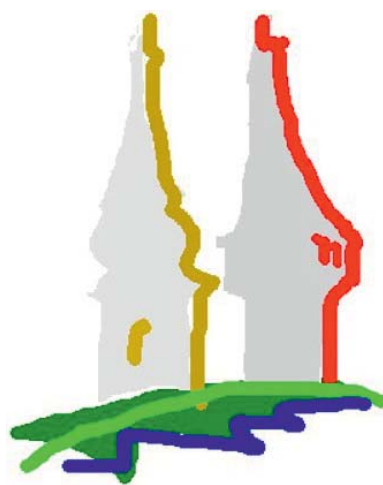


# 1. BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG UND -ERWEITERUNG WEIHER - HU 1 GEMARKUNG WEIHER



**STADT HOLLFELD  
LANDKREIS BAYREUTH**

**BEGRÜNDUNG  
UMWELTBERICHT**



**BFS+** GmbH  
Büro für Städtebau & Bauleitplanung  
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393  
Fax 0951 59593  
info@bfs-plus.de



**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90419 nürnberg oedenberger straÙe 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

## **B E G R Ü N D U N G**

zur 1. Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung  
"Weiher Hu 1", Gemarkung Weiher  
Stadt Hollfeld, Landkreis Bayreuth

Aufstellungsbeschluss vom	28.02.2023
Einwohnerzahl: Stadt Hollfeld davon Weiher	5.157 EW (30.06.2023) 257 EW (30.06.2023)
Flächennutzungsplan:	Wirksame Fassung 30.03.1988 bzw. 06.06.2007 (16. Änderung)
Anzeigebehörde für den Bebauungsplan:	Landratsamt Bayreuth

Entwurfsverfasser:	<b>BFS+ GmbH</b>	Tel 0951 59393
	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	Fax 0951 59593
	Hainstr. 12, 96047 Bamberg,	info@bfs-plus.de

**TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner**  
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH  
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99  
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

## **INHALTSVERZEICHNIS**

### **BEGRÜNDUNG**

<b>1</b>	<b>Grundlagen und Planungsverlauf</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Derzeit örtliche Gegebenheiten</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Beschaffenheit und Lage des Plangebietes</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Geplante bauliche Nutzung</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Grünordnungsplan</b>	<b>10</b>
5.1	Rechtsgrundlagen	10
5.2	Landschaftliche Situation und planerische Grundlagen	10
5.3	Eingriffsvermeidung	11
5.4	Grünordnerische Festsetzungen zur Eingriffsminimierung	11
5.5	Artenschutz	12
5.6	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	13
<b>6</b>	<b>Vorgesehene Erschließung</b>	<b>14</b>
6.1	Verkehr	14
6.2	Abwässer	14
6.3	Wasserversorgung	15
6.4	Sonstige Versorgungseinrichtungen	15
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>15</b>
7.1	Immissionen durch die Landwirtschaft	15
7.2	Immissionen durch haustechnische Anlagen	15
<b>8</b>	<b>Beteiligte Fachstellen</b>	<b>16</b>

## **UMWELTBERICHT**

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>17</b>
1.1	Anlass und Aufgabe	17
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	17
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	17
<b>2</b>	<b>Vorgehen bei der Umweltprüfung</b>	<b>17</b>
2.1	Untersuchungsraum	17
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	17
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	18
<b>3</b>	<b>Fachgesetze, Gutachten und Planungsvorgaben</b>	<b>19</b>
<b>4</b>	<b>Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung</b>	<b>19</b>
4.1	Mensch	19
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	20
4.3	Boden	21
4.4	Wasser	22
4.5	Klima/Luft	23
4.6	Landschaft	24
4.7	Fläche	25
4.8	Kultur- und Sachgüter	25
4.9	Wechselwirkungen	25
4.10	Erhaltungsziele u. Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	26
<b>5</b>	<b>Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 des BauGB</b>	<b>26</b>
<b>6</b>	<b>Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen</b>	<b>27</b>

<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen</b> .....	<b>28</b>
<b>8</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>28</b>
<b>9</b>	<b>Monitoring</b> .....	<b>28</b>
<b>10</b>	<b>Zusammenfassung</b> .....	<b>29</b>

## **1. Grundlagen und Planungsverlauf**

Der Stadtrat von Hollfeld hat in seiner Sitzung vom 28.02.2023 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplan "Weiher Hu 1" vom 22.05.2014 zum 1. Mal zu ändern und zu erweitern.

Der Plan erhält den Namen "1. Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung Weiher Hu 1".

Das Plangebiet liegt im Süden des Ortsteiles Weiher nordwestlich der Stadt Hollfeld und schließt südöstlich an das vorhandene Wohngebiet "Weiher" und den Ortsrand des Altdorfes an. Das Plangebiet entspricht den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes von Hollfeld auf Basis der 16. Änderung vom 06.06.2007.

Die Planaufstellung wird durch die BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg - durchgeführt. Grünordnungsplan und Umweltbericht wurden vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg erstellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Norden und Osten an die bebaute Ortslage der Wohngebiete "Weiher" und "Weiher Hu 1". Im Westen und Süden grenzt es an die freie Flur (landwirtschaftliche Nutzflächen).

Folgende Grundstücke der Gemarkung Weiher liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 110/33, 110/34, 110/35, 110/41, 110/42 und 110/43  
Flurnummern teilweise: 110/28

Der Grünordnungsplan ist in den Planteil und in die Begründung zur Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung integriert; aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird im Folgenden für die komplette Planung die Bezeichnung "Bebauungsplan" verwendet.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im so genannten Regelverfahren nach BauGB. Der Umweltbericht wird in einer separaten Textausgabe beigelegt.

Die Inanspruchnahme der Flächen für Wohnbauzwecke ist durch die örtliche Nachfrage nach frei verfügbarem Bauland begründet. Die Bauflächen sind vorwiegend für den örtlichen Bedarf bestimmt. Durch die Erstellung des Bebauungsplanes wird diese Nachfrage befriedigt und gleichzeitig sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Für den Planungsbereich liegen bereits konkrete Anfragen vor.

Gemeindliche Belange stehen der Bebauungsaufstellung nicht entgegen. Die Erschließung und die Ver- und Entsorgung ist gewährleistet.

## **2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten**

Die Stadt Hollfeld liegt im Nordwesten des Landkreises Bayreuth, gehört zum Regierungsbezirk Oberfranken und liegt im südwestlichen Teil der Planungsregion Oberfranken-Ost (5).

Hollfeld liegt inmitten der Zentren Bamberg, Bayreuth, Forchheim und Kulmbach. Im Zuge der Gebietsreform 1972 wurde die Kommune vom früheren Landkreis Ebermannstadt in den Landkreis Bayreuth umgegliedert. Durch die Eingemeindungen der Gebietsreform 1972/1978 in Bayern wurde Hollfeld eine Stadt mit über 5.500 Einwohnern, wobei ca. 2.700 Einwohner auf Hollfeld entfallen.

