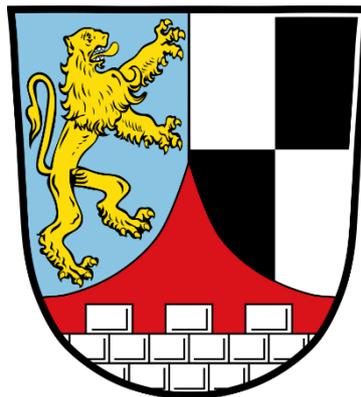


# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN

## SO Fichtelhofer Straße Nord

Begründung mit Umweltbericht

Gemeinde Neudrossenfeld  
Landkreis Kulmbach



Vorentwurf: 17.05.2023

Entwurf: 12.05.2025

Endfassung:



Hinweis:

Die inhaltlichen Änderungen zum Stand des Vorentwurfs sind zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit gekennzeichnet.

## Inhaltsverzeichnis

A) Ziel und Zweck der Planung.....	7
B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben .....	8
1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen .....	8
2. Planungsrechtliche Voraussetzungen .....	9
2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan.....	9
3. Ver- und Entsorgung .....	10
3.1 Abfallwirtschaft .....	10
3.2 Wasser/Löschwasser.....	10
3.3 Abwasserbeseitigung .....	10
3.4 Niederschlagswasser.....	10
3.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.....	11
3.6 Strom .....	11
3.7 Telekommunikation.....	11
3.8 Erdgas .....	11
3.9 Fernwärmeanschluss .....	11
4. Grundwasser .....	11
5. Immissionsschutz.....	11
6. Altlasten .....	12
7. Wasserwirtschaft.....	12
8. Denkmalschutz .....	12
9. Naturschutz .....	13
10. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen.....	13
10.1 Landesentwicklungsprogramm.....	13
10.2 Regionalplan.....	16
11. Sonstiges .....	16
C) Beschreibung des Planungsgebiets .....	17
1. Geltungsbereich / Größe .....	17
2. Verkehrsanbindung / Lage /Nutzung.....	17
3. Topographie.....	18
4. Baugrund und Bodenverhältnisse.....	18
5. Naturraum, Vorkommensgebiet und pot. natürliche Vegetation.....	19
6. Bodenordnende Maßnahmen.....	19
D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht ...	20
Städtebauliches Konzept.....	20
A. Städtebauliche Festsetzung.....	20
A1. Geltungsbereich .....	20

---

A2. Art der baulichen Nutzung.....	20
A3. Maß der baulichen Nutzung.....	21
A4. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen.....	21
A5. Nebenanlagen und Stellplätze.....	21
A6. Öffentliche Verkehrsflächen.....	21
A7. Flächen für Versorgungsanlagen.....	22
A8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, einschließlich Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen.....	22
A9. Abwasserentsorgung einschließlich Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser.....	22
B. Gestaltung des Baugebietes.....	22
B1. Stellplätze.....	22
B2. Befestigte Flächen.....	23
B3. Einfriedungen.....	23
B4. Abgrabung und Aufschüttung.....	23
B5. Werbeanlagen.....	23
C. Grünordnerische Festsetzungen.....	23
C1. Pflanzmaßnahmen.....	24
C2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft.....	24
C3. Öffentliche und private Grünflächen.....	24
E) Eingriffsregelung.....	25
1. Bestandserfassung und Bewertung der Eingriffsflächen.....	25
2. Ermitteln des Ausgleichsbedarfs und Planungsfaktors.....	26
3. Erfassung und Bewertung von Ausgleichsflächen.....	32
4. Umfang, Bewertung von Maßnahmen.....	32
F) Artenschutz.....	34
G) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB.....	35
1. Einleitung.....	35
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario).....	36
2.1.1. Umweltmerkmale.....	36
2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit.....	36
2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen.....	37
2.1.1.3 Schutzgut Boden.....	38
2.1.1.4 Schutzgut Wasser.....	39
2.1.1.5 Schutzgut Luft / Klima.....	40
2.1.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung.....	40
2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	41
2.1.1.8 Schutzgut Fläche.....	41

---

---

2.1.1.9	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	41
2.1.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	41
2.1.2.1	Auswirkung auf die Schutzgüter .....	41
2.1.2.1.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	41
2.1.2.1.2	Schutzgut Boden.....	42
2.1.2.1.3	Schutzgut Wasser.....	43
2.1.2.1.4	Schutzgut Luft/Klima .....	43
2.1.2.1.5	Fläche .....	43
2.1.2.1.6	Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern.....	44
2.1.2.1.7	Schutzgut Landschaft / Erholung .....	44
2.1.2.2	Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes .....	44
2.1.2.3	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt .....	44
2.1.2.4	Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter .....	45
2.1.2.5	Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	45
2.1.2.6	Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.....	45
2.1.2.7	Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts .....	46
2.1.2.8	Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....	46
2.1.2.9	Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes .....	46
2.2	Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen.....	46
2.2.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter .....	46
2.2.1.1	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	46
2.2.1.2	Schutzgut Boden .....	46
2.2.1.3	Schutzgut Wasser .....	47
2.2.1.4	Schutzgut Landschaftsbild.....	47
2.2.1.5	Schutzgut Luft/Klima .....	47
2.2.1.6	Schutzgut Fläche .....	47
2.2.1.7	Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen.....	47
2.3	Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung .....	48
2.4	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	48
2.5	Zusätzliche Angaben.....	48
2.5.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	48
2.5.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen .....	49
3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	51
H)	Quellen .....	52

---

I) Impressum .....54

## A) Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die wohnortnahe Sicherung der Grundversorgung mit Lebensmitteln.

Die Auriga Handels- und Gewerbebauträger GmbH, Wittelsbacherring 19, 95444 Bayreuth ist als Vorhabenträger an die Gemeinde Neudrossenfeld herangetreten, um diesen Bedarf zu decken. Das Vorhaben umfasst die Errichtung eines Lidl-~~und eines Getränke~~markts.

Das von dem geplanten Vorhaben betroffene Grundstück liegt im Außenbereich und wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Bebauung ist ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes und Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich nicht zulässig.

Nach der Baunutzungsverordnung sind Verbrauchermärkte in Sonstigen Sondergebieten (§ 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig. Der Bebauungs- und Grünordnungsplan setzt ein solches Sondergebiet für die Errichtung fest und schafft damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verwirklichung des Vorhabens. Durch die geplanten baulichen Veränderungen werden auch neue Zu- und Abfahrten an der Fichtelhofer Straße notwendig. Der Umgriff des Geltungsbereichs zieht daher die für die verkehrstechnische Erschließung notwendigen Flächen mit ein.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Neudrossenfeld wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Somit entwickelt sich der vorhabenbezogene Bebauungs- mit Grünordnungsplan aus dem Flächennutzungsplan.

---

## **B) Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben**

### **1. Gesetzliche Grundlagen – Verordnungen**

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung -
PlanZV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung -
BayBO	Bayerische Bauordnung
BauVorIV	Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen - Bauvorlagenverordnung -
GaStellV	Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze - Garagen- und Stellplatzverordnung -
BayBodSchGBayerisches	Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz
BayNatSchG	Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur - Bayerisches Naturschutzgesetz -
BayDSchG	Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler - Bayerisches Denkmalschutzgesetz -
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
NWFreiV	Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser - Niederschlagswasserfreistellungsverordnung
TRENGW	Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser
TrinkwV	Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz)
RASt	Richtlinien für die Anlage von Stadtstraße (RASt 06),

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Gemeinde Neudrossenfeld sowie das Deutsche Patentamt eingesehen werden.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet befindet sich nach § 35 BauGB im Außenbereich. Zur Realisierung des Projektes ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB samt Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen.

Im ~~rechtskräftigen-wirksamen~~ Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan ist das betroffene Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 BauGB, mit der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geändert.

### 2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan ist der Planungsbereich (siehe rote Umgrenzung) als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.



Abbildung 1: Auszug aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Gemeinde Neudrossenfeld)

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### 3. Ver- und Entsorgung

#### 3.1 Abfallwirtschaft

Für den im Holsystem zu entsorgenden Abfall wird auf Folgendes hingewiesen: Müll darf nach § 16 Nr. 1 der Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) nur dann von den Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden, wenn die Zufahrt so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

Aufgrund der geltenden Unfallverhütungsvorschriften können Stellflächen für Müllgefäße nur direkt angefahren werden, wenn grundsätzlich ein Rückwärtsfahren der Müllfahrzeuge nicht erforderlich ist und die Fahrwege nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RAST 06 ausgestattet und die Transportwege bei Dunkelheit beleuchtet sind.

#### 3.2 Wasser/Löschwasser

Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser wird durch die Gemeinde Neudrossenfeld sichergestellt. Der Anschluss kann auf Flurnummer 546 Gemarkung ~~Brücklein~~Neudrossenfeld, westlich der Kulmbacher Straße erfolgen.

Im Baugebiet selbst ist eine ausreichend dimensionierte Wasserleitung zu verlegen. Eine entsprechende Rohrnetzberechnung ist im Zuge der Erschließungsplanung vorzulegen.

Im Plangebiet und der unmittelbaren Umgebung sind ausreichend Hydranten/Löschwasserentnahmestellen vorzuhalten, um die Versorgung mit Löschwasser sicher zu stellen. Zur Sicherung sind ausreichende Löschwassermengen durch den Vorhabenträger nachzuweisen und bereitzustellen.

#### 3.3 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den ~~Schmutzwasserkanal~~Mischwasserkanal der Gemeinde Neudrossenfeld. Die Einleitung kann auf Flurnummer 546 Gemarkung ~~Brücklein~~Neudrossenfeld, westlich der Kulmbacher Straße erfolgen.

Ausdrücklich hingewiesen wird auf die Genehmigungspflicht beim Einleiten von Produktionsabwässern in die Sammelkanalisation lt. § 58 WHG.

#### 3.4 Niederschlagswasser

~~Die Beseitigung von Niederschlagswasser erfolgt durch Versickerung bzw. Rückhalt auf dem Grundstück und folgender Einleitung in den Erlgraben.~~

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über einen zu schaffenden Regenwasserkanal zur gemeindlichen Rückhaltung. Der Auslauf erfolgt auf Flurnummer 250. Mit der Rohrleitung wird das Flurstück 667 gequert. Hierfür sind entsprechende privatrechtliche Verträge zu schließen.

Bei Starkniederschlägen und Schneeschmelze darf wild abfließendes Oberflächenwasser nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Die schadlose Ableitung des Oberflächenwassers ist sicherzustellen. Tiefgaragenzufahrten oder Anlieferampen sind so zu gestalten, dass abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.

### **3.5 Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Auf die wasserrechtliche Anzeige- bzw. Genehmigungspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§ 62 WHG) wird hingewiesen.

