terrassenablagerung), gering verbreitet aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Sand (Terrassenablagerung).

Grundwasserbeeinflusste Böden sind nicht betroffen.

Es ist festzustellen, dass die Untergrundverhältnisse heterogen sind. Die Baugrunduntersuchungen für die Erschließungsplanung lassen keine generellen Rückschlüsse auf die Verhältnisse in den einzelnen Baugrundstücken zu.

Ein Baugrundgutachten wird für die geplante Erschließung erstellt, dieses liegt gegenwärtig noch nicht vor.

Es wird daher auch empfohlen, für einzelne Bauvorhaben ein Baugrundgutachten zu erstellen.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Geltungsbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen maßgeblich.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.

Für ein Bauvorhaben dieser Größenordnung wird gemäß DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) eine Bodenkundliche Baubegleitung (BBB) empfohlen, die bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben basierend auf einem vorhabenbezogenen Bodenschutzkonzept die notwendigen Maßnahmen zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen und der damit verbundenen Bodenqualität überwacht und sicherstellt.

Im überplanten Bereich finden sich keine Hinweise auf Altlasten. Die Untere Abfallbehörde am Landratsamt Lichtenfels ist umgehend zu informieren, falls Bodenverunreinigungen oder Auffüllmaterialien festgestellt werden. Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.

Sollten bei Erschließungs- und Baumaßnahmen Anzeichen gefunden werden, die auf einen Altlastenverdacht (Verdacht auf Altlasten, schädliche Bodenveränderungen, Grundwasserverunreinigungen) schließen lassen, ist das Landratsamt umgehend zu informieren. Weiterhin wäre bei Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG angezeigt.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickertfähigen Horizont vorzunehmen.

Werden Zeugnisse oder Anzeichen für Altbergbau aufgefunden, ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

## **5.2. Vegetation**

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um einen ungegliederten Ackerblock; die Eigentumsstrukturen spiegeln sich nicht in landschaftlichen Strukturen wider. Ökologisch wertgebende Strukturen sind in Form von

Wegrainen entlang des landwirtschaftlich gewidmeten Weges im Osten vorhanden, diese sind grundsätzlich als Ruderalstrukturen auch nach Umsetzung der Planung in entsprechendem Umfang im Plangebiet zu finden.

Ein Erlenbestand befindet sich südwestlich an das Plangebiet angrenzend, dieser bleibt erhalten und wird auch im Zuge der Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

### **5.3. Grundstücke, Eigentumsverhältnisse und vorhandene Bebauung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst Grundstücke bzw. Teilflächen (TF) von Grundstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Hochstadt a.Main:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
282		283	TF
285	TF	286	
287		290	TF, Weihergraben

Die Grundstücke befinden sich in Besitz der Gemeinde. Gebäudebestand ist nicht vorhanden, auch keine nicht einmessungspflichtigen Nebenanlagen.

Vorhandene Katasterfestpunkte sollten vor Beginn der Baumaßnahmen durch das Vermessungsamt gesichert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass nach Abschluss von Bau- und Erschließungsarbeiten ein Antrag auf Grenzzzeichenwiederherstellung empfohlen wird.

## **6. Städtebaulicher Entwurf**

### **6.1. Flächenbilanz**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	15.380 m <sup>2</sup>
<i>darunter Fläche mit Pflanzbindung für Ortsrandeingrünung</i>	<i>640 m<sup>2</sup></i>
<i>darunter Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um Schäden durch Starkregen, vorzubeugen</i>	<i>450 m<sup>2</sup></i>
öffentliche Verkehrsfläche	1.725 m <sup>2</sup>
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	30 m <sup>2</sup>
<i>darunter Fußweg</i>	<i>30 m<sup>2</sup></i>
öffentliche Grünflächen	42 m <sup>2</sup>
<b>Summe:</b>	<b>17.177 m<sup>2</sup></b>

### **6.2. Bauliches Konzept/Begründung der Festsetzungen**

Im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB soll ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt werden, um den dringenden Wohnbedarf in der Gemeinde zu decken. Dazu werden entsprechende Festsetzungen nach dem § 9 BauGB sowie nach Art. 81 BayBO getroffen.

Es entstehen 24 Bauparzellen. Es können im Maximalfall  $0,4 \times 15.380 \text{ m}^2 = 6.152 \text{ m}^2$  überbaut werden. Eine Wohneinheitendichte von  $> 14 \text{ WE/ha}$  wird in Umsetzung des Bebauungsplanes sicher erreicht. Diese bauliche Dichte berücksichtigt noch nicht die Möglichkeit von Doppelhäusern und mehreren Wohneinheiten/Gebäude.

Eine zumindest teilweise barrierefreie Gestaltung der Gebäude wird generell empfohlen, beziehungsweise wird empfohlen, die Voraussetzungen zu schaffen, Umbauten zur Barrierefreiheit mit möglichst geringem Aufwand zu ermöglichen. Dies stärkt die Resilienz der Bausubstanz und spart „Graue Energie“ ein.

Begründung der Festsetzungen:

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Hofweg“ werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen:

**1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches:** Gemäß § 9 Abs. 7 BauGB muss jeder Bebauungsplan eine parzellenscharfe Abgrenzung seines Geltungsbereiches enthalten. Diese Abgrenzung ist Voraussetzung für den Aufstellungsbeschluss.

**2. Mindestfestsetzungen eines qualifizierten Bebauungsplanes:****2.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**

Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO

Siehe Bauliches Konzept. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 4 Abs. 2 BauNVO. Da es sich ursprünglich um ein Verfahren nach § 13b BauGB handelte, wurde gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig sind (in Erfüllung der Rechtsfolgen des Urteils des BayVGH, Beschluss vom 04.05.2018 – 15 NE 18.382).

Dies betrifft:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes: An dieser Stelle ist ein Bedarf städtebaulich nicht zu vertreten.
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe: Diese Nutzung ist aufgrund des angestrebten Gebietscharakters und der vorhandenen geeigneten Potentialflächen im Innenbereich nicht städtebaulich erforderlich.
3. Anlagen für Verwaltungen: Der Bedarf ist nicht vorhanden.
4. Gartenbaubetriebe: Die Flächen sind nicht für diese Nutzung geeignet.
5. Tankstellen: Aus Gründen des Immissionsschutzes ist diese Nutzung nicht gewünscht.

Die erneute Betrachtung vor dem Hintergrund des Verfahrenswechsels kam zu dem Ergebnis, dass die städtebauliche Erforderlichkeit weiterhin gegeben ist.

**2.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):**

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 BauNVO wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt (GRZ 0,4). Dies stellt den Orientierungswert nach § 17 BauNVO dar und ist im Hinblick auf die angestrebte Dichte der Bebauung in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße angemessen.

Geschossflächenzahl

Gemäß § 20 BauNVO wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt (GFZ 0,8). Die Überlegungen zur Grundflächenzahl und zu der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse flossen hier mit ein.

Zahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO auf maximal zwei (II) festgesetzt. Eine weitere Ausdifferenzierung erscheint aufgrund des zugestandenen Maßes an Flexibilität an die Bauherren nicht praktikabel. Da die Dachform variabel ist und es sich auch nicht um eine topographisch ausgeprägte Hanglage handelt, sind Festsetzungen zu Dach- oder Unter- bzw. Kellergeschossen städtebaulich nicht erforderlich.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO darf die Gebäudeoberkante (GOK) eine Höhe von 8,50 Metern (GOK 8,50m) nicht überschreiten. Gemessen wird von der Erdgeschossrohfußbodenoberkante bis zum obersten baulichen Abschluss des Gebäudes. Dieser stellt beispielsweise die OK Attika oder die OK Dachfirst dar, je nach Dachform und Haustyp.

Die Festlegungen entsprechen dem Stand der Technik und lassen den Bauherren einen gewissen Spielraum offen. Die Festsetzung eines Maßes der Traufhöhe ist aufgrund der gleichzeitigen Freigabe der Dachformen und der in beabsichtigter Weise fehlenden Klarstellung zur Anordnung der zulässigen Vollgeschosse nicht zielführend.

Heizungs- und Klimatechnik, sowie Einrichtungen zur Erzeugung und Nutzung Erneuerbarer Energien dürfen diese Höhe überschreiten. Diese Anlagen sind technisch erforderlich.

#### Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem mittleren Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße im Bereich der Haupteingangstür liegen. Die Bebauung soll der Geländeform folgen. Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante darf höchstens 50 Zentimeter über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsstraße liegen, um unerwünschte Höhenentwicklungen zu vermeiden. Die Bebauung soll der Geländeform folgen, sodass örtlichen Gegebenheiten Rechnung getragen wird. Ein Bezug rein auf das vorhandene Gelände ist nicht zwingend eindeutig, sodass die Höhenlage auf die Erschließungsstraße bezogen wird. Da manche Grundstücke an zwei unterschiedlichen Erschließungsstraßen liegen („Eckgrundstücke“) wird mittels des Bezugspunktes der Hauseingangstüre klargestellt, welches Niveau im konkreten Einzelfall der Planrealisierung heranzuziehen ist.

Dem Bauplan ist ein nach Nivellement erstellter Geländeschnitt beizufügen. Die Anordnung der Häuser und deren Höhenlage erlauben in der Regel einen barrierefreien Zugang.

Die Erdgeschossrohfußbodenoberkante meint dabei die Oberkante entweder der Bodenplatte (ohne Estrich) oder die Oberkante der Kellerdecke (ebenfalls ohne Estrich).

Die Festsetzung einer Höhenlage kann unter Umständen dazu führen, dass in Teilbereichen des Baugebietes die Errichtung eines Kellers mit zusätzlichen Erfordernissen einhergeht. Sollten Kellerräume unterhalb der Hausanschlusshöhe der öffentlichen Entwässerungseinrichtungen liegen, so könnten hausinterne Schmutzwasserhebeanlagen erforderlich werden.

Ob und in welchen Gebieten dies der Fall ist, kann erst bei Vorliegen einer detaillierten Erschließungsplanung abschließend beurteilt werden. Der Sachverhalt ist vor der Grundstücksveräußerung bekannt und wird den Interessierten auch durch die Gemeinde mitgeteilt.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

### **2.3. Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):**

#### Bauweise

Es wird für das Wohngebiet eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Einzel- und Doppelhäusern und seitlichem Grenzabstand festgesetzt.

Die Abstandsflächen nach der BayBO sind einzuhalten. Das Maß der Abstandsfläche von 0,4H, mindestens 3 Meter i.S.d. BayBO dient dazu, dass alle erforderlichen Abstandsflächen auf den jeweiligen Grundstücken eingehalten werden können. Artikel 3 der Bayerischen Bauordnung, wonach die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit, und die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährdet werden dürfen, wird befolgt.

Es findet keine unzumutbare nachbarschaftliche Beeinträchtigung in Bezug auf die Lichtverhältnisse statt. Alle erforderlichen Abstandsflächen zu bestehenden Nachbargebäuden und Grundstücken können eingehalten werden.

#### Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin ab Straßenbegrenzungslinie oder Hinterkante Gehweg einen Stauraum von mindestens 5 Metern aufweisen, um weitere Stellplätze und Stauraum auf Grundstücken zu gewährleisten.

Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen.

Die Baugrenzen sind einheitlich 3,00m ab Straßenbegrenzungslinie /Grundstücksgrenze, abgesehen von den Bereichen, die an die freie Landschaft angrenzen.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten hinsichtlich der Abstandsflächen die Regelungen des Art. 6 der BayBO; die durch die Baugrenzen ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche darf nur dann voll ausgenutzt werden, wenn die vorgeschriebenen Abstandsflächen eingehalten werden.

### **2.4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

#### öffentliche Verkehrsflächen

Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen.

Straßenbegrenzungslinie  
Klarstellung § 19 BauNVO.

öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Auf Punkt 7 der Begründung wird verwiesen.

Zu- und Abfahrten

Zu- und Abfahrten von PKW sind nicht zugelassen. Um zu vermeiden, dass auf dem Hofweg landwirtschaftlicher Verkehr und Anliegerverkehr miteinander kollidiert, wird entlang der nordöstlichen Grenze des Bebauungsplangebietes ein Ein- und Ausfahrtsverbot für Fahrzeuge entsprechend Ziffer 6.4 der Anlage zur Planzeichenverordnung festgesetzt. Fußläufige Zugänge zum Hofweg von den Grundstücken sind zulässig.

#### **2.5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Im Rahmen der Erschließung ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden.

Die Führung von Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen Gründen ausschließlich unterirdisch zulässig.

Die zur Erschließung des Baugebietes erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen werden in der Regel in die öffentlichen Verkehrsflächen verlegt und auf den Privatflächen weitergeführt.

#### **2.6. Maßnahmen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig mittels Versickerungsanlagen (Rigolen oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden. Zur Regenrückhaltung ist pro Baugrundstück über die Zisterne ein Regenwasserpuffer von mindestens vier Kubikmetern herzustellen. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes wird im Zuge von Baugrunduntersuchungen mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachgewiesen.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist über eine Sammelleitung dem bestehenden Vorfluter auf Grundstück Fl.-Nr. 290 Gemarkung Hochstadt a.Main ("Weihergraben") zuzuführen.

Um den Vorfluter nicht zu überlasten, wird das ermittelte Rückhaltevolumen durch ein modulares System mit Rückhalteboxen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen zurückgehalten. Zur Regenrückhaltung ist pro Baugrundstück über die Zisterne ein Regenwasserpuffer von mindestens vier Kubikmetern herzustellen, um Niederschlagswasser zurückzuhalten und langsam den kommunalen Entwässerungseinrichtungen zuzuführen. Dies entspricht § 55 WHG. Die Differenz zwischen dem Drosselabfluss in den verrohrten Weihergraben und dem anfallenden Volumen bei einem Bemessungsregen wird mittels Rückhalteboxen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen zurückgehalten, was ein Regenrückhaltebecken entbehrlich macht.

#### **2.7. öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Planungsrechtliche Sicherung des Bestands.

#### **2.8. die Flächen, die auf einem Baugrundstück für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen freigehalten werden müssen, um Schäden durch Starkregen, vorzubeugen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d i.V.m. § 9 Abs. 1 Nrn. 10 & 17 BauGB)**

Die Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Durch Ausbildung einer kleinen Abgrabung ist eine durchgehende Muldenstruktur anzulegen, welche dem Schutz des Baugebietes im Falle eines Starkregenereignisses bei gleichzeitiger Vegetationslosigkeit der angrenzenden Ackerflächen dient. Durch die Maßnahme erfolgt nicht nur eine physische Barriere, sondern es wird auch die Strukturvielfalt insgesamt abflusswirksam erhöht. Es handelt sich um eine niedrigschwellige Maßnahme, welche den besseren Schutz des Baugebietes im Falle von Starkregenereignissen wesentlich verbessern soll. Eine Bebauung ist nicht zulässig. Eine gärtnerische Nutzung ist zulässig, gleichzeitig soll die Baulandqualität in Anlehnung an Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB grundsätzlich erhalten bleiben. Die konkrete Ausgestaltung und Pflege der Maßnahme obliegt den künftigen Eigentümern.

Die Durchgängigkeit ist allerdings grundsätzlich zu gewährleisten, das umfasst insbesondere die erneute Anlage der Mulde im Falle einer Verfüllung durch starkregeninduzierte

Erdbewegungen. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass nachfolgende Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB einen Rahmen setzt, in dem sich die Abgrabung und Aufwallung bewegen muss.

Bis zur Veräußerung der Grundstücke wird die Anlage und Pflege durch den gemeindlichen Bauhof gewährleistet.

### **2.9. Aufschüttungen, Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nur bis zu einem Höhenunterschied von 50cm verändert werden. Größere Abgrabungen und Veränderungen des Geländes sind nur in dem durch den jeweiligen Baukörper erforderlichen Umfang zulässig.

Diese Regelung setzt Maßstäbe hinsichtlich der Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 16d. Ebenfalls wird dadurch klargestellt, dass massive Geländeänderungen im Zuge der Gartengestaltung seitens des Plangebers nicht gewünscht sind. Abgrabungen im Bereich von Baukörpern sind davon selbstredend ausgenommen.

### **2.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Für Regelungen zum speziellen Artenschutz sowie zur Kompensation wird auf Punkt 11.2.2 der Begründung verwiesen.

Regelungen zum vorsorgenden Bodenschutz ergeben sich aus § 202 BauGB.

Festsetzungen zur Minimierung der Versiegelung dienen dem Erhalt der Versickerungsfähigkeit des Bodens und als Anpassungsmaßnahmen an Starkregenereignisse und den Klimawandel.

### **2.11. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Auf Punkt 11.2.1 der Begründung wird verwiesen.

### **2.12. Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)**

Für weitere grünordnerische Festsetzungen wird auf Punkt 8 der Begründung verwiesen.

## **3. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften nach Art. 81 BayBO werden gem. § 9 Abs. 4 BauGB festgesetzt:**

Allgemeinverbindliche technische Vorgaben zur Errichtung von Gebäuden entsprechen sehr hohen Umweltstandards. Es soll zur Entlastung von Verwaltungsprozessen eine Freistellung gemäß Art. 58 BayBO ermöglicht werden.

Die Festsetzung von weitergehenden Restriktionen mittels Abweichungen nach Art. 63 BayBO auch zukünftig unterlaufen werden. Die Entwicklungen der letzten Jahrzehnte haben gezeigt, dass diesen Abweichungen in der Regel durch die Gemeinden stattgegeben wird. Rigidere Festsetzungen steigern damit in erster Linie den bürokratischen und finanziellen Aufwand für die Bauwerber und die Verwaltung.

Zu eng gefasste Festsetzungen erschweren zudem eine zukünftige resiliente Nutzung des Gebietes und seiner Bebauung im Hinblick auf demographische oder städtebaulich sinnvolle Umbauten des künftigen Bestands.

### **3.1. Dächer**

#### **3.1.1. Dachformen:**

Folgende Dachformen sind zulässig: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach, Pultdach, Flachdach.

Wird nur ein Vollgeschoss ausgeführt ist die Dachform Flachdach nicht zulässig. Die Dachneigung muss in diesem Fall mindestens 20° betragen. Durch diese Konkretisierung wird eine Umgehung der Festsetzung mit einem flach geneigten Satteldach oder einem flach geneigten Pultdach ausgeschlossen.

#### **3.1.1. Material und Gestaltung:**

Zugelassen sind alle dem jeweils geltenden Stand der Technik entsprechenden Dacheindeckungen.

Es sind nur Metalldächer zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht, um Schwermetallauslösungen und damit einhergehende Belastungen von Boden- und Wasserhaushalt zu unterbinden. Grelle Farben sind unzulässig, dadurch werden vermeidbare Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermieden.

Dachbegrünung und Photovoltaik sind zulässig und erwünscht und werden als Anpassungsmaßnahme an den Klimawandel sehr empfohlen.

### **3.2. Fassaden**

Als Materialien für Fassaden sind Glas, Putz, Metall oder Holz zulässig. Fassadenbegrünung ist zulässig. Es sind nur Metallflächen zulässig, deren Beschichtung dem jeweils geltenden Stand der Technik entspricht, um Schwermetallauslösungen und damit einhergehende Belastungen von Boden- und Wasserhaushalt zu unterbinden.

Bei der Fassadengestaltung sind glänzende und wirksam spiegelnde Materialien unzulässig. Auch grelle Farben sind unzulässig, um über die mit der guten fachlichen Praxis verbundenen Auswirkungen hinaus die Belastungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Naturstammoptik ist nicht zulässig. Diese Fassadengestaltung ist nicht ortstypisch. Sie setzt sich in ihrer ästhetischen Wirkung deutlich von den gängigen Gestaltungen ab. Dieser Sonderfall soll daher nicht Bestandteil des Baugebietes werden.

### **3.4. Stellplätze**

Der öffentliche Raum dient grundsätzlich nicht in erster Linie dem Abstellen von KFZ. Die erforderlichen Stellplätze sind daher auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Pro Wohneinheit sind auf dem Grundstück mindestens zwei Stellplätze zu errichten.

Auf den amtlichen Leitsatz zu gefangenen Stellplätzen wird hingewiesen.

Grundsätzlich muss jeder vorgeschriebene Stellplatz frei zugänglich sein, d.h. seine sichere und jederzeitige Benutzbarkeit darf nicht vom Parkverhalten eines anderen Parkplatzbenutzers oder von Absprachen abhängig sein.

### **3.5. Abstandsflächen**

Es gilt Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Dies ermöglicht den Verzicht auf gebäudekörperbezogene Festsetzungen nach § 23 BauNVO und stellt gleichzeitig die öffentliche Sicherheit und Ordnung sicher.

### **3.6. Einfriedungen**

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,25m nicht überschreiten. Ansonsten gilt die Bayerische Bauordnung.

### **3.7. Gartengestaltung**

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von größeren Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Diese weisen in der Regel ökologisch oft keine Funktion mehr auf. Diese sind zudem oftmals mittels Folien nach unten abgedichtet sind und Wasser kann daher nicht oder nur schwer versickern. Dies verhindert die Grundwasserneubildung und erhöht die Gefahren durch Starkregen.

All diese Auswirkungen sollen mittels Festsetzung vermieden werden.

Hinweis zur Umsetzung: Nach allgemeiner Rechtsprechung sind diese Anlagen auf die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) anzurechnen.

## **7. Verkehrskonzeption**

Das Planungsgebiet befindet sich im Einzugsbereich der Bushaltestelle Hochstadt am Main - Ortsmitte, welche fußläufig in 5 Minuten erreichbar ist.

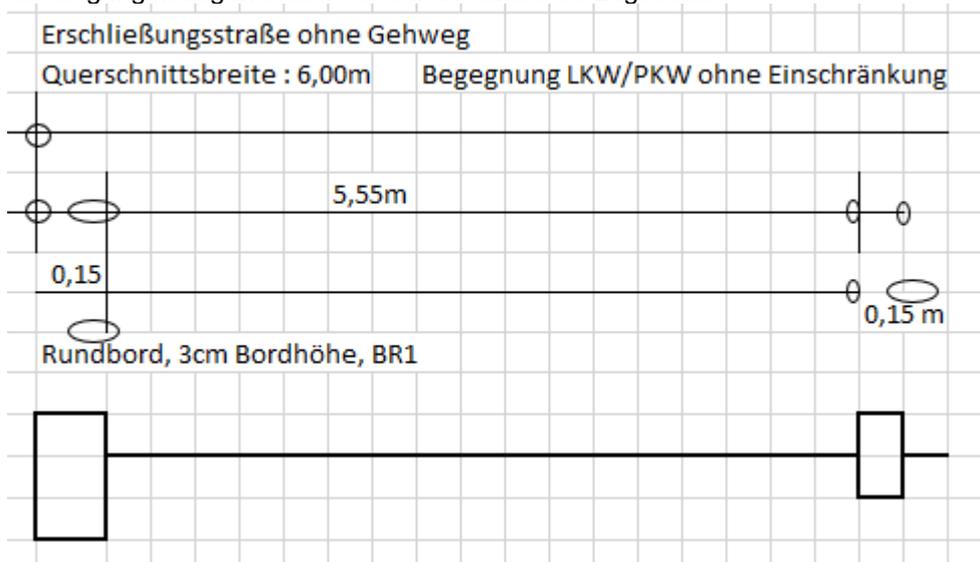
Der Bahnhof Hochstadt/Marktzeuln liegt fußläufig in einem Kilometer Entfernung zu dem Plangebiet.

Die Erreichbarkeit durch den ÖPNV ist diesbezüglich für den ländlichen Raum als hervorragend zu bewerten.

Weiterhin vorgesehen sind Fußwegverbindungen, welche die Anbindung des Baugebietes durch kurze fußläufige Verbindungen gewährleisten soll. Die Breite ermöglicht eine Befahrung durch die Feuerwehr im Notfall.

Die Einrichtungen der Grundversorgung sind über leistungsfähige Fußwegverbindungen allesamt auch ohne KFZ bequem zu erreichen.

Die Planstraße hat eine Entwicklungsbreite von 6,00m und endet in einer Wendeanlage mit einem äußeren Wendekreisradius von 10m entsprechend den Vorgaben der RAST 06. Es ist somit auch für die Abfallentsorgung ein Wenden ohne Zurückstoßen möglich. Folgende Überlegungen liegen basierend auf der RAST 06 zugrunde:



(Prinzipiskizze)

Es handelt sich um eine wenig befahrene Straße mit wenig bis gar nicht vorhandenem Anteil an Schwerverkehr. Der Begegnungsfall LKW/PKW ist dabei grundsätzlich zu berücksichtigen, aufgrund der geringen Häufigkeit des Auftretens ist eine herabgesetzte Geschwindigkeit anzusetzen, welche in einer herabgesetzten Fahrbahnbreite (regulär nach RAST 06: 5,55m) resultiert. In die Bewertung wurde aufgenommen, dass kein landwirtschaftlicher Verkehr durch das Plangebiet führt und nicht führen wird.

Die fachliche Bewertung und Abstimmung hinsichtlich der straßenverkehrsrechtlichen Belange erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. In Summe kann jedoch festgehalten werden, dass die festgesetzte Entwicklungsbreite der öffentlichen Verkehrsflächen eine dem Stand der Technik entsprechende verkehrliche Erschließung ermöglicht.

Die erforderlichen Sichtdreiecke sind grundsätzlich freizuhalten.

Die notwendigen Stellplätze sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Stellplätze sind grundsätzlich auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

### **8. Grün- und Freiflächenkonzept**

Grünordnerische Festsetzungen wurden im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes in hinreichendem Maße getroffen.

Gärten sind als Grünflächen anzulegen. Die Anlage von Kies- oder Steinflächen ohne Aufenthaltsfunktion ist bei der Gartengestaltung nicht zulässig. Ausnahmen gelten für lineare Strukturen wie Traufstreifen oder Einfriedungen. Besonderes Augenmerk sollte auf eine Eingrünung der Grundstücke hin zu öffentlichen Verkehrsflächen und der freien Landschaft gelegt werden, in diesen Bereichen werden auch Vorschriften zur Verwendung von heimischen Gehölzen gemacht.

- Die gesetzlichen Grenzabstände der Art. 47 ff. AGBGB sind grundsätzlich einzuhalten.
- Der Grünstreifen zur freien Landschaft im Süden muss mindestens auf einer Breite von 2 Metern bepflanzt werden.
- Pro angefangener 300m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein Großbaum zu pflanzen. Hierzu zählen auch Obstbaumhochstämme.

Ortsrandeingrünung:

Die Hecke ist mindestens zweireihig anzulegen, der Pflanzabstand sollte 1,5 m in der Reihe und 1 m zwischen den Reihen betragen. Die Pflanzungen sind spätestens im Winterhalbjahr nach Umsetzung des Bauvorhabens fachgerecht anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Dabei sind entsprechende Maßnahmen zur Entwicklung durchzuführen (Sträucher/Heister: Pflanzschnitt, ggf. Wässerung, Mahd von krautigem Aufwuchs; Bäume: Pfahl, Pflanzschnitt, Stamm-Schutz, Wässerung).

## 9. Maßnahmen zur Verwirklichung

### 9.1. Entwässerung

Die Gemeinde Hochstadt am Main besitzt im Hauptort Hochstadt ein Mischsystem. Das Schmutz- und Regenwasseraufkommen wird gesammelt und der Zentralkläranlage im Maintalzugeführt. Für das neue Baugebiet sind Anschlussmöglichkeiten sowohl für die Schmutz- als auch die Regenwasserleitungen aus dem Baugebiet im Erlenweg vorhanden.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem (§ 55 Abs. 2 WHG).

#### Schmutzwasser

Auf Grundlage der bestehenden Systeme ist eine Anbindung der Schmutzwasserleitung aus dem Baugebiet im Bereich Erlenweg in der Schachthaltung 143-142 möglich. Auch hydraulisch ist der bestehende Mischwasserkanal DN 300 ausreichend, um das ankommende Schmutzwasser aus dem BG „Am Hofweg“ abzuleiten. Detaillierte hydraulische Berechnungen wurden nicht durchgeführt.

Über das vorhandene Kanalnetz erfolgt die Einleitung in die Kläranlage der Gemeinde Hochstadt a.Main.

#### Niederschlagswasser

Prinzipiell ist vorgesehen, das anfallende Niederschlagswasser aus dem Baugebiet durch eine Regenrückhalteanlage im Bemessungsfall zurückzuhalten und über eine Drosselabflussmenge der bestehenden Bachverrohrung „Weihergraben“, DN 800, im Bereich Erlenweg zuzuführen. Um die vorliegenden Verhältnisse hydraulisch nicht zu verschlechtern, wird zur Abschätzung der Drosselwassermenge die Menge aus der momentan unbefestigten Entwicklungsfläche, die derzeit Richtung Einlauf an der Bachverrohrung „Weihergraben“ im Tiefpunkt zuströmt herangezogen. Bei einer Einzugsfläche von ca. 1,42 ha (wirksame Fläche bis zur Höhenschichtlinie 285) ergibt sich unter Berücksichtigung des Bemessungsregens  $r_{15,2} = 148,7$  l/s x ha eine Abflussmenge im Bestand für die unbefestigten Einzugsflächen des Baugebietes von  $Q = 1,42 \text{ ha} \times 0,1 (\Psi) \times 148,7 \text{ l/s} \times \text{ha} = 21,1 \text{ l/s}$ . Für die unschädliche Drosselwassermenge zur Einleitung in die bestehende Bachverrohrung werden **20 l/s** festgelegt.

Die Rückhalteanlage ist nach DWA-A 117 mit den vorgenannten Ausgangsparametern für eine Überschreitungshäufigkeit von  $n = 0,5/a$  bemessen. Unter Berücksichtigung der Drosselwassermenge und der Annahme einer undurchlässigen Fläche von 0,79 ha (Fläche für Dachflächen, Garagen und Terrassen, einschl. Verkehrsflächen) ergibt sich ein notwendiges Gesamtvolumen von  $V = 130 \text{ m}^3$ . Die Regenrückhalteanlage wird in Form von Boxensystemen in den öffentlichen Verkehrsflächen mit entsprechenden Drosseleinrichtungen eingebaut.

Im Bereich der geplanten Einleitungsstelle der Drosselleitung befindet sich eine Bachverrohrung DN 800. An dieser Stelle wurde geprüft, ob die Verrohrung die ankommende Wassermenge schadlos abführen kann. Hierfür wurde ein ungedrosselter Abfluss der gesamten

undurchlässigen Fläche des Baugebietes sowie die örtliche Regenspende angesetzt. Hieraus ergibt sich ein Abfluss von:  $Q = 0,79 \text{ ha} \times 115,8 \text{ l/s} \times \text{ha} = 91,5 \text{ l/s}$ . Eine Haltung DN 800 mit einem Bestandsgefälle von ca. 2,8 – 3 % besitzt eine Vollfüllungsleistung von ca. 2.100 l/s. Dies ist deutlich größer als der Abfluss aus dem Baugebiet. Zusammen mit dem ebenfalls zuströmenden Wasser aus dem bestehenden Einzugsgebiet des Weihergrabens von ca. 15 ha ergibt sich in Summe eine Abflussmenge von ca. 300 l/s. Somit ist die bestehende Bachverrohrung DN 800 hydraulisch ausreichend, um das zusätzliche Niederschlagswasser aus dem Baugebiet mit abführen zu können. Auf Grundlage der vorgesehenen Entwicklungsflächen wird zum derzeitigen Kenntnisstand keine Behandlung des Niederschlagswassers erforderlich. Für das Einleiten von Niederschlagswasser in eine Bachverrohrung wird eine wasserrechtliche Genehmigung notwendig werden. Diese ist im Zuge der Detailplanung zu erstellen.

#### Empfehlungen:

Um die Kanalisation zu entlasten und die Grundwasserneubildung zu unterstützen, sollte die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß beschränkt werden. Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollten daher mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Grünflächen mit Pflasterstreifen ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten. Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dachflächen sollte vorwiegend in Zisternen gesammelt und auch zu Brauchwasserzwecken verwendet werden.

Durch Dach- und Fassadenbegrünung kann Niederschlagswasser effektiv auf dem Grundstück zurückgehalten werden.

Im Planungsgebiet evtl. vorhandene Entwässerungs- bzw. Wegseitengräben und Drainagen sind zu erhalten bzw. wieder ausreichend hydraulisch leistungsfähig herzustellen.

Auf die Technische Regel zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008, die Verordnung über die erlaubnisfreie und schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) vom 01.01.2000 und das DWA Merkblatt M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) wird verwiesen. Das versickernde Wasser muss ordnungsgemäß und unbeschadet Dritter beseitigt werden.

## **9.2. Versorgung mit Wasser, Strom, Fernwärme, Gas und Telefon**

Sämtliche neu zu verlegenden Ver- und Entsorgungsleitungen sind in unterirdischer Bauweise zu verlegen.

- Trinkwasserversorgung (zuständig Gemeinde Hochstadt a.Main)
  - TWL PVC DN 100 besteht in den Ortsstraßen Erlenweg und Hofweg.
  - Versorgungsdruck und Rohrdimension zur Versorgung des Wohngebietes reichen aus heutiger Sicht aus.
  - Entsprechende Qualitätsstandards und Materialien für Rohrleitung und Armaturen werden im Zuge der Erschließungsplanung festgelegt.