Seit 2013 wurde Hollfeld zum Mittelzentrum aufgewertet. Gemeinsam mit den selbständigen Gemeinden Aufseß und Plankenfels bildet Hollfeld eine Verwaltungsgemeinschaft. Der Verwaltungssitz befindet sich in Hollfeld. Die Großgemeinde Hollfeld bilden die Stadt Hollfeld selbst noch 20 weitere Orte:

Drosendorf, Fernreuth, Freienfels, Gottelhof, Hainbach, Höfen, Kainach, Krögelstein, Loch, Moggendorf, Neidenstein, Pilgerndorf, Schönfeld, Stechendorf, Tiefenlesau, Treppendorf, Weiher, Welkendorf, Wiesentfels und Wohnsdorf.

Der Gebietsumfang der Gemarkungsfläche beträgt insgesamt 8.064,19 ha.

Das Gebiet der Stadt Hollfeld ist Bestandteil des Naturparks Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst. Das Plangebiet liegt weder innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, noch innerhalb der Schutzzone im Naturpark.

Hollfeld ist 25 km von Bayreuth, 35 km von Bamberg und 80 km von Nürnberg entfernt. Weiher liegt etwa 1 km nordwestlich von Hollfeld.

An das überregionale Verkehrsnetz ist Hollfeld über die Anschlußstellen "Stadelhofen" oder "Schirradorf" der BAB A 70 (Bayreuth / Bamberg) angeschlossen. Die Entfernungen vom Ortsmittelpunkt betragen beispielsweise zu der Anschlussstelle Stadelhofen 10 km. Zudem ist Hollfeld sehr gut durch die Bundesstraße 22 und den Staatsstraßen 2191, 2198 und 2281 erschlossen. Weiher wird im Osten von der Bundesstraße 22 tangiert ("Bamberger Straße"), die südöstlich von Weiher die direkte Verbindung mit Hollfeld herstellt.

Einrichtungen für den täglichen Bedarf werden in der Stadt Hollfeld zur Verfügung gestellt.

Die Einwohnerzahl ist in den letzten 5 Jahren im gesamten Stadtgebiet von Hollfeld leicht gesunken bzw. stagniert. Derzeit leben 5.157 Menschen in Hollfeld inkl. aller Ortsteile (Stand 30.06.2023).

In den letzten Jahrzehnten stagnierte in Hollfeld die Entwicklung der Wirtschaft und somit schlossen einige Gewerbebetriebe. Die Zahl der Auspendlerquote ist deshalb relativ hoch. Die Anzahl der mittelständischen Handwerksbetriebe blieb konstant. Zuletzt konnte die Ansiedlung von Dienstleistungs- (Rechtsanwälte, Ärzte usw.) und Infrastruktureinrichtungen (Einkaufsmärkte usw.) wieder erreicht werden. Durch die Ausweisung von Baugebieten in den 1990er Jahren konnte Hollfeld seine Bedeutung als Wohnstandort weiterhin festigen.

1972 erfolgte durch die Errichtung einer Staatlichen Gesamtschule ein wichtiger Schritt zur Aufwertung der Zentralität der Stadt. Daneben besitzt Hollfeld 2 Kindergärten, einen mit Frühfördereinrichtungen, eine Grundschule, eine städtische Musikschule, eine Volkshochschule und die Stadtbücherei St. Gangolf, sowie ein Frei- und ein Hallenbad.

Über das Städtebau-Förderungsprogramm wurde seit 1984 insbesondere der Altstadtkern von Hollfeld saniert. Dies brachte die städtebauliche Erneuerung des Marienplatzes sowie weiterer Straßenzüge und Plätze. Seit 2007 wird für die Stadt Hollfeld ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) im Rahmen des Förderprogramms "Stadtumbau West" erarbeitet.

In Hollfeld gibt es eine Freiwillige Stützpunktfeuerwehr mit der dafür erforderlichen Ausrüstung.

Über den VGN (Verkehrsverbund Großraum Nürnberg) existieren regelmäßige Busverbindungen zwischen Hollfeld und Bayreuth sowie Hollfeld und Bamberg.

Die Müllabfuhr wird vom Landkreis Bayreuth organisiert und durchgeführt.

### **3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes**

Das Plangebiet der 1. Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung "Weiher Hu 1" liegt am südlichen Ortsrand des Ortsteiles "Weiher". Es schließt an das vorhandene Wohngebiet und an den Ortsrand des Altortes an.

Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Norden und Osten – zur bebauten Ortslage / Wohngebiete "Weiher" und "Weiher Hu 1"  
Süden und Westen - zur freien Landschaft hin / landwirtschaftliche Nutzflächen

Das Plangebiet fällt von Südwesten in Richtung Nordosten von ca. 405 m auf ca. 398 m ü. NN ab.

Angaben über an der Oberfläche austretendes Wasser sind nicht bekannt.

Biotope, Bau- oder Bodendenkmäler sind in diesem Bereich nicht vorhanden, Altlasten sind nicht bekannt.

### **4. Geplante bauliche Nutzung**

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 0,435 ha groß (Bruttobaufläche). Die Fläche teilt sich folgendermaßen auf:

	ha	%
<b>ALLGEMEINES WOHNGEBIET (WA)</b>	<b>0,370</b>	<b>85,1</b>
<b>ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN</b>	<b>0,065</b>	<b>14,9</b>
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>0,435</b>	<b>100,0</b>

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen; die zulässigen Nutzungen sind dort geregelt. Es ist eine maximal 2-geschossige Einzelhausbebauung geplant (II).



Es werden 5 Baurechte ausgewiesen, die durchschnittliche Bauplatzgröße beträgt ca. 739 m<sup>2</sup>.

Für alle Grundstücke ist eine offene Bauweise sowie eine Einzelhaus- und Doppelhausbebauung zulässig. Erlaubt sind bei Einzelhäusern maximal 2 Wohneinheiten und zusätzlich 1 Einliegerwohnung. Bei Doppelhäusern sind maximal 1 Wohneinheit und zusätzlich 1 Einliegerwohnung zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO in Verbindung mit § 15 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) im Plangebiet nicht zulässig sind, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Wohncharakter beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden.

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 (s. o.) eingehalten werden.

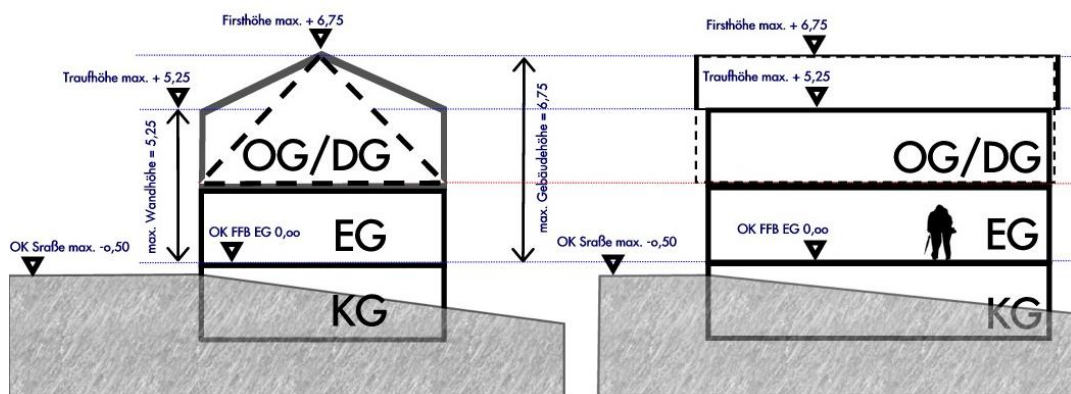
Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß BauNVO werden dabei eingehalten bzw. unterschritten.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen vorgeschrieben:

Die maximale traufseitige Wandhöhe beträgt straßenseitig 5,25 m. Gemessen wird von der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zur Schnittlinie Außenkante Außenwand / OK Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe beträgt 6,75 m. Gemessen wird von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) bis zum obersten Abschluss des Gebäudes.