### **3.6 Strom**

Die Versorgung mit Strom erfolgt mittels Erdanschlüssen durch die Bayernwerk ~~Netz AG. e-AG.~~ Die ausreichende Versorgung mit Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet.

Bei der Erschließungsplanung sowie bei der Pflanzung von Gehölzen sind die einschlägigen Schutzbestimmungen der Leitungsträger zu beachten.

### **3.7 Telekommunikation**

Es erfolgt die Erschließung durch die Deutsche Telekom AG.

### **3.8 Erdgas**

Es ist keine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas vorgesehen.

### **3.9 Fernwärmeanschluss**

Es ist kein Anschluss an ein Fernwärmenetz vorgesehen.

## **4. Grundwasser**

Grundwasseranschnitte sowie die Behinderung seiner Bewegung sind zu vermeiden.

Sofern Grundwasser ansteht, sind die baulichen Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht an das Landratsamt, Fachbereich Wasserrecht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltung wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

Der genaue Stand des Grundwassers ist nicht bekannt. Siehe hierzu auch 4. Baugrund und Bodenverhältnisse.

## **5. Immissionsschutz**

Im Bereich des Plangebietes sind derzeit keine relevanten Immissionen bekannt. Hauptemissionsquelle ist derzeit die westlich verlaufende B 85 und das gegenüberliegende Gewerbegebiet.

Durch die Ausweisung des Sondergebietes für Einzelhandel wird sich das Verkehrsgeschehen erhöhen. Es ist davon auszugehen, dass sich die dadurch entstehenden Emissionen nicht negativ auf die umliegende Gewerbebebauung auswirken.

## 6. Altlasten

Ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landkreises Kulmbach hat keine Hinweise auf etwaig vorhandene Altlasten ergeben.

## 7. Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet (siehe rote Markierung) befindet sich nicht innerhalb eines wassersensiblen Bereichs noch ist Hochwassergefahr für das Gebiet bekannt.

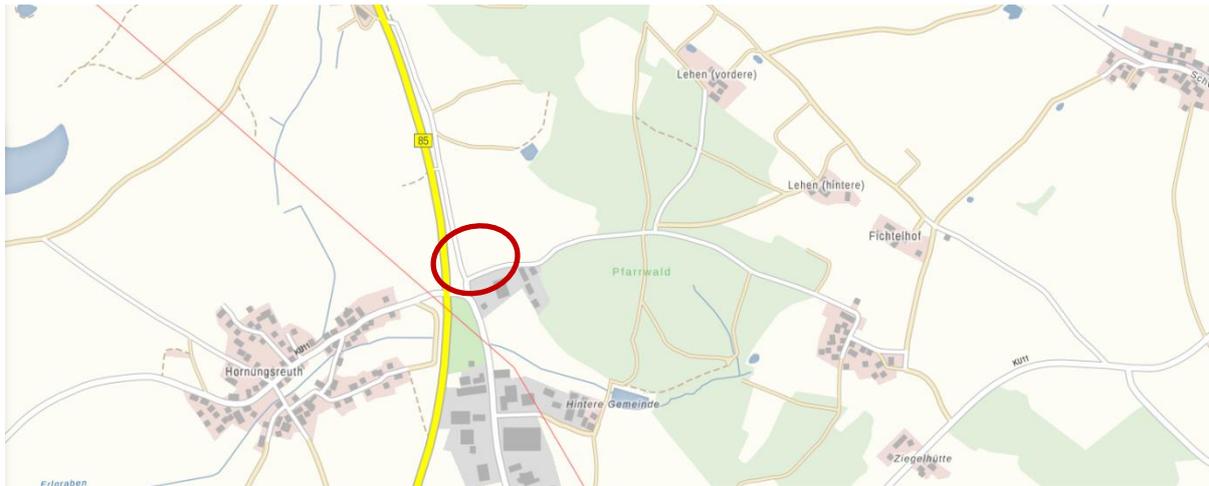


Abbildung 2 Auszug BayernAtlas, Hochwasser, wassersensibler Bereich, 22.01.2023

## 8. Denkmalschutz

Innerhalb des Planungsbereiches (siehe rote Markierung) und daran angrenzend sind keine ober – oder unterirdischen Denkmale bekannt.

Es ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen von Erdarbeiten Bodendenkmale zu Tage treten. Entsprechende Funde sind gem Art. 7 und 8 [BayDSchG](#) dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

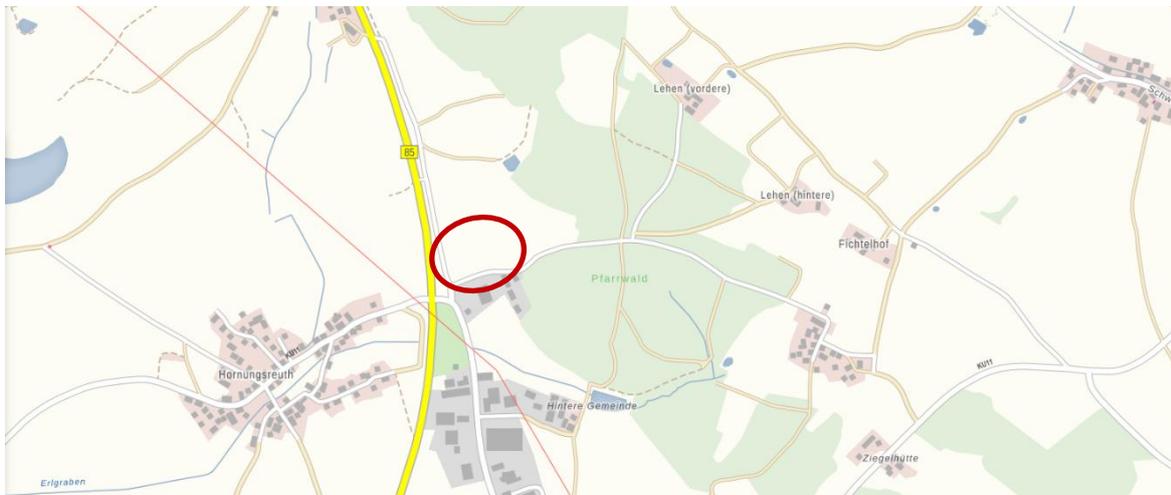


Abbildung 3 Auszug BayernAtlas, Bau- und Bodendenkmäler, 21.01.2023

## 9. Naturschutz

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb europarechtlich, national oder international geschützter Natur- und Landschaftsschutzgebiete. In der Nähe des Planungsgebietes befinden sich nach §39 BNatSchG und Art. 16 BayNatSchG geschützte Landschaftsbestandteile ~~der~~des Biotop Nr. 5935-1047-004 „Ufergehölz und Extensivwiesen am Rand einer bewaldeten Keupersandstein-Kuppe (Pfarrwald)“ (siehe pinke Schraffur).

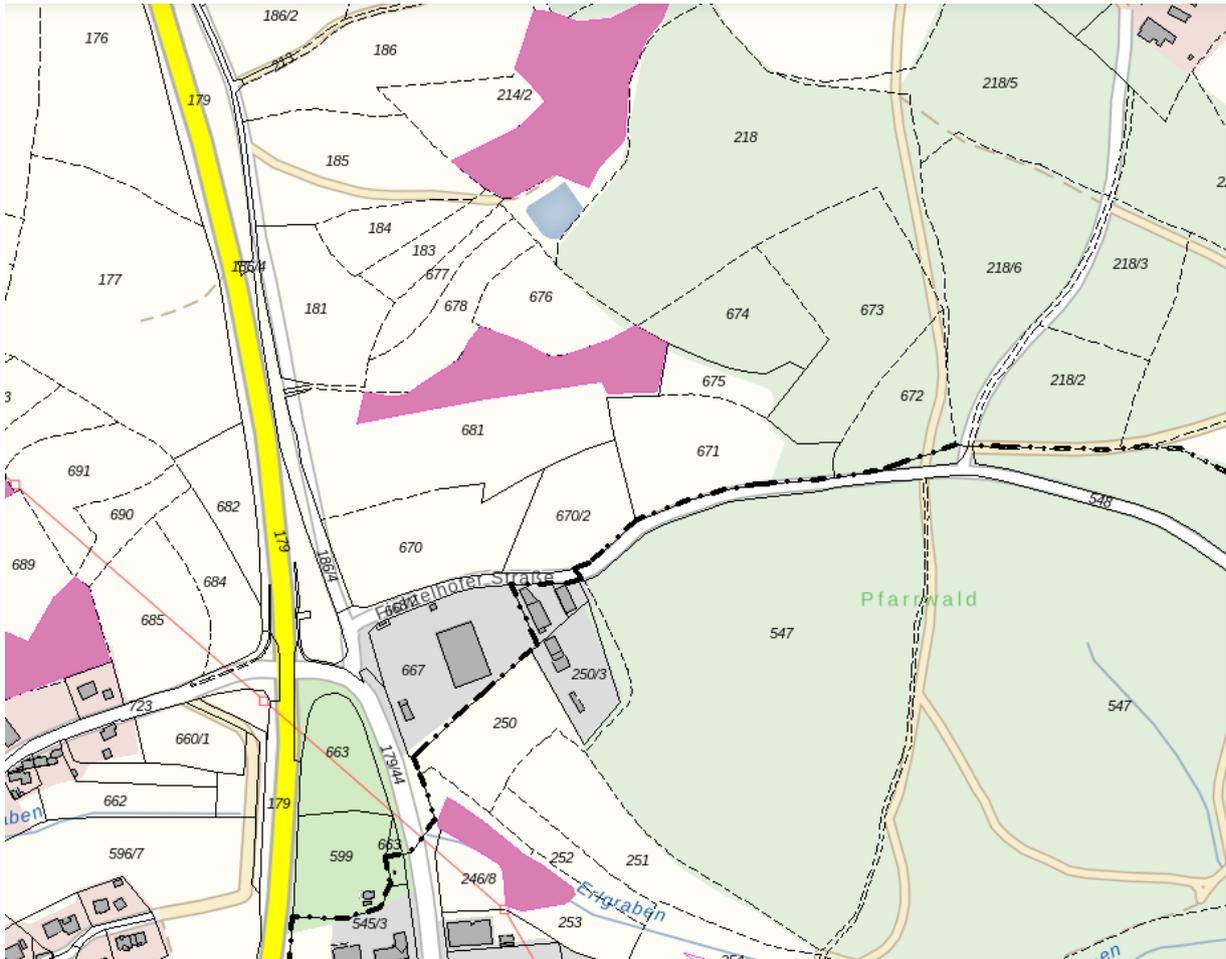


Abbildung 4 Auszug BayernAtlas, Naturschutz, 21.03.2023

## 10. Relevante übergeordnete Planungen und Fachplanungen

### 10.1 Landesentwicklungsprogramm

Entsprechend dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020, Anhang 2, Strukturkarte befindet sich die Gemeinde Neudrossenfeld, im allgemeinen ländlichen Raum und einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf.

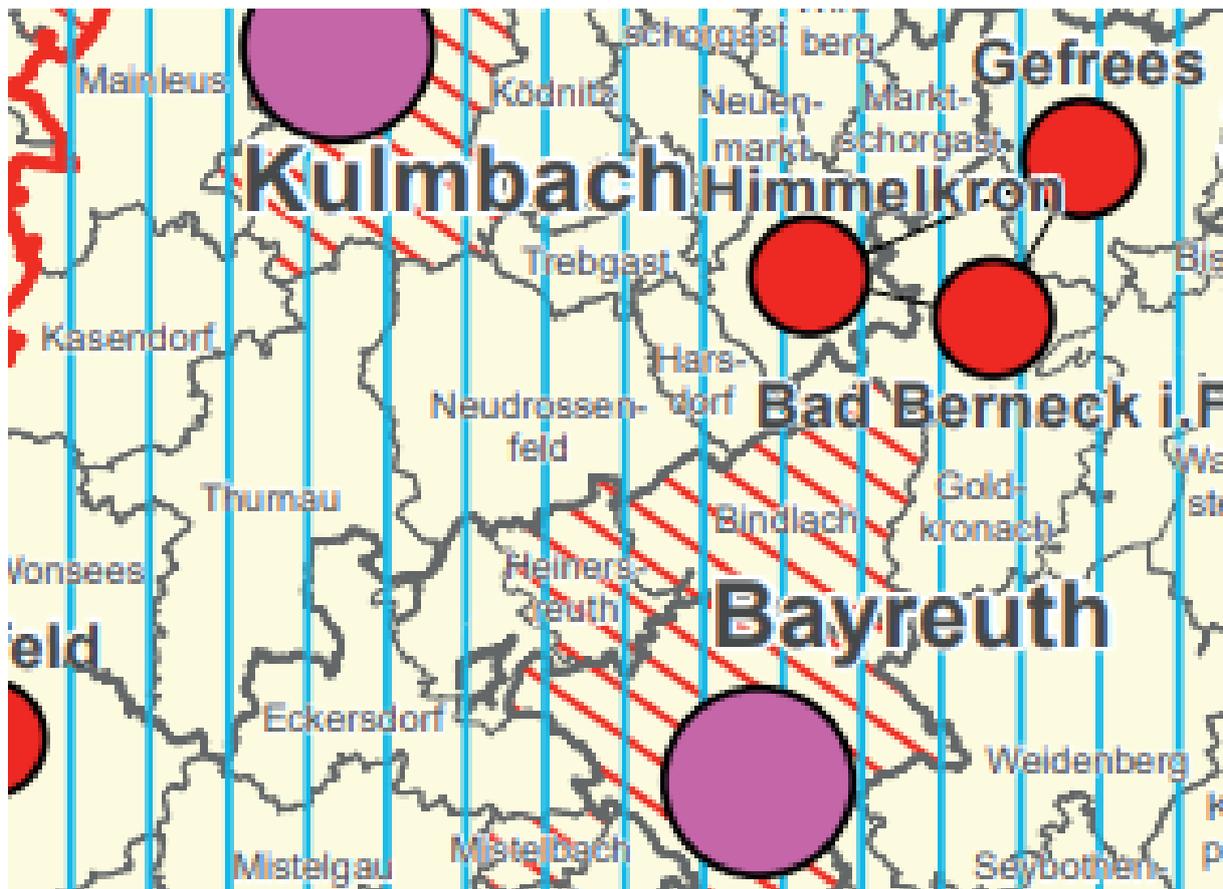


Abbildung 5 Auszug LEP 2020 Strukturkarte 2

### SIEDLUNGSSTRUKTUR

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) soll die Zersiedelung der Landschaft verhindert werden (vgl. LEP-Grundsatz (G) 3.3). Neubauf Flächen sollen nach dem LEP-Ziel (Z) 3.3 möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Des Weiteren sind im Sinne des Flächensparens die vorhandenen Potenziale vorrangig zu nutzen (vgl. LEP 3.2 Z) und die Ausweisung von neuen Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgerichtet werden (vgl. LEP 3.1 G).

### VERKEHR

Bedarfsgerecht sollen vorhandene Radwegenetze ergänzt werden (vgl. LEP Grundsatz (G) 4.4) um den Anteil des Radverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen zu steigern.

### WIRTSCHAFT

Die Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten gem. § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung soll in erster Linie nur in Zentralen Orten geschehen. Abhängig von den Verkaufsflächen und dem Angebot, können Einzelhandelsgroßprojekte auch in städtebaulichen Randlagen ausgewiesen werden. Eine Agglomeration ist nicht zulässig. (Vgl. LEP 5.3.1/2 Z)

*Die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich von neu auszuweisenden Nahversorgungsbetrieben darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Für den Nahversorgungs- oder sonstigen Bedarf dürfen 25% der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen. (vgl. LEP 5.3.3 Z)*

Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung werden durch die Bauleitplanung eingehalten. Die Ausweisung des Sondergebietes geschieht im Anschluss zu bestehenden Verkehrsstrukturen und Gewerbegebieten. Vorhandene Potentiale alternativer Standorte wurden durch die Kommune geprüft (vgl. auch Städtebauliches Konzept). Die wirtschaftlichen Ziele werden durch die Beschränkung der Verkaufsflächen und den Festsetzungen zur Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben erfüllt.

## 10.2 Regionalplan

Die Gemeinde Neudrossenfeld befindet sich lt. Regionalplan Region 5 Oberfranken Ost im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf und stellt ein Grundzentrum dar.

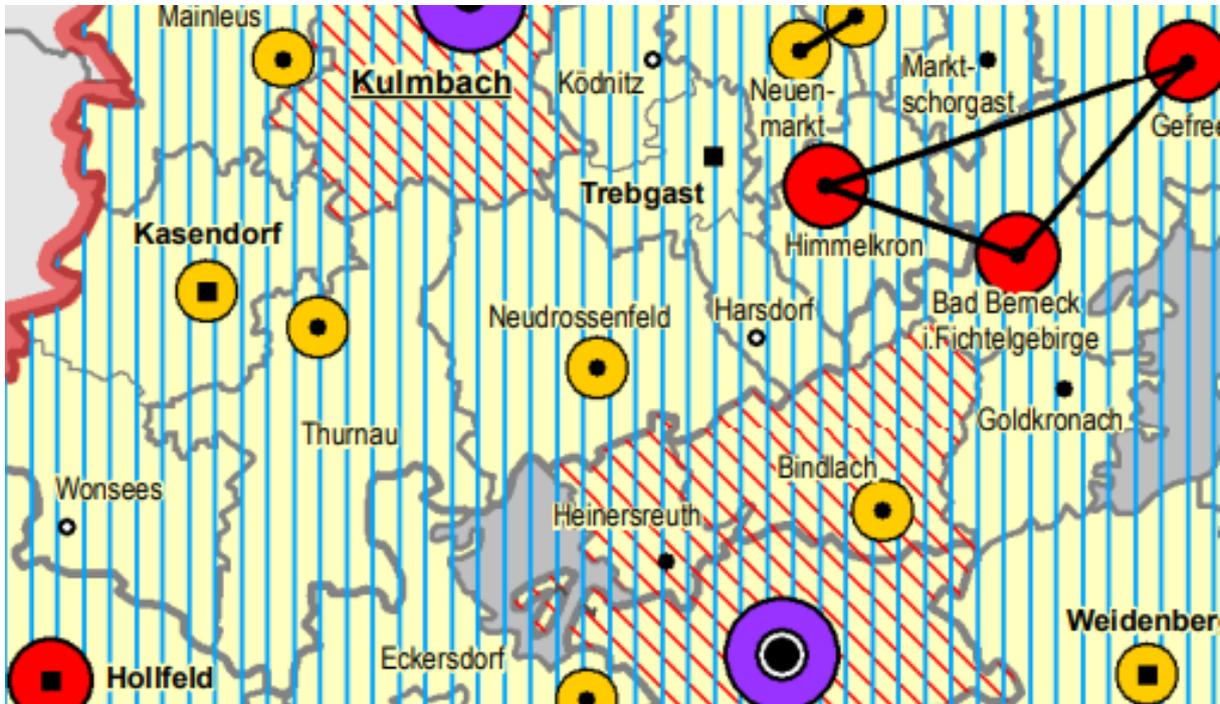


Abbildung 6 RP Region 5 Oberfranken Ost, Karte 1 Raumstrukturen, 22.01.2023

Sonstige Festlegungen werden in den Karten des Regionalplans für die Fläche nicht getroffen.

## 11. Sonstiges

Auf die Beachtung folgender Gesetze und Verordnungen wird insbesondere hingewiesen:

- a) Entwässerungssatzung Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung des Zweckverbandes Abwasserbeseitigung Rotmairtal, Stand 22.12.2015
- b) Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NwFreiV)
- c) Technische Regeln zum Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser.
- d) Trinkwasserverordnung (TrinkWV)
- e) Merkblatt Nr. 4.4/22 Anforderungen an die Einleitung von häuslichem und kommunalem Abwasser sowie an Einleitungen aus Kanalisationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU), Stand März 2018
- f) Arbeitsblatt GW 125 über Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW-Regelwerk)

## C) Beschreibung des Planungsgebiets

### 1. Geltungsbereich / Größe

Der Änderungsbereich umfasst folgende Grundstücke, der Gemarkung Brücklein:

Fl. Nr. 670

Fl. Nr. 179/44 Teilfläche

Fl. Nr. 186/4 Teilfläche

Fl. Nr. 668/2 Teilfläche

Der genaue Umgriff ist der beiliegenden Planzeichnung zu entnehmen. Der gesamte Geltungsbereich beträgt ca. 1,31 ha.

### 2. Verkehrsanbindung / Lage / Nutzung

Das Planungsgebiet liegt im Außenbereich nördlich von Neudrossenfeld, im Landkreis Kulmbach. Südlich des Planungsgebietes befinden sich Flächen gewerblicher Nutzung. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich. Im Westen befindet sich ein Flurweg-Radweg sowie die B 85



Abbildung 7 Auszug BayernAtlas Luftbild, 21.01.2023

Der Planungsbereich wird derzeit landwirtschaftlich, als Acker genutzt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über die südlich gelegene Fichtelhofer Straße.

