

---

# Gemeinde Kunreuth

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

Weingarts „Weingarts Süd“



---

Begründung zum Entwurf vom

19.01.2022



© Bayerische Vermessungsverwaltung

**Bearbeitung:**  
Rüdiger Hellmich

---

**W E Y R A U T H E R**  
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH  
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444



**Gemeinde Kunreuth**  
**Bebauungsplan mit Grünordnungsplan Weingarts „Weingarts Süd“**

---

Gliederung	Seite
<b>A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG</b>	<b>1</b>
<b>1. PLANUNGSERFORDERNIS</b>	<b>1</b>
<b>2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION</b>	<b>1</b>
<b>3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN</b>	<b>1</b>
<b>4. BESTANDSAUFNAHME</b>	<b>2</b>
4.1 Städtebauliche Grundlagen	2
4.2 Natur und Landschaft	3
<b>5. PLANUNGSZIELE</b>	<b>3</b>
<b>6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN</b>	<b>3</b>
<b>7. ERSCHLIEßUNG</b>	<b>4</b>
7.1 Verkehrsflächen	4
7.2 Ver- und Entsorgung	4
<b>8. IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>4</b>
<b>9. BRANDSCHUTZ</b>	<b>5</b>
<b>10. DENKMALSCHUTZ</b>	<b>5</b>
<b>11. GRÜNORDNUNG</b>	<b>5</b>
11.1 Gestaltungsmaßnahmen	5
11.2 Eingriffsermittlung	6
11.3 Ausgleichsflächen	7
<b>12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b>	<b>7</b>

Gliederung	Seite
<b>B UMWELTBERICHT</b>	<b>8</b>
<b>1. EINLEITUNG</b>	<b>8</b>
1.1 Anlass und Aufgabe	8
1.2 Inhalt und Ziele des Plans	8
1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	8
<b>2. VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG</b>	<b>8</b>
2.1 Untersuchungsraum	8
2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	8
2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	9
<b>3. PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE</b>	<b>9</b>
<b>4. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>10</b>
4.1 Mensch	10
4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität	11
4.3 Boden	12
4.4 Wasser	13
4.5 Klima/Luft	13
4.6 Landschaft	14
4.7 Kultur- und Sachgüter	14
4.8 Wechselwirkungen	14
4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	15
<b>5. SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB</b>	<b>15</b>
<b>6. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN</b>	<b>15</b>
<b>7. PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>15</b>
<b>8. MONITORING</b>	<b>16</b>
<b>9. ZUSAMMENFASSUNG</b>	<b>17</b>

## **A Allgemeine Begründung**

### **1. Planungserfordernis**

Die Gemeinde Kunreuth hat derzeit keine verfügbaren freien Bauflächen im Ortsteil Weingarts. Aufgrund mangelnder Abgabebereitschaft der Grundeigentümer können auch bestehende Baulücken diese Nachfrage nicht befriedigen.

Die Gemeinde Kunreuth möchte auch in den kleineren Ortsteilen ein Bauflächenangebot für Nachgeborene und Bauwillige sicherstellen.

Der Grundeigentümer der Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist an einer Bebauung der Grundstücke interessiert, so dass auch hier eine rasche Bebauung des Geltungsbereiches zu erwarten ist.

Der Umfang der geplanten Baufläche ist dem Ortsteil Weingarts angemessen und entspricht einer organischen Entwicklung.

### **2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Weingarts der Gemeinde Kunreuth am südwestlichen Ortsrand nördlich der Staatsstraße 2236. Es umfasst die Fl.Nrn. 1846/2 und 1848/1 ganz sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 1568/33, 1568/41, 1847/7, 1848 und 1851, alle Gemarkung Weingarts. Es hat eine Fläche von ca. 0,25 ha.

Östlich der Baufläche grenzt ein bestehendes Neubaugebiet an, im Norden landwirtschaftliche Nutzflächen, im Westen etwas entfernt ein Gewerbegebiet.

### **3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben**

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 sowie die Baunutzungsverordnung und die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2 BauGB) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

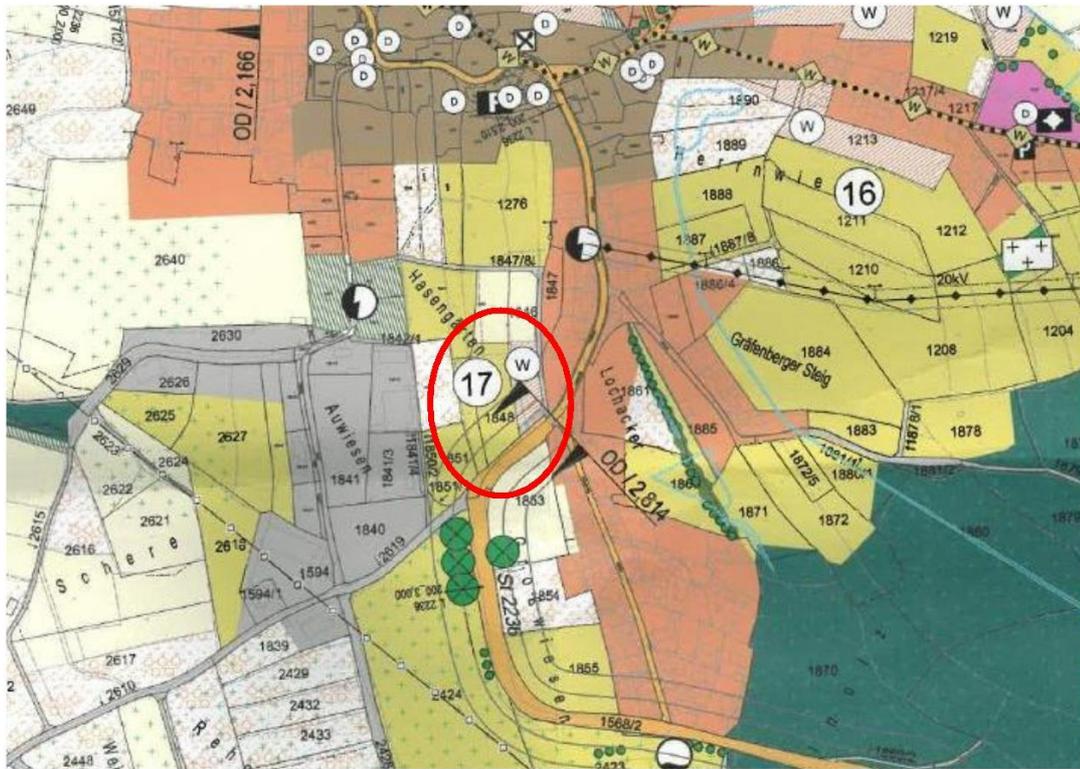
#### **Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan**