Das geplante Entwicklungsgebiet wird an das Trinkwasserortsnetz der Gemeinde Hochstadt am Main über eine Ringleitung zwischen Erlenweg und Hofweg angeschlossen. Im Bereich Erlenweg wird an die bestehende Trinkwasserleitung PVC DN 100 angeschlossen. In Abstimmung mit der Gemeinde Hochstadt am Main wird im Baugebiet eine Trinkwasserleitung PE 100 RC DA 125 x 11,4 SDR 11 einschl. Armaturen und Hydranten eingebaut. Der Anschluss erfolgt an die bestehende Leitung im Bereich Hofweg. Nach Aussage der Gemeinde Hochstadt am Main liegt ausreichender Versorgungsdruck von 5 – 6 bar vor. Zusätzliche Maßnahmen sind nicht notwendig.

Die Wasserversorgung von Hochstadt am Main erfolgt über die gemeindlichen Tiefbrunnen nördlich des Hauptortes. Die Versorgung kann sowohl in qualitativer als auch in quantitativer Hinsicht als derzeit noch gesichert angesehen werden. Der Wassermehrbedarf in Höhe von rd.

4.800 m<sup>3</sup>/a (24 Bauparzellen x 4 EW x 50 m<sup>3</sup>/d) sollte durch die Gewinnungsanlagen mit abgedeckt werden können.

- Stromversorgung und Straßenbeleuchtung (zuständig Bayernwerk Netz GmbH)
  - Stromleitungen (Niederspannungskabel) und Ortsbeleuchtungskabel liegen im Bereich der Ortsstraße Erlenweg als Bestand vor.
- Glasfaser- und Breitbandausbau (zuständig Vodafone, Telekom)

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen.

Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG. Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien in Baugebieten. Je nach Ausgang dieser Prüfungen wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.

Aus diesem Grund und zur eventuellen Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich die Kommune noch in der Planungsphase, mindestens jedoch 5 Monate vor Baubeginn, schriftlich mit uns in Verbindung setzt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Der Anschluss an die Strom- und Gasversorgung ist frühzeitig mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Bayernwerk Netz GmbH abzustimmen.

### **9.3. Müllentsorgung**

Die Abfallentsorgung und Wertstoffeffassung erfolgen durch den Landkreis Lichtenfels. Die Befahrbarkeit ist aufgrund der vorgesehenen Straßenbreiten gewährleistet. Wendeanlagen werden entsprechend der Vorgaben der Abfallwirtschaft errichtet.

### **10. Kosten und Finanzierung**

Die Herstellung der Erschließungsanlagen wird auf die zukünftigen Besitzer der Baugrundstücke umgelegt.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass mit der Erschließung des Baugebiets Folgekosten verbunden sind, die durch den Unterhalt der neu zu erstellenden Erschließungsanlagen hervorgerufen werden.

Diese werden bei einem Baugebiet dieser Art jedoch in der Regel durch die Grundsteuer und die kommunale Beteiligung am Aufkommen der Einkommensteuer der künftigen Bewohner und Bewohnerinnen mit 15 % Anteil gegenfinanziert.

## **11. Berücksichtigung der Planungsgrundsätze**

### **11.1. Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege**

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege teilte im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung Folgendes mit:

Das Bebauungsgebiet nimmt eine siedlungsgünstige Position hochwasserfrei und dennoch in relativer Nähe zum Main. In vergleichbaren Lagen konnten nun aktuell im Rahmen des Neubaus der Bundesstraße zahlreiche neue vorgeschichtliche Siedlungsbereiche entdeckt werden. Hinzu kommt, dass angrenzend und auch direkt aus dem künftigen Baugebiet uns bereits Fundmeldungen von vorgeschichtlichen (endneolithischen Artefakten) vorliegen die darauf hindeuten, das sich im Baugebiet eine entsprechende Siedlung (Bodendenkmal) befinden könnte.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Eine Voruntersuchung wurde unter fachlicher Begleitung des BLfD durchgeführt. Diese Änderungsanzeige (Hochstadt a. Main, LIF: BP Am Hofweg, VU-2023) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Infolge der Ergebnisse der Sondage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 282, 283, 285, 286, 287 und 290 der Gemarkung Hochstadt a.Main hat die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Lichtenfels die Grundstücke mit Schreiben SG-Az.2023-0036 vom 31.07.2023 freigegeben.

Es wurden keine Bodendenkmäler aufgefunden. Auf Punkt 3.2 der Begründung (Art. 8 BayDSchG) wird weiterhin verwiesen.

### **11.2. Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

#### **11.2.1. Immissionsschutz**

Aus Gründen des Schutzes der Bewohner im Nachbarschaftsbereich vor schädlichen Umwelteinflüssen ist zu beachten, dass gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bei raumbedeutsamen Maßnahmen und Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander nur so zugeordnet werden dürfen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

- Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.
- Immissionen im Sinne des BImSchG sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen.
- Emissionen im Sinne des BImSchG sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnlichen Erscheinungen.
- Luftverunreinigungen im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung der Luft, insbesondere durch Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe oder Geruchsstoffe.

Lärmimmissionen:

Nach dem Beiblatt zur DIN 18005 Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – vom Juli 2002 sind Gebieten mit entsprechender Nutzungsfestsetzung u. a. folgende Orientierungswerte für den Beurteilungspegel zuzuordnen:

reine Wohngebiete (WR)	tags 50 dB nachts 40 dB bzw. 35 dB
allgemeinen Wohngebieten (WA)	tags 55 dB nachts 45 dB bzw. 40 dB.
Dorfgebiete (MD) und Mischgebiete (MI)	tags 60 dB(A) nachts 50 dB(A) bzw. 45 dB(A)
Gewerbegebieten (GE)	tags 65 dB nachts 55 dB(A) bzw. 50 dB(A).
Sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind je nach Nutzungsart	tags 45 dB(A) bis 65 dB(A) nachts 35 dB(A) bis 65 dB(A)

Der niedrigere Wert nachts gilt für den Anlagenlärm. Verkehrslärm wird hinsichtlich der Erfassung und Berechnung der Lärmauswirkungen gegenüber dem Gewerbelärm privilegiert, weil die Verkehrsflächen in aller Regel der Allgemeinheit dienen.

Das Beiblatt 1 zu DIN 18005-1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Diese gelten nur für die städtebauliche Planung, nicht dagegen für die Zulassung von Einzelvorhaben. Es handelt sich dabei nicht um Grenzwerte. Sie sind vielmehr als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen- und Schienenwegen ist die Einhaltung dieser Orientierungswerte anzustreben.

Die in den technischen Regelwerken enthaltenen Richtwerte (bzw. Orientierungswerte) stellen keine strikten Grenzwerte dar. Bei einer Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005-1, Beiblatt 1, liegen noch nicht grundsätzlich schädliche Umwelteinwirkungen vor, also Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm kann im Zuge der Bewältigung planungsrechtlicher Konfliktlagen im Zuge der Abwägung u.a. die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) mit ihren Richtwerten herangezogen werden.

Als Grenzwerte hinsichtlich der zumutbaren Belastung durch Verkehrslärm kann die 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)) mit ihren Grenzwerten herangezogen werden.

Für ein allgemeines Wohngebiet (WA) sind folgende Werte maßgeblich:

Zeitraum	tags (6.00 bis 22.00 Uhr):	59 dB(A)
	nachts (22.00 bis 6.00 Uhr):	49 dB(A)

Bewertung:**- Verkehrsemissionen**

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrswegen oder der Wolfslocher Straße (LIF 3). Hinsichtlich der planfestgestellten und im Bau befindlichen Bundesstraße 173neu ist eine schalltechnische Untersuchung vom 30.03.2012 mit dem Prognosejahr 2025 die Grundlage der Bewertung. Im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen wurden die fassadenbezogenen Beurteilungspegel der baulichen Anlagen detailliert untersucht, die der Baumaßnahme B 173neu am nächsten liegen.

Die Berechnung erfolgte gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 – Ausgabe 1990 – berichtigter Nachdruck Februar 1992.

Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die im Rahmen der planerischen Abwägung zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten werden.

Im Bereich der Gemeinde Hochstadt a.Main werden an den Immissionsorten in der Flurstraße, der Ruppengasse, der Pommernstraße, Lohgraben und Im Winkel die Orientierungswerte der DIN 18005/1 eingehalten. Dieser wird nur am Immissionsort Im Winkel 16 überschritten, dabei der zulässige Grenzwert der 16. BImSchV allerdings eingehalten und um 3 dB(A) unterschritten.

Es ist daher anzunehmen, dass keine abwägungserhebliche Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005/1 vorliegt, Belange des Schallschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können im Zuge der Planung damit hinreichend berücksichtigt werden.

Durch Emissionen von der Bundesstraße B 173 können keine Ansprüche an den Straßenbaulastträger resultieren. Da die Grenzwerte nach der 16. BImSchV sicher eingehalten werden und dies gutachterlich nachgewiesen wurde, ergibt sich diesbezüglich auch keine Grundlage für die Geltendmachung eines Anspruchs auf Lärmschutzmaßnahmen.

Es wird regelmäßig empfohlen, durch eine entsprechende Anordnung der Räume (z.B. Schlafräume nicht den überörtlichen Straßen zugewandt einplanen) und die Verwendung schallschützender Außenbauteile jedenfalls im Innern der Gebäude angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten.

**- Das Baugebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.**

Die Planungsfläche grenzt unmittelbar an landwirtschaftliche Nutzflächen. Auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen, auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten, auftreten, die auf das Baugebiet einwirken können.

Diese sind von den Anwohnern im Rahmen der gesetzlichen Regelungen hinzunehmen. Aktive/gemeldete landwirtschaftliche Betriebe sind im Umfeld des Plangebietes nicht länger existent.

**- Betriebsstätten liegen nicht im Umfeld des Plangebietes**

Konflikte, deren Bewältigung im Rahmen der Bauleitplanung zu leisten ist, konnten nicht festgestellt werden.

Hinsichtlich der aus dem Plangebiet zu erwartenden Emissionen ist festzustellen, dass aufgrund der im Plangebiet überwiegenden Wohnnutzung eine Beachtung des § 50 BImSchG gegeben ist.

## **11.2.2. Landschafts- und Naturschutz**

### Grundsatz

Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sollen die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen und ihrer nachhaltigen Nutzungsfähigkeit, die Sicherung, Wiederherstellung und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Sicherung und Verbesserung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft, die Sicherung von Landschaften, Landschaftsteilen und unbelebten Naturschöpfungen in ihrer naturräumlich bezogenen Vielfalt und Eigenart, die Erhaltung und Förderung von Pflanzen und Tieren wildlebender Arten, ihrer Lebensräume und Lebensgemeinschaften, die Erhaltung belebter Bodenoberflächen und der natürlichen Bodenfruchtbarkeit sowie die Regeneration des Grund- und Oberflächenwassers umfassend berücksichtigen.

### Schutzkulisse:

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen, Landschaftsschutzgebieten oder Naturparken und beinhaltet auch keine Naturdenkmäler.

Nächstgelegenes Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Maintal von Theisau bis Lichtenfels“ in einer Entfernung von 420 m im Norden und das in diesem Falle korrespondierende europäische Vogelschutzgebiet „Täler von Oberem Main, Unterer Rodach und Steinach“. Auswirkungen können aufgrund des Störgrades der Nutzung, der Entfernung und der fehlenden funktionalen Verbindung ausgeschlossen werden.

### Spezieller Artenschutz:

Feucht-, Trocken- und Gewässerlebensräume sind nicht vorhanden. Wald ist nicht betroffen. Hecken- und gehölzbrütende Arten kommen potentiell im Umfeld des Geltungsbereichs vor,

diese Habitate werden durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB geschützt. Fledermausquartiere im Plangebiet sind nicht bekannt.