Die verkehrliche Situation an der Kulmbacher Straße/Einmündung in die Bundesstraße ist lt. Angabe der Kommune bereits jetzt angespannt. Es wurde

deshalb durch das Büro INROS LACKNER ein Gutachten aufgestellt. Entsprechend diesen Ausführungen wird dem Vorschlag gefolgt, ein Verkehrszeichen „bei rot hier halten“ am Einmündungsbereich der Fichtelhofer Straße aufzustellen. Eine entsprechende Regelung wird im Durchführungsvertrag getroffen.

### 3. Topographie

Das Gelände ist annähernd eben und fällt leicht von Westen-Osten um ca. 5 m ab.

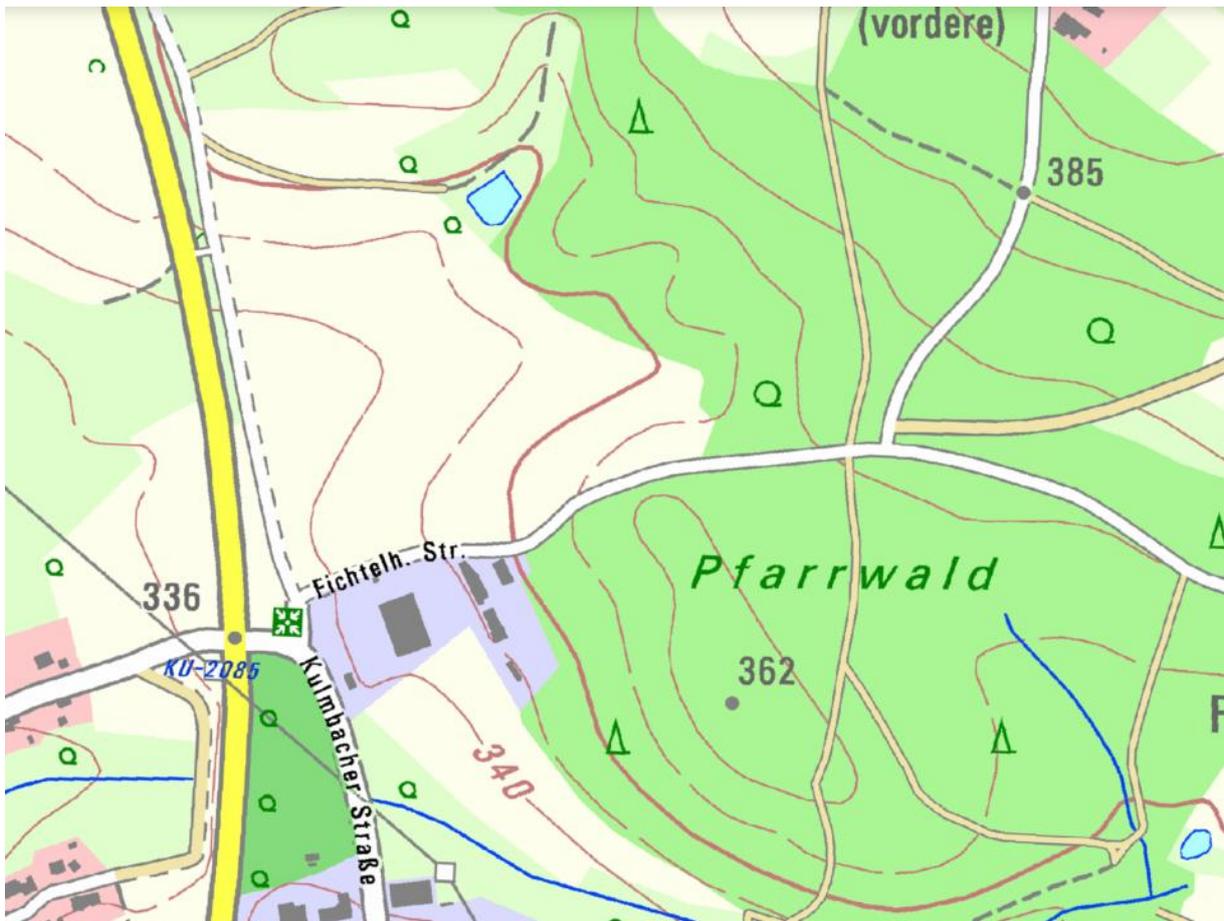


Abbildung 8 Auszug BayernAtlas©Bayerische Vermessungsverwaltung, Topographische Karte, 22.01.2023

### 4. Baugrund und Bodenverhältnisse

Derzeit liegt kein Bodengutachten vor. Auf Grund der bestehenden Baukörper des Gewerbegebietes nördlich-südlich des Planungsbereiches und der Abfrage der Ingenieurgeologischen Karte des BayernAtlas, wird von geeigneten Baugrund- und Bodenverhältnissen ausgegangen.

Im Planungsbereich liegen überwiegend Festgesteine wechselnd mit veränderlich festen Gesteinen. Hierzu wird Coburger Sandstein angegeben.

Folgende Hinweise sind laut der Ingenieurgeologischen Karte sind für das Planungsgebiet zutreffend:

- oberflächennah z. T. stark verwittert, dann wasserempfindlich,

- z. T. setzungs-/hebungsempfindlich,
- z. T. Staunässe möglich,
- z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich,
- z. T. eingeschränkt befahrbar

Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern sind im Gebiet fast ausschließlich Braunerde, unter Wald verbreitet podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein).

Laut Abfrage des UmweltAtlas Boden ist das Plangebiet nicht von Stau- oder Grundwasser beeinflusst.

## **5. Naturraum, Vorkommensgebiet und pot. natürliche Vegetation**

Die Fläche liegt im ABSP Naturraum 071-A Keuper-Lias Gebiet, der Naturraum Haupteinheit D62 Oberpfälzisches – Obermainisches Hügelland.

Die potentielle natürliche Vegetation ist Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald, örtlich Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.

Das Vorkommensgebiet für Gehölze ist 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb. Das Ursprungsgebiet für Saatgut ist 12 Fränkisches Hügelland.

## **6. Bodenordnende Maßnahmen**

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen vorgesehen.

## **D) Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

### **Städtebauliches Konzept**

Im Zuge der Aufstellung durch einen vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan wird der Bebauungsplan generell unter Beachtung der städtebaulichen Zielsetzungen an das geplante Bauvorhaben angepasst.

Der beplante Standort wurde gewählt, da dieser auf Grund der Lage am unmittelbaren Rand der Gemeinde und an einer bestehenden Bundesstraße für die Umsetzung der Vorhaben optimal geeignet ist.

Die Wahl des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglicht die Konkretisierung der Planungsvorgaben über die Möglichkeiten des Bebauungsplans hinaus und verhilft der Gemeinde damit zur Wahrung ihrer städtebaulichen Interessen.

Die Umsetzung der Festsetzungen aus dem Bebauungs- und Grünordnungsplan wird im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert, zudem verpflichtet der Vorhabenträger sich zur Umsetzung.

### **A. Städtebauliche Festsetzung**

#### **A1. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich definiert die Fläche, für welchen die vorliegende Satzung gültig ist.

#### **A2. Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich sind nur Vorhaben entsprechend der Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem Durchführungsvertrag zulässig.

Entsprechend den Vorgaben der Regierung von Oberfranken sind Obergrenzen für die neu entstehenden Verkaufsflächen festgelegt.

Im Hinblick auf das LEP-Ziel 5.3.3 (zulässige Verkaufsflächen) werden die maximal zulässigen Verkaufsflächen vor dem Hintergrund festgelegt, dass durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden darf.

Demnach dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, sowie in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H. der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abzuschöpfen.

Die Einordnung in die jeweilige Bedarfsgruppe und Unterteilung nach Sortimenten erfolgt dabei auf der Grundlage der Anlage 2 zur Begründung des LEP 2020.

Gemäß dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm wurden durch die Regierung von Oberfranken folgende Obergrenzen für die Verkaufsflächen festgelegt:

Discounter, maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup>.

Gem. LEP Begründung 5.3.1, darf keine Agglomeration von mindestens drei Einzelhandelbetrieben in räumlich funktionalem Zusammenhang, welche erheblich überörtlich raumbedeutsam sind, entstehen.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan werden diese Vorgaben eingehalten, um die Kaufkraft nicht aus dem angrenzenden Innenstadtbereich abzuziehen.

### **A3. Maß der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 entspricht dem geplanten Vorhaben. Festsetzungen zur Grundflächenzahl und Baumassenzahl entfallen, da das Vorhaben im Vorhaben- und Erschließungsplan konkret definiert ist.

Die Gebäudeoberkante (GOK) für Baukörper und sonstige Anlagen wird zur Wahrung des Ortsbildes mit einem Höchstmaß von 8.50 m über Fertigfußboden festgesetzt.

Von der Festsetzung ausgenommen ist der Werbepylon unter [B5. Werbeanlagen](#).

### **A4. Bauweise, Baugrenzen, Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen definiert.

Die Abstandsflächen der BayBO, um die Interessen der Nachbarschaft zu wahren.

Im Plangebiet gilt eine abweichende Bauweise. In der abweichenden Bauweise gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig sind. § 22 Abs. 4 BauNVO.

### **A5. Nebenanlagen und Stellplätze**

Auf Grund des verbindlichen Vorhaben- und Erschließungsplanes wird auf genaue Festsetzungen zu Nebenanlagen und Stellplätzen verzichtet.

### **A6. Öffentliche Verkehrsflächen**

Zur Erschließung des Gebietes ist eine Einmündung von der Fichtelhofer Straße als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Diese ist nach den Richtlinien RAST 06 auszubauen, um die Verkehrssicherheit sowie die Leichtigkeit des Verkehrs nicht zu gefährden. Zur Gewährleistung der sicheren Ein- und Ausfahrt aus dem Plangebiet sind Sichtdreiecke entsprechend der RAST 06 im Plangebiet zu berücksichtigen. Naturgemäß befindet sich der größte Teil der Sichtdreiecke außerhalb des Geltungsbereichs, hierfür kann keine Festsetzung erfolgen, die Darstellung erfolgt deshalb nur informativ.

Die interne Erschließung der privaten Flächen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt. Diese sind entsprechend der jeweiligen Normen für die Befahrung mit Fahrzeugen der Feuerwehr auszulegen. Die Feuerwehrezufahren und -aufstellflächen sind im Bauantrag abzustimmen und nachzuweisen.

## **A7. Flächen für Versorgungsanlagen**

Die Erschließung ist entsprechend dem derzeitigen Stand der Technik vorgesehen. Die Versorgungsträger sind rechtzeitig vor Erschließungsbeginn zu informieren, um ggf. eine koordinierte Leitungsverlegung zu ermöglichen.

Analog den geltenden technischen Ausführungsbestimmungen sind Sicherheitsabstände zwischen Bepflanzungen und Leitungen einzuhalten.

Im Sinne des Flächenspargebotes werden die Dachflächen zur Erzeugung von Sonnenenergie genutzt.

## **A8. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen, einschließlich Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit dürfen Verkehrsteilnehmer der Bundesstraße B 85 durch die Außenbeleuchtung der Fläche nicht geblendet werden. Zudem dürfen aus Gründen des Artenschutzes für die Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtkörper verwendet werden. Auf Grund der Lage im Außenbereich, ist die Beleuchtung des Parkplatzes in der Nacht von 22:00 bis 6:00 morgens auszuschalten.

## **A9. Abwasserentsorgung einschließlich Rückhalt und Versickerung von Niederschlagswasser**

~~Zur Vermeidung einer Überlastung des öffentlichen Kanalsystems ist die Einleitmenge auf 5 l/s beschränkt.~~ Anfallendes Niederschlagswasser muss mit geeigneten Mitteln auf dem Grundstück zurückgehalten werden und anschließend über eine zu errichtende Rohrleitung zum kommunalen Rückhaltebecken abgeleitet werden. Soweit möglich, soll zur Grundwasserneubildung Niederschlagswasser versickert werden.

## **B. Gestaltung des Baugebietes**

### **B1. Stellplätze**

Die Anzahl der nötigen Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzverordnung.

## **B2. Befestigte Flächen**

Zur Vermeidung der Grundwasserabsenkung und zum Rückhalt von Oberflächenwasser dürfen die Stellplätze nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

## **B3. Einfriedungen**

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen dienen der Entwicklung eines stimmigen Bildes im Straßenraum unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Ansprüche an den Betrieb des gewünschten Einzelhandelsprojekts. Zur Durchgängigkeit des Gebietes für Kleinstlebewesen wie Igel u.ä. sind die Unterkanten der Zäune mit einem Abstand von ca. 10 cm zum Gelände zu errichten. Sockel sind nicht zulässig.

## **B4. Abgrabung und Aufschüttung**

Zum schonenden Umgang mit Boden und um das natürliche Landschaftsrelief weitestgehend unverändert zu erhalten sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur begrenzt zulässig. Für das Vorhaben unvermeidbare Erdbewegungen, wie die Liefer- und Tiefgaranzufahrt sowie Kanalanlagen sind hiervon ausgenommen.

## **B5. Werbeanlagen**

Festsetzungen zu den Werbeanlagen sind sehr stringent gefasst, um die Einbindung in das Stadt- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Auf Grund der Lage im Außenbereich sowie der Fernwirkung durch die vorherrschende Topografie kommt dem Erscheinungsbild erhöhte Aufmerksamkeit zu.

Die Anbringung von Werbeanlagen am Baukörper werden auf wenige Stellen (siehe Vorhaben- und Erschließungsplan) konzentriert, unter Festsetzung der jeweiligen maximalen Höhe, um ein geordnetes Erscheinungsbild sicher zu stellen. Deshalb ist die Zahl und Größe von Werbepylonen und Fahnenmasten gleichfalls beschränkt, ebenso wie bewegtes, laufendes oder blinkendes Licht und akustische Außenwerbung ausgeschlossen sind.

## **C. Grünordnerische Festsetzungen**

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt die zu begrünenden Freiflächen dar. Auf eine zusätzliche Festsetzung wird daher verzichtet. Die Freiflächen sind gärtnerisch zu pflegen und dadurch dauerhaft zu unterhalten. Zur Verbesserung des Kleinklimas ist die Ausbildung von Schottergärten nicht zulässig sowie die Befestigung möglichst gering zu halten. Zudem dient gerade die Festsetzung von begrünten Dächern (s. Baugestaltung) zur Optimierung in diesem zwangsläufig stark versiegelten Bereich.

## **C1. Pflanzmaßnahmen**

Zur Durch- und Eingrünung des Gebietes und auf Grund der klimatischen Ausgleichsfunktion sind Pflanzmaßnahmen festgesetzt.

Hierbei ist eine verstärkte Auswahl von heimischen Gehölzen zu achten, um den Regionsbezug zu erhalten und die Einbindung in den Naturraum zu gewährleisten.

Die Mindestqualität der Bäume sichert eine räumliche Wirkung. Dies ist auf Grund der zu erwartenden Dimension der Baukörper wichtig und sorgt für die Einbindung der städtebaulichen Konzeption.

## **C2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft**

Der ökologische Ausgleich wird auf internen Flächen erbracht.

## **C3. Öffentliche und private Grünflächen**

Auf Grund der positiven kleinklimatischen Wirkung, sind die privaten nicht überbaubaren Flächen allgemein zu begrünen.

## **E) Eingriffsregelung**

Durch das Inkrafttreten der Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung, ist die Kommune gehalten, die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen. Es ist nachzuweisen, auf welche Art den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Rechnung getragen wird. Hierzu sind besonders grünordnerische Maßnahmen innerhalb des Plangebietes geeignet. Zur Minimierung eines eventuellen Ausgleichs sind diese unumgänglich.

Die Eingriffsregelung wird im vorliegenden Fall nach dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft', 2021 durchgeführt.

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen.

### **1. Bestandserfassung und Bewertung der Eingriffsflächen**

Die Bestandserfassung und -bewertung erfolgt anhand vorhandener Untersuchungen sowie eigener Erhebungen.

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum vor dem Eingriff. Dabei sind auch die Planungsrelevanten Vorbelastungen zu berücksichtigen, die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in tatsächlicher und rechtlicher Sicht verlässlich absehbar sind.

Die Bewertung des Ausgangszustands wird maßgebend davon bestimmt, welche Bedeutung den jeweiligen Schutzgütern zukommt. Die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering, mittel und hoch einteilen. Die Bewertung zum Schutzgut Arten und Lebensräume erfolgt in Anlehnung an die Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung.

**Bewertung des Ausgangszustands**

Nr.	Schutzgut	Beschreibung	Kategorie
1	Arten & Lebensräume	Intensiv bewirtschaftete Äcker und Grünland	geringe Bedeutung
2	Boden & Fläche	Anthropogen überprägter Boden ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen	mittlere Bedeutung
3	Wasser	Eintragungsrisiko von Nähr- und Schadstoffen vorhanden	mittlere Bedeutung
4	Klima / Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	geringe Bedeutung
5	Landschaftsbild	Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaft	geringe Bedeutung

**2. Ermitteln des Ausgleichsbedarfs und Planungsfaktors**

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen vermieden werden können.

Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen.

Das Vermeidungsgebot zwingt eine Kommune jedoch nicht zur Aufgabe der Planung. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei entsprechenden Maßnahmen um bis zu 20% reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden.

Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind und ihre positiven Wirkungen prognostisch quantifiziert und qualifiziert bewertet werden können.

**Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (keine Berücksichtigung beim Planungsfaktor):**

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B. Schutzgegenstände gemäß §20 Abs. 2 BNatSchG, Natura 2000-Gebiete, gesetzlich geschützte Biotop nach §30 BNatSchG iVm. Art. 23 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem Arten- und Biotopschutzprogramm	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	Im Plangebiet nicht vorhanden	
	Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LP4 bzw. DIN 18920)	Im Plangebiet nicht vorhanden	
	Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, z.B. Sockelmauern bei Zäunen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Boden & Fläche	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden	Im Plangebiet nicht vorhanden	
	Schutz natürlicher und kulturhistorischer Boden- und Oberflächenformen durch geeignete Standortwahl	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen	Entspricht dem allg. Stand der Technik	

	Vermeidung von Bodenkontaminationen, von Nährstoffeinträgen in nährstoffarme Böden und von nicht standortgerechten Bodenveränderungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Schutz vor Erosion oder Bodenverdichtung	Entspricht dem allg. Stand der Technik	
	Erhaltung von Flächen, die für die naturräumliche Struktur von Bedeutung sind	Im Plangebiet nicht vorhanden	
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Siedlungsformen	Von der Planung nicht betroffen	
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Steigerung der Flächenausnutzung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfachnutzung von Flächen und Räumen</li> <li>- Effiziente Nutzungsmischung (Wohnen, Arbeiten, Nahversorgung)</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reduzierung Flächeninanspruchnahme durch Ausnutzung von Nachverdichtungspotenzialen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch flächensparende Erschließungsstrukturen <ul style="list-style-type: none"> <li>- effiziente interne und externe Verkehrserschließung</li> <li>- effiziente technische Infrastruktur</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Maßnahmen der Verkehrsvermeidung <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeidung von Verkehren durch alternative Mobilitätsangebote mit der Folge der Reduktion von Parkierungsflächen</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wasser	Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiete einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser	Von der Planung nicht betroffen	

	Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl	Von der Planung nicht betroffen	
	Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung, -ausbau	Von der Planung nicht betroffen	
	Vermeidung von Grundwasserabsenkung infolge von Tiefbaumaßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung der Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Vermeidung von Grundwasseranschnitten und Behinderung seiner Bewegung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Klima / Luft	Erhalt von Luftaustauschbahnen (Vermeidung von Barrierewirkung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt kleinklimatisch wirksamer Flächen, z.B. Kaltluftentstehungsgebiete	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Landschaftsbild	Vermeidung von Bebauung in Bereichen, die sich durch folgende Landschaftsbildprägender Elemente auszeichnen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Naturnahe Gewässerufer</li> <li>- Markante Einzelstrukturen des Reliefs (z.B. Kuppen, Hänge, Geländekanten)</li> <li>- Waldränder – einzeln stehende Bäume, Baumgruppen und Baumreihen</li> <li>- Hecken und Gebüschgruppen, insbesondere wenn diese strukturierende Funktion einnehmen</li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Erhalt von Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Folgende Maßnahmen zur Vermeidung sind in der vorliegenden Bauleitplanung vorgesehen (Anrechnung beim Planungsfaktor):**

Schutzgut	Vermeidungsmaßnahmen	Umsetzung	
		ja	nein
Arten & Lebensräume	Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedelung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene	nicht zutreffend	
	Erhöhung der Durchlässigkeit von Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kaltluft- und Frischluftaustausches)		
Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen (Anlage Insektenhotel)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasserrückhaltung bzw. Versickerungsmulden	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Auf Grund der verbindlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wird der Planungsfaktor mit -10% angesetzt (maximal -20%).

Als Eingriffsfaktor wird gemäß den Vorgaben des Leitfadens 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft', 2021 die Grundflächenzahl angesetzt.

<u>Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume</u>					
Bezeichnung	Bewertung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschaftete Äcker	gering	7.495	3	0,8	17.988
<b>Summe:</b>		<b>7.495</b>			<b>17.988</b>
<b>Begründung</b>					
<b>Sicherung</b>		<b>Planungsfaktor</b>			
siehe obenstehende Tabelle		Festsetzung in BBP		10 %	
Summe				1.798	
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>					<b>16.190</b>

#### Schutzgut Landschaftsbild

Der Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Landschaftsbild wird aufgrund der sehr spezifischen Eigenart dieses Schutzgutes gesondert verbal-argumentativ ermittelt.