Die erwähnten Festsetzungen sind zusätzlich in beiliegender Skizze dargestellt:



Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Es sind dabei alle Dachneigungen zulässig, solange die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen eingehalten werden. Der Dachüberstand darf an der Traufe maximal 0,50 m und am Ortgang maximal 0,30 m betragen.

Es sind alle Dacheindeckungen zulässig, Ziegel oder Betondachsteine in roten, braunen oder anthrazitgrauen Farbtönen werden bevorzugt. Bei Dachdeckungen aus Metall sind nur dauerhaft beschichtete Materialien zulässig. Dacheindeckungen aus unbeschichtetem oder wasserwirtschaftlich ungeeignet beschichtetem Kupfer, Zink oder Blei sind nicht zulässig.

Bei flach geneigten Dächern sollte eine Dachbegrünung vorgenommen werden. Die kombinierte Nutzung mit Solar- und/oder Photovoltaikanlagen ist zulässig. Eine Dachbegrünung unterhalb von Sonnenkollektoren oder Photovoltaikanlagen ist nicht zwingend erforderlich.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen werden als Dachaufbauten für den Eigenverbrauch verbindlich vorgeschrieben. Hierbei sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachflächen solarenergetische Anlagen (zur Erzeugung von Warmwasser und/oder Strom) zu errichten und in Betrieb zu nehmen. Geeignet sind Dachflächen, die nach Süden, Süd-Westen oder Westen ausgerichtet sind, soweit darauf die Installation solcher Anlagen technisch möglich ist.

Windkraftanlagen sind im Plangebiet nicht zulässig.

Gauben sind in ihrer Gesamtbreite bis zu 2/3 der Firstlänge je Dachfläche als eine oder mehrere Gauben zulässig. Abstand von der Außenwand: mind. 1.00 m.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung sind keine landschaftsbeeinträchtigenden Farben zulässig. Es wird angeregt, Fassaden zu begrünen.

Festlegungen zu Kniestöcken und Hauptfirstrichtungen wurden nicht getroffen. Die maximal zulässigen traufseitigen Wandhöhen und Firsthöhen sind jedoch einzuhalten.

Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK) in Abhängigkeit von Topographie vorgeschrieben: Hauseingänge und die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (EFOK) dürfen maximal 0,50 m über Oberkante der Erschließungsstraße am höchsten Punkt der straßenseitigen Grundstücksgrenze liegen.

Garagen müssen innerhalb der mit Baugrenzen (Punkt 3.2 der Festsetzungen) umfassten Flächen errichtet werden. Grenzgebäude müssen der BayBO entsprechen. Carports und Stellplätze können überall auf dem Grundstück errichtet werden. Carports müssen dabei der BayBO entsprechen. Vor den Garagen ist ein Stauraum von mindestens 6,00 m, vor Carports von mindestens 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten. Der Stauraum darf zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nur mit einer Einfriedung versehen werden, wenn diese einen Antrieb mit Fernbedienung aufweist.

Nebengebäude und Garagen sind dem Hauptgebäude in Dachneigung und Dacheindeckung anzugleichen oder mit begrüntem Flachdach auszubilden. Ein Kniestock bei freistehenden Garagen und Nebengebäuden ist unzulässig. Ist die Garage an das Wohnhaus angebaut, ist die Höhe des Kniestocks anzugleichen, eine Grenzbebauung ist dann nicht zulässig.

Für jede Wohneinheit sind 2 PKW-Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Privatgrundstücken nachzuweisen, für Einliegerwohnungen mindestens zusätzlich 1 Stellplatz je Wohneinheit. Die Nutzung der Fläche vor den Garagen (Stauraum) als Stellplatz ist nicht zulässig (amtlicher Leitsatz zu "Gefangenen Stellplätzen").

Hinsichtlich der Geländeanpassung wurde festgelegt, dass das bestehende Gelände weitestgehend beizubehalten ist und durch Abgrabung oder Auffüllung nicht derart verändert werden darf, dass das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Überhöhte Terrassenaufschüttungen mit steilen Böschungen sind nicht zulässig. Verände-

rungen des natürlichen Bodenreliefs, wie Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen max. bis zu EFOK vorgenommen werden.

Die Anlieger haben auf ihren Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Böschungen, Stützmauern und Betonrückenstützen zu dulden und zu unterhalten.

Nachfolgend ist für die Erweiterung des Baugebietes "Weiher Hu 1" eine Tabelle über Ausnutzungswerte mit einer Einfamilienhausbebauung mit 1 Wohneinheit je Baurecht sowie mit 2 Wohneinheiten inkl. Einliegerwohnungen je Baurecht (Grundlage: Belegungsdichte gemäß Statistischem Landesamt von 2,466 Einwohner je Wohneinheit):

	minimal	maximal (inkl. Einliegerwohnungen)
5 Wohngebäude	5 WE	15 WE
Einwohner	12 EW	37 EW
Netto-Wohndichte	32 EW/ha	100 EW/ha
Brutto-Wohndichte	28 EW/ha	8534 EW/ha
Netto-Wohnungsdichte	14 WE/ha	41 WE/ha
Brutto-Wohnungsdichte	11 WE/ha	19 WE/ha

Nach Realisierung dürfte das Baugebiet aufgrund von Erfahrungswerten für etwa 20 Einwohner ausgelegt sein.

## **5. Grünordnungsplan**

### **5.1 Rechtsgrundlagen**

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Umfelds sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes, Artenschutzes und der Landschaftspflege.

Art. 4 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Gem. §1a BauGB ist demnach die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der gemeindlichen Abwägung zu berücksichtigen. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Folgenden sowie im Umweltbericht dargestellt und wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

### **5.2 Landschaftliche Situation und planerische Grundlagen**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung und -Erweiterung liegt im Süden des Ortsteiles Weiher, in der Gemeinde Hollfeld, schließt an bestehende Wohnbebauung an und wird durch den Eschenweg von Osten erschlossen. Der Bereich liegt leicht Nordexponiert und ist weiträumig einsehbar.

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgte noch vor kurzem intensive Landwirtschaft (Acker), die jedoch aktuell in Teilen brach liegt, da die geplante Erschließungsstraße bereits errichtet wurde. Ökologisch wertvolle Bereiche (Bspw. Gehölzstrukturen, Ge-

wässer, Magerstrukturen etc.) waren nach älteren Luftbildaufnahmen und sind nach aktuellem Stand nicht vorhanden.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Naturparks "„Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst"" (NP-00009) jedoch außerhalb von jedweder weiterer Schutzgebietskategorie des Bundesnaturschutzgesetzes sowie Natura-2000-Gebieten. Ebenso befinden sich innerhalb und in direktem Umfeld des Vorhabens keine erfassten Biotopflächen der Bayer. Biotopkartierung.