Um Bodenbruten wirksam zu vermeiden, sind die Baufelder im Jahr der Erschließung von April bis Juni durch regelmäßige Kurzmahd von höherem Aufwuchs freizuhalten. Dadurch können potentielle Bodenbruten von Offenlandarten vermieden werden.

#### Anwendung der Eingriffsregelung (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 14 BNatSchG).

#### Bilanzierung des baulichen Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt.

#### Ausgangszustand der Eingriffsfläche:

Es handelt sich bei den Beständen um Ackerflächen. Vorhandene Gehölze bleiben erhalten.

Die Funktionserfüllung der Flächen ist im Hinblick auf die weiter in der Umweltprüfung zu untersuchenden Schutzgüter als gering zu bewerten. Es ist daher von einer geringen Bedeutung des Gebietes für den Naturhaushalt auszugehen („intensiv genutzter Acker“ (BNT A11 gemäß Biotopwertliste).

#### Ermittlung:

Gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind folgende Annahmen anzusetzen:

Wertpunkte BNT/ m<sup>2</sup>: 3 Wertpunkte, aufgrund von Anhang 1 Liste 1a (Ackerflächen)

Beeinträchtigungsfaktor: 0,4 (= GRZ); bzw. 1 bei Verkehrswegen

Planungsfaktor: 0,1

Außen vor bleiben:

- Bestehende Grünflächen, welche planungsrechtlich in ihrem Bestand gesichert werden.

**Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT/ m<sup>2</sup> Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1) – Planungsfaktor**

Ausgleichsbedarf = [(15.380 m<sup>2</sup> x 3 WP/m<sup>2</sup> x 0,4) + [(1.755 m<sup>2</sup> x 3 WP/m<sup>2</sup> x 1) – Planungsfaktor

Ausgleichsbedarf = [18.456 WP + 5.265 WP] – Planungsfaktor

**Ausgleichsbedarf = 23.721 WP – 10% = 21.348,9 WP**

#### Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs und Anrechnung beim Planungsfaktor

- Vorrangige Versickerung des Niederschlagswassers
- Erhalt bestehender Strukturen
- Vorbeugende Maßnahmen gegenüber Starkregenereignissen
- Festsetzungen zum vorsorgenden Bodenschutz
- Festsetzungen zum speziellen Artenschutz
- Festsetzungen zur höheren Versickerung
- Eingrünung und Durchgrünung des Gebietes
- Verbot von Steingärten

Die Vermeidungsmaßnahmen sind allesamt quantifizierbar und über verbindliche Festsetzungen abgebildet.

#### Kompensation des baulichen Eingriffs durch Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 15 BNatSchG werden auf dem im Plan mit dem entsprechenden Planzeichen gekennzeichneten Flächen durchgeführt. Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den im Rahmen des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen zugeordnet (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB).

Nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB, der nach § 18 Abs. 1 BNatSchG die Eingriffsregelung der §§ 13 ff. BNatSchG - zusammen mit weiteren Regelungen in die Bauleitplanung überführt, sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB können die Darstellungen und Festsetzungen von Ausgleichsflächen oder Ausgleichsmaßnahmen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen. Für Ausgleichsmaßnahmen können indessen nur Flächen in Anspruch genommen werden, die sich für diesen Zweck objektiv eignen.

Damit kommen nur solche Flächen in Betracht, die aufwertungsbedürftig und -fähig sind. Die Flächen müssen in einen Zustand versetzt werden können, der sich im Vergleich mit dem Früheren als ökologisch höherwertig einstufen lässt. Die festgesetzten Maßnahmen müssen bei prognostischer Betrachtung geeignet sein, die Flächen tatsächlich aufzuwerten; davon geht auch § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG aus. Zudem muss der durch die Ausgleichsmaßnahme geschaffene höherwertige Zustand im Grundsatz auf Dauer gewährleistet werden können.

**Der Ausgleich findet auf Fl.-Nr. 97 der Gemarkung Wolfsloch statt. Es handelt sich um einen Teil des Gemeindewalds (Distrikt II, Abteilung 1 Kreibitzen).**

Die Bestandssituation ist wie folgt (Quelle AELF Coburg-Kulmbach, Revier Coburg-Rögen, 24.02.2024):

Akut von Borkenkäferbefall betroffen: 1,80 ha; Fläche geräumt, vereinzelt lückiger Altholzschirm aus Lärche, Eiche, vereinzelt Naturverjüngung von Fichte, Kiefer, Lärche, Eiche, Birke, Vogelbeere.

Bisherige Planung: Wiederaufforstung auf Teilfläche mit Förderung nach WaldFöPR, Zaunfläche rd. 0,61 ha, Zaunlänge rd. 395 lfm. Auf restlicher Kahlfäche Begünstigung standortgerechter und klimatoleranter Naturverjüngung.

Neue Planung: Wiederaufforstung auf Teilfläche ohne Förderung mit Baumarten entsprechend dem Ziel „Buchenwälder auf basenarmen Standorten“

Zaunfläche rd. 0,61 ha, Zaunlänge rd. 395 lfm. Auf restlicher Kahlfäche Begünstigung standortgerechter und klimatoleranter Naturverjüngung

**Ausgleichsumfang = Fläche x Prognosezustand nach Entwicklungszeit\* - Ausgangszustand**

Ausgleichsbedarf: **21.348,9 WP.**

Ausgangszustand: Vorwälder auf natürlich entwickelten Böden = 7 WP;

Zielzustand: „Buchenwälder basenarmer Standorte“ (= BNT L232) = 12 WP; Differenz = 5 WP).

→ Time-Lag: Durch die mittelfristige Entwicklung der Maßnahme wird ein Wertpunkt/m<sup>2</sup> abgezogen.

Der Ausgleichsbedarf kann mit der Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche von 5.337 m<sup>2</sup> (= 21.348,9 Wertpunkte / 4 Wertpunkte/m<sup>2</sup>) erbracht werden.

Vorgesehen sind 0,61 ha.

Folgende Maßnahmen sind dazu verbindlich durchzuführen:

Wiederaufforstung mit Rotbuche, Einbringen von Traubeneiche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Eibe, Feldahorn, Wildbirne in einzelnen Trupps á 25 bis 50 Pflanzen;

Pflanzverband 1,5 m x 1,5 m, Markieren der Pflanzen mit Akazienstäben, 1.000 RBU, 200 TrEi, 200 VKi, 100 FAh, 100 SpAh, 50 Eib, 50 WBi, Summe: 1.700 Pflanzen, 1.700 Akazienstäbe.

Rehwildpostenzaun: Mindestens 160 cm hoch, Knotengitter Geflecht, Abstand Pfähle 3,5 m, Zaunfläche 0,61 ha, Zaunlänge 395 lfm; 115 Pfähle (ohne Eckverstärkung), 2 Zauntore: Erleichtert Hinausdrücken von eingedrungem Rehwild.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Landesamts

für Umwelt zu melden. Die Fläche ist über eine Eintragung im Grundbuch als dingliche Sicherung zugunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde zu sichern.

Auf § 40 BNatSchG wird hingewiesen.

### **11.2.3. Luftreinhaltung / Klimaschutzklausel**

§ 1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor.

Beim Bau sind daher Möglichkeiten der Wärmedämmung zu nutzen, bei der Gebäudeheizung schadstoffarme Brennstoffe in richtig dimensionierten Feuerungsanlagen zu verwenden und durch passive und aktive Nutzung regenerativer Energieträger den Schadstoffausstoß zu minimieren. Bei der Stellung von Gebäuden und der Auswahl der Dachformen ist besonders auf die Nutzung von solarer Energie zu achten.

Auf allen Dachflächen ist eine Photovoltaik-bzw. Solarthermie-Nutzung zulässig. Bei Flachdächern können auch aufgeständerte Anlagen installiert werden.

Es wird zudem empfohlen, Gebäude mit mindestens der Effizienzstufe 55 (KfW-55-Standard) zu errichten.

Bei der Bauausführung sollte bei der Verwendung von Baustoffen, bei der Gebäudedämmung, der energetischen Versorgung der Gebäude, vor allem hinsichtlich Heiz- und Kühlenergie und Brauchwassererwärmung auf möglichst niedrige Kohlendioxid- und andere Treibhausgasemissionen geachtet werden.

## **12. Umweltbericht nach § 2a BauGB**

Es war beabsichtigt, das Bebauungsplanverfahren nach § 13b BauGB durchzuführen. Damit wäre es einem beschleunigten Verfahren nach § 13a gleichgestellt und von der Erstellung eines Umweltberichts entbunden.

Unter Beachtung des BVerwG 4 CN 3.22 - Urteil vom 18. Juli 2023 wird die Aufstellung des Verfahrens im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt. Insofern werden die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes nachfolgend dargelegt.

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplans, einschließlich einer Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

##### **1.1.1 Beschreibung des Vorhabens am Standort**

Es wird ein Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiet aufgestellt, um den örtlichen Bedarf der Gemeinde Hochstadt a.Main zu decken.

Das Plangebiet liegt im Süden von Hochstadt a.Main, zwischen der Straße Hofweg und der Straße Erlenweg.

Das Plangebiet selbst wird gegenwärtig ackerbaulich genutzt.

Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- Im Norden von Wohnbebauung
- Im Westen von Wohnbebauung
- Im Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Im Osten von Wohnbebauung

Die neu überplante Fläche hat eine Größe von ca. 1,7 Hektar. Entsprechend dem in der Begründung zum Bebauungsplan skizzierten Bauprogramm und den in der Begründung zum Bebauungsplan erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet bebaut. Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen steht für die Überbauung rund 6.152 m<sup>2</sup> zur Verfügung, dazu kommen noch 1.755 m<sup>2</sup> für die Verkehrserschließung.

Festsetzungen zur Grünordnung und zur Vermeidung wurden entsprechend der prognostizierten Umweltauswirkungen getroffen.

Die Schaffung von Wohnflächen ist für den örtlichen Bedarf vorgesehen. Durch die Planung wird die Nachfrage strategisch und geordnet bedient.

Die Bauleitplanung unterliegt keiner Pflicht zu einer etwaigen allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit nach dem UVPG.

##### **1.1.2. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans**

Mit dem Bebauungsplan werden folgende städtebaulichen Planungsziele vorrangig verfolgt:

- Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets
- Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke
- Festlegung von überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Festsetzen der örtlichen Verkehrsflächen sowie der zukünftigen Ver- und Entsorgung des Gebietes

**1.1.3. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Durch die Maßnahme wird Bauland im Umfang von knapp 1,7 Hektar geschaffen. Für eine Überbauung stehen unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen rund 6.152 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Eine Wohneinheitendichte von > 14 WE/ha wird in Umsetzung des Bebauungsplanes sicher erreicht. Diese bauliche Dichte berücksichtigt noch nicht die Möglichkeit von Doppelhäusern und mehreren Wohneinheiten/Gebäude.

**1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden;****Regionalplan**

Regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gem. Regionalplan nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in keinem Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet. Im Regionalplan Oberfranken-West ist Hochstadt a.Main gemeinsam mit der Nachbargemeinde Marktzeuln als Grundzentrum ausgewiesen.