Die entscheidenden Kriterien für das Ausmaß an erheblichen Beeinträchtigungen sind der Wirkraum, der durch die Sichtbarkeit der Anlage in der Landschaft (Fern- und Nahsicht) bestimmt wird und der naturschutzfachliche Wert des Schutzgutes Landschaftsbild in diesem Wirkraum unter Einbezug etwaiger Vorbelastungen. Diese Beeinträchtigungen gilt es soweit wie möglich zu vermeiden, dafür ist die Standortwahl das zentrale Instrument. Grundsätzlich ist die Standortwahl daher unter Beachtung der ausschließenden bzw. einschränkenden Kriterien zu treffen.

Im vorliegenden Fall liegen keine ausschließenden oder einschränkenden Kriterien vor. Der Wert des Schutzgutes Landschaft ist aufgrund der kaum vorhandenen aufwertenden Strukturen eingeschränkt. Durch die Eingrünungsmaßnahmen wird eine Beeinträchtigung des Schutzgutes vermieden.

### 3. Erfassung und Bewertung von Ausgleichsflächen

Der Ausgleich wird intern auf einer Teilfläche der Flur Nr. 670, Gemarkung **Neudrossenfeld Brücklein** erbracht.

Der Ausgangszustand der internen Ausgleichsfläche ist als intensiv genutztes Ackerland A 11 einzustufen.

### 4. Umfang, Bewertung von Maßnahmen

<u>Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume</u>						
Ausgangszustand	WP	Zielzustand	WP	Fläche	Aufwertung	Kompensationsumfang (WP)
A 11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne Segetalvegetation	3	B 441 Streuobst im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland	11 *	2.237	8	17.896
Kompensationsumfang gesamt: 17.896 WP						
Kompensationsbedarf: 16.190 WP						
Überschuss: 1.706 WP						

\*) Abzug von – 3 WP auf Grund des Entwicklungszeitraumes bis zur Funktionserfüllung

Auf den Ausgleichsflächen sind Maßnahmen, die den Naturhaushalt oder das Landschaftsbild beeinträchtigen können, untersagt. Hierunter fallen v.a. die Verbote,

- bauliche Anlagen zu errichten,
- die Flächen einzuzäunen,
- zu düngen oder Pflanzenschutzmittel auszubringen,
- standortfremde Pflanzen einzubringen oder nicht heimische Tierarten auszusetzen,
- die Fläche aufzufüllen oder sonstige zweckwidrige land- und forstwirtschaftliche Nutzungen vorzunehmen,
- Freizeiteinrichtungen oder gärtnerische Nutzungen auf den Ausgleichsflächen zu betreiben.

Das verwendete Saat- und Pflanzgut muss aus regionstypischer, autochthoner Aufzucht stammen (siehe Potenzielle natürliche Vegetation).

Die artenreiche Extensivwiese ist durch Einsaat von artenreichem autochthonem Saatgut (alternativ Mähgutübertragung von geeigneter Fläche) anzulegen

Im Anschluss ist die Wiese 1-2 mal jährlich nach dem 15.06. zu mähen. Das Mahdgut ist anzufahren. Auf der zu entwickelnden Extensivwiese sind Streuobstbäume (Hochstamm,

heimische Sorten) mit einem Abstand von ca. 10 m zueinander zu pflanzen; inkl. Einzelbaumschutz, Anbindung an Pflanzstab mittels Kokosstrick, Wässerung falls nötig, Pflegeschnitte.

Die Pflanzmaßnahmen sind in der auf die Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode (Herbst/Winter) fertigzustellen. Sie sind durch geeignete Maßnahmen (Einzelbaumschutz bei Streuobstbäumen) solange vor Verbiss zu schützen, bis die Gehölze aus der Äsungshöhe herausgewachsen sind. Die Gehölze sind zu pflegen, bei Ausfällen nachzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Fläche ist von Ablagerungen o.ä. freizuhalten. Die Fertigstellung der Kompensationsmaßnahmen ist dem Landratsamt Kulmbach zur Prüfung anzuzeigen. Die Kompensationsfläche ist zwingend dinglich im Grundbuch zu sichern.

Die im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung festgelegten Maßnahmen werden von der Genehmigungsbehörde an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern gemeldet.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind zeitgleich mit dem Bauvorhaben zu errichten.

Die Flächen sind über einen Zeitraum von mindestens 20-25 Jahren fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Die Ausgleichsflächen sind über die gesamte Dauer des Eingriffs zu erhalten.

## **F) Artenschutz**

Mit der „Kleinen Novelle“ des BNatSchG vom 12.12.2007 wurde das Artenschutzrecht, insbesondere die besonderen artenschutzrechtlichen Vorschriften, neu ausgestaltet und an die europarechtlichen Vorgaben angepasst.

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und national gleichgestellte Arten zu prüfen.

Der Geltungsbereich der Änderung ist bereits intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es sind keine Gehölzstrukturen vorhanden. Der Planungsbereich liegt in der Nähe von Gewerbegebieten und der Verkehrsachsen der Bundesstraße B 85.

Die bisherige Nutzung sowie der vorzufindende Bestand und die Lage im Raum führen entsprechend einer vereinfachten Abschätzung zu der Annahme, dass im Geltungsbereich durch die geplante Bebauung keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG einschlägig sind.

Zur Prüfung der Betroffenheit wurde neben der eigenen Bestandserhebung auf die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung sowie die Datenbanken der Zentralstelle der floristischen Kartierung Bayerns zurückgegriffen.

Nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG wurden bei der Abschätzung folgende Artengruppen betrachtet:

- Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL)
- Sämtliche wildlebenden Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie (VS-RL)

## **G) Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB**

### **1. Einleitung**

Aufgabe des Umweltberichts ist es, alle Umweltbelange sowie die Standortauswahl für die Bebauung unter dem Blickwinkel der Umweltvorsorge zusammenzufassen.

Zweck der Umweltprüfung (UP) ist es, einen Beitrag zur Berücksichtigung der Umweltbelange bei der Zulassung von Projekten zu leisten und dadurch der Umweltvorsorge zu dienen. Die Umweltprüfung umfasst die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Schutzgüter Menschen, Tiere / Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen.

Der Umweltbericht begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Auf diese Weise soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

#### **1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans**

Wie oben dargestellt, ist geplant, eine landwirtschaftliche Fläche zum Zwecke des Einzelhandels umzunutzen.

Hierfür ist eine zusätzliche Zu- und Abfahrt, großflächige Stellplätze, der Gebäudekörper samt Werbeanlagen und die Anlage von Grünflächen geplant.

#### **1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung**

Die allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie das Baugesetzbuch, die Naturschutzgesetzen, die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfalls- und Wassergesetzgebung sowie die Bundes-Bodenschutzgesetze wurden im konkreten Fall berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung für die Bauflächen ist gemäß dem Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘ durchgeführt worden. (vgl. Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ergänzte Fassung‘, 2021)

Das Planungsgebiet liegt nicht im Bereich von

- Internationalen Schutzgebieten wie Biosphärenreservaten
- Europäischen Schutzgebieten wie Natura 2000-Gebiete (FFH und SPA)
- Nationale Schutzgebiete wie Nationalparke, Naturparke, Naturschutzgebieten, Landschaftsschutzgebiete

- Schutzgebiete Wald
- Wasserschutzgebieten
- Wassersensiblen Bereichen

Flächen der Biotopkartierung (Flachland) sowie des Arten- und Biotopschutzprogramms sind durch die Planung ebenfalls nicht betroffen.

Sonstige Fachpläne und -programme z.B. zum Wasser- oder Immissionsschutzrecht sowie kommunale Umweltqualitätsziele sind für die vorgesehene Fläche nicht vorhanden.

## **2. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### **2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario)**

#### **2.1.1. Umweltmerkmale**

##### **2.1.1.1 Schutzgut Mensch / Gesundheit**

<b>Schutzgut: Mensch (Lärm, Erholungseignung)</b>		
<b>Inhalte</b>	<b>Vorhandene Quellen</b>	<b>Erstellte Unterlagen</b>
Geräuschemissionen	Flächennutzungsplan	
Überlagerungseffekte		
Betroffenheit von Wegen und Infrastruktur		

Das vorliegende Bearbeitungsgebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Neudrossenfeld. Südlich des Planungsgebietes befinden sich Flächen gewerblicher Nutzung. Im Norden und Osten schließen landwirtschaftliche Nutzflächen an den Geltungsbereich. Im Westen befindet sich ein Flurweg sowie die B 85

### 2.1.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Schutzgut: Tiere und Pflanzen (Biodiversität)		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Tier- und Pflanzenarten	Arten- und Biotopschutzprogramm	Grünordnungsplan
Betroffenheit von Lebensraumtypen und Biotopen	Biotopkartierung	

Die vorhandene Vegetation im Bearbeitungsgebiet ist durch die menschliche Nutzung geprägt. Der gesamte beanspruchte Teil ist als landwirtschaftlich intensiv genutzter Bereich zu bezeichnen, setzt sich aus wenigen Arten zusammen und weist für das Schutzgut Tiere und Pflanzen eine geringe Bedeutung aus.

Naturnahe Biotope oder Baum-/ Strauchstrukturen sind nicht vorhanden.

Auf Grund der Strukturausstattung der betroffenen Fläche sind keine Arten zu erwarten, die nach europäischen oder bundesrechtlichen Vorgaben besonders oder streng geschützt sind.

Eine detaillierte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit weitergehenden Untersuchungen/Erfassungen sowie eine Prüfung der möglichen Betroffenheit von Arten der FFH-Richtlinie (Anhang IV FFH-RL) und der Vogelschutzrichtlinie (Vogelarten) sowie der nach nationalem Recht streng geschützter Arten wurde daher nicht durchgeführt.

Im Untersuchungsgebiet wurden bei der Bestandserhebung keine Pflanzen- und Tierarten mit überregionaler bis landesweiter Bedeutung gemäß Liste des Arten- und Biotopschutzprogramms für den Landkreis Kulmbach angetroffen.

Nach den vorliegenden Erkenntnissen sind für die durch die Bauleitplanung ermöglichten Eingriffe Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten.

### 2.1.1.3 Schutzgut Boden

Schutzgut: Boden		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Bodenaufbau und - eigenschaften	Geologische Karte	Grünordnungsplan
Baugrundeignung	Flächennutzungs- und Landschaftsplan	
Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	Übersichtsbodenkarte	
Versiegelungsgrad	Ingenieurgeologische Karte	
Altlasten	Bodenschätzungskarte Bayern	

Laut der Übersichtsbodenkarte von Bayern sind im Gebiet fFast ausschließlich Braunerde, unter Wald verbreitet podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein).