Die Gemeinde Kunreuth ist gemäß Regionalplan der Region Oberfranken-West Teil des ländlichen Raums mit besonderem Handlungsbedarf. Im ländlichen Raum ist eine organische Siedlungsentwicklung anzustreben. Der Umfang der geplanten Baufläche entspricht diesem Ziel.

## Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird deshalb gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.



### Bestehendes Baurecht

Das geplante Baugebiet befindet sich derzeit im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, Baurecht besteht nicht.

## 4. Bestandsaufnahme

### 4.1 Städtebauliche Grundlagen

Die geplante Baufläche ist bislang unbebaut und als Fläche für die Landwirtschaft intensiv genutzt.

Östlich des Geltungsbereiches grenzt Wohnbebauung an. Diese besteht aus Einfamilienhäusern jüngeren Datums mit meist zwei Vollgeschossen.

Etwas westlich des Geltungsbereichs befindet sich ein holzverarbeitender Betrieb. Deshalb ist mit Emissionen von gewerblichen Geräuschen zu rechnen. Dieser Betrieb liegt in einem von der Gemeinde Kunreuth geplanten größeren Gewerbegebiet, das im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt ist. Ein Bebauungsplan für dieses Gebiet existiert nicht.

Um die Verträglichkeit der geplanten Wohnbauentwicklung mit dem künftigen Gewerbegebiet sicherzustellen, hat die Gemeinde eine Emissionskontingentierung

für das künftige Gewerbegebiet vorab beauftragt. Damit soll sichergestellt werden, dass es durch das Heranrücken der Wohnbebauung zu keinen erheblichen Einschränkungen für die künftige gewerbliche Nutzung kommt. Ein Lärmschutzgutachten liegt vor, demnach ist auch mit der geplanten Wohnbebauung ein für Gewerbegebiete übliches Arbeiten möglich, auch für den bereits bestehenden Betrieb.

Die Erschließung des Baugebietes ist nur von der südlich angrenzenden Staatsstraße St 2236 möglich. Die mögliche Zufahrt liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt, nutzt aber eine bestehende landwirtschaftliche Zufahrt.

#### **4.2 Natur und Landschaft**

Die Baufläche ist leicht nach Norden geneigt. Der Baugrund besteht aus den Gesteinen des Opalinuston mit tonigen Böden.

Die Fläche wird teils als Acker, teils als Grünland genutzt. Beim Grünland handelt es sich um einen relativ artenarmen Bestand aus überwiegend nährstoffzeigenden Arten. Am Rand des Geltungsbereichs befinden sich einzelne Obstbäume.

Der Untergrund ist vermutlich schlecht versickerungsfähig.

#### **5. Planungsziele**

Aufgrund der umgebenden Bebauung wird auch für den Geltungsbereich eine lockere Einfamilienhausbebauung angestrebt. Diese Bauform ist typisch für den ländlichen Raum und wird im Gemeinde Kunreuth gut nachgefragt.

Der bestehende Feldweg am östlichen Rand des Geltungsbereiches soll erhalten werden und verbreitert werden, um Konflikte bei der Durchfahrt größerer landwirtschaftlicher Maschinen zu vermeiden und eine künftige Erschließung der hinterliegenden Grundstücke zu ermöglichen.

#### **6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften**

Als Art der Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vorgesehen.

Das Baugebiet ermöglicht die Bebauung von ca. 2 Baugrundstücken. Die Festsetzung größerer zusammenhängender Baufenster ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude innerhalb der künftigen Baugrundstücke.

Die Grundflächenzahl von 0,35 sichert eine lockere Bebauung und minimiert die mögliche Überbauung und Versiegelung der Grundstücke. Mit der Zulassung von Doppelhäusern soll eine gewisse Verdichtung ermöglicht werden, ohne die offene Bauweise zu verlassen. Im gesamten Baugebiet sind 2 Vollgeschosse zulässig.

Zur Einbindung der Baukörper in das Orts- und Landschaftsbild wird die Höhenlage der Gebäude definiert. Damit soll ebenfalls aus Gründen des Ortsbildes und des Nachbarnschutzes eine unnötige Höhenentwicklung der Gebäude vermieden werden.

Die Gemeinde möchte hinsichtlich der zulässigen Bauformen den künftigen Bauherren weite Spielräume einräumen, deshalb sind alle Dachformen zulässig.

Die Begrenzung der Zahl der Wohnungseinheiten ist erