



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

---

## Begründung Fassung vom 27. April 2023

---

Vorhaben

Erlass einer Einbeziehungssatzung gem.  
§ 34 Abs. 4 Nr. 3 Baugesetzbuch

Obersdorf „Reuthberg II“

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. ANLASS FÜR DIE SATZUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS.....</b>	<b>2</b>
2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	2
2.2. BESCHREIBUNG DES GEBIETES UND DER SCHUTZGÜTER.....	3
<b>3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ANDERE ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN.....</b>	<b>4</b>
<b>4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
4.1. BEBAUUNG.....	4
4.2. VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	4
4.3. VER- UND ENTSORGUNG.....	5
4.4. GRÜNFLÄCHEN / AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN.....	6
4.5. IMMISSIONSSCHUTZ.....	7
<b>5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>7</b>
<b>6. UMWELTBERICHT GEM. § 2 A BAUGB.....</b>	<b>8</b>
1.1. <i>Beschreibung des Vorhabens.....</i>	<i>8</i>
1.1.1. Inhalt und Ziele der Planung.....	8
1.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	8
1.2. <i>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.....</i>	<i>8</i>
1.3. <i>Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung .....</i>	<i>10</i>
1.3.1. Schutzgut Mensch.....	10
1.3.2. Gewerbliche Emissionen.....	11
1.3.3. Verkehrslärm.....	11
1.3.4. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	11
1.3.5. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	11
1.3.6. Schutzgut Landschaft.....	12
1.3.7. Schutzgut Fläche, Boden.....	13
1.3.8. Schutzgut Wasser.....	14
1.3.9. Schutzgut Luft.....	14
1.3.10. Schutzgut Klima.....	14
1.4. <i>voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.....</i>	<i>14</i>
1.5. <i>Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....</i>	<i>15</i>
1.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
1.5.2. Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben.....	15
1.6. <i>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....</i>	<i>15</i>
1.7. <i>Ausgleichsmaßnahmen.....</i>	<i>16</i>
1.7.1. spezieller Artenschutz.....	16
1.8. <i>Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen).....</i>	<i>16</i>
1.9. <i>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....</i>	<i>16</i>
1.10. <i>Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....</i>	<i>17</i>
1.11. <i>Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....</i>	<i>17</i>
1.12. <i>Quellen.....</i>	<i>17</i>
<b>7. ENTWURFSVERFASSER.....</b>	<b>18</b>

## 1. Anlass für die Satzung

### Rechtliche Grundlagen:

Durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde, auch ohne einen Bebauungsplan aufzustellen

- die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (sog. Klarstellungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB),
- bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn diese im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (sog. Entwicklungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB);
- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen (sog. **Einbeziehungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**);

Die Satzungen können gemäß § 34 Abs. 4 S. 2 BauGB miteinander verbunden werden.

### Gegenwärtige Situation:

Eine ortsansässige Familie hat für das Grundstück Fl.-Nr. 54 Gmk. Obersdorf einen Bauwunsch bei der Gemeinde vorgebracht. Bauvoranfragen mussten bislang negativ beschieden werden. Nachdem keine Aktivierung der Potentialflächen auf dem Grundstück Fl.-Nr. 56 und 54/1 Gmk. Obersdorf möglich war, die im Geltungsbereich einer Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB liegen, muss festgestellt werden, dass Potentiale der Innenentwicklung im Ortsteil i.S.d. Z-LEP-3-2 nicht zur Verfügung stehen.

Auch die unbebauten Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes „Obersdorf-Nord“ (15.05.1975) stehen eigentumsbedingt nicht zur Verfügung.

Fl.-Nr. 54 der Gemarkung Obersdorf liegt an der Straße Reuthberg und ist im Flächennutzungsplan in Bauplatztiefe (ca. 25m) als Wohnbaufläche dargestellt.

Gegenwärtig ist die Fläche allerdings als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu bewerten.

### Ziele der Satzung:

Es ist beabsichtigt i.S.d. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB eine entsprechend baulich vorgeprägte Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, um eine Bewertung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu ermöglichen und zu einer demographischen Stabilisierung des Ortsteils beizutragen.

Aus ortsplanerischen Gründen erfolgt eine Abrundung der Satzung unter Berücksichtigung des städtebaulichen Bestands.