### **5.3 Eingriffsvermeidung**

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Folgenden sowie im Umweltbericht dargestellt und wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Aus Sicht der Gemeinde Hollfeld stellt die Erweiterung des allg. Wohngebietes im Ortsteil Weiher eine sinnvolle Ortserweiterung dar. Daher bestehen aus Sicht der Gemeinde innerhalb des Ortsteils kein alternativer Standort für die geplanten Nutzungen, die mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wären.

### **5.4 Grünordnerische Festsetzungen zur Eingriffsminimierung**

Neben der Eingriffsminimierung durch entsprechende Standortwahl erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung u.a. durch nachfolgende festgesetzte grünordnerische Maßnahmen.

#### **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie für Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nrn. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

##### Grünordnerische Festsetzungen und Begrünungsbindungen innerhalb der Baufläche (textl. Festsetzung 13.1)

Zur allg. Begrünung des Baugrundstücks sind die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch mit Baum-/Strauchpflanzungen sowie Grün-/Beetflächen zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zur Stärkung der heimischen Fauna sind für Gehölzpflanzungen vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste). Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung (>10 m Höhe) sowie eine randliche Einfriedung mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der, im Vergleich zu Laubgehölzen, geringeren ökologischen Wertigkeit unzulässig. Die Anlage von Steingärten ist ebenfalls nicht zulässig.

##### Pflanzgebote innerhalb der Baufläche (textl. Festsetzung 13.2)

Zur Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes sind im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Hecken mind. 2-reihige freiwachsende Strauchgruppen zu pflanzen. Die Bezeichnung "freiwachsen" bedeutet dabei, dass die Gehölze sich entsprechend ihrem Wuchsverhalten entwickeln und nicht als Dauerschnitthecke zurückgehalten werden sollen. Eine Strauchgruppe hat aus mind. 6 Gehölzen (Mindestpflanzqualität Sträucher 2mal verpflanz (2xv), Höhe 80/100 cm) je Gruppe zu bestehen. Die Pflanzungen sind gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfällen durch Neupflanzungen festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Abweichungen von der planzeichnerisch dargestellten Anordnung der Strauchgruppen sind unter Einhaltung des Begrünungskonzeptes (Ortsrandeingrünung) zulässig. Einzelne Sichtlücken zur freien Landschaft sind somit im Rahmen der Hausgartengestaltung möglich. Für die Pflanzungen sind Zur Stärkung der heimischen Fauna vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste).

### Pflanzgebot für Einzelbäume (textl. Festsetzung 13.3)

Zur allg. Eingrünung des Innenbereiches des Baugebietes ist pro Baugrundstück ein hochstämmiger, großkroniger Laub- bzw. Obstbaum (Mindestpflanzqualität Hochstamm, 2 mal verpflanz (2xv), Stammumfang (StU) 10-12 cm, mit Ballen, Artauswahl siehe Artenliste) zu pflanzen, gärtnerisch zu erhalten und bei Ausfall durch Neupflanzung zu ersetzen. Die planzeichnerisch dargestellten Pflanzstandorte dienen als Hinweis und sind lagemäßig nicht bindend. Die Pflanzstandorte sind jedoch zur Eingrünung des Baukörpers (Stichwort „Hausbaum“) zum öffentlichen Straßenraum und somit zum Grundstückseingang zu orientieren.

### Artauswahl (textl. Festsetzung 13.4)

Zur Orientierung für Pflanzmaßnahmen und zur ökologischen Aufwertung des Plangebietes mittels heimischer Arten sind nachfolgende Artenlisten vorgegeben:

#### Artenliste standortheimischer Gehölze

Großbäume	Sträucher
Feld-Ahorn (Acer campestre)	Hasel (Corylus avellana)
Spitzahorn (Acer platanoides)	Alpen-Johannisbeere (Ribes alpinum)
Weiß-Birke (Betula pendula)	Kornelkirsche (Cornus mas)
Hainbuche (Carpinus betulus)	Europ. Pfeifenstrauch (Philadelphus coronarius)*
Winterlinde (Tilia cordata)	Sal-Weide (Salix caprea)
Vogelkirsche (Prunus avium)	Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)*
Salweide (Salix caprea)	Hundsrose (Rosa canina)*
Obstgehölze in Sorten	Schlehe (Prunus spinosa)*
	Kreuzdorn (Rhamnus cathartica)*
	Hartriegel (Cornus sanguinea)*
	Liguster (Ligustrum vulgare)*
	Weißdorn (Crataegus monogyna)*
	Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)*
	Felsenbirne (Amelanchier ovalis)*

Ergänzungen der Artenlisten durch heimische Arten (auch in Sorten) sind zulässig.

### Minimierung der Versiegelung (textl. Festsetzung 13.5)

Zum anteiligen Erhalt der lokalen Regenwasserversickerung sind Wegeflächen und nicht überdachte Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. Schotter-/Rasen, Rasenpflaster, Drain-Pflaster etc.) herzustellen.

### Artenschutzmaßnahmen (textl. Festsetzung 13.6)

Ergänzend zu den grünordnerischen Maßnahmen zur Eingriffsminimierung sind allg. Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich.

Zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten, sind für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden. Lichtemissionen des Umfeldes sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu vermeiden.

## **5.5 Artenschutz**

Ausgehend von dem geplanten Vorhaben sind neben Eingriffen in die Natur und Landschaft auch zusätzlich Beeinträchtigungen auf gesetzlich geschützte Teil der Natur (Tiere und Pflanzen) möglich. Ergänzend zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung werden deshalb die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung betrachtet.

Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgte noch vor kurzem intensive Landwirtschaft (Acker). Ausgehend von dem östlich anschließenden bestehenden Bebauungsplan

"Weiher – HU 1" (von 2014) wurde die bereits damals geplante Erschließungsstraße bereits errichtet und an den aktuelle geplanten Erweiterungsbereich des Bebauungsplans angepasst/erweitert. Die übriggebliebene Ackerflur innerhalb des Geltungsbereiches liegt daher seit kurzem brach.

Ökologisch wertvolle Bereiche (Bspw. Gehölzstrukturen, Gewässer, Magerstrukturen etc.) waren nach älteren Luftbildaufnahmen und sind nach aktuellem Stand nicht vorhanden. Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens aktuell ebenfalls nicht vor.

Durch die Lage des Vorhabens in direktem Anschluss an bestehende Wohnbebauung, durch die zuvor erfolgte intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die bereits erfolgten Bauarbeiten der Erschließungsstraße und durch das allg. fehlen von Habitatstrukturen ist ein Vorkommen streng geschützter Arten weitestgehend auszuschließen. Aufgrund dessen sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Aufgrund der im weiteren Umfeld liegenden Gehölzstrukturen sowie dem Auenbereich der östlich verlaufenden Wiesent ist jedoch ein vielfältiges Insektenvorkommen zu erwarten, weshalb festgesetzt wird, dass zur Minimierung der Lockwirkung auf Insekten für Beleuchtungsanlagen im Bereich von Außenfassaden, Stellplätzen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel (Bspw. LED mit geringem Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß)) zu verwenden sind. Lichtemissionen des Umfeldes sind Bspw. durch Gehäuse mit Richtcharakteristik und bodengerichtete Beleuchtung zu vermeiden.

## **5.6 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG muss für unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft Ausgleich bzw. Ersatz geschaffen werden. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Folgenden sowie im Umweltbericht dargestellt und wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung erfolgt gem. dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" (Stand 2021; nachfolgend als "Leitfaden zur BayKompV" bezeichnet). Der Leitfaden räumt dabei ein, dass die Bearbeitung der Eingriffsregelung entweder in vereinfachter Vorgehensweise oder als Regelverfahren angewandt wird. Dabei ist entscheidend, ob die Planung mit Blick auf Inhalt, Art und Umfang vertretbar für Natur und Landschaft ist. Maßgebliche Schwellenwerte sind dabei die Art der Nutzung (reines oder allg. Wohngebiet), die Größe des Geltungsbereiches ( $\leq 2$  ha) und die Eingriffsintensität ( $GRZ \leq 0,3$ ). Zudem dürfen vom Vorhaben nur Schutzgüter mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung beeinträchtigt werden, wobei diese Beeinträchtigung zusätzlich durch festgesetzte Vermeidungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung gemindert werden müssen.

Nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde kann somit aufgrund der kleinräumigen Eingriffsfläche (insg. nur 0,435 ha), der allg. geringen Eingriffsintensität ( $GRZ$  von 0,3 bis 0,4) und der geringen naturschutzfachlichen Bedeutung des Eingriffsbereiches (nur intensive Ackernutzung) die vereinfachte Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (gem. Kap. 3.2 des Leitfadens zur BayKompV) angewendet werden. Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter (Arten/Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft) werden zudem durch mehrere grünordnerische Festsetzungen (Pflanzgebote zur Eingrünung des Baufeldes

und des Ortsrandes, Minimierung der Versiegelung, Artenschutzmaßnahmen) wirkungsvoll minimiert.

### **Fazit**

Aufgrund der kleinflächigen und nicht intensiven Eingriffe in ökologisch geringwertige Strukturen am Ortsrand und unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung des Geltungsbereiches ist nach Einstufung des Leitfadens kein Ausgleich erforderlich.

## **6. Vorgesehene Erschließung**

### **6.1 Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Verlängerung der bereits vorhandenen Stichstraße des Plangebietes "Weiher Hu 1". Die Länge der Stichstraße beträgt somit insgesamt ca. 180 m und endet in einer gemäß gültiger Regelwerke ausreichend bemessenen Wendeanlage. Stichstraße und Wendeanlage erhalten eine bituminöse Befestigung.

Die Breite der Erschließungsstraße beträgt ca. 6,15 m.

### **6.2 Abwässer**

Die Abwasserbeseitigung in Weiher erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Das Schmutzwasser des geplanten Baugebietes wird im Trennsystem entwässert. Der bestehende Schmutz- und Regenwasserkanal in der Stichstraße wird dabei entsprechend verlängert. Die bestehenden und geplanten Abwasserleitungen sind im Bebauungsplan eingetragen (vereinfacht als 1 Leitungsstrang - Abwasserleitung geplant). Die Abwässer werden in die vollbiologische Kläranlage Hollfeld abgeleitet, deren Dimensionierung ausreichend ist.

Die Oberflächenwässer werden gesammelt und dem Vorfluter zugeleitet.

Derzeit finden Vorbereitungen für die entsprechende Regelung zur wasserrechtlichen Erlaubnis hinsichtlich der Ableitung der Schmutzwässer sowie der Niederschlagswässer statt. Das Landratsamt Bayreuth und das Wasserwirtschaftsamt Hof wurden hierzu bereits informiert. Relevante Unterlagen (hydraulische Berechnungen, Kanalsanierungsbedarfsplan inkl. Einleitungsstellen betreffend der Kläranlage Hollfeld) werden baldmöglichst bei den zuständigen Behörden entsprechend eingereicht.

Zur Aufnahme des Niederschlagswassers ist außerdem die Errichtung von Zisternen mit einer Größe von mindestens 5 m<sup>3</sup> Inhalt vorgeschrieben. Eine entsprechende Festlegung ist Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen. Überschüssiges oder gering verschmutztes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken durch Versickerungsanlagen beseitigt werden.

Zum Schutz gegen potenziell vorhandene Grundwasserstände und/oder drückendes Grundwasser wird den jeweiligen Bauherren empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben.

Die Kellergeschosse sowie alle unter der Rückstauenebene liegenden Räume und Entwässerungseinrichtungen (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc) sind gegen Rückstau entsprechend zu sichern.

## **Geothermie**

Sollte im Rahmen des Gebäudeneubaus beabsichtigt werden, den Wärmebedarf über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf die notwendigen wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Es wird in diesem Falle eine frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt Kronach sowie dem LRA Bayreuth empfohlen.

### **6.3 Wasserversorgung**

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Druck und Dargebot sind - auch hinsichtlich einer erforderlichen Löschwasserentnahme - ausreichend.

### **6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen**

Hollfeld wird durch die Bayernwerk Netz GmbH mit Strom versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Immissionen durch die Landwirtschaft**

Durch die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen (Geruch, Staub, Lärm) kommen. In den "Textlichen Festsetzungen" wurde ein Hinweis aufgenommen, dass diese Belästigungen in der Regel hinzunehmen sind.

### **7.2 Immissionen durch haustechnische Anlagen**

Der Beurteilungspegel der durch den Betrieb haustechnischer Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftanlagen, Wärmepumpen) hervorgerufenen Geräusche darf am maßgeblichen Immissionsort im Hinblick auf die Summenwirkung mit bereits bestehenden bzw. noch zu errichtenden weiteren haustechnischen Anlagen die um 6 dB(A) reduzierten in der Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 9. Juni 2017 (TA Lärm) unter Nr. 6.1d für ein allgemeines Wohngebiet festgesetzten Immissionsrichtwerte für den Tag (6.00 bis 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und für die Nacht (lauteste Nachstunde zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) von 34 dB(A) nicht überschreiten. Zudem dürfen die Anlagen nicht tiefenfrequent i. S. d. Nr. 7.3 der TA Lärm sein.

Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwertanteile und der tiefenfrequenten Geräuschanteile obliegt dem jeweiligen Bauherren und sollte im Bedarfsfall durch Vorlage einer Herstellerbescheinigung oder durch Vorlage eines schalltechnischen Nachweises erbracht werden.

Als maßgeblicher Immissionsort gelten die Baulinien bzw. Baugrenzen, die innerhalb des Geltungsbereichs eines Bebauungsplans für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (z. B. Wohn- und Schlafräume) festgesetzt sind. Ansonsten liegt im Gebäudebestand der maßgebliche Immissionsort 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes.

Entsprechende Hinweise sind Bestandteil der Verbindlichen Festsetzungen unter Punkt C.



