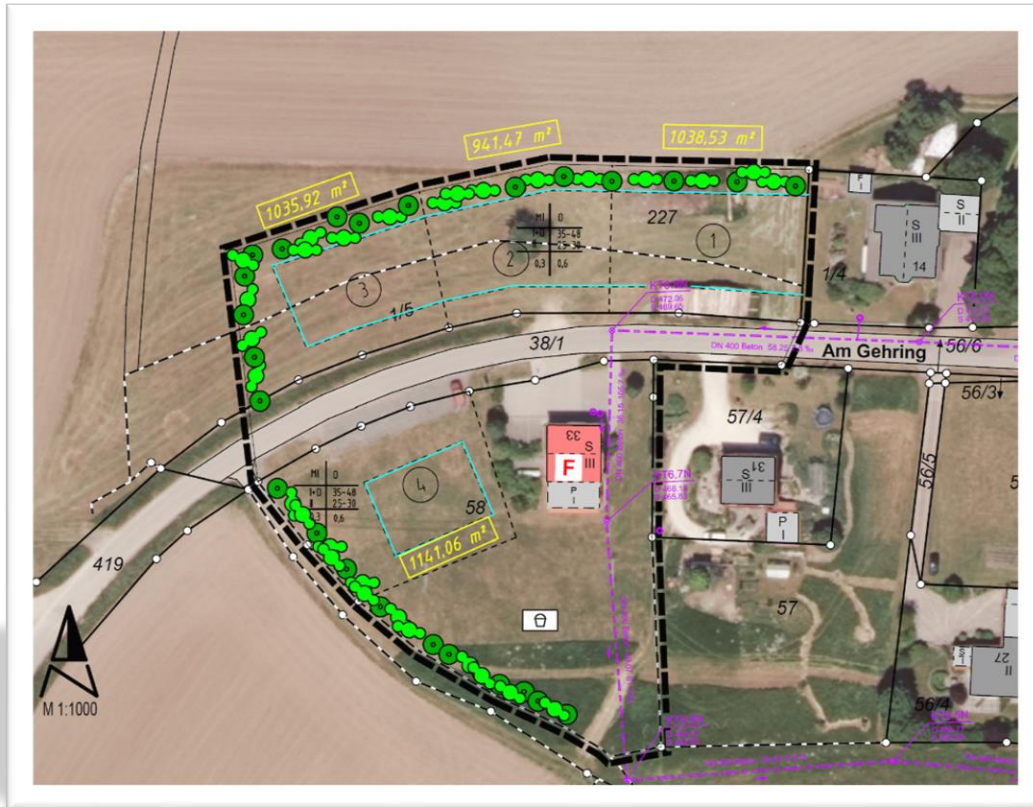


Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel



BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss: 17.02.2025

Flächennutzungsplan: Änderung im Parallelverfahren

Genehmigungsbehörde: Landratsamt Lichtenfels

Verfahrensträger und Entwurfsverfasser:

Stadt Lichtenfels
Marktplatz 1+5
96215 Lichtenfels



Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen, Erforderlichkeit und Planungsverlauf
2. Örtliche Gegebenheit
3. Beschaffenheit und Lage des Plangebietes
4. Geplante bauliche Nutzung
5. Maßnahmen zur Grüngestaltung und Landschaftspflege
 - 5.1 Allgemeine Maßnahmen
 - 5.2 Ausgleichsmaßnahmen
6. Vorgesehene Erschließung
 - 6.1 Verkehr
 - 6.2 Oberflächenwasser
 - 6.3 Wasserversorgung
 - 6.4 Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen
7. Immissionen
8. Flächennutzungsplan

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Kötzel

9. Umweltbericht

9.1 Beschreibung der Planung

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens

9.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

9.4 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

9.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

9.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

9.7 Monitoring

10 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

1. Grundlagen, Erforderlichkeit und Planungsverlauf

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 17.02.2025 beschlossen, den Bebauungsplan B 96 für das Gebiet "Am Gehring im Ortsteil Köttel" aufzustellen. Die Bauverwaltung der Stadt Lichtenfels erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan einschl. Begründung und Umweltbericht anzufertigen und das Aufstellungsverfahren einzuleiten.

In der Stadtratssitzung vom 23.01.2023 wurde bereits ein Aufstellungsbeschluss auf der Flurnummer 227, Gemarkung Köttel für eine Einbeziehungssatzung für das Gebiet „Am Gehring“ in Köttel beschlossen.

Auf der Suche nach dem passenden Grundstück für einen möglichen Spielplatz, hat man festgestellt das sich die Fläche mit der Flurnummer 58 gut eignen würde.

Bei der Prüfung hat sich allerdings gezeigt, dass sich eine Teilfläche im Außenbereich befindet und somit kein Baurecht besteht.

Der Spielplatz als Bauvorhaben wäre nicht privilegiert und somit gemäß §35 BauGB im Außenbereich nicht zulässig.

Durch die Änderung des Geltungsbereichs wird auf der Flurnummer 58 ein städtischer Bauplatz und ein Spielplatz ausgewiesen.

Gleichzeitig wird auf der gegenüberliegenden Straßenseite das Baurecht auf der Flurnummer 1/5 und 227 von zwei auf drei Parzellen erweitert.

Städtebaulich wäre somit am Ortsrand ein sauberer Abschluss herbeigeführt.

Durch die Einbeziehung des vorgesehenen Geltungsbereiches wird dieser auch rechtlich definiert. Der Geltungsbereich soll mit ausreichender Begrünung eingefriedet werden. Die Regularien der grünen Hausnummer werden angestrebt. Die Bilanzierung der Ausgleichsfläche wird nach dem Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft abgearbeitet.

Für die gegenständliche Einbeziehungssatzung sind gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB die entsprechenden Anwendungen der umweltschützenden Bestimmungen des § 1a Abs. 2 und 3 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB vorgesehen. Innerhalb der Satzungsgrenze richtet sich die baurechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Auf Grund der Größe des Umgriffs und weil mehr als eine Bauparzelle und ein Spielplatz entsteht, soll in Rücksprache mit dem Landratsamt keine Einbeziehungssatzung, sondern ein Bebauungsplan erstellt werden.

Der Unterschied ist, dass ein Bebauungsplan die allgemeinen baurechtlichen

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

Vorgaben für ein ganzes Gebiet festlegt, während eine Einbeziehungssatzung nur spezifische Regelungen für einzelne Grundstücke enthält.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „B96 – Am Gehring“

Die Fläche wird als „Mischbaufläche“ (MI) gemäß §4 Bau NVO ausgewiesen.