Die bauliche Vorprägung von einigem Gewicht ist vorhanden, die Flächen liegen an einer zur Erschließung bestimmten Straße, eingewachsene Ortsrandbereiche werden nicht landschaftsplanerisch abgewertet.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) von Flurstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Obersdorf:

Flur-Nr.	Erläuterung
577/6	TF, Zufahrt.
54	TF

Es werden Flächen im Umfang von 4.600 m<sup>2</sup> in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen.

Das Grundstück Fl.-Nr. 54 der Gemarkung Obersdorf befindet sich in Privatbesitz. Im Geltungsbereich befinden sich keine Gebäude. Fl.-Nr. 577/6 Gmk. Obersdorf ist ein privater Zufahrtsweg.

Es findet aufgrund der Grundstücksgröße eine Beschränkung auf Teilflächen der Grundstücke statt.

## **2.2. Beschreibung des Gebietes und der Schutzgüter**

Gelegen an der Straße Reuthberg stellt das Plangebiet eine Ackerfläche zwischen zwei bebauten Teilbereichen des Hochstadter Ortsteils Obersdorf dar.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch bestehende Bebauung.
- Im Norden durch die Straße Reuthberg.
- Im Osten durch bestehende Bebauung.
- Im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft (Acker).

Das Plangebiet fällt nach Nordwesten, es liegt im Südosten auf 308 Meter über NN, im Nordwesten auf 299 Meter über NN.

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich der Nördlichen Frankenalb. Geologisch liegt das Gebiet im Bereich des Lias.

Der Baugrundtyp sind veränderlich feste Gesteine mit mittlerer bis hoher Tragfähigkeit. Diese sind oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Die Böden charakterisieren sich fast ausschließlich als Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) aus Lehm bis Ton (Sedimentgestein), verbreitet flache Deckschicht aus (Löss-)Lehm, selten carbonathaltig im Untergrund.

Die Angaben sind allgemein er Natur und öffentlichen Quellen entnommen und ersetzen keine Baugrunduntersuchung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bekannter Altlastenflächen.

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.

Bei Hinweisen auf historischen Bergbau ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutzgebiete für die öffentliche Wasserversorgung und außerhalb wasserwirtschaftlicher Vorranggebiete oder Vorrangflächen. Stehende oder fließende Gewässer sind von der Planung nicht betroffen, auch keine Überschwemmungsgebiete.

Evtl. vorhandene Entwässerungs- und Wegseitengräben sind in ihrer Funktion als lokale Vorflut zu erhalten oder wieder ausreichend hydraulisch leistungsfähig herzustellen. Das infolge des Geländegefälles anfallende Oberflächen- und Hangwasser ist weiterhin schadlos abzuführen.

Über Grundwasserstände im Plangebiet liegen keine Unterlagen vor.

Es handelt sich um Acker, ökologisch wertgebende Strukturen sind nicht vorhanden. Entlang der Straße Reuthberg befindet sich eine Hecke, diese befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

### **3. Flächennutzungsplan und andere übergeordnete Planungen**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hochstadt a.Main ist der Bereich bis ca. 25m von der Grundstücksgrenze als Wohnbaufläche und im Süden als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Grundzüge der Planung werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation bedarfsgerecht weiterentwickelt.  
Die Nachbargemeinden werden von der Planung unterrichtet.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

#### **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

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.

Dem ebenfalls in Punkt 3.1 genannten Grundsatz der flächensparenden Erschließungsformen wird durch die Anbindung an einen geeigneten Verkehrsweg mit vorhandener technischer Infrastruktur ebenfalls entsprochen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (Punkt 3.2). Es wurde dargelegt, dass andere Potentiale der Innenentwicklung nicht aktiviert werden konnten.

Das Anbindegebot gem. Punkt 3.3 des Landesentwicklungsprogramms wird beachtet. Es handelt sich um einen Lückenschluss.

#### **Regionalplan der Planungsregion 4 (Oberfranken-West)**

Darstellungen und Festlegungen des Regionalplans wird nicht widersprochen.

### **4. Planinhalt und Festsetzungen**

#### **4.1. Bebauung**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Die Bebauung hat sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

Die Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) beträgt aufgrund der großen Grundstücksgröße 0,3.

Die Festsetzung einer Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauGB) soll die Beeinträchtigung der vorhandenen Gehölzstrukturen vermeiden. Zudem wird sichergestellt, dass die straßenseitige Bebauung in einer städtebaulich geordneten Flucht verläuft.