## **8. Beteiligte Fachstellen**

8.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
8.2	Landratsamt Bayreuth	95440 Bayreuth
8.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost	95015 Hof
8.4	Wasserwirtschaftsamt Hof	95030 Hof
8.5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	95444 Bayreuth
8.6	Amt für Landwirtschaft und Forsten	95447 Bayreuth
8.7	Amt für Ländliche Entwicklung	96047 Bamberg
8.8	Bayernwerk Netz GmbH - Kundencenter Kulmbach	95326 Kulmbach
8.9	Stadtwerke Hollfeld	96142 Hollfeld
8.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	95448 Bayreuth
8.11	Kabel Deutschland GmbH	90449 Nürnberg
8.12	Vodafone GmbH	40549 Düsseldorf
8.13	Telefónica Germany GmbH & Co OHG	80992 München
8.14	Zweckverband zur Wasserversorgung der Jura-Gruppe	91257 Pegnitz
8.15	Zweckverband zur Wasserversorgung der Sanspareil-Gruppe	96197 Wonsees
8.16	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339 München
8.17	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
8.18	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
8.19	Bayerischer Bauernverband	95447 Bayreuth
8.20	BUND Naturschutz in Bayern e.V.	96047 Bamberg
8.21	Landesbund für Vogelschutz i. Bayern (LBV) e.V.	91161 Hilpoltstein
8.22	Regierung von Mittelfranken - Luftamt Nordbayern	90411 Nürnberg
8.23	Naturpark Veldensteiner Forst - Fränkische Schweiz	91278 Pottenstein
8.24	Kreisjugendring	95448 Bayreuth
8.25	Integrierte Leitstelle Bayreuth/Kulmbach	95445 Bayreuth
8.26	Kreisbrandrat des Landkreises Bayreuth	95466 Weidenberg
8.27	Kreisheimatpfleger - Dipl.-Ing. Architekt Berthold Just	95463 Bindlach
8.28	Stadtheimatpfleger - Hr. Günther Hofmann	96142 Hollfeld
8.29	Gemeinde Aufseß	91347 Aufseß
8.30	Gemeinde Königsfeld	96167 Königsfeld
8.31	Gemeinde Mistelgau	95490 Mistelgau
8.32	Gemeinde Plankenfels	95515 Plankenfels
8.33	Gemeinde Stadelhofen	96187 Stadelhofen
8.34	Markt Thurnau	95349 Thurnau
8.35	Markt Wonsees	96197 Wonsees
8.36	Stadt Hollfeld	96142 Hollfeld
8.37	Team 4	90419 Nürnberg
8.38	BFS+ GmbH	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Stadtrat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

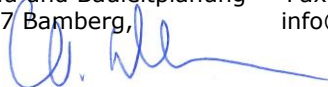
Aufgestellt: Bamberg, 20.02.2024

### **BFS+ GmbH**

Büro für Städtebau und Bauleitplanung  
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593  
info@bfs-plus.de



# U M W E L T B E R I C H T

## 1. Einleitung

### 1.1 Anlass und Aufgabe

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

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 – Umweltprüfung) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024.

### 1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Stadt Hollfeld plant im südlichen Teil des Ortsteils Weiher die Teiländerung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Weiher – HU 1“ zur Erweiterung des bereits geplanten allg. Wohngebietes.

### 1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die Ausweisung dient der kleinflächigen Erweiterung des bereits rechtskräftigen Bebauungsplans zur Ergänzung der geplanten Wohnbebauung und resultiert aus der aktuellen Darstellung von geplanter Wohnbaufläche des Flächennutzungsplan. Der Vorhabenbereich schließt zudem direkt an bestehende Wohnbebauung an, wurde überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und wird aktuell bereits über den Eschenweg erschlossen. Aus Sicht der Stadt Hollfeld ergeben sich somit, unter Berücksichtigung der Zielsetzung, keine alternativen Standorte, an denen das geplante Vorhaben mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wäre.

## 2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

### 2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich.

Ein größeres Untersuchungsgebiet ist aufgrund der eingeschränkten Wirkungen der Planung nicht erforderlich (vgl. Wirkungsprognose).

### 2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB

#### § 1 Abs. 6 Nr. 7:

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a) bis d)
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

#### § 1 a:

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

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen bzgl. Schutzgebieten/Biotoperfassung ausgewertet.

Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

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

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

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

## 2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten

### 3. Fachgesetze, Gutachten und Planungsvorgaben

Es wurden insbesondere folgende gesetzliche Vorgaben, Gutachten sowie Planungsvorgaben berücksichtigt:

#### Gesetze

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bay. Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bay. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das BauGB sowie das BNatSchG und BayNatSchG wird durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und das BBodSchG sowie BayBodSchG durch sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden mittels geringer Grundflächenzahl berücksichtigt.

#### Gutachten

Eine vertiefende gutachterliche Prüfung einzelner Themenfelder, als Ergänzung der Bewertung im Rahmen der Bebauungsplanbegründung inkl. Umweltbericht, ist nach aktueller Einschätzung nicht erforderlich.

#### Planungsvorgaben

- Ausschnitt des Flächennutzungsplan der Stadt Hollfeld (Ortsteil Weiher) in der aktuellen Fassung (gem. 16. Änderung vom Okt. 2007)

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

#### 4.1 Mensch

Beim Schutzgut Mensch ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes (Aspekt Wohnfunktion) sowie die wohnortnahe Feierabendholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

#### Bestandsaufnahme relevanter Umweltaspekte

Der Vorhabenbereich grenzt an bereits bestehende Wohnbebauung im Ortsteil Weiher an und wurde bis vor kurzem noch überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt. Teilbereiche sind bereits durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Weiher – HU 1“ dargestellte Erschließungsstraße (Eschenweg) überbaut.

Der Untersuchungsraum beinhaltet aufgrund der überwiegend intensiven Nutzung keine Strukturen zur Naherholung (Fußwege, Aufenthaltsbereiche, Sitzmöglichkeiten etc.) sowie keine prägenden Grünstrukturen (Feldgehölze oder Waldflächen).

Vorbelastung des Geltungsbereiches besteht durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung.

#### Bewertung der Auswirkungen der Planung

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Durch die Planung erfolgt eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung in Ortsrandlage. Aufgrund der vergleichbaren Nutzung ist jedoch keine maßgebliche Beeinträchtigung der Wohnfunktion zu erwarten. Gleiches ist bzgl. der geringen Zunahme von Anwohnerverkehr zu erwarten.

Aufgrund der fehlenden Erholungseignung des Untersuchungsbereiches sowie durch die bestehende Vorbelastung sind ebenfalls keine maßgeblichen Beeinträchtigungen auf die Naherholung zu erwarten. Siedlungsnaher Freiflächen sind weiterhin im Umfeld des Ortsteiles rasch erreichbar.

Ausgehend von den Standortverhältnissen sind überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## 4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen/Biodiversität sind die Standortverhältnisse innerhalb des Untersuchungsraumes und in dessen Umfeld maßgeblich, da der Grad der Natur-nähe die allg. Wertigkeit angibt.

### Bestandsaufnahme relevanter Umweltaspekte

Der Vorhabenbereich wurde vor kurzem noch überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist aktuell jedoch in Teilbereichen bereits durch die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Weiher – HU 1“ dargestellte Erschließungsstraße (Eschenweg) überbaut bzw. liegt brach.