2. Örtliche Gegebenheit

Das Dorf Köttel, ein Stadtteil von Lichtenfels in Oberfranken, Bayern, liegt mehr als zehn Kilometer von der Lichtenfelser Kernstadt entfernt und befindet sich an einem Abzweig der Kreisstraße LIF 22 zwischen Lahm und dem Weismainer Stadtteil Siedamsdorf.

Die erste urkundliche Erwähnung des Ortes erfolgte im Jahr 1265 unter dem Namen „Codele“. Bis zum Jahr 1803 gehörte Köttel zum Kloster Langheim, bevor es im Zuge der Säkularisation aufgelöst wurde. Mit dem Gemeindeedikt von 1818 bildete der damals 130 Einwohner umfassende Ort gemeinsam mit Eichig die Gemeinde Köttel im Landgericht Lichtenfels.

Zu den Sehenswürdigkeiten des Dorfes zählen unter anderem ein Brunnenhaus aus dem 18. Jahrhundert sowie eine katholische Kapelle. Im Jahr 1950 wurde eine Einwohnerzahl von 151 verzeichnet. Am 1. Januar 1978 erfolgte schließlich die Eingliederung von Köttel in die Stadt Lichtenfels.

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel



In Köttel gibt es mindestens zwei Ortsvereine: den Gartenbauverein Köttel und die Freiwillige Feuerwehr Köttel. Beide Vereine organisieren regelmäßig Veranstaltungen, darunter das traditionelle Dorffest, das am Feuerwehrhaus stattfindet und von der Freiwilligen Feuerwehr Köttel organisiert wird. Dieses Fest bringt die Dorfgemeinschaft zusammen und bietet Musik, Essen und geselliges Beisammensein.

Köttel, ein kleiner Ortsteil der Stadt Lichtenfels, zeigt trotz seiner abnehmenden Einwohnerzahl bemerkenswerten Gemeinschaftsgeist. Mit derzeit rund 81 Einwohnern (Stand: 02.06.2025) hat sich die Bevölkerung in den letzten drei Jahren spürbar verringert, unter anderem wegen des Mangels an geeignetem Bauland. Dennoch hält die Einwohnerzahl von Lichtenfels insgesamt bei etwa 21.157.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Schulen oder Kindergärten werden durch benachbarte Orte wie Roth, Klosterlangheim und die Kernstadt Lichtenfels bereitgestellt. Die schulpflichtigen Kinder aus Köttel haben Zugang zur Grundschule Leuchsental, während weiterführende Schulen und ärztliche Versorgung ebenfalls in der Umgebung existieren. Diese Infrastruktur gewährleistet eine umfassende Betreuung und Entwicklungsmöglichkeiten für die Bevölkerung.

Ein inspirierendes Beispiel für regionale Verbundenheit!

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

3. Beschaffenheit und Lage des Planungsgebietes

Die Bodenbeschaffenheit in Köttel, Oberfranken, ist überwiegend durch **Rendzina**, **Braunerde-Rendzina** und **Terra fusca-Rendzina** geprägt. Diese Bodentypen entstehen hauptsächlich aus karbonathaltigem Ausgangsmaterial und zeichnen sich durch eine hohe Durchlässigkeit sowie eine gute Nährstoffversorgung aus.

Seltener tritt eine flache **Braunerde** über **Terra fusca** auf, die aus **Schuttlehm** über **Schuttton** bis hin zu **Tonschutt** aus **Carbonatgestein** gebildet wurde. Diese Bodenformationen sind typisch für Regionen mit kalkhaltigem Untergrund und bieten eine solide Grundlage für landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzungen.

Das Planungsgebiet umfassende Flurstück ist im Altlastenkataster des Landkreises Lichtenfels nicht aufgeführt. Auch der wirksame FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteterweise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind.

Die zuständigen Stellen am LRA Lichtenfels sind in diesem Fall umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG notwendig.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes B96 „Am Gehring“ in Köttel wird wie folgt umgrenzt:

Eine Teilfläche der Flurnummer 1/5 und 227 in der Gemarkung Köttel wird durch die Flurnummer 58 sowie die Erschließungsstraße 38/1 innerhalb derselben Gemarkung begrenzt.

Diese Flächenzuordnung dient der genauen kartografischen Erfassung und ermöglicht eine präzise Identifikation innerhalb des Katasterwesens.

4. Geplante bauliche Nutzung

Die Flächen des gesamten Geltungsbereiches teilen sich wie folgt auf:

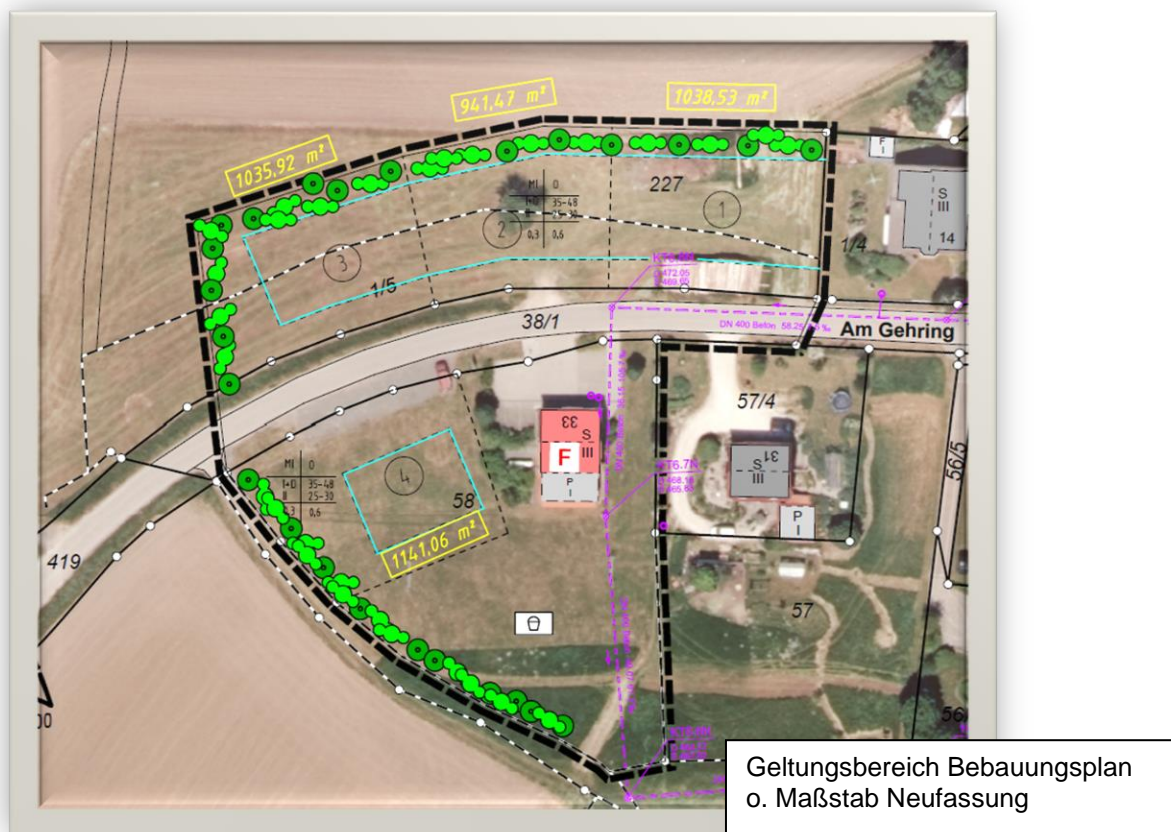
Verkehrsfläche Straße „Am Gehring“ ist bereits fertig gebaut.

(inkl. Begleitgrün)	0,11 ha
3 Bauplätze (privat) die noch bebaubar sind.	0,30 ha
1 Bauplatz (Stadt Lichtenfels) der sofort bebaubar sind.	0,11 ha

Gesamtflächen: entspricht ca. 5200 m²

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

Das Plangebiet wird als „Mischgebiet“ (MI) festgelegt.



Zulässig sind Wohngebäude (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §5 BauNVO)

Nicht zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten im Sinne §4 Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. (§ 6 Abs. 2 Nr. 2-8 BauNVO).

Innerhalb der Baugrenzen des „Mischgebietes“ sollen freistehende Einzelhäuser errichtet werden. Angestrebt wird eine ortstypische Bauweise.

Die Zahl der Vollgeschosse wird bei der Einzelbebauung auf I+D und II festgesetzt. Die Dachneigung variiert von 25 - 48 Grad.

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

Die Eigenart der umliegenden Bebauung soll mit der Festlegung im Bebauungsplan erhalten werden.

Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen ist in Köttel nicht zu rechnen.

Es wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 482.00 ü.DHHN 2016 bei den Parzellen 1-3 festgesetzt.

Weiterhin wird eine maximal zulässige Firsthöhe von 480.00 ü. DHHN 2016 bei der Parzelle 4 festgesetzt.

Weiterhin wurde festgelegt, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Garage, Carport oder freier Stellplatz) auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen sind.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden in der Planzeichnung durch die zeichnerische Festsetzung von *Baugrenzen* bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen nicht nur die Umsetzung des geplanten Vorhabens auf dem Grundstück, sie gewährleisten darüber hinaus eine optimale Positionierung der baulichen Anlagen.

Grundstücksverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich 1-3 mit der Flurnummer 1/5 und eine Teilfläche aus 227 befinden sich im privaten Besitz. Die Flächen im Geltungsbereich mit der Flurnummer 58 sind im städtischen Besitz. Es entstehen insgesamt 4 Bauparzellen die sofort bebaubar sind und ein städtischer Kinderspielplatz.

5. Maßnahmen zur Grüngestaltung und Landschaftspflege

5.1 Allgemeine Maßnahmen

Ein Pflanzgebot für einheimische Sträucher und Laubgehölze ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Auf der Flurnummer 227 in den Parzellen 1-3 sind an der Grenze zur freien Landschaft hin, ringsum eine zwei-reihige Hecke ohne Durchlässe aus heimischen Gehölzen mit einem Abstand von 1m zwischen den Reihen und 1,5m Abstand zwischen den Pflanzen innerhalb der Reihen zu erfolgen und auf Dauer zu erhalten.

Ein Grünordnungsplan ist bereits beim Bauantrag mit einzureichen.

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

Empfohlene Büsche und Hecken

- Apfelbeere (*Aronia melanocarpa*)
- Berberitze (*Berberis spec.*)
- Blasenspiere (*Physocarpus opulifolius*)
- Blasenstrauch (*Colutea arborescens*)
- Felsenbirne (*Amelanchier spec.*)
- Feuerdorn (*Pyracantha spec.*)
- Fingerstrauch (*Potentilla*)
- Flieder, chinesischer, (*Syringa x chinensis*)

- Flieder, Schmetterlings-, (*Buddleia spec.*)
- Ginster (*Cytisus spec.*)
- Hainbuche als Formgehölz (*Carpinus betulus*)
- Hartriegel (*Cornus spec.*)
- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Heckenkirsche (*Lonicera spec.*)
- Hibiskus (*Hibiscus syriacus*)
- Holunder (*Sambucus nigra spec.*)
- Jasmin, falscher (*Philadelphus spec.*)
- Johannisbeeren, Zier- (*Ribes spec.*)
- Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Ölweiden (*Eleagnus spec.*)
- Perückenstrauch (*Cotynus coggygia*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Pimpernuss (*Staphylea pinnata*)
- Prunus in Arten und Sorten, z.B. Schlehe, Zierkirschen, Zierpflaumen, Kirschpflaumen)
- Schneeball (*Viburnum spec.*)
- Spiere (*Spiraea spec.*)
- Weigelie (*Weigela spec.*)
- Weißdorn (*Crataegus spec.*)
- Wildrosen und naturnahe Rosen (z.B. Weinrose, Hechtrose, Hundsrose etc.; *Rosa spec.*)
- Zierquitte (*Chaenomeles spec.*)
- Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*)

In den „Grünordnerischen Festsetzungen“ wird bestimmt, dass auf jedem privaten Grundstück je angefangener 300m² Fläche mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Die Pflanzabstände zu angrenzenden Gehölzen oder Gebäuden müssen

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

mindestens 3 Meter betragen. Den Bäumen ist ausreichend durchwurzelbarer Raum zur Verfügung zu stellen, damit sie optimale Wachstumsbedingungen erhalten. Der Traufbereich der Einzelbäume ist vollständig von jeglicher Versiegelung freizuhalten, um eine ungehinderte Wasser- und Luftzufuhr zu ermöglichen.

Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme ist von den Eigentümern nachzuweisen, dass die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes geltenden Kriterien der „Grünen Hausnummer“ (www.lichtenfels.de/projekt-gruene-hausnummer) erfüllt werden.

Neben bereits aufgeführten Gehölzen und Sträuchern können folgende Bäume angepflanzt werden:

Empfohlene groß- und mittelkronige Bäume:

- Feldahorn (*Acer campestre* ssp. *Campestre*)
- Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea* ssp. *Sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Deutscher Ginster (*Genista germanica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa* ssp. *Spinosa*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
- Kriechende Rose (*Rosa arvensis*)
- Hundsröse (*Rosa canina*)
- Artengruppe Blaugrüne Rose (*Rosa dumalis* agg.)
- Kratzbeere (*Rubus caesius*)
- Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Ohrchen-Weide (*Salix aurita*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Grau-Weide (*Salix cinerea*)
- Bruchweide (*Salix fragilis* s. str.)

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Kötzel

- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Korb-Weide (*Salix viminalis*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Echte Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Bergulme (*Ulmus glabra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*)
- Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Schwarzwerdender Geißklee (*Cytisus nigricans*)
- Gewöhnlicher Seidelbast (*Daphne mezereum*)
- Heide-Wacholder (*Juniperus communis* ssp. *communis*)

Empfohlene kleinkronige Bäume (als Hochstämme)

- Apfel, Wild- (*Malus sylvestris*)
- Apfel, Zier-, (*Malus spec.*)
- Birne, Wild-, (*Pyrus pyraster*)
- Birne, Zier- (*Pyrus spec.*)
- Blasenbaum / Lampionbaum (*Koelreuteria paniculata*)
- Crataegus in Sorten (Weißdorn, Rotdorn, Apfeldorn, u.a.)
- Eberesche, Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Eisenholzbaum (*Parrotia persica*)
- Esche, Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Felsenbirne als Hochstamm (Amelanchier in Sorten)
- Kirsche, Zier- (*Prunus spec.*)
- Judasbaum (*Cercis siliquastrum*)
- Kugelformen verschiedener Arten, z.B. Kugelhorn, Kugelrobinie, Kugelkirsche

- Magnolien in Sorten (*Magnolia spec.*)
- Maulbeerbaum (*Morus spec.*)
- Mispel (*Mespilus germanica*)
- Obstbäume als Niederstamm/Busch/Spindel/Spalier
- Salweide (*Salix caprea*)
- Stechpalme (*Ilex aquifolium*)

Der Traufbereich der Einzelbäume ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

Durch die Eingrünung mit einer Baumhecke wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben nicht mehr als unbedingt erforderlich auf das Landschaftsbild auswirkt.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen.

Schottergärten sind nicht zulässig.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächenbedarf:

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Baugebiet mit 0,3 festgelegt.

Der Ausgleich für die 4 neuen Parzellen findet im Baugebiet statt.

Es kann gemäß 3.1 den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft „das vereinfachte Verfahren gewählt werden.

Ziel der Eingriffsregelung ist es, negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu vermeiden. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auszugleichen oder zu ersetzen.

Der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" bietet den Gemeinden methodische Hinweise für die Auseinandersetzung mit den Belangen von Natur und Landschaft und zur planerischen Bewältigung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, die den Regeln des Baugesetzbuches (BauGB) folgt.

Er dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Es steht ihnen aber auch frei, andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anzuwenden. Die Gemeinde kann im Rahmen der kommunalen Planungshoheit im Einzelnen von den Empfehlungen des Leitfadens abweichen.

Ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren fehlt, denn die Regelungen der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 7. August 2013 (GVBl. S. 517) gelten mangels Regelungskompetenz Bayerns für die baurechtliche Eingriffsregelung nicht. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die BayKompV an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Kötter

städtebauliche Planungen.

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	✗	<input type="checkbox"/>
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	✗	<input type="checkbox"/>
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). <i>Art des Vorhabens:</i> <u>Mischgebiet, allerdings Nutzungsart wird "Wohnen" festgelegt.</u>	✗	<input type="checkbox"/>
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	✗	<input type="checkbox"/>
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), <input type="checkbox"/> Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete <input type="checkbox"/> Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	✗	<input type="checkbox"/>
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. <i>Art der Maßnahmen:</i> <u>Grünordnerische Festsetzungen werden festgelegt</u>	✗	<input type="checkbox"/>
3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. <i>Art der Maßnahmen:</i> <u>Schottergärten sind nicht zulässig.</u>	✗	<input type="checkbox"/>
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	✗	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschiechtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	✗	<input type="checkbox"/>
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. <i>Art der Maßnahmen:</i> <u>Im Bebauungsplan unter Bodenversiegelung</u>	✗	<input type="checkbox"/>

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Externer Ausgleich ist durch die Stadt Lichtenfels nicht zu leisten.

6 Erschließung

6.1 Verkehr

Der Bebauungsplan, der die Hapterschließung des Baugebietes in der Straße „Am Gehring“ vorsieht, zeigt eine klare strategische Planung, die auf eine nachhaltige und effiziente Infrastruktur abzielt. Durch die bereits fertiggestellte Straße „Am Gehring“ wird den Anwohnern und Bauherren eine gut erschlossene Basis geboten, die den weiteren Ausbau des Gebietes erleichtert.

Eine gut geplante Hapterschließung spielt eine zentrale Rolle bei der Entwicklung neuer Baugebiete. Sie gewährleistet nicht nur eine optimale Anbindung an bestehende Verkehrsinfrastrukturen, sondern legt auch den Grundstein für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Entwicklung. Straßen wie die „Am Gehring“-Straße können durch entsprechende Planungen zur Schaffung von Grünstreifen, Gehwegen und Radwegen zur Steigerung der Lebensqualität beitragen.

Besonders in ländlichen oder kleinstädtischen Regionen, in denen Baugebiete eine wachsende Bevölkerung anziehen sollen, ist die frühzeitige Erschließung von

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

besonderer Bedeutung. Neben der verkehrstechnischen Anbindung könnten auch Aspekte wie Entwässerungssysteme, Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telekommunikation eine zentrale Rolle im Bebauungsplan spielen.

Zusätzlich können solche Projekte positive wirtschaftliche Impulse für die Region setzen, indem lokale Unternehmen und Fachkräfte in die Bauarbeiten eingebunden werden. Der Bebauungsplan für die „Am Gehring“-Straße ist Beispiel für ein strategisches Stadtentwicklungskonzept, das Funktionalität und Zukunftsfähigkeit vereint.

6.2 Oberflächenwasser

Lichtenfels nutzt Regenwasser nachhaltig durchs ganze Jahr. Im Sinne einer nachhaltigen Nutzung von Wasser und dem Rückhalt von Oberflächenwasser bei Starkregen können Regenwasserzisternen einen wertvollen Beitrag leisten. Gießen mit Regenwasser ist nachhaltig, schont unser wertvolles Grundwasser, entlastet unser Kanalsystem und bietet zusätzlichen Puffer bei Starkregenereignissen. Zisternen entlasten nicht nur den städtischen Kanal, sondern auch den Geldbeutel bei der eingeführten gesplitteten Abwassergebühr.

6.3 Wasserversorgung

Die Stadtwerke Lichtenfels übernehmen als Vollversorger eine entscheidende Rolle bei der Sicherstellung der Wasserversorgung. Sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht gewährleisten sie eine verlässliche Versorgung für die Bevölkerung. Durch moderne Infrastruktur und sorgfältige Überwachung wird die Qualität des Wassers konstant gesichert. Diese Strategie trägt nicht nur zur Stabilität bei, sondern auch zur nachhaltigen Entwicklung der Region.

6.4 Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Energieversorgung in der Stadt Lichtenfels und ihren Stadtteilen wird zuverlässig durch das Bayernwerk sichergestellt. Diese Partnerschaft gewährleistet eine stabile und nachhaltige Stromversorgung für die Region. Darüber hinaus wird der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetzt von der Deutschen Telekom bereitgestellt, was die Kommunikation für Haushalte und Unternehmen erleichtert. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der zukunftsorientierten Infrastruktur: Bei Bauarbeiten werden Leerrohre für Lichtwellenleiter mit verlegt, um eine spätere Nutzung von schnellen Glasfaserverbindungen zu ermöglichen. Auch die Abfallentsorgung ist zentral organisiert.

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

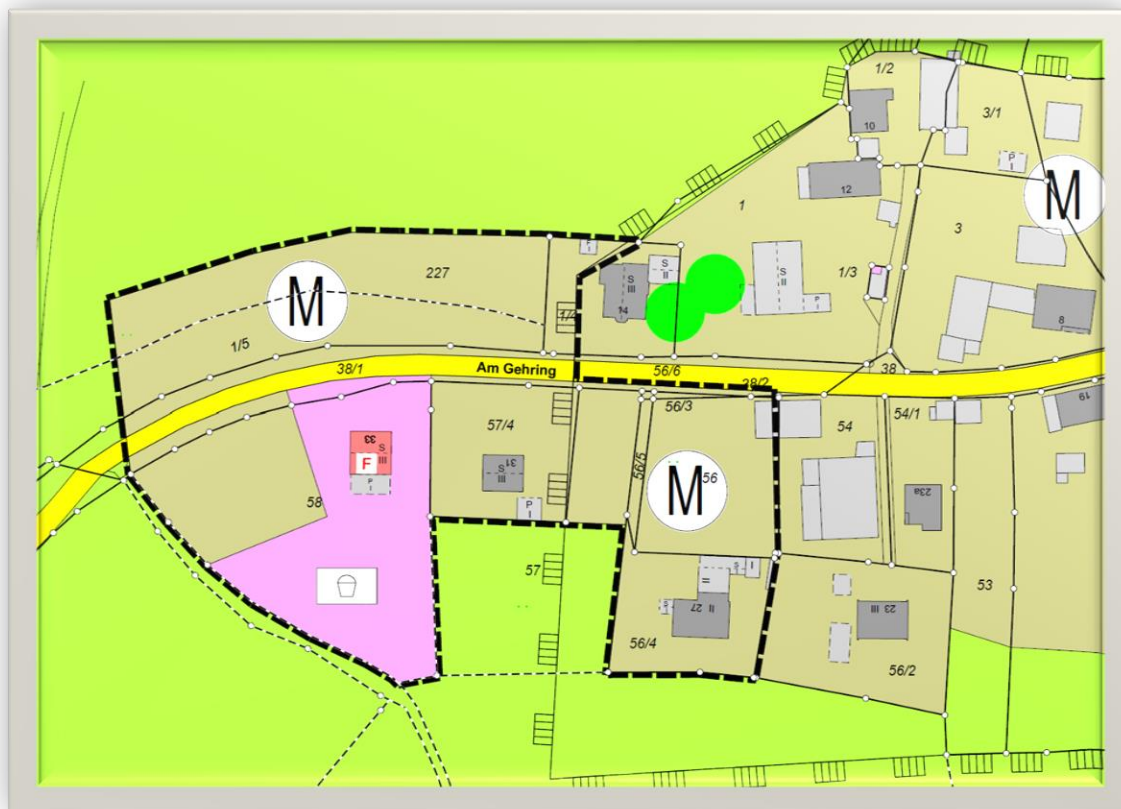
Die Abfuhr fester Abfallstoffe erfolgt koordiniert im Auftrag des Landkreises Lichtenfels, was eine effektive und umweltfreundliche Entsorgung garantiert.

7. Immissionen

Mit Beeinträchtigungen durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen ist zu rechnen. Geräusch-, Geruchs- und Staubimmissionen aus der Bewirtschaftung der Flächen können nicht ausgeschlossen werden. Notwendige Terminarbeiten auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten sind zu tolerieren.

Ein Lärmschutzgutachten wurde nicht in Auftrag gegeben.

8 Flächennutzungsplan



Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

Die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes B 96 „Am Gehring“ zeigt ein effizientes Planungsverfahren, das Doppelprüfungen vermeidet und Ressourcen spart. Da beide Pläne nahezu identische Plangebiete umfassen, ist es sinnvoll, die Umweltprüfung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auch für das Flächennutzungsplan-Verfahren heranzuziehen.

Der Verweis auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes als Bestandteil der Begründung schafft Transparenz und gewährleistet eine einheitliche Grundlage für die umweltbezogenen Aspekte beider Pläne. Diese Vorgehensweise erleichtert die Verwaltungsabläufe und sorgt dafür, dass potenzielle Umweltauswirkungen präzise und umfassend berücksichtigt werden. Ein durchdachtes Konzept, das Planungssicherheit gewährleistet!

Es wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan B96 „Am Gehring“ verwiesen, der in wortgleicher Ausfertigung Bestandteil dieser Begründung ist.

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

9.0 Umweltbericht

Teil B der Begründung zum Bebauungsplan

9.1 Beschreibung der Planung

Der Verweis auf Punkt 1 der Begründung verdeutlicht, dass das Planungskonzept des Bebauungsplanes B 96 „Am Gehring“ detailliert und fundiert dargestellt wird. Die Berücksichtigung des Umweltzustandes zum Zeitpunkt des Planaufstellungsverfahrens bietet eine solide Grundlage, um die Umweltauswirkungen präzise zu bewerten und geeignete Maßnahmen zu entwickeln.

Die Einbeziehung der in §1 (6) Nr. 7a bis i und §1a BauGB genannten Umweltbelange stellt sicher, dass alle relevanten Aspekte des Umweltschutzes in die Prüfung einfließen. Dies umfassten unter anderem die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Wasser, Boden, Luft und Klima sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Faktoren. Darüber hinaus werden auch Aspekte wie die Erhaltung der biologischen Vielfalt, der Schutz der Natura 2000-Gebiete und die umweltbezogenen Auswirkungen auf Menschen und Kulturgüter beachtet.

Dieses umfassende Vorgehen gewährleistet eine verantwortungsvolle und nachhaltige Planung. Es stärkt zudem die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Entscheidungen, wodurch sowohl ökologische als auch gesellschaftliche Interessen angemessen berücksichtigt werden.

Die Umweltprüfung gemäß §2 (4) BauGB umfasst ein breites Spektrum von Belangen, die sicherstellen sollen, dass die Planungen ökologische und gesellschaftliche Anforderungen berücksichtigen. Dabei werden folgende Aspekte besonders hervorgehoben:

1. **Auswirkungen auf Ökosysteme:** Die Prüfung untersucht die Effekte der Planungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie deren Zusammenspiel. Ziel ist die Erhaltung der Landschaft und der biologischen Vielfalt.

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

2. **Schutz von Natura 2000-Gebieten:** Besondere Aufmerksamkeit wird den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck dieser Gebiete gewidmet.
3. **Einfluss auf Menschen und Kulturgüter:** Umweltauswirkungen auf die Gesundheit und die Bevölkerung sowie auf Kulturgüter und Sachwerte werden analysiert.
4. **Emissionen und Ressourcenmanagement:** Die Reduzierung von Emissionen, der korrekte Umgang mit Abfällen und Abwässern sowie die Förderung erneuerbarer Energien und die effiziente Nutzung von Energie sind zentrale Themen.
5. **Landschafts- und Wärmeplanung:** Die Integration von Landschaftsplänen, Immissionsschutz, Wasserwirtschaft und Wärmeplanung wird berücksichtigt, einschließlich neuer Technologien wie Wasserstoffnetze.
6. **Luftqualität:** Es wird sichergestellt, dass die Luftqualität gesetzlichen Anforderungen entspricht.
7. **Wechselwirkungen:** Die Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Umweltbelangen werden genau geprüft, um ganzheitliche Lösungen zu ermöglichen.

Nach §2 (4) BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Umweltbelange und Schutzgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens

9.2.1 Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich der Planaufstellung umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes B 96 „Am Gehring“ und ist durch eine reine Wohnnutzung geprägt. Trotz der vollständigen Herstellung der Ortsverbindungsstraße als Haupteinfahrstraße sowie der umfassenden Kanalisierung der Ortschaft liegen die im Geltungsbereich ausgewiesenen Parzellen weiterhin im Außenbereich.

Zur Schaffung einer städtebaulich geordneten Lösung wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Die zukünftige Entwicklung des Stadtteils Köttel ist ausschließlich in diesem Bereich möglich, da die Ortschaft vollständig von einem Landschaftsschutzgebiet umgeben ist.

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

9.2.2 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Schutzgut "Mensch" ist ein zentraler Bestandteil der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Es umfasst alle Aspekte, die die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Lebensqualität der Menschen betreffen. Hier sind einige der wichtigsten Punkte, die unter diesem Schutzgut betrachtet werden:

Gesundheit: Auswirkungen auf die physische und psychische Gesundheit der Menschen, z.B. durch Lärm, Luftverschmutzung oder gefährliche Stoffe.

Sicherheit: Risiken für die Sicherheit der Menschen, z.B. durch Unfälle oder Naturkatastrophen.

Lebensqualität: Einflüsse auf die Lebensqualität, wie z.B. Zugang zu Grünflächen, Erholungsmöglichkeiten und die ästhetische Qualität der Umgebung.

Sozioökonomische Faktoren: Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation und soziale Strukturen, z.B. durch Arbeitsplatzschaffung oder -verlust, Veränderungen in der Infrastruktur oder demografische Veränderungen.

Siedlungsnaher Erholungsflächen gehen nicht verloren, da die derzeitige Nutzung im Außenbereich und die bisherige Ausstattung als wenig attraktiv für Erholungssuchende einzustufen sind. Im ländlichen Raum gibt es verschiedene Maßnahmen, um den Schutz und das Wohlbefinden der Menschen zu gewährleisten. Förderung sauberer Energiequellen, Begrünung, Infrastrukturentwicklung.

Ergebnis:

Das Leben auf dem Land hat zahlreiche **positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**. Es fördert die physische und psychische Gesundheit durch eine gesunde Umwelt, mehr Bewegung, geringeren Stress und stärkere soziale Bindungen. Die ländliche Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität und Sicherheit, während gleichzeitig die gesundheitlichen Vorteile von frischer Luft, Naturkontakt und gesunden Lebensmitteln zum Tragen kommen. Die sozialen Strukturen in Dörfern bieten Unterstützung und fördern das Gefühl von Gemeinschaft und Zugehörigkeit, was wiederum das Wohlbefinden und die Resilienz der Menschen stärkt.

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

9.2.3 Schutzgut Tiere

Beschreibung:

Das Schutzgut "Tier" bezieht sich auf den Schutz von Tieren und deren Lebensräumen im Rahmen von Umweltprüfungen und Planungen. Es umfasst Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt, einschließlich der Vielfalt an Tierarten und deren Lebensgemeinschaften.

Ein wichtiger Aspekt ist die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch menschliche Aktivitäten, wie z.B. den Bau von Infrastrukturen. Hierbei werden mögliche Auswirkungen auf Tiere und ihre Lebensräume bewertet und Maßnahmen ergriffen, um negative Effekte zu minimieren

Artenvielfalt: Die Vielfalt der Tierarten, die in einem Wohngebiet vorkommen, wird untersucht. Dazu gehören sowohl heimische als auch möglicherweise gefährdete Arten.

Lebensräume: Die Qualität und Verfügbarkeit von Lebensräumen für Tiere in städtischen Gebieten werden bewertet. Dies umfasst Grünflächen, Gärten, Parks und andere natürliche oder naturnahe Bereiche.

Beeinträchtigungen: Mögliche negative Auswirkungen von Bauprojekten oder anderen menschlichen Aktivitäten auf die Tierwelt werden analysiert. Dazu gehören Lärm, Lichtverschmutzung und die Zerstörung von Lebensräumen.

Ergebnis:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird Tieren kein hochwertiger potentieller Lebensraum entzogen, da mit der Planaufstellung keine Verringerung von schützenswerten Freiflächen zugunsten von Bauflächen verfolgt wird. Ergebnisse der Bewertung werden Maßnahmen vorgeschlagen, um die Tierwelt zu schützen und zu fördern. Dies wird mit der Schaffung von neuen Lebensräumen, die Begrünung von Dächern und Fassaden oder die Einrichtung von Schutzgebieten umfassen. Die Nachverdichtung beschränkt sich auf vier angrenzenden Parzellen. Im Gegenzug dazu kann durch die Nachverdichtung in diesem Bereich der Baudruck auf neu zu überplanenden Flächen auf der grünen Wiese verringert und somit bestehender Lebensraum von Tieren erhalten werden.

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

9.2.4 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet ist im Geoinformationssystem als Naturpark ausgewiesen, jedoch handelt es sich bei den vorhandenen Flächen um Ackerflächen, die in der Regel eine geringere ökologische Wertigkeit im Vergleich zu naturnahen Lebensräumen haben. Für das Schutzgut "Pflanzen" bedeutet dies, dass die vorhandene Vegetation vor allem ästhetische und private Nutzungsfunktionen erfüllt, aber möglicherweise nur begrenzte ökologische Funktionen wie Lebensraum für heimische Arten oder Beitrag zur Biodiversität bietet.

Um den Schutz des Schutzguts "Pflanzen" zu stärken, könnten Maßnahmen wie die Förderung naturnaher Gestaltung von Gärten, die Integration von heimischen Pflanzenarten oder die Schaffung von Biotopen in Betracht gezogen werden. Solche Maßnahmen könnten nicht nur die ökologische Wertigkeit erhöhen, sondern auch positive Effekte auf andere Schutzgüter wie Tiere und das Mikroklima haben.

9.2.5 Schutzgut Boden

Das Schutzgut "Boden" spielt eine zentrale Rolle in der Umweltplanung, da es die Grundlage für viele ökologische Funktionen bildet. In Ihrem Fall zeigt die Beschreibung, dass die Parzellen teilweise versiegelt und begrünt sind. Dies deutet darauf hin, dass der Boden in seiner natürlichen Funktion eingeschränkt ist, aber dennoch eine gewisse Durchlässigkeit und Begrünung aufweist, die positive Effekte auf das Mikroklima und die Wasserinfiltration haben können.

Die Tatsache, dass keine Altlastenverdachtsflächen oder Hinweise auf Kampfmittel vorliegen, ist ein positiver Aspekt, da dies potenzielle Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit minimiert.

Um den Schutz des Bodens weiter zu fördern, könnten Maßnahmen wie die Reduzierung der Versiegelung, die Förderung von wasserdurchlässigen Materialien oder die Schaffung von Grünflächen mit naturnaher Vegetation in Betracht gezogen werden. Solche Maßnahmen könnten dazu beitragen, die Bodenfunktionen zu erhalten oder sogar zu verbessern.

9.2.6 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut "Wasser" stellt sich die Situation im Plangebiet als verhältnismäßig unproblematisch dar. Da keine Oberflächengewässer vorhanden sind und das Gebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie potenziellen Hochwasserbereichen (HQ 100) liegt, bestehen hier keine direkten Konflikte oder Risiken in Bezug auf den Schutz des Wassers.

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Kötterl

Trotzdem könnten Maßnahmen zur Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung in Betracht gezogen werden, wie z. B. die Installation von Regenwasserversickerungsanlagen oder die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Unterstützung der Grundwasserbildung. Solche Maßnahmen können langfristig positive Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt haben.

9.2.7 Schutzgut Luft/Klima

Für das Schutzgut "Luft/Klima" scheint das Plangebiet unter positiven Rahmenbedingungen zu stehen. Die Ausweisung als Mischgebiet sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes B 96 „Am Gehring“ haben offenbar keine negativen Auswirkungen auf das Mikroklima. Die Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte zeigt, dass keine relevante zusätzliche Belastung der Luftqualität zu erwarten ist.

Zur weiteren Unterstützung des Schutzes von Luft und Klima könnten folgende Maßnahmen erwogen werden:

- Förderung energieeffizienter Bauweisen und Heizsysteme in neuen Gebäuden.
- Integration von Grünflächen, die nicht nur das Mikroklima verbessern, sondern auch die Luftqualität positiv beeinflussen können.
- Förderung einer nachhaltigen Mobilität, wie Fahrradwege oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

9.2.8 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut "Landschaft" wird durch die beschriebene Situation im Plangebiet geprägt. Das klassische Dorfgebiet mit seiner Gestaltqualität und die ausnahmslos durch Wohnbebauung dominierte Struktur charakterisieren das Landschaftsbild. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden verstärken diesen ländlichen Charakter, was eine klare visuelle Trennung und Struktur des Landschaftsraums bieten.

Die geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen tragen zur optischen Integration der Bauflächen bei und helfen, den ländlichen Charme sowie die landschaftliche Ästhetik zu wahren. Zwar ist eine Eignung für öffentliche Erholungsnutzung aufgrund der durchgängigen Bebauungsstruktur nicht gegeben, doch könnten Maßnahmen wie die Schaffung kleiner, gestalteter Grünflächen innerhalb der Wohnbebauung das Erholungspotential auf privater Ebene erhöhen.

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

9.2.9 Schutzgüter FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sowie Verträglichkeitsstudie nach §34 BNatSchG

Im Plangeltungsbereich sind keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der o.g. Vorschriften vorhanden.

9.2.10 Schutzgut Kultur - und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Landwirtschaftliche oder sonstige erwerbsorientierte Nutzflächen sowie sonstige Sachgüter sind von der Planaufstellung nicht betroffen, so dass existenzwirksame Konsequenzen gem. § 180 BauGB (Sozialplan) ausgeschlossen werden können.

Wert- und Funktionselemente sind im Plangebiet nicht bekannt, so dass eine Bewertung des Schutzgutes nicht erfolgt. Gemäß Art. 8 abs. 1 BayDSchG ist das Auffinden von Bodendenkmälern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

9.2.11 Schutzgüter Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen der Schutzgüter sind ein zentraler Aspekt in Umweltprüfungen, insbesondere in Hinblick auf Planungs- und Genehmigungsverfahren. Sie beziehen sich auf die Beziehungen zwischen einzelnen Schutzgütern (z. B. Boden, Wasser, Luft, Fauna, Flora, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter) sowie deren Interaktionen innerhalb und zwischen Ökosystemen. Dabei werden diese Wechselwirkungen untersucht, wenn erwartet wird, dass ein Projekt Auswirkungen haben könnte, die für Entscheidungen relevant sind.

Im Plangebiet sind jedoch keine Veränderungen der tatsächlichen oder potenziellen Nutzungen durch die Planaufstellung zu entstehen. Das legt nahe, dass zwar Wechselwirkungen analysiert werden, aber keine signifikanten Veränderungen der Schutzgüter selbst erwartet werden.

9.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

9.3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans B 96 „Am Gehring“ scheint eine sehr vorausschauende und umweltbewusste Planung zu sein. Der Ausschluss von räumlichen Ausweitungen oder gravierenden Nutzungsänderungen legt nahe, dass hier

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Kötterl

ein besonderer Fokus auf den Erhalt der bestehenden Umweltbedingungen gelegt wird. Dies trägt zur Sicherstellung bei, dass es keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter und umweltrelevante Aspekte geben wird.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine geordnete und kontrollierte Entwicklung ermöglicht, die im Einklang mit den lokalen Anforderungen und ökologischen Bedingungen steht. Hier wurde auf eine nachhaltige Planungsstrategie Wert gelegt.

9.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die Planungsarbeit wurde für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ mit besonderer Sorgfalt durchgeführt um sicherzustellen, dass keinerlei nachteilige Auswirkungen auf Menschen und Umwelt entstehen. Die Feststellung, dass keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen erforderlich sind, unterstreicht die umweltbewusste und nachhaltige Herangehensweise in diesem Verfahren.

9.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Für Verminderungsmaßnahmen gilt das Gleiche wie für Vermeidungsmaßnahmen.

Es sind weder Verminderungs- noch Schutzmaßnahmen erforderlich, da bereits keine nachteiligen Auswirkungen auf Menschen und Umwelt durch den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ zu erwarten sind. Das zeigt eine klare und durchdachte Planung mit Fokus auf Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit.

9.3.4 Eingriffsregelung/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zur Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung fand der aktualisierte Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) Anwendung. Der überarbeitete Leitfaden baut auf dem Leitfaden von 2003 auf. Er lehnt sich an die Bayerische Kompensationsverordnung an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt gemäß Checkliste des vorgenannten Leitfadens die Voraussetzungen für die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise, bei der kein Ausgleichsbedarf besteht. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

9.4 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Planaufstellung des Bebauungsplanes B 96 „Am Gehring“ ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es unterstreicht die Qualität und Sorgfalt des Verfahrens.

Diese Ergebnisse sprechen für eine gute Balance zwischen Entwicklungsbedarf und Umweltschutz.

9.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Im Rahmen der Prüfung möglicher Alternativen zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Varianten hinsichtlich ihrer Realisierbarkeit und städtebaulichen Auswirkungen untersucht. Dabei ergab sich, dass eine Umsetzung an anderen Standorten aufgrund unterschiedlicher Restriktionen nicht möglich ist.

Die gewählte Fläche befindet sich innerhalb eines Naturparks, jedoch nicht in einem Landschaftsschutzgebiet, sodass eine bauplanerische Entwicklung grundsätzlich möglich ist. Zudem sind wesentliche infrastrukturelle Voraussetzungen bereits gegeben: Die Erschließungsstraße ist vollständig hergestellt, und die Ortskanalisierung ist bereits vorhanden. Diese bestehenden Gegebenheiten begünstigen eine geordnete Entwicklung des Gebiets und minimieren zusätzlichen Erschließungsaufwand.

Darüber hinaus erfüllt die geplante Baufläche die Anforderungen an eine städtebauliche Ortsabrundung, wodurch eine sinnvolle Erweiterung des bestehenden Siedlungsgefüges gewährleistet wird. Die Erschließung und Nutzung dieser Fläche stellt somit die bestmögliche Lösung dar, um sowohl städtebauliche als auch infrastrukturelle Gesichtspunkte in Einklang zu bringen.

Die Planung basiert auf einer nicht genehmigten Bauvoranfrage im Außenbereich, die in der Bau- und Umweltausschusssitzung behandelt wurde. Dabei konnten keine alternativen Standorte identifiziert werden, die den Anforderungen gerecht würden. Diese zielgerichtete Vorgehensweise verdeutlicht, wie durch gezielte Anpassungen pragmatische Lösungen entwickelt werden, um die lokalen Gegebenheiten optimal zu nutzen und eine nachhaltige Entwicklung sicherzustellen.

9.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ wurde auf einer fundierten Grundlage durchgeführt, die sowohl Argumentationsketten als auch verschiedene Datenquellen einbezieht. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen konzentriert sich dabei gemäß §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB auf die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen und unterscheidet dabei zwischen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Kötterl

Durch die Nutzung von Planunterlagen wie dem Flächennutzungsplan, Regionalplan und Biotopkartierungen, ergänzt durch Luftbildauswertungen und örtliche Bestandserfassungen, stehen aktuelle und verlässliche Informationen zur Verfügung. Diese gelten als ausreichend detailliert, sodass keine weiteren Fachgutachten erforderlich sind. Dies gewährleistet eine sachgerechte Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen.

Die Berücksichtigung der relevanten umweltrelevanten Planungen und Untersuchungen der Stadt Lichtenfels ermöglicht eine umfassende und dem aktuellen Wissensstand widerspiegelnde Bewertung der Umweltauswirkungen. Damit wird den Anforderungen der §§ 2 und 2a BauGB Rechnung getragen. Dieser Prozess stellt sicher, dass die Ziele der Planung im Einklang mit den ökologischen Belangen stehen und schafft eine solide Basis für eine nachhaltige Entwicklung.

9.7 Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Bei dem hier vorliegenden Planverfahren handelt es sich um die Aufstellung des B 96 „Am Gehring“ aus geschilderten Gründen.

Das Instrument des Monitorings gem. § 4c BauGB greift in diesen Bereichen nicht. Es ist daher nicht erforderlich, Monitoring-Maßnahmen vorzuschlagen.

10. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

Die Ergebnisse des Umweltberichtes zum Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ zeigen eine positive Bilanz im Hinblick auf mögliche Umweltauswirkungen. Nach sorgfältiger Analyse und Bewertung der Umweltzustände sowie der Prognose zukünftiger Entwicklungen wird festgestellt, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies verdeutlicht, dass die Planungen mit den ökologischen Anforderungen in Einklang stehen.

Das Ziel der Planaufstellung ist eine sinnvolle und zeitgemäße städtebauliche Entwicklung, die den heutigen Bedürfnissen entspricht. Aufgrund der bereits

Aufstellung für den Bebauungsplan B 96 „Am Gehring“ für ein Mischgebiet mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Köttel

vollständigen Erschließung des Plangebietes sind keine erheblichen Veränderungen der Umweltqualität, weder qualitativ noch quantitativ, zu erwarten.

Zudem bleiben Natur und Landschaft unberührt, da keine Eingriffe vorgesehen sind.

Das Landschaftsbild erfährt keine wesentlichen Änderungen, da sich die Planungen eng am aktuellen Bestand orientieren. Zusammenfassend zeigt der Umweltbericht eine verantwortungsvolle und nachhaltige Vorgehensweise, die sowohl die städtebaulichen als auch die umweltbezogenen Belange berücksichtigt.

Aufgestellt: Bau- und Umweltamt der Stadt Lichtenfels 17.06.2025