#### **4.2. Verkehrserschließung**

Die Flächen liegen an der zur Erschließung bestimmten Straße Reuthberg. Diese ist leistungsfähig ausgebaut, seitens der Gemeinde bestehen keine Veranlassungen.

Die Erschließung ist auf Kosten der Bauherrn und Eigentümer durchzuführen. Ein Anspruch auf Erschließung aus dieser Satzung besteht nicht.

Die Zufahrt zu landwirtschaftlichen Grundstücken ist weiterhin sicherzustellen.

Die Zufahrten und Straßen müssen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr geeignet (befestigt) sein. Eine durchgehende Mindestbreite der Straßen und Wege für die Einsatzfahrzeuge von mind. 3,00 m ist einzuhalten, soweit sie geradlinig geführt werden. In Krümmungs- bzw. Kurvenbereichen sind entsprechende Aufweitungen vorzusehen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bei Begrenzungen durch Zäune, Bewuchs, Lichtmasten o. ä. der für den Feuerwehreinsatz erforderliche Arbeitsraum nicht beeinträchtigt wird. Der frei zugängliche Arbeitsraum muss eine Breite von mind. 4 m betragen. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen vorzusehen, die eine Breite von mind. 3 m aufweisen müssen.

Die Sicherstellung der Nutzbarkeit der Straßen und Zufahrten ist jahreszeitlich unabhängig zu gewährleisten.

#### **4.3. Ver- und Entsorgung**

Die Herstellung der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung der Baugrundstücke muss durch den jeweiligen Bauherrn erfolgen, dies erfolgt auch auf Kosten des Bauherrn, und ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

Niederschlagswasser soll sofern möglich durch geeignete Einrichtungen auf den eigenen Grundstücken versickern. Der Anschluss von Überläufen auf den Grundstücken für das anfallende Niederschlagswasser muss mit der Gemeinde abgestimmt werden.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung und der Umgang mit Niederschlagswasser sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf folgendes hinzuweisen:

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist nicht erforderlich, wenn und soweit die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser unter die Erlaubnisfreiheit nach § 46 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung fällt. Dies gilt ebenfalls bei gemeingebrauchlicher Einleitung in Oberflächenwasser nach § 25 Nr. 1 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TREN OG) in der jeweils gültigen Fassung.

In diesem Zusammenhang prüft der sachkundige Planer der Entwässerungsanlage, ob die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern von Niederschlagswasser vorliegen. Die o. g. Technischen Regeln (NWFreiV mit TRENGW) grenzen dabei die erlaubnisfreie Benutzung ab und geben Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Entwässerungsanlagen vor.

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>.

Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke muss weiterhin gegeben sein. Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen.

#### Strom:

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der Bayernwerk Netz GmbH angeschlossen.

#### Gas:

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist nicht vorgesehen.

#### Telekommunikation:

Durch die Bau- und Erschließungsarbeiten dürfen keine Telekommunikationsanlagen beeinträchtigt oder gefährdet werden. Auf bestehende Anlagen ist grundsätzlich Rücksicht zu nehmen.

Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen (§ 77i Abs. 7 Satz 2 TKG).

#### **4.4. Grünflächen / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Das Plangebiet liegt am Rand des Naturparks Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst. Die Festsetzung von Grünflächen ist nicht vorgesehen. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB sind Bestandteil der Satzung.

#### Bilanzierung des baulichen Eingriffs

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

Es handelt sich um intensiv genutzte Ackerflächen. Diese stellen einen Biotop- und Nutzungstyp geringer Bedeutung mit einem Biotopwert zwischen 1 und 5 gemäß Anlage 1 Liste 1a des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dar. Dieser ist pauschal mit 3 Wertpunkten/m<sup>2</sup> zu bewerten.

Der Beeinträchtigungsfaktor ist 0,3 (= GRZ).

Ausgleichsbedarf = 4.600m<sup>2</sup> [Baugebiet] x 3 WP/m<sup>2</sup> x 0,3 [GRZ] = **4.140 WP**

#### Kompensation des baulichen Eingriffs

Für den Ausgleichsbedarf von 4.140 WP für den Eingriff in die Ackerflächen infolge einer geplanten Bebauung kann in dem südlichen Grundstücksbereich durch Entwicklung und Pflege von Streuobstbeständen ein Zuwachs von neun Wertpunkten erreicht werden (Ausgangszustand: Ackerflächen und Intensivgrünland = 3 WP; Zielzustand: „Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland“ (= BNT B441) = 12 WP; Differenz = 9 WP). Aufgrund der Entwicklungszeit des Baumbestandes wird ein Punkt in der Wertigkeit abgezogen (Timelag).

Der Ausgleichsbedarf kann mit der Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche von 518 m<sup>2</sup> (= 4.140 Wertpunkte / 8 Wertpunkte/m<sup>2</sup>) erbracht werden.

Vorgesehen sind 520 m<sup>2</sup>.

#### **Maßnahme: Entwicklung artenreiches Grünland**

- Erstgestaltungsmaßnahme:

Im Süden der Ackerflächen ist der bestehende Acker in Grünland umzuwandeln und mit einer autochthonen, krautreichen Saatgutmischung für trockene Standorte einzusäen. Dabei sind 80% der Flächen anzusäen, 20% der Fläche sollen sich selbst begrünen.

- Pflegemaßnahmen:

Die Wiesenflächen sind als Extensivwiesen ein- zweimal im Jahr zu mähen. Die Mahd darf erst ab dem 15. Juni erfolgen, das Mähgut ist abzufahren. Das Mulchen der Flächen ist nicht zulässig. Es ist ein Altgrasstreifen bei der Erstmahd bis zur nächstjährigen Mahd von 5-20% zu belassen. Die Schnitthöhe muss mindestens acht Zentimeter betragen, es sind Balkenmäher zu verwenden.

Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

#### **Maßnahme: Entwicklung von Obstbaumbestand**

- Erstgestaltungsmaßnahme

Anpflanzung von autochthonen Obstbaumhochstämmen im Raster von 8x8m bis 10x10m. Zulässig sind sämtliche heimische Obstbaumsorten. Es ist auf eine ausgewogene Mischung aus Früh- und Spätblühern zu achten. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss 4m betragen (Art. 48 AGBGB).

- Pflegemaßnahmen

Die Gehölzpflanzung sind bis zum Erreichen der erforderlichen Wuchshöhe gegen Verbiss zu schützen und fachgerecht zu pflegen.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten der Satzung 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.

#### **4.5. Immissionsschutz**

- Bei der ordnungsgemäßen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist in gewissem Umfang mit Lärm-, Staub- und Geruchsmissionen zu rechnen, die von den Anwohnern hinzunehmen sind.
- Unzulässige Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Handelsbetriebe, die von außen auf das Gebiet einwirken könnten, sind nicht ersichtlich, da nicht vorhanden.
- Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Kreisstraße LIF 4. Die damit verbundenen Immissionen sind im Zuge der Einzelgenehmigungen zu berücksichtigen.

#### **5. Nachrichtliche Übernahmen**

Die in der Planzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udgln.), sowie einer konfliktfreien Umsetzung von Vorhaben.

##### Denkmalrechtlicher Hinweis:

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.

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.

##### Hinweise nach Naturschutzrecht:

Nachrichtlich übernommen wurden amtlich kartierte Biotope sowie der Naturpark „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“.

## **6. Umweltbericht gem. § 2 a BauGB**

### **1.1. Beschreibung des Vorhabens**

Ein baulich vorgeprägter Bereich wird gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Gegenwärtig ist das Gebiet gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu bewerten.

Die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB wird künftig nach § 34 BauGB bewertet.

#### **1.1.1. Inhalt und Ziele der Planung**

Die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB wird im Plangebiet künftig nach § 34 BauGB bewertet.

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

Die Planung umfasst 4.600m<sup>2</sup> zzgl. Ausgleichsflächen im Umfang von 520 m<sup>2</sup>. Für eine Überbauung stehen unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen rund 1.380 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

### **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**

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gem. Regionalplan nicht vorhanden. Die Gemeinde gehört gemäß Regionalplan zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. 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**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Hochstadt a.Main ist der nördliche Bereich als Wohnbaufläche und im Süden als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Grundzüge der Planung werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation bedarfsgerecht weiterentwickelt.

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

Das Vorhaben befindet sich gem. ABSP außerhalb naturschutzfachlicher Schwerpunktgebiete.

#### **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.

### 1.3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung

#### 1.3.1. Schutzgut Mensch

##### Beschreibung

Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. Eine künftige Nutzung als Wohngebiet ist in Teilbereichen durch den Flächennutzungsplan vorgesehen.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch bestehende Bebauung.
- Im Norden durch die Straße Reuthberg.
- Im Osten durch bestehende Bebauung.
- Im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft (Acker).

An Untersuchungsgebiet grenzt im Osten und Westen Wohnnutzung an der Straße Reuthberg an.

Grundsätzlich stellt die Errichtung von baulichen Anlagen immer einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Durch die Planung werden dauerhaft keine Freiflächen entzogen, die von Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1.000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Für die naturbezogene Erholung ist das Gebiet potenziell geeignet. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist. Im Wirkungsbereich sind keine Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Strukturen bzw. Landschaften mit hoher Erholungsnutzung vorhanden. Das Gebiet besitzt eine allgemeine Bedeutung für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen, naturbezogenen Erholung.

Der Landschaftsausschnitt ist durch die bestehende Bebauung vorgeprägt, eine Vorbelastung des Gebietes besteht durch die Kreisstraße LIF 4.

Ausgewiesene Rad- oder Wanderwege sind nicht betroffen.

##### Auswirkungen

Es grenzen Siedlungsflächen an; eine Nutzungseinschränkung dieser Flächen durch das Vorhaben erfolgt nicht.

Dadurch, dass die Fläche nur in geringem Umfang für die Erholungsnutzung geeignet und eine Vorbelastung/Vorprägung gegeben ist, werden diesbezüglich nur geringe Auswirkungen mit der Planung einhergehen.

Die Immissionen nach § 3 BImSchG werden nachfolgend bewertet.

#### 1.3.2. Gewerbliche Emissionen

##### Beschreibung:

Nicht vorhanden.

##### Auswirkungen:

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da das Einfügungsgebiet gem. § 34 BauGB zu beachten ist.

#### 1.3.3. Verkehrslärm

##### Beschreibung:

Der Verkehr aus dem Gebiet wird über leistungsfähige überörtliche Verkehrswege (LIF 4, Kreisstraße) abgewickelt.

In dem Einwirkungsbereich der Verkehrsemissionen liegt das Plangebiet.

##### Auswirkungen:

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Kreisstraße LIF 4. Die damit verbundenen Immissionen sind im Zuge der Einzelgenehmigungen zu berücksichtigen.

Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen nicht.

#### 1.3.4. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

##### Beschreibung:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine Bodendenkmäler.

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist bereits baulich vorgeprägt. Die geplante Nutzung stellt kein wesensfremdes Element in diesem Landschaftsausschnitt dar.

##### Auswirkungen:

Nicht zu erwarten.

#### 1.3.5. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

##### Beschreibung:

Es handelt sich um Acker, ökologisch wertgebende Strukturen sind nicht vorhanden. Entlang der Straße Reuthberg befindet sich eine Hecke, diese befindet sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung.

##### Lebensraum

Fließende oder stehende Gewässer sind nicht betroffen. Wald ist nicht betroffen. Raupenfutterpflanzen für speziell geschützte Arten wurden nicht festgestellt.

Es ist von Vogelarten der Gehölzstrukturen und der offenen agrarisch genutzten Kulturlandschaft wie Amsel, Bachstelze, Eichelhäher, Elster, Rabenkrähe etc. auf der Planungsfläche auszugehen. Diese Arten sind nach den Vorgaben des bayerischen LfU nicht saP-relevant, da bei ihnen regelmäßig davon ausgegangen werden kann, dass für sie keine Verschlechterung ihres Erhaltungszustandes befürchtet werden muss.

SaP-relevante Potentiale für Brutvögel der Offenlandhabitats bestehen nicht. Feldlerchen halten normalerweise von Vertikalstrukturen einen Mindestabstand von ca. 50-80 m ein, d.h. die Planungsfläche ist aus Sicht der Feldlerche aufgrund der nahen Vertikalstrukturen (Bebauung, Gehölzkulisse) nicht als Bruthabitat geeignet.

Weiterhin sind im Umfeld Vorkommen der Dorngrasmücke und der Goldammer möglich, da sich Gehölze, nördlich des Plangebietes befinden.

#### Schutzkulisse

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.

Das Gebiet befindet sich im Naturpark Fränkische Schweiz, Veldensteiner Forst, allerdings nicht in der strenger geschützten Kernzone.

Die nächstgelegenen *Natura-2000*-Schutzgebiete befinden sich im Norden in 2 km Entfernung im Maintal.

Amtlich kartierte Biotop sind nicht planbetroffen.

Vorbehaltsgebiete der Regionalplanung betreffend Natur und Landschaft sind nicht betroffen.

#### Auswirkungen:

Das Vorkommen von Tierarten der FFH-Richtlinie sowie national streng geschützter Arten kann nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Entsprechende Nebenbestimmungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu formulieren.

Es ist nachgewiesen, dass ungefährdete, häufige Arten und sogenannte Allerweltsarten vorkommen. Negative Populationsdynamiken sind mit der Bauleitplanung nicht verbunden. Gleiches gilt für weitere Arten, die möglicherweise als Nahrungsgäste vorkommen.

Erhebliche Auswirkungen sind in diesen Fällen aufgrund fehlender spezifischer Besonderheiten des Planungsgebietes nicht zu erwarten.

Die Eignung von Offenlandflächen als Bruthabitate für Wiesenbrüter wie die Feldlerche ist nach fachlichen Ansätzen nicht gegeben. Durch die Nähe zu bestehender Bebauung sowie Verkehrswegen ist die Qualität der potentiellen Habitate bereits erheblich herabgesetzt und aufgrund der bekannten Meidungsdistanzen der Art zu Vertikalstrukturen gar nicht mehr in ausreichendem Maße gegeben.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine zusätzliche Trennungsfunktion, da es sich um einen Lückenschluss handelt.

Für größere Tierarten wird keine relevante Beeinträchtigung bestehender Wanderwege entstehen, da als Wanderkorridore für größere und scheue Arten fungierende großen und unzerschnittene Waldgebiete und Biotopverbundstrukturen durch die Planung nicht berührt werden und die Flächen bereits vorgeprägt sind. Es kommt insbesondere nicht zur Zerschneidung von Wanderwegen und Verbundachsen, eine Erhöhung diesbezüglicher Tötungsrisiken ist demnach nicht anzunehmen.

Die nächstgelegenen *Natura-2000*-Schutzgebiete befinden sich im Norden in 2 km Entfernung im Maintal, Auswirkungen sind nicht anzunehmen.

Durch die Bebauung des Gebiets kommt es zu einer Versiegelung und Überbauung von Ackerflächen. Somit liegt ein erheblicher Eingriff vor (§ 14 BNatSchG). Der Bestand ist grundsätzlich als ausgleichbar zu werten. Unter Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a Abs. 3 BauGB) kann der entstandene Eingriff kompensiert werden.

Erhebliche negative Auswirkungen verbleiben unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen nicht.

#### 1.3.6. Schutzgut Landschaft

##### Beschreibung:

Das Gebiet umfasst eine Fläche von circa 4.600 m<sup>2</sup>. Es wird im Osten und Westen durch bestehende Bebauung, im Norden durch eine Hecke begrenzt. Im Süden grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Das Plangebiet fällt nach Nordwesten, es liegt im Südosten auf 308 Meter über NN, im Nordwesten auf 299 Meter über NN.

Das Gelände wird derzeit u.a. ackerbaulich genutzt.

Eine Störung des Landschaftsbildes erfolgt bereits durch die vorhandene Kreisstraße.

Die Fläche liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

Auswirkungen:

Durch die weiteren Maßnahmen wird das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt. Im Nahbereich wird der Eingriff durch die festgesetzten Eingrünungen abgemildert. Eine Unterbrechung bestehender Sichtbeziehungen findet nicht statt. Naturraumtypische Besonderheiten werden nicht beeinträchtigt. Vorhandene Landschaftselemente werden soweit möglich integriert. Das Gebiet besitzt keine überörtliche Erholungsfunktion. Für den örtlichen Erholungssuchenden stellt das Vorhaben keine Beeinträchtigung dar.

1.3.7. Schutzgut Fläche, Boden

Beschreibung:

Durch die Maßnahme wird Bauland im Umfang von rund 4.600 m<sup>2</sup> geschaffen. Für eine Überbauung stehen unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen rund 1.380 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Das Plangebiet liegt im Grenzbereich der Nördlichen Frankenalb. Geologisch liegt das Gebiet im Bereich des Lias.

Der Baugrundtyp sind veränderlich feste Gesteine mit mittlerer bis hoher Tragfähigkeit. Diese sind oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/hebungsempfindlich, Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar.

Die Böden charakterisieren sich fast ausschließlich als Regosol und Pelosol (pseudovergleyt) aus Lehm bis Ton (Sedimentgestein), verbreitet flache Deckschicht aus (Löss-)Lehm, selten carbonathaltig im Untergrund.

Böden besonderer Qualität sind nicht vorhanden.

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

Auswirkungen:

Das Plangebiet wird derzeit ackerbaulich genutzt. Boden wird versiegelt und im Zuge der Bauarbeiten umgelagert. Dadurch erfolgt eine kleinräumige Störung der Bodenschichtung. Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in Bodenschichten während der Nutzung erfolgt nicht. Qualität und Regenerationsfähigkeit des Bodens im versiegelten Bereich werden beeinträchtigt.

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 sollten innerhalb des Vorhabensbereiches 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 des § 12 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.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen, dabei sind Auswirkungen nur durch unsachgemäßen Umgang zu erwarten.

Negative Auswirkungen beschränken sich auf den teilweisen Verlust von Bodenfunktionen im Bereich von baulichen Anlagen.

### 1.3.8. Schutzgut Wasser

#### Beschreibung:

Das Gebiet hat keine relevante Bedeutung für die Wasserversorgung der Gemeinde Hochstadt a.Main.

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

#### Auswirkungen:

Durch das Vorhaben erfolgt eine Versiegelung von Flächen. Dies wirkt sich mittelbar potentiell auf Grundwasserneubildung aus.

Auf Fließgewässer werden keine Auswirkungen erwartet.

Erhebliche negative Auswirkungen werden nicht erwartet.

### 1.3.9. Schutzgut Luft

#### Beschreibung:

Unzulässige Immissionen von Luftschadstoffen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

#### Auswirkungen:

Durch das Baugebiet entstehen grundsätzlich keine Emissionen, welche die Zumutbarkeitsgrenzen gemäß den einschlägigen Vorschriften überschreiten.

Erhebliche negative Auswirkungen sind daher nicht zu prognostizieren.

### 1.3.10. Schutzgut Klima

#### Beschreibung:

Auf Grund der Lage des Plangebietes ist nicht mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von bewaldeten Höhen zu rechnen. Die Kaltluftproduktionsfunktion der un bebauten Flächen ist hoch. Das Gebiet ist nicht inversionsgefährdet.

#### Auswirkungen:

Die für das Klima bedeutsamen großen, zusammenhängenden Waldflächen im nördlichen Frankenjura werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Der kleinräumige Wechsel von beschatteten und besonnten Flächen, trockenen und frischen Bereichen infolge der Bebauung verursacht mikroklimatische Veränderungen, die sich auf die kleinräumigen Standortverhältnisse auswirken. Es ist davon auszugehen, dass sich insbesondere die versiegelten Flächen in den Sommermonaten stärker erhitzen werden.

Die Inversionsgefährdung ist als niedrig einzustufen, sodass kumulative Auswirkungen aufgrund von Emissionen und einer gleichzeitigen Inversionslage ausgeschlossen werden können.

## **1.4. voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter**

Tabelle: zu erwartende erhebliche Auswirkungen

<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b> Eingriffserheblichkeit gemäß § 14 BNatschG ist festzustellen.
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>

<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Steigender Versiegelungsgrad. Versickerungsfähigkeit von Grund und Boden werden nachteilig verändert.
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Luft</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Klima</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Schnelleres Aufheizen versiegelter Flächen.

## 1.5. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

### 1.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine abwägungserhebliche Verschlechterung des Zustands bei den Schutzgütern nach UVPG ist nicht zu erwarten.

### 1.5.2. Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben

Durch die Planung entstehen erhebliche Umweltauswirkungen. Ein unmittelbares Baurecht ist mit der Planung jedoch nicht verbunden, sodass eine Unterscheidung nach anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Eingriffswirkungen zum gegenwärtigen Stand nicht erfolgen kann.

#### Bodenschutzklausel

Der Umgang mit Grund und Boden ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.

#### Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Dabei werden Potentialflächen des Flächennutzungsplanes aktiviert.

#### Klimaschutzklausel

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer geringen Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine Überflutung mit einhergehenden schweren Sachschäden ist daher bei Starkregenereignissen unwahrscheinlich.

Kompensationsmaßnahmen können im Falle von längeren Trockenperioden Schaden nehmen.

## 1.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich.</b>
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich.</b>
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1a BauGB</b> <b>Festsetzung einer Baugrenze zum Schutz von Gehölzen</b>
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Verortung der Pflanzmaßnahmen.</b>
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<b>(Vorsorgender) Bodenschutz:</b> Einhalten der Vorgaben der DIN 19639, DIN 18915, DIN 18300 und der DIN 19731, des § 202 BauGB sowie des § 12 BBodSchV.
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich,</b> allgemeinverbindliche Standards zur Unfallverhütung sind einzuhalten.
<b>Schutzgut Luft</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich.</b>

<b>Schutzgut Klima</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich.</b>
------------------------	--------------------------------------

Die Entwässerung ist in nachgelagerten Verfahren zu klären, die Abfallentsorgung erfolgt öffentlich.

### **1.7. Ausgleichsmaßnahmen**

Die Baugebietsausweisung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 14 BNatSchG). Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden im Zuge des Verfahrens ausgeglichen.

#### 1.7.1. spezieller Artenschutz

Das Vorkommen von Tierarten der FFH-Richtlinie sowie national streng geschützter Arten kann nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Entsprechende Nebenbestimmungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu formulieren.

### **1.8. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen)**

Die Alternative ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Anwendung dieses Instruments würde mit vergleichbaren Umweltauswirkungen einhergehen.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan entlang der Straße Reuthberg bereits als Wohnbaufläche dargestellt, es findet nur teilweise eine Erweiterung in den Außenbereich statt. Durch die gewählte Abgrenzung ist ein sinnvoller städtebaulicher Abschluss zur freien Landschaft gegeben und dem grundsätzlichen Ziel einer organischen Entwicklung des Siedlungskörpers wird entsprochen.

Am gewählten Standort kann die Planung im Hinblick auf die die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG umgesetzt werden:

- Der Landschaftsausschnitt weist aufgrund der bereits bestehenden Nutzungen und einer Kreisstraße bereits die erforderliche Vorprägung auf.
- Unvermeidbare Beeinträchtigungen können durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.
- Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohn- und Wohnumfeldfunktion finden nicht statt.

Damit erweisen sich die für das Vorhaben gewählten Flächen bei Betrachtung umweltfachlicher Belange als geeignet.

### **1.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

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. Dies gilt eigentlich nur für Bauleitpläne, nicht für städtebauliche Satzungen, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB sollen aber trotzdem durch die Gemeinde überwacht werden.

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, grundsätzlich erkannt werden.

Die fachgerechte Umsetzung der Eingrünungs- und Kompensationsmaßnahmen wird überprüft, dazu ist ein Ortstermin zu vereinbaren, sobald deren Herstellung erfolgt ist.

### **1.10. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

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 der Planung und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima/Luft.

### **1.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch eine Einbeziehungssatzung an der Straße Reuthberg wurde vorliegender Umweltbericht erarbeitet (§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB).

Ziel ist es, die Zulässigkeit von (Bau-)Vorhaben künftig nach § 34 BauGB zu bewerten und nicht länger nach § 35 BauGB.

Durch die Planung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß Natura-2000-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt. Das Gebiet befindet sich im Naturpark Fränkische Schweiz, Veldensteiner Forst, allerdings nicht in der strenger geschützten Kernzone. Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand.

Amtlich kartierte Biotope werden nicht überplant.

Bodendenkmäler, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen.

Mit den Darstellungen sind insgesamt betrachtet, keine erheblichen Umweltbelastungen verbunden, da der Eingriff in Natur und Landschaft verbindlich ausgeglichen wird.

Der spezielle Artenschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nach Maßgabe der Naturschutzbehörde zu regeln.

Dauerhaft negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter können nicht festgestellt werden.

### **1.12. Quellen**

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.; 1997): 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.

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 Satzung geltenden Fassung.

### **7. Entwurfsverfasser**

Mit der Erstellung der Einbeziehungssatzung wurde beauftragt:

**IVS** Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach  
Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60

B.Sc. Tobias Semmler  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 27. April 2023  
Aufgestellt: Kronach, im April 2023