Der Untersuchungsraum beinhaltet aufgrund der ursprünglich überwiegend intensiven Nutzung keine ökologisch wertvollen Strukturen (Gewässer, Gehölzgruppen, Magerbereiche etc.).

Vorbelastung des Geltungsbereiches besteht für die Tierwelt überwiegend durch die vorherig intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die direkt anschließende Wohnbebauung (Bspw. Störung der Offenlandbrut u. A. durch freilaufende Hauskatzen) und die bereits errichtete Erschließungsstraße.

Schutzgebiete und Biotope der Bayer. Biotoperfassung sind innerhalb und im weiteren Umfeld des Untersuchungsraumes nicht vorhanden.

### Bewertung der Auswirkungen der Planung

Bewertungskriterien sind:

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

Durch die Planung geht überwiegend landwirtschaftlich geprägte und strukturarme Fläche verloren. Durch grünordnerische Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans wird jedoch eine allg. Durchgrünung gewährleistet, wodurch stellenweise eine ökologische Aufwertung der Flächen erfolgt.

Die Belange des Artenschutzes wurden aufgrund der Vorbelastung im Rahmen einer Relevanzabschätzung geprüft. Durch die Lage des Vorhabenbereichs, dem Fehlen von ökologisch wertvolleren Habitat-Strukturen sowie die vormals intensive landwirtschaftliche Nutzung bzw. die bereits errichtete Erschließungsstraße ist nur mit dem Vorkommen störungstoleranter (Vogel-)arten zu rechnen für die eine Mehrbelastung durch die geplante Nutzung auszuschließen ist. Vielmehr werden durch grünordnerische Festsetzungen neue Habitat-Strukturen geschaffen. Zudem werden ergänzend allg. Maßnahmen des Artenschutzes (Vermeidung von Lichtverschmutzung) festgesetzt.

Ausgehend von den Standortverhältnissen sowie durch die Festgesetzten Maßnahmen sind überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten

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

### 4.3 Boden

Die Bewertung des Schutzgutes Boden erfolgt durch Auswertung zugänglicher Daten des Landesamtes für Umwelt sowie vorhandener Gutachten. Tiefergehende Betrachtungen und Bewertungen können durch Bodengutachten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

#### **Bestandsaufnahme relevanter Umweltaspekte**

Der überwiegend intensiv genutzte und deutlich anthropogen geprägte Boden im Untersuchungsbereich besteht laut Übersichtsbodenkarte Bayern (Quelle Landesamt für Umwelt [LfU]) aus Braunerde und gering verbreitet Podsol-Braunerde aus Sand. Gem. der Bodenfunktionskarte [Quelle LfU] besitzt der Standort allg. eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit.

#### **Bewertung der Auswirkungen der Planung**

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Die vorherrschenden Bodenverhältnisse zeigen aufgrund der intensiven Nutzung eine geringe Naturnähe und besitzen ein geringes Biotopentwicklungspotential. Zudem sind die Bodentypen nicht selten. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering. Durch die geplante Nutzung und die festgesetzte Grundflächenzahl ist mit einer geringen bis mittleren Überbauung zu rechnen.

Durch die geplante Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt eine relativ kleinflächige Versiegelung und damit einhergehende Verluste überwiegend ackerbaulich genutzter Böden. Zum Erhalt von Bodenfunktionen sind jedoch Festsetzungen zur allg. Begrünung innerhalb der Bauflächen getroffen. Somit können sich in Teilbereichen die Bodenfunktionen durch Begrünung regenerieren. Als ergänzende Maßnahme wirkt die Festsetzung zur Minimierung von Versiegelungen.

Ausgehend von den Standortverhältnissen und aufgrund der geplanten Nutzung sowie der festgesetzten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sind überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### 4.4 Wasser

Das Schutzgut Wasser gliedert sich in die zwei Teilbereiche Fließ-/Stillgewässer sowie Grundwasser. Da Innerhalb der Untersuchungsraumes und im Umfeld keine Fließ-/Stillgewässer vorhanden sind, wird auf eine Betrachtung dieses Teilaspektes verzichtet.

##### Bestandsaufnahme relevanter Umweltaspekte

Über den Grundwasserstand liegen aktuell keine detaillierten Informationen vor. Hinweise auf oberflächennahes Grundwasser, Bspw. aufgrund von Bodenverhältnissen, sind im Geltungsbereich nicht festzustellen. Im Rahmen der Bauausführungen sind ggf. hierfür Untergrunderkundungen vorzusehen, um die Höhe des anstehenden Grundwassers zu ermitteln.

Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

##### Bewertung der Auswirkungen der Planung

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschafts- haushalt

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es im Geltungsbereich zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Zudem ist durch die geplante Nutzung und die festgesetzte Grundflächenzahl mit einer geringen bis mittleren bis hoher Versiegelung zu rechnen.

Zum Erhalt von Infiltrationsflächen sind jedoch Festsetzungen zur allg. Begrünung innerhalb der Bauflächen sowie zur Minimierung von Versiegelungen getroffen. Somit können sich in Teilbereichen die Bodenfunktionen durch Begrünung regenerieren und die Neubildung von Grundwasser unterstützt werden.

Ausgehend von den Standortverhältnissen und aufgrund der geplanten Nutzung sowie der festgesetzten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sind überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## 4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima/Luft sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich, die sowohl vom Bestand im Gebiet als auch vom weiteren Umfeld abhängig sind.

### Bestandsaufnahme relevanter Umweltaspekte

Der Untersuchungsbereich besitzt keine Strukturen, die eine maßgebliche lufthygienische Ausgleichsfunktion erfüllen. Durch die überwiegend landwirtschaftlich genutzte Fläche besitzt der Standort zudem nur eine geringe lokale Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Aufgrund der vorherrschenden Topografie ist keine lokal bedeutsame Luftleitbahn zu erwarten, jedoch ist zwischen der landwirtschaftlich ausgeräumten Flur und der östlich verlaufenden Aue der Wiesent ein Luftaustausch zu erwarten. Aufgrund der ländlichen Lage ist der Standort nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen.

### Bewertung der Auswirkungen der Planung

Bewertungskriterien Schutzgut Klima/Luft sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion bzgl. der Bindung von Partikeln und Minderung von Immissionen
	klimatische Ausgleichsfunktion bzgl. der Kalt- und Frischluftproduktion bzw. dem Luftabfluss

Durch die kleinräumige Bebauung gehen keine maßgeblich bedeutsamen klimatischen Ausgleichsfunktionen verloren. Zudem ist durch den geringen Versiegelungsgrad und durch festgesetzte Begrünungsgebote keine maßgebliche Verschlechterung des Mikroklimas im Siedlungsraum zu erwarten.

Die Frischluftversorgung des Siedlungsraumes ist weiterhin durch die umliegende freie Landschaft gewährleistet und wird durch festgesetzte Pflanzgebote zur Eingrünung innerhalb des Siedlungsraum weiter verbessert.

Ausgehend von den Standortverhältnissen, dem geringen Versiegelungsgrad und aufgrund der festgesetzten Vermeidungs-/Minimierungsmaßnahmen sind überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

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



## 4.6 Landschaft

Die Bewertung der Landschaft und des Landschaftsbildes stellt überwiegend eine subjektive Betrachtung dar und ist stark von der allg. Einsehbarkeit des Untersuchungsraumes abhängig.