Laut der Abfrage des Umwelt Atlas Boden, Stand 23.01.2023 ist die Rückhaltefunktion für anorganischen (Aluminium, Blei, Quecksibler usw.) und die organischen Schadstoffe (Wasserrückhalt) gering bis mittel.

Unterschiede bzgl. der biotischen Lebensraumfunktion des Bodens sind im Untersuchungsraum nicht zu erkennen. Laut Bodenschätzungskarte ist der Zustand als 4 mittel einzustufen. Es sind keine besonders leistungsfähigen oder schutzwürdigen Bodenflächen festzustellen.

Die Empfindlichkeit der Böden gegen Versiegelung und Verdichtung ist im gesamten Untersuchungsraum als mittel zu bewerten. Die Eignung als Baugrund ist gering bis mittel.

Die Böden im Geltungsbereich sind von mittlerer Naturnähe, haben eine mittlere Seltenheit und sowie ein hohes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern sind die Schutzwürdigkeit und die Empfindlichkeit mittel.

Durch die Festsetzung zur GRZ von 0,8 ist der Versiegelungsgrad hoch.

Im Altlastenkaster des Landkreises Kulmbach sind keine Altlasten verzeichnet.

### 2.1.1.4 Schutzgut Wasser

Schutzgut: Grund und Oberflächenwasser		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Flurabstand zum Grundwasser		Grünordnungsplan
Betroffenheit von Oberflächenwasser		
Grundwasserneubildung		

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Überschwemmungsbereich, auch wassersensible Bereiche oder Hochwassergefahrenflächen sind nicht tangiert.

Zum Grundwasserstand sind keine genauen Kenntnisse vorhanden. Dokumentationen über Quellen oder Hangschichtenwasser liegen nicht vor. Es ist nicht mit Stauwasser zu rechnen.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

### 2.1.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Schutzgut: Klima und Lufthygiene		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Emissionen Frischluftezufuhr Kaltluftentstehungsgebiete	--	Grünordnungsplan

Allgemein ist mit einer bestehenden Vorbelastung durch Emissionen aus dem Straßenverkehr, der Landwirtschaft und des angrenzenden Gewerbegebietes zu rechnen. Demnach ist von einer bestehenden Belastung auszugehen, die jedoch nicht räumlich abgegrenzt werden kann.

Auf der landwirtschaftlichen Nutzung hat das Planungsgebiet eine geringe bis mittlere Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Örtliche oder überörtliche Luftaustausch und Frischluftleitbahnen sind auf Grund der Topographie und der geringen naturräumlichen Bedeutung nicht erkennbar.

Die durchschnittlich tägliche Höchsttemperatur liegt im Sommer bei 23°C und im Winter bei 3°C. Mit durchschnittlich 24°C ist der August der heißeste und mit durchschnittlich – 3°C der Februar der kälteste Monat in Neudrossenfeld. Im Durchschnitt regnet es pro Monat 32 bis 62 mm.

### 2.1.1.6 Schutzgut Landschaft / Erholung

Schutzgut: Landschaft		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Beeinträchtigung des Landschaftsbilds	--	Grünordnungsplan

Prägend für den vorliegenden Landschaftsausschnitt, der durch den Bebauungsplan beansprucht wird, sind die angrenzende Bebauung und die Bundesstraße sowie die Landwirtschaftsfläche. Ein natürliches Landschaftsbild ist in diesem Bereich bereits nicht mehr vorhanden. Funktionen zur Naherholung sind nicht gegeben. Auf Grund der Lage am Ortsrand ist davon auszugehen, dass das Vorhaben das bisherige Bild der Kulturlandschaft verändert.

### 2.1.1.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Schutzgut: Kultur- und Sachgüter		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen
Betroffenheit von Kultur- und Sachgütern wie Bodendenkmäler, Baudenkmäler etc.	Denkmalatlas Bayern	

Im Bereich des Geltungsbereichs werden keine Bodendenkmäler vermutet, Baudenkmäler sind im Geltungsbereich nicht enthalten. Es befinden sich im näheren Planungsbereich keine dokumentierten Bau-/ Bodendenkmäler.

### 2.1.1.8 Schutzgut Fläche

Schutzgut: Fläche		
Inhalte	Vorhandene Quellen	Erstellte Unterlagen

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Die vorliegende Planung sieht die Neubebauung von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor.

### 2.1.1.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Das Belassen der vorliegenden Flächen im bestehenden Zustand würde keine Veränderung der biologischen Vielfalt oder der Funktion als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erwarten lassen, da diese Fläche weiterhin wie bisher genutzt würde. Auch für andere Schutzgüter würde sich keine Veränderung ergeben.

Das Defizit an Ansiedlungsmöglichkeit für Lebensmittelmärkte zur Nahversorgung der Bürger von Neudrossenfeld bliebe ebenfalls bestehen.

### 2.1.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

#### 2.1.2.1 Auswirkung auf die Schutzgüter

##### 2.1.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Anlagebedingte Auswirkungen durch Zerschneidung von Lebensräumen von Arten mit größeren Arealansprüchen sind nicht gegeben, da keine großflächigen Biotopkomplexe neu zerschnitten werden.

Die Lebensraumfunktion der betroffenen Flächen wird dauerhaft verändert, was auf Grund des Ausgangszustandes als landwirtschaftliche Nutzfläche nur eine geringe Erheblichkeit darstellt.

Es ist eine Verschiebung des Artenspektrums in Richtung auf vermehrt an Siedlungsgrün adaptierte Arten zu erwarten. Dies gilt sowohl für die Flora als auch für die Fauna. Die neu entstehenden Flächen zur Durchgrünung und im Randbereichen, die nicht durch Versiegelung und Überbauung beansprucht werden, haben eine geringe bis mittlere Bedeutung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Baubedingt werden Bodenlebewesen durch den Bodenabtrag beeinträchtigt. Darüber hinaus ist durch Lärm und Erschütterung, auf Grund der bestehenden Nutzungstypen aber keine erheblich negative Auswirkung auf die Pflanzen- und Tierwelt zu erwarten.

Betriebsbedingt können Lichtemissionen vor allem nachtaktive Lebewesen negativ beeinträchtigen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sind auf Grund der umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahme Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Tiere und Pflanzen (Biodiversität):</b>
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

#### **2.1.2.1.2 Schutzgut Boden**

Jede Bebauung wirkt sich durch die unvermeidbare Versiegelung und den Eingriff in die Boden- und Oberflächenform negativ auf das Schutzgut Boden und Wasser aus. Der natürliche Bodenaufbau wird großflächig verändert mit Auswirkungen auf Versickerung, Porenvolumen und Leistungsfähigkeit und Bodenlebewesen.

Durch die Anlage der Gebäude und versiegelter Flächen (GRZ=0,8) werden Flächen dauerhaft umgewandelt. Damit ist mit dem Verlust mäßig naturnaher Böden zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

Während des Baubetriebs ist mit erhöhter Erosionsgefahr bei offen liegendem Boden zu rechnen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:**

Auswirkungen mittlere Erheblichkeit

**2.1.2.1.3 Schutzgut Wasser**

Durch die vorgesehene Bebauung der Fläche wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert und die Grundwasserneubildungsrate herabgesetzt.

Ein unmittelbarer Eingriff in Grundwasserhorizonte erfolgt wegen des vermuteten Flurabstandes voraussichtlich nicht.

Auf Grund der Vermeidungsmaßnahmen ist mit einer mittleren Erheblichkeit des Schutzgutes zu rechnen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser:**

Auswirkungen mittel Erheblichkeit

**2.1.2.1.4 Schutzgut Luft/Klima**

Die Versiegelung großer freier Flächen führt zur Reduktion von Kaltluftentstehungsgebieten. Eine Beeinflussung der Schutzgüter Luft und Klima ist nicht zu vermeiden. Diese bleibt jedoch aufgrund der Größe des geplanten Sondergebiets unterhalb der Schwellen, die eine nachhaltige negative Beeinträchtigung befürchten ließe. Das Gebiet ist auf geringfügig Vorbelastet.

Durch die grünordnerischen Vermeidungsmaßnahmen ist insgesamt eine mittlere Auswirkung für dieses Schutzgut zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Lufthygiene:**

Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

**2.1.2.1.5 Fläche**

Entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Durch die vorliegende Planung wird die zukünftige Nahversorgung sichergestellt. Das städtebauliche Konzept berücksichtigt dabei den sparsamen und schonenden

Umgang mit Grund und Boden. Ebenso wird die Dachfläche multifunktional zur Gewinnung von Strom aus Sonnenenergie genutzt.

Es sind deshalb mittlere erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Fläche:</b>
Auswirkungen mittlere Erheblichkeit

#### **2.1.2.1.6 Wirkungsgefüge zwischen den o.g. Schutzgütern**

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit / Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt.

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischen Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich und im Umfeld nicht vorhanden.

#### **2.1.2.1.7 Schutzgut Landschaft / Erholung**

Die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplans überplant den Bereich von landwirtschaftlichen Nutzflächen. Durch die Bebauung mit Gebäudekörpern verändert sich die vorherrschende Kulturlandschaft und somit das bisherige Landschaftsbild.

Durch die Vermeidungsmaßnahmen und auf Grund der Vorbelastung sind erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild nicht zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Landschaft:</b>
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

#### **2.1.2.2 Auswirkungen auf Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes**

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch die Aufstellung des Bebauungsplans sind auf Grund der großen Abstände ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

#### **2.1.2.3 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt**

Es entfallen dauerhaft landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche direkt oder indirekt zur Produktion für Lebensmittel und der Versorgung der Bevölkerung dienen. Durch die Ausweisung des Einzelhandels wird gleichzeitig die Nahversorgung der Bevölkerung gestärkt.

Temporär ist bau- und anlagebedingt mit erhöhter Lärm-/Staubbelastung durch Baumaschinen zu rechnen.

Betriebsbedingt ist durch den Zielverkehr ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Da die Fläche bislang nicht zu Erholungszwecken genutzt wurde, ergibt sich durch die geplante Bebauung keine negative Beeinträchtigung.

Die Lärmemissionen durch die bestehenden Gewerbeflächen und die Emissionen (Feinstaub/Lärm), ausgehend von der Bundesstraße haben auf die Nutzung des geplanten Gebietes keine wesentlichen negativen Auswirkungen.

Durch die an das Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist saisonal mit Staub-/ und Lärm zu rechnen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind geringe erhebliche Belastungen für die angrenzenden Flächen und für das geplante Gebiet zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:</b>
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

#### **2.1.2.4 Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Zum derzeitigen Stand sind keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter von der Planung betroffen.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen für dieses Schutzgut zu erwarten.

<b>Gesamtbewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter:</b>
Auswirkungen ohne Erheblichkeit

#### **2.1.2.5 Auswirkungen auf die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern**

Emissionen sind entsprechend der gesetzlichen Vorgaben soweit als möglich zu vermeiden. Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist ebenfalls durch entsprechende Gesetze geregelt, die innerhalb des Plangebietes einzuhalten sind.

#### **2.1.2.6 Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie**

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen auf die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie.

### **2.1.2.7 Auswirkungen auf die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts**

Fachpläne für die Fläche sind nicht bekannt, der Darstellung des Flächennutzungsplans wird nicht widersprochen.

### **2.1.2.8 Auswirkungen auf die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden**

Durch die Nutzung der Fläche entsprechend den Festsetzungen der Änderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen in Bezug auf die Luftqualität. Der Geltungsbereich ist nicht als Gebiet mit entsprechenden Auflagen ausgewiesen.

### **2.1.2.9 Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes**

Die einzelnen Schutzgüter stehen untereinander in engem Kontakt und sind durch Wirkungsgefüge miteinander verbunden. So ist die Leistungsfähigkeit/Eignung des Schutzgutes Boden nicht ohne die Wechselwirkungen mit dem Gut Wasser zu betrachten (Wasserretention und Filterfunktion). Beide stehen durch die Eignung als Lebensraum wiederum in Wechselbeziehung zur Pflanzen- und Tierwelt. Diese Bezüge sind bei den jeweiligen Schutzgütern vermerkt.

## **2.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung oder Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen**

Im Folgenden wird erläutert, mit welchen Maßnahmen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, sowohl während der Bauphase als auch für die Betriebsphase.

### **2.2.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

#### **2.2.1.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch eine zeitliche Begrenzung der Beleuchtung wird die Beeinträchtigung nachtaktiver Lebewesen minimiert. Die Durch-/ und Eingrünung minimiert die Beeinträchtigung des Naturhaushaltes und schafft neue Lebensräume. Ein Insektenhotel minimiert die Beeinträchtigung der Tierklasse Arthropoda. Um Zerschneidungseffekte kleiner Tiergruppen zu minimieren, müssen die Grundstücksränder durchlässig gestaltet werden.

Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Baum- oder Strauchstrukturen sind derzeit nicht vorhanden.

#### **2.2.1.2 Schutzgut Boden**

Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen aufgrund der Versiegelung nur bedingt reduzieren. Hierzu gehört die Festsetzung versickerungsfähiger Beläge.

Durch die Grundflächenzahl wird die effektive Ausnutzung der Parzelle möglich und damit der sparsame Umgang mit Grund und Boden umgesetzt.

Der Ausgleich des Verlustes an Bodenfunktionen wird in Zusammenhang mit dem Ausgleich für Lebensraumverluste angestrebt (mehrfach funktionale Ausgleichswirkung, auch bzgl. Schutzgut Wasser). Auch der Ausgleich für die Veränderung der Bodenstruktur infolge Änderung der Bodennutzung erfolgt mit der Aufwertung geeigneter Flächen.

Als Vermeidungsmaßnahmen ist die Schaffung von Grünflächen in Bereichen vorgesehen, in denen sich die Bodenfunktionen regenerieren können.

#### **2.2.1.3 Schutzgut Wasser**

Die Festsetzungen zu versickerungsfähigen Oberflächen/ Belägen reduzieren die Auswirkungen der Versiegelung. Hierdurch wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes erreicht. Durch die festgesetzte Versickerung im Plangebiet wird dies zusätzlich unterstützt.

#### **2.2.1.4 Schutzgut Landschaftsbild**

Das Baugebiet wird zu der landwirtschaftlichen Nutzfläche und dem öffentlichen Straßenbereich durch eine Eingrünung abgeschirmt.

#### **2.2.1.5 Schutzgut Luft/Klima**

Als klimatisch wirksame Vermeidungsmaßnahmen sind Pflanzgebote vorgesehen. Ergänzend ist die Fassadenbegrünung geplant, die zu einer Bindung von Staubpartikeln beiträgt.

#### **2.2.1.6 Schutzgut Fläche**

Dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden kann entsprochen werden. Diea Planung wurde flächensparend angeordnet und umfasst nur das Mindestmaß zur Funktionsfähigkeit der angestrebten Nutzung.

#### **2.2.1.7 Landschaftspflegerische Maßnahmen und Festsetzungen**

Im Bebauungsplan sind Grünflächen und Pflanzmaßnahmen festgesetzt, welche das Kleinklima positiv beeinflussen.

## **2.3 Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen / Eingriffsregelung**

Auf die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt, Landschaftsbild, Boden und Wasser hat die Aufstellung des Bebauungsplans trotz der geschilderten Minimierungsmaßnahmen unvermeidbare Beeinträchtigungen, welche außerhalb des Baugebietes durch die Maßnahmen des ökologischen Ausgleiches kompensiert werden.

## **2.4 Alternative Planungsmöglichkeiten**

Auf Ebene des Bebauungsplans sind die verschiedenen Varianten im Rahmen der alternativen Standorte zu betrachten.

Der fokussierte Standort wurde aufgrund der Nähe zu der Bundesstraße gewählt.

Der gewählte Standort ist unter Einbeziehung von verschiedenen Aspekten als der geeignetste anzusehen. So ist z.B. die Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad sehr gut zu realisieren, zumal an der Hornungsreuther Kreuzung die Bundesstraße B85 über die Fußgängerampel sicher überquert werden kann. Des Weiteren liegt das Plangebiet für die Erreichbarkeit mit ÖPNV durch die Bushaltestelle „Hornungsreuth“ sowie mit dem PKW äußerst verkehrsgünstig. Der Standort wird durch die signalisierte Zustimmung der Regierung von Oberfranken nochmals in den Vordergrund gerückt.

## **2.5 Zusätzliche Angaben**

### **2.5.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Da es sich bei der Planung um eine kompakte Fläche handelt, wurde der Untersuchungsbereich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die direkt angrenzenden Bereiche begrenzt.

Eine Fernwirkung ist bei den meisten umweltrelevanten Faktoren durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.

Die Bestandserhebung erfolgte durch ein digitales Luftbild, das mit der digitalen Flurkarte überlagert wurde, sowie eigene Bestandserhebungen.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand und allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstellung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden der wirksame Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Neudrossenfeld, FIS-Natur Online sowie Angaben der Fachbehörden verwendet. Es bestehen keine genauen Kenntnisse über den Grundwasserstand.

Die während oder nach der öffentlichen Auslegung gewonnenen zusätzlichen Erkenntnisse zu den jeweiligen Schutzgütern werden mit aufgenommen.

Da eine objektive Erfassung der medienübergreifenden Zusammenhänge nicht immer möglich und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

### **2.5.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

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 Monitorings bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring in erster Linie zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Nr	Schutzgut	Beschreibung
1	Mensch/ Gesundheit	- Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens prüft die Gemeinde Neudrossenfeld, ob die Maßnahmen der Grünordnung erfolgreich umgesetzt wurden.
2	Tiere und Pflanzen	- Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens prüft die Gemeinde Neudrossenfeld, ob die Maßnahmen der Grünordnung erfolgreich umgesetzt wurden.
3	Boden	- Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens prüft die Gemeinde Neudrossenfeld, ob die Festsetzungen zu den befestigten Flächen eingehalten wurden.
4	Wasser	- Der Nachweis einer gesicherten Abwasserbeseitigung ist durch den Vorhabenträger zu erbringen.
5	Luft/Klima	- Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens prüft die Gemeinde Neudrossenfeld, ob die Maßnahmen der Grünordnung erfolgreich umgesetzt wurden.
6	Landschaft/Erholung	- Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme des Bauvorhabens prüft die Gemeinde Neudrossenfeld, ob die Maßnahmen der Grünordnung erfolgreich umgesetzt wurden.
7	Kultur- und Sachgüter	- Keine Überwachungsmaßnahmen erforderlich

8	Fläche	- Das Bauvorhaben ist gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan in Verbindung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan umzusetzen

### 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingt e Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Boden	mittel	mittel	ohne Erheblichkeit	mittel
Grund- und Oberflächenwasser	mittel	mittel	ohne Erheblichkeit	mittel
Klima und Lufthygiene	mittel	mittel	ohne Erheblichkeit	mittel
Tiere und Pflanzen (Biodiversität)	ohne Erheblichkeit	gering	gering	gering
Mensch (Lärm, Erholung)	gering	gering	ohne Erheblichkeit	gering
Landschaft	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit
Fläche	gering	gering	ohne Erheblichkeit	gering

Es sind von der Planung keine wertvollen Lebensräume betroffen. Vermeidungsmaßnahmen verringern die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, so dass die ökologische Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes erhalten bleibt.

Durch grünordnerische und ökologische Festsetzungen für den Geltungsbereich wird eine ausgeglichene Bilanz von Eingriff und Ausgleich erzielt.

## H) Quellen

BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT  
(1981 Hrsg.):  
Geologische Karte von Bayern 1:500.000  
München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG  
UND UMWELTFRAGEN:  
Bauen im Einklang mit Natur- und Landschaft: Ein Leitfaden  
(Ergänzte Fassung).  
München 2021

MEYNEN, E und SCHMIDTHÜSEN, J. (1953):  
Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands.  
Verlag der Bundesanstalt für Landeskunde, Remagen.

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM  
DES INNEREN:  
Der Umweltbericht in der Praxis. Leitfaden zur Umweltprüfung in der  
Bauleitplanung.  
München

SEIBERT, P.:  
Karte der natürlichen potentiellen Vegetation mit  
Erläuterungsbericht.  
1968

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT  
Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT  
Bodeninformationssystem Bayern (Internetdienst)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT,  
LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE  
Rauminformationssystem Bayern (risby online)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT  
Umweltatlas Bayern

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR  
HEIMAT  
BayernAtlas

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE  
Bayerischer Denkmal-Atlas

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT  
Artenschutzkartierung (ASK)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT  
Biotopflächen und Sachdaten

WEAHTER SPARK  
Klima für Neudrossenfeld  
de.weatherspark.com, 23.01.2023

GEMEINDE NEUDROSSENFELD  
Flächennutzungsplan

LEP BAYERN

RP 5 OBERFRANKEN OST

## **I) Impressum**

### Planverfasser:

NEIDL + NEIDL

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner Partnerschaft mbB

Dolesstraße 2

92237 Sulzbach-Rosenberg

### Gebäudeplanung:

RK NEXT Architekten – Kufner PartGmbB

Hohereuth 11

95448 Bayreuth