Der Regionalplan formuliert u.a. folgende Ziele:

- Böden sollen nur im notwendigen Umfang als Siedlungsflächen oder für den Infrastrukturausbau herangezogen werden.
- Boden, Wasser und Luft sollen von Schadstoffen, die den Naturhaushalt belasten, befreit und freigehalten werden. Eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt soll dabei angestrebt werden.

**Flächennutzungsplan**

Für die in Aussicht genommenen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Voraussetzungen des § 8 Abs. 2 BauGB, wonach der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, gegeben. Damit wird keine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich.

**Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Lichtenfels (ABSP)**

Das Vorhaben befindet sich gem. ABSP in keinem Schwerpunktgebiet für Maßnahmen des Naturschutzes.

**Fachgesetze**

Beschrieben werden die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft im

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerischem Wassergesetz (BayWG) und in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA Lärm.

Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:

<b>Mensch</b>	
BauGB	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenwürdige Umwelt durch nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
BImSchG	§ 1 Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorzubeugen.

TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
DIN 18005-1	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.
<b>Arten/Biotope</b>	
BNatSchG	§ 1 (3) 5. ff. Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
<b>Boden</b>	
BauGB	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversiegelung ist zu minimieren. § 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.
BBodSchG	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
BNatSchG	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
<b>Wasser</b>	
WHG und WRRL	§ 5 ff. Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Flüssen, Seen und Grundwasser.
<b>Luft/Klima</b>	
BauGB	§ 1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Emissionen sollen vermieden und eine bestmögliche Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.
BImSchG	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
BNatSchG	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien
<b>Landschaftsbild</b>	
BNatSchG	§ 1 (1) 3. Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.

<b>Kultur- und Sachgüter.</b>	
BauGB	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
DSchG	§ 1 (1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.

## **2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

### **2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**

Im Folgenden erfolgt eine Beschreibung der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Anschließend erfolgt schutzgutbezogen eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung.

#### **2.1.1. Schutzgut Mensch**

##### Beschreibung

Es handelt sich bei den umliegenden Gebieten um Flächen mit überwiegender bis reiner Wohnnutzung. Im Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Gewerbliche Emittenten, Sportstätten oder landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nicht im Nahbereich.

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrswegen oder der Wolfslocher Straße (LIF 3). Hinsichtlich der planfestgestellten und im Bau befindlichen Bundesstraße 173neu ist eine schalltechnische Untersuchung vom 30.03.2012 mit dem Prognosejahr 2025 die Grundlage der Bewertung. Im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen wurden die fassadenbezogenen Beurteilungspegel der baulichen Anlagen detailliert untersucht, die der Baumaßnahme B 173neu am nächsten liegen.

Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1.000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist. Das Plangebiet ist dabei Teil der siedlungsnahen Kulturlandschaft.

##### Auswirkungen

Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsraumes durch das Baugebiet wird nicht erfolgen. Die angrenzenden Baugebiete weisen ein ähnliches Maß und eine ähnliche Art der baulichen Nutzung auf. Die Erholungswirksamkeit des Landschaftsausschnittes wird nicht eingeschränkt, insbesondere bleiben die für die Erholungsnutzung wichtigen Wegebeziehungen erhalten.

Die Emissionen nach § 3 BImSchG wurden in der Begründung zum Bebauungsplan beurteilt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass Emissionen nicht in relevantem oder erheblichem Maße von dem Baugebiet ausgehen werden. Regelungen zu den Geräuschemissionen von Wärmepumpen dienen der baugebietsinternen Konfliktbewältigung.

Das Plangebiet liegt nicht im Einwirkungsbereich von Schienenverkehrswegen oder der Wolfslocher Straße (LIF 3). Hinsichtlich der planfestgestellten und im Bau befindlichen Bundesstraße 173neu ist eine schalltechnische Untersuchung vom 30.03.2012 mit dem Prognosejahr 2025 die Grundlage der Bewertung. Im Rahmen der schalltechnischen Berechnungen wurden die fassadenbezogenen Beurteilungspegel der baulichen Anlagen detailliert untersucht, die der Baumaßnahme B 173neu am nächsten liegen.

Die Berechnung erfolgte gemäß den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90 – Ausgabe 1990 – berichtigter Nachdruck Februar 1992.

Die Berechnung kommt zu dem Ergebnis, dass die im Rahmen der planerischen Abwägung zulässigen Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten werden.

Im Bereich der Gemeinde Hochstadt a.Main werden an den Immissionsorten in der Flurstraße, der Ruppengasse, der Pommernstraße, Lohgraben und Im Winkel die Orientierungswerte der DIN 18005/1 eingehalten. Dieser wird nur am Immissionsort Im Winkel 16 überschritten, dabei der zulässige Grenzwert der 16. BImSchV allerdings eingehalten und um 3 dB(A) unterschritten. Es ist daher anzunehmen, dass keine abwägungserhebliche Überschreitung von Orientierungswerten nach der DIN 18005/1 vorliegt, Belange des Schallschutzes gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB können im Zuge der Planung damit hinreichend berücksichtigt werden.

### **2.1.2. Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Beschreibung:

Gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand.

Das Bebauungsgebiet nimmt eine siedlungsgünstige Position hochwasserfrei und dennoch in relativer Nähe zum Main. In vergleichbaren Lagen konnten nun aktuell im Rahmen des Neubaus der Bundesstraße zahlreiche neue vorgeschichtliche Siedlungsbereiche entdeckt werden. Hinzu kommt, dass angrenzend und auch direkt aus dem künftigen Baugebiet bereits Fundmeldungen von vorgeschichtlichen (endneolithischen Artefakten) vorliegen die darauf hindeuten, dass sich im Baugebiet eine entsprechende Siedlung (Bodendenkmal) befinden könnte.

#### Auswirkungen:

Baudenkmäler sind nicht betroffen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Eine Voruntersuchung wurde unter fachlicher Begleitung des BLfD durchgeführt. Diese Änderungsanzeige (Hochstadt a. Main, LIF: BP Am Hofweg, VU-2023) ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Infolge der Ergebnisse der Sondage auf den Grundstücken Fl.-Nrn. 282, 283, 285, 286, 287 und 290 der Gemarkung Hochstadt a.Main hat die Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Lichtenfels die Grundstücke mit Schreiben SG-Az.2023-0036 vom 31.07.2023 freigegeben.

Es wurden keine Bodendenkmäler aufgefunden. Auf Art. 8 BayDSchG wird weiterhin verwiesen.

### **2.1.3. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt**

#### Beschreibung:

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich um einen ungliederten Ackerblock; die Eigentumsstrukturen spiegeln sich nicht in landschaftlichen Strukturen wider. Ökologisch wertgebende Strukturen sind in Form von Wegrainen entlang des landwirtschaftlich gewidmeten Weges im Osten vorhanden, diese sind grundsätzlich als Ruderalstrukturen auch nach Umsetzung der Planung in entsprechendem Umfang im Plangebiet zu finden.

Ein Erlensbestand befindet sich südwestlich an das Plangebiet angrenzend, dieser bleibt erhalten und wird auch im Zuge der Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.

#### Lebensraum

Feucht-, Trocken- und Gewässerlebensräume sind nicht vorhanden. Wald ist nicht betroffen. Hecken- und gehölzbrütende Arten kommen im Umfeld des Geltungsbereichs vor, diese Habitate werden durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB geschützt.

Fledermausquartiere im Plangebiet sind nicht bekannt. Das Gebiet ist potentiell Bestandteil von Jagdhabitaten diverser Fledermausarten.

Hinsichtlich der avifaunistischen Vorkommen wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Diese ergab im Frühjahr/Sommer 2023 den Brutverdacht für ein Brutpaar des Rebhuhns (*Perdix perdix*). Die Feldlerche wurde nachgewiesen, allerdings nicht als Brutvogel.

Die Gehölzbestände beherbergen Brutpaare von Dorngrasmücke, Klappergrasmücke und Goldammer.

Weitere Nahrungsgäste sind Weißstorch, Rotmilan, Rohrweihe, Turmfalke, Wachtel und Wachtelkönig.

Für größere und geschützte Säugetierarten ist das Plangebiet als Lebensraum nicht geeignet.

#### *Schutzkulisse*

Gesetzlich geschützte Biotope sind nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Naturschutzgebieten, geschützten Landschaftsbestandteilen, Landschaftsschutzgebieten oder Naturparken und beinhaltet auch keine Naturdenkmäler.

Nächstgelegenes Natura-2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet „Maintal von Theisau bis Lichtenfels“ in einer Entfernung von 420 m im Norden und das in diesem Falle korrespondierende europäische Vogelschutzgebiet „Täler von Oberem Main, Unterer Rodach und Steinach“. Auswirkungen können aufgrund des Störgrades der Nutzung, der Entfernung und der fehlenden funktionalen Verbindung ausgeschlossen werden.

#### Auswirkungen:

Das Vorkommen von geschützten Tierarten der EU-Vogelschutzrichtlinie sowie national streng geschützter Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend wurden Vermeidungsmaßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen konzipiert, welche verpflichtend durchzuführen sind. Unter Einhaltung dieser Maßnahmen können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bewältigt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass ungefährdete, häufige Arten und sogenannte Allerweltsarten wie Star, Blau- und Kohlmeise sowie Elster und Amsel etc. hier aufgrund der nahegelegenen Bebauung vorkommen. Negative Populationsdynamiken sind mit der Bauleitplanung nicht verbunden. Gleiches gilt für Arten, die als Nahrungsgäste wahrscheinlich oder sicher vorkommen.

Darüber hinaus kann eine Anzahl weiterer Arten als Nahrungsgäste aufgrund des relativ fließenden Übergangs in die Agrarlandschaft nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erhebliche Auswirkungen sind in diesen Fällen aufgrund fehlender spezifischer Besonderheiten des Planungsgebietes nicht zu erwarten.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt eine Trennungsfunktion, da die Flächen eingefriedet und bebaut werden. Die Trennungsfunktion erfolgt nur für große Säugetierarten, wie Wildschwein, Reh, Luchs oder Wolf, die allesamt nicht vorkommen. Es kommt nicht zum Neubau von Verkehrsstrassen, eine Erhöhung diesbezüglicher Tötungsrisiken ist demnach nicht anzunehmen. Negative Auswirkungen auf Biotopverbundstrukturen für Tierarten der Gewässer- und Trockenlebensräume sind nicht anzunehmen, es finden auch keine Eingriffe in Waldgebiete statt.

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird über die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung kompensiert.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben ökologisch wertgebende Strukturen erhalten. Unvermeidbare Beeinträchtigungen werden verbindlich ausgeglichen.

#### **2.1.4. Schutzgut Landschaft**

##### Beschreibung:

Die Eigenart des Landschaftsraumes wird als gering bewertet. Der Erlebniswert der Landschaft ist potentiell vorhanden. Elemente der historischen Kulturlandschaft sind nicht vorhanden. Geotope sind nicht vorhanden.

In einhundert Meter Entfernung im Süden befindet sich eine horizontübergreifende Gehölzkulisse, welche eine weiträumige Einsehbarkeit des geplanten Baugebietes bereits wirksam minimiert.

Das Plangebiet selbst kann als eine Offenlandfläche charakterisiert werden, gliedernde Strukturen sind nur in den Randbereichen ausgeprägt.

Die Nutzung des Plangebietes entspricht den angrenzenden Baugebieten und ist daher dem Landschaftsraum nicht fremd.

Eine besondere Fernwirkung oder Exposition konnte nicht festgestellt werden.

#### Auswirkungen:

Es bleibt vornewegzuschicken, dass der Themenkomplex Landschaftsbild in seiner Beurteilung in hohem Maße subjektiv ist.

Die Wahrnehmung des Landschaftsbildes ist durch das integrale Zusammenwirken aller Sinneseindrücke bestimmt und nicht nur durch das Auge. Das Baugebiet beeinträchtigt dabei wenn überhaupt den visuellen Eindruck in einem erheblichen Maße, nicht aber den Geruchs-, Geschmacks-, Tast- und Hörsinn, da keine wesentlichen Emissionen in Form von Lärm oder Geruchsstoffen gegeben sind. Damit sich das Baugebiet in das Landschaftsbild einfügt, sind gestalterische Vorschriften so zu handhaben, dass Auswirkungen möglichst unterbleiben.

Erhebliche Fernwirkung besteht nicht. Die visuelle Leitlinie des Ortsrands im Süden von Hochstadt a.Main wird nicht unterbrochen oder gestört.

Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt.

Durch geeignete planerische Maßnahmen (=Festsetzungen nach § BauGB) können die Auswirkungen des Vorhabens minimiert und teils gänzlich vermieden werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben finden somit nicht statt.

#### **2.1.5. Schutzgut Fläche, Boden**

##### Beschreibung:

Das Gebiet liegt naturräumlich im Bereich des Obermainischen Hügellandes (071).

Die geologische Karte weist den beplanten Bereich grundsätzlich dem Deckgebirge des Schwarzen Lias zu (Unterjura); hier: Gryphäensandstein-Formation im Übergang zu Obtususton- oder Numismalimergel-Formation ("Lias Beta oder Gamma").

Die Gesteinsbeschreibung für die Obtususton- oder Numismalimergel-Formation ("Lias Beta oder Gamma") ist:

Tonstein, dunkel- bis schwarzgrau, nach oben schluffig bis feinsandig; Mergelstein, mittelgrau, Fossilien führend.

Für die Gryphäensandstein-Formation ist folgende Gesteinsbeschreibung einschlägig:

Sandstein, grobkörnig, calcitisch oder dolomitisch gebunden, z. T. mit Phosphorit-Konkretionen und Fossilresten; "Arietensandstein".

Im Osten und Nordosten des Geltungsbereiches wird das Deckgebirge überlagert von pleistozänen Flussanden der Mittelterrasse 2. Das anstehende Gestein ist Sand, wechselnd kiesig.

Im Südosten, dem Bereich des nunmehr verrohrten Weihergrabens sind auch holozäne Talfüllungen aus Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet vorhanden.

Böden: Fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus (grusführendem) Schluff bis Lehm (Lösslehm oder Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein), selten carbonathaltig im Untergrund, im Bereich der pleistozänen Flussande fast ausschließlich Braunerde aus Lehm bis Ton (Terrassenablagerung), gering verbreitet aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Sand (Terrassenablagerung).

Grundwasserbeeinflusste Böden oder Moorböden sind nicht betroffen.

Es ist festzustellen, dass die Untergrundverhältnisse heterogen sind.

Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### Auswirkungen:

Die neu überplante Fläche hat eine Größe von ca. 1,7 Hektar. Entsprechend dem in der Begründung zum Bebauungsplan skizzierten Bauprogramm und den in der Begründung zum Bebauungsplan erläuterten Festsetzungen wird das Gebiet bebaut. Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen steht für die Überbauung rund 6.152 m<sup>2</sup> zur Verfügung, dazu kommen noch 1.755 m<sup>2</sup> für die Verkehrserschließung.

In den überbauten Flächen wird erheblich in die Bodenfunktionen eingegriffen.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV zu beachten.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Flächen, die als Grünflächen vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden.

Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen. Gasförmige Schadstoffe werden während der Bauphase in Form von Fahrzeugabgasen freigesetzt. Flüssige Schadstoffe fallen ebenfalls während der Bauphase als Heizmittel oder als Betriebs- und Schmierstoffe bzw. Kühlmittel bei Fahrzeugen an. Ein möglicher Eintrag kann jedoch nur durch Unfälle bzw. unsachgemäßen Umgang erfolgen. Feste Schadstoffe fallen nicht an bzw. werden ordnungsgemäß entsorgt.

#### **2.1.6. Schutzgut Wasser**

##### Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer, keine Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Über Grundwasserverhältnisse ist nichts bekannt, allerdings ist aufgrund der topographischen Verhältnisse nicht von hohen Grundwasserständen auszugehen.

Wasserbauliche Maßnahmen werden vom Planungsbereich nicht berührt. Das Gebiet liegt hochwasserfrei. Wassersensible Bereiche werden nicht tangiert.

Die Verrohrung des Weihergrabens (Gewässer III. Ordnung) beginnt innerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.-Nr. 290 der Gemarkung Hochstadt a.Main. Die Teilfläche des Grundstücks, die sich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet, wird nicht als Bauland dargestellt, sondern als Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB.

Die relative Grundwasserneubildung ist gering. Entsprechend stellt die Karte „Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich als gering dar (ca. 50 – 100 mm/a).

##### Auswirkungen:

Auf Fließgewässer werden keine Auswirkungen erwartet. In den Verlauf des Weihergrabens und die umgebenden Strukturen wird nicht eingegriffen.

Durch Versiegelungen kommt es zu einer verminderten Grundwasserneubildung und zu einer Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses. In Bezug auf die Grundwasserneubildung besitzen die Böden im Geltungsbereich jedoch geringe Bedeutung und der Versiegelungsgrad liegt ist niedrig.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser dem jeweiligen Bauherrn obliegt. Grundsätzlich wird der Abschluss einer Elementarschadenversicherung empfohlen.

Zur Minderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen trägt im Süden des Plangebietes die vorgesehene Ortsrandeingrünung bei. Diese verlangsamt die Fließgeschwindigkeit von Oberflächenwasser und vermindert durch Niederschlag induzierte gravitative Massenbewegungen.

Nach DIN 1986 – 100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem 2-jährigen Regenereignis zu führen und als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800m<sup>2</sup>.

Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf im Planungsbereich über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird vorsorglich auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Empfohlen wird in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach.

#### **2.1.7. Schutzgut Luft**

##### Beschreibung:

Unzulässige Immissionen, die von außen auf das Planungsgebiet einwirken, sind nicht erkennbar. Inversionsgefährdung ist nicht gegeben.

##### Auswirkungen:

Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden, da schadstoffemittierende Nutzungen nicht in relevantem Ausmaß stattfinden.

#### **2.1.8. Schutzgut Klima**

##### Beschreibung:

Besondere Eigenschaften liegen nicht vor.

##### Auswirkungen:

Mit der Planung sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut verbunden.

#### **2.1.9. Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Flächen verbleiben in landwirtschaftlicher Nutzung. Eine signifikante Zustandsänderung ist nicht zu prognostizieren.

**2.2 eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung; hierzu sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i zu beschreiben, unter anderem infolge**

**2.2.1 des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten**

Tabelle: zu erwartende erhebliche Auswirkungen

<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>Keine Auswirkungen</b> Keine Beeinträchtigung der Erholungsfunktion und des Wohnumfeldes.
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Keine Auswirkungen</b> Keine Beeinträchtigung von Schutzgütern des Denkmalschutzes
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b> Eingriffserheblichkeit gem. § 14 BNatSchG ist festzustellen, artenschutzrechtliche Verbotstatbestände werden ausgeschlossen. Keine Betroffenheit der Schutzkulisse.
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Der Gebietscharakter entspricht angrenzenden Baugebieten.
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b> Versiegelung mit erheblichem oder totalem Verlust von Bodenfunktionen in Teilbereichen anzunehmen.
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Luft</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Klima</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>

Durch die Planung entstehen erhebliche Umweltauswirkungen. Diesen wird durch entsprechende Maßnahmen zur Minderung und zur Vermeidung begegnet.

Nachfolgend sind Projektwirkungen des Vorhabens tabellarisch aufgeführt.

<b>Projektwirkung</b>	<b>Eingriffswirkungen</b>
<b>Anlagebedingte Projektwirkungen</b>	
Anlagebedingte Flächenverluste durch Überbauung und Versiegelung	Auf Grund der festgesetzten überbaubaren Flächen in Verbindung mit den Grundflächenzahlen steht für die Überbauung rund 6.152 m <sup>2</sup> zur Verfügung, dazu kommen noch 1.755 m <sup>2</sup> für die Verkehrserschließung.
Anlagebedingte Veränderung natürlicher Standortfaktoren	Aufschüttung und Abgrabung sowie Bodenverdichtung und Versiegelung im Zuge der Erschließung und Bebauung bedingen Änderungen der Bodenstrukturen und damit auch der -funktionen.
<b>Betriebsbedingte Projektwirkungen</b>	
Betriebsbedingte Lärmemissionen	Möglich durch Wärmepumpen.
Lichtemissionen	Blendwirkung im Einwirkungsbereich von Reflexionen von PV-Anlagen.
Luftverunreinigungen	Keine.
Entwässerung	Erfolgt gem. § 55 WHG im Trennsystem mit Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter.
<b>Baubedingte Projektwirkungen</b>	
Baubedingte Emissionen und Störungen	Es sind kurzzeitige Belastungen durch baubedingte Emissionen (Abgase, Stäube), Lärm und Erschütterung zu prognostizieren.
Baubedingte Individuenverluste	Finden die Bauarbeiten innerhalb der Brutperiode statt, besteht ein Tötungsrisiko für Jungvögel und Gelege.

Bodenabtrag/-auftrag	Humus und unbelasteter Erdaushub wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich die Untere Abfallbehörde verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt.
----------------------	--

Abrissarbeiten finden nicht statt. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht festzustellen.

### **2.2.2 der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist**

#### **Bodenschutzklausel**

Durch die getroffenen Festsetzungen und die geplante Art der Bebauung wird die Ressource „Grund und Boden“ entsprechend der gesetzlichen Vorgaben genutzt.

Der Umgang mit Grund und Boden ist dabei schonend und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben, da die natürlichen Funktionen des Bodens bei der geplanten Nutzung berücksichtigt und die nachteiligen Auswirkungen auf den Grund und Boden so gering wie möglich gehalten werden.

#### **Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung**

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Im Rahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung können für das Vorhaben keine Flächen im erforderlichen Umfang bereitgestellt werden.

#### **Benutzung von Gewässern und von Grundwasser**

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem (§ 55 Abs. 2 WHG).

Sofern Niederschlagswasser nicht versickert, läuft es gedrosselt über ein Gewässer III. Ordnung ab, hier wird eine wasserrechtliche Erlaubnis noch erforderlich.

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

Während der Bauphase werden kurzfristig temporäre Lärm- und Staubemissionen durch die Bautätigkeiten und den Transport entstehen.

Erhebliche Emissionen gehen von dem Baugebiet nicht aus.

### **2.2.4 der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung**

Während der Bauphase fallen insbesondere herkömmliche Verpackungsmaterialien als Bauabfall an, die vorschriftsgemäß entsorgt oder recycelt werden.

Hinsichtlich des Bodenabtrags während der Bauphase ist § 7 Abs. 3 KrwG einschlägig. Eine ordnungsgemäße Verwertung liegt vor, wenn die Anforderungen an den Boden- und Wasserschutz für die Verwertung in technischen Bauwerken in der Ersatzbaustoffverordnung und der BBodSchV nachweislich eingehalten werden.

### **2.2.5 der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)**

Nicht vorhanden.

### **2.2.6 der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz sind nicht betroffen. Bestehende Umweltprobleme sind im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen nicht bekannt.

### **2.2.7 der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels**

§ 1 Abs. 5 BauGB schreibt sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, vor. Durch die Bebauung wird grundsätzlich zunächst einmal CO<sub>2</sub> emittiert.

Bei einer nachhaltigen Wärmeversorgung und einer Eigenstromerzeugung mit Photovoltaik ist die Nutzung der Wohngebäude dagegen sehr klimafreundlich.

Zur Minderung der Auswirkungen von Starkregenereignissen trägt im Süden des Plangebietes die vorgesehene Ortsrandeingrünung bei. Diese verlangsamt die Fließgeschwindigkeit von Oberflächenwasser und vermindert durch Niederschlag induzierte gravitative Massenbewegungen.

Im Umkehrschluss können diese Eingrünungsmaßnahmen allerdings infolge von Hitze- und Trockenperioden Schaden nehmen. Diesbezüglich ist der Eigentümer verpflichtet, für funktionalen Ersatz zu sorgen.

### **2.2.8 der eingesetzten Techniken und Stoffe**

Die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt gemäß dem geltenden Stand der Technik (u.a. RStO, ErsatzbaustoffV, Güteschutz Kanalbau).

Hinsichtlich der zu errichtenden Gebäude gelten die Allgemeinen Anforderungen nach Art. 3 BayBO.

### **2.3. eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen**

Tabelle: geplante Maßnahmen: Nutzungsdauer

<b>Schutzgut Mensch</b>	Festsetzungen zur Konfliktvermeidung bei Wärmepumpen
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	Keine Maßnahmen erforderlich.
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.</li> <li>- Anwendung der Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB</li> <li>- Eingrünung des Baugebietes.</li> <li>- Festsetzung Pflanzmaßnahmen.</li> <li>- Festsetzungen zur Gartengestaltung.</li> </ul>
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Höhenbegrenzung für bauliche Anlagen</li> <li>- Eingrünung des Baugebietes</li> <li>- Örtliche Bauvorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung</li> <li>- Freihalten bestimmter Bereiche</li> <li>- Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen</li> </ul>
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<p><b>Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Pflaster ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.</li> <li>- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig mittels Versickerungsanlagen (Rigolen oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden.</li> </ul> <p><b>(Vorsorgender) Bodenschutz:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.</li> </ul>

	- Festsetzungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen
<b>Schutzgut Wasser</b>	<p><b>Maßnahmen zur Minderung der Versiegelung:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Grundstückszufahrten, Fahrzeugstellplätze, Wege und Hofbefestigungen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen, als wassergebundene Decken oder als Pflaster ausgeführt werden, sofern keine anderen Auflagen oder Vorschriften dies verbieten.</li> <li>- Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig mittels Versickerungsanlagen (Rigolen oder Flächenversickerung) dem Untergrund zugeführt werden.</li> </ul> <p><b>Maßnahmen zur Starkregenvorsorge:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gewisse Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Durch Ausbildung einer Aufwallung bei gleichzeitiger Abgrabung ist eine durchgängige Muldenstruktur anzulegen, welche dem Schutz im Falle eines Starkregenereignisses dient.</li> </ul>
<b>Schutzgut Luft</b>	Keine Maßnahmen erforderlich.
<b>Schutzgut Klima</b>	Durchgrünung des Plangebietes.

Tabelle: geplante Maßnahmen: Bauphase

<b>Schutzgut Mensch</b>	Einhaltung der AVV Baulärm
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	- Umsetzung der Meldepflicht für Bodendenkmäler
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	- Vermeidungsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>Schutzgut Landschaft</b>	Keine Maßnahmen erforderlich.
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<p>Während der Bauphase werden anfallende Stoffe jeweils getrennt erfasst: Der abgeschobene Humus wird auf dem Gelände zwischengelagert und später bei der Gestaltung der Außenanlagen verwendet. Unbelasteter Erdaushub wird auf Erdstoffdeponien verbracht. Fallen bei den Bauarbeiten unerwartet kontaminierte Bereiche oder Altlasten an, wird unverzüglich das Sachgebiet „Abfallrecht“ beim Landratsamt Lichtenfels verständigt und die weitere Vorgehensweise festgelegt. Nach Abschluss der Arbeiten und Inbetriebnahme der Betriebsstätte werden anfallende Abfälle nach Wertstoffen getrennt und gemäß den einschlägigen Vorschriften entsorgt.</p> <p><b>(Vorsorgender) Bodenschutz:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schädliche Bodenveränderungen durch gasförmige, flüssige oder feste Schadstoffe sind unbedingt zu vermeiden.</li> <li>- Einhalten der Vorgaben der DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und der DIN 19731, des § 202 BauGB sowie des § 12 BBodSchV</li> </ul>
<b>Schutzgut Wasser</b>	Keine Maßnahmen erforderlich, allgemeinverbindliche Standards zur Unfallverhütung sind einzuhalten.
<b>Schutzgut Luft</b>	Keine Maßnahmen erforderlich.
<b>Schutzgut Klima</b>	Keine Maßnahmen erforderlich.

#### **2.4. in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten unter Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl**

Grundlage für die Bewertung der Eignung des Standortes ist zunächst der wirksame Flächennutzungsplan, welcher für das Plangebiet Wohnbauflächen darstellt. Die geplante Nutzung ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Möglichkeiten, den Bedarf an Wohnraum strategisch anderweitig zu decken, bestehen nicht in ausreichendem Maße.

#### **2.5. eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j**

Das Vorhaben berührt das Störfallrecht nicht.

### **3. zusätzliche Angaben:**

#### **3.1 eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse**

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen.

Grundsätzlich wurden sämtliche Informationen vor Ort im Zuge einer Inaugenscheinnahme verifiziert.

Die Kategorisierung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbalargumentativ. Dabei werden gesonderte Fachgutachten mit einbezogen, die ihre eigenen Regelwerke herangezogen haben.

Für den räumlichen Umfang des Umweltberichts ergeben sich als Abgrenzung zum einen der Geltungsbereich des Bebauungsplans und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima/Luft.

#### **3.2 eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können (§ 4 c BauGB). Dabei sind die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen.

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Durch die planerische Konzeption wurde versucht, die Auswirkungen auf die Umwelt durch die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen zu minimieren. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB besteht eine vollziehbare Rechtsgrundlage.

Alle Umweltauswirkungen sind theoretisch reversibel.

Das Auftreten erheblich negativer Umweltauswirkungen wird durch die Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

Für die Bewertung ist der Vergleich mit dem Ausgangszustand wichtig, um den entsprechenden Mehrwert bestimmen zu können. Die Ausgangssituation ist im Umweltbericht festgehalten. Für das Monitoring werden folgende Vorgaben erfüllt:

- *Erarbeitung klarer, prüffähiger Zielvorgaben für obligatorische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen*

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden klare und prüffähige Zielvorgaben für die Entwicklung der Ausgleichsflächen (nach BayKompV) beschrieben. Diese werden durch die Gemeinde Hochstadt a.Main überwacht, insbesondere die Entwicklung von Pflanzgeboten wird

in vergleichbaren Fällen durch die interessierte Öffentlichkeit in der Regel unbürokratisch gewährleistet.

• *Art und Frequenz des Monitorings*

Die Frequenz des Monitorings unterscheidet sich je nach Fläche. Das Baugebiet und insbesondere die Einrichtung und Entwicklung von Ausgleichsflächen sowie die Durchgängigkeit der vorsorgenden Maßnahmen bei Starkregenereignissen werden in unregelmäßigen Abständen durch Inaugenscheinnahme vor Ort von der Gemeinde geprüft.

• *Verpflichtung zur Nachbesserung bei Nichterreicherung der Ziele sowie bei unvorhergesehenen, nachteiligen Umweltauswirkungen*

Es ist im Bebauungsplan die Formulierung festgesetzt, dass alle Anpflanzungen spätestens ein Jahr nach der erfolgten Bebauung erfolgt sein müssen. Dazu sind ausgefallene Pflanzen oder Teile der Vegetation, die absehbar nicht den erforderlichen Zuwachs bzw. vitale Stabilität leisten werden, rechtzeitig gleichwertig zu ersetzen.

### **3.3 eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage**

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen durch den Bebauungsplan für ein Wohngebiet im Süden von Hochstadt a.Main auf einer Fläche von ca. 1,7 ha wurde vorliegender Umweltbericht erarbeitet.

Das Baugebiet wird durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde bereits vorbereitet. Angrenzend befinden sich bereits Wohngebiete, somit fügt sich das geplante Gebiet gut in die städtebauliche Struktur hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung ein.

Bei dem gewählten Standort handelt es sich um einen aus umweltfachlicher Sicht nicht erheblich bedeutsamen Standort ohne besondere Standortqualitäten.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebietskategorien nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Natura 2000-Gebiete liegen außerhalb des Einwirkungsbereichs des Baugebietes. Trinkwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder Ökokatasterflächen sind nicht vorhanden.

Im Zuge einer Voruntersuchung konnte eine Denkmalvermutung in Form einer früheren Siedlung nicht bestätigt werden.

Der Weihergraben samt den bachbegleitenden Strukturen wird nicht beeinträchtigt.

Die vorkommenden Vogelarten wurden untersucht. Es kann dadurch über spezielle Maßnahmen sichergestellt werden, dass es zu keiner Verschlechterung der Bestandssituation für die lokalen Vorkommen kommt.

Altlasten sind nicht bekannt.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind insgesamt betrachtet, wie bei vergleichbaren Baugebieten auch, vergleichsweise geringe Umweltbelastungen verbunden.

So können dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter in der Regel ausgeschlossen werden, im Fall des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auch durch Kompensationsmaßnahmen.

Einzig verbleibende negative Auswirkung bleibt die Versiegelung von Flächen in einem für die vorgesehene Nutzung unvermeidbaren Ausmaß.

### **3.4 eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden**

- BayernAtlas (geoportal.bayern.de/bayernatlas); Umweltatlas Bayern
- Bayer. Landesamt für Umwelt (März 2018): Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010, M 1:500.000, Augsburg.
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 1995): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Lichtenfels, München.
- Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. Auflage, München.; Überarbeitung 2021.

- Flächennutzungsplan Gemeinde Hochstadt a.Main
- Regierung von Oberfranken (2004): Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken West.
- Regionaler Planungsverband Oberfranken-West (aktuelle, digitale Fassung): Regionalplan Oberfranken-West.
- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung: Baugebiet Hofweg. Glätzer, 31.08.2023
- Voruntersuchung des BLfD: Änderungsanzeige (Hochstadt a. Main, LfD: BP Am Hofweg, VU-2023).
- Untere Denkmalschutzbehörde am Landratsamt Lichtenfels: Schreiben SG-Az.2023-0036 vom 31.07.2023

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen und berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung des Bebauungsplans geltenden Fassung.

### 13. Entwurfsverfasser

Aufgestellt: Kronach, den 12.12.2023

ENTWURFSVERFASSER: <b>IVS</b> Ingenieurbüro GmbH Abteilung kommunale Entwicklungsplanung Am Kehlgraben 76 96317 Kronach Telefon 09261/6062-0 Telefax 09261/6062-60
--