### Bestandsaufnahme relevanter Umweltaspekte

Der Untersuchungsbereich ist aufgrund der intensiven Nutzung frei von besonderen, landschaftsbildprägenden Elementen und durch die direkt anschließende bestehende Bebauung nur bedingt einsehbar. Eine deutliche Einsehbarkeit besteht von der landwirtschaftlichen Flur aus. Vorbelastungen sind nicht vorhanden.

### Bewertung der Auswirkungen der Planung

Bewertungskriterien Schutzgut Klima/Luft sind:

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

Die geplante Nutzung führt zu keiner maßgeblichen Veränderung des Ortsbildes, da nur zusätzliche Wohnbebauung zum bestehenden Ortsteil entsteht. Das Vorhaben greift zudem nur in Bereiche ein, die bereits durch die intensive Nutzung geprägt sind und somit nur eine geringe Eigenart, Vielfalt und Natürlichkeit aufweisen.

Eine maßgebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird durch Festsetzungen zur Begrünung des Baufeldes sowie zur Eingrünung des zukünftigen Ortsrandes wirkungsvoll gemindert.

Aufgrund der geplanten Erweiterung der bestehenden Nutzung (Wohnbebauung) und unter Berücksichtigung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## 4.7 Fläche

Fläche ist als endliche Ressource zu bewerten, die wechselnder Inanspruchnahme bzw. Nutzung unterliegt. Als Leitlinie zur nachhaltigen Nutzung der Fläche dient daher der Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

### **Bestandsaufnahme relevanter Umweltaspekte**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hollfeld stellt für den Untersuchungsraum bereits weiträumig „geplante Wohnbaufläche“ dar, die an bestehende „Wohnbaufläche“ anknüpft und an die „Flächen für die Landwirtschaft“ angrenzt.

### **Bewertung der Auswirkungen der Planung**

Die geplanten Nutzung im Geltungsbereich entspricht der Zielsetzung des Flächennutzungsplans und berücksichtigt durch festgesetzte Ortsrandbegrünung zudem die im Randbereich dargestellte „geplante Eingrünung zur freien Landschaft“.

Ausgehend vom geplanten Vorhaben erfolgt eine Neuversiegelung und somit ein Flächenverlust. Da durch die geplante Nutzung jedoch der Zielsetzung des Flächennutzungsplans entsprochen wird, sind nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

## 4.8 Kultur- und Sachgüter

### **Bestandsaufnahme relevanter Umweltaspekte**

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

### **Bewertung der Auswirkungen der Planung**

Aufgrund der geplanten Nutzung und unter Berücksichtigung der festgesetzten Begründungsbindungen sind keine maßgeblichen Auswirkungen auf umliegende Baudenkmäler zu erwarten. Sichtbeziehungen werden ebenfalls durch das geplante Wohngebiet nicht erheblich beeinträchtigt.

## 4.9 Wechselwirkungen

### **Bestandsaufnahme relevanter Umweltaspekte**

Aufgrund der einheitlichen und intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. dem bereits erfolgten Straßenbau sind im Geltungsbereich keine ausgeprägten ökologischen Wirkungsgefüge anzunehmen.

### **Bewertung der Auswirkungen der Planung**

Maßgebliche Auswirkungen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.

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

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung von mind. 500 m zum nächstgelegenen Gebiet (FFH-Gebiet „Wiesent-Tal mit Seitentälern“ 6233-371.11) ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

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

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

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt gesichert.

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

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist zulässig.

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

Durch die Planung werden kleinräumig landwirtschaftlichen Flächen beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Flächen oder von Konversionsflächen bestehen aktuell nicht.

#### Darstellung von Landschaftsplänen

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Hollfeld stellt für den Geltungsbereich „Wohnbaufläche“ dar, weshalb die Erweiterung des Siedlungsraumes der Darstellung entspricht.

#### Erfordernisse des Klimaschutzes

Durch die Planung werden keine klimatisch besonders wertvollen Flächen beansprucht oder maßgebliche klimatische Ausgleichsfunktionen beeinträchtigt.

Festsetzungen zur Minimierung und Vermeidung von Beeinträchtigungen des Lokalklimas sind vorhanden (Pflanzgebote etc.).

Die weiteren Erfordernisse des Klimaschutzes sind in der jeweiligen Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

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

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

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

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

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

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

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

Die Auswirkungen werden durch Einschränkung und Festsetzungen des Wohngebietes insoweit gemindert, dass die einschlägigen Vorgaben und Auflagen des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bay. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich aktuell keine spezifischen Georisiken nach.

Überschwemmungsgebiete sowie wassersensible Bereich sind im Untersuchungsbereich nicht vorhanden.

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

Angrenzende Vorhaben sind nach aktuellem Stand nicht bekannt.

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

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

### Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

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

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter (Arten/Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft) werden durch mehrere grünordnerische Festsetzungen (Pflanzgebote zur Eingrünung des Baufeldes und des Ortsrandes, Minimierung der Versiegelung, Artenschutzmaßnahmen) wirkungsvoll minimiert.

Die verbleibenden Eingriffe durch das kleinräumige Vorhaben können nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde nach vereinfachter Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (gem. Kap. 3.2 des Leitfadens zur BayKompV) abgehandelt werden. Details siehe Kap. „Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung der derzeitigen Nutzung bzw. dem Brachliegen der Landwirtschaft zu rechnen, da Teilbereiche bereits durch die Erschließungsstraße überbaut wurden.

## **9. Monitoring**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Umsetzung und Entwicklung der Begrünungsfestsetzungen für den zukünftigen Ortsrand durch Begehung vorgesehen.

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

## 10. Zusammenfassung

### 1. Allgemeines

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

### 2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen ohne besondere Wertigkeit für Wohn-/Freizeitnutzung; erhebliche Immissionen in das angrenzende Wohngebiet sind durch die geplante Wohnbebauung nicht zu besorgen;	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von intensiv genutzter Fläche, ökologisch wertvollen Bestände sind nicht betroffen; Kompensation erfolgt durch mehrere Begrünungsbindungen	geringe Erheblichkeit
Boden	Geringe bis mittlere Versiegelung zu erwarten; keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen; Kompensation erfolgt durch mehrere Begrünungsbindungen	geringe Erheblichkeit
Wasser	Keine Fließ-/Stillgewässer betroffen; verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung; Kompensation erfolgt durch mehrere Begrünungsbindungen	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne besondere Ausgleichsfunktionen betroffen; Kompensation erfolgt durch mehrere Begrünungsbindungen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Geringe Mehrbelastung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper; Kompensation erfolgt durch mehrere Begrünungsbindungen	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen / Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	keine Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine wesentlichen Auswirkungen; bedrängende oder verunstaltende Auswirkungen auf umliegende Baudenkmäler sind nicht zu erwarten; Sichtbeziehungen werden nicht erheblich beeinträchtigt	keine Erheblichkeit

Nach Umsetzung der Vorhaben verbleiben unter Berücksichtigung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen allg. Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.

Aufgestellt: Nürnberg, 20.02.2024

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner  
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH**

*W. Strobel*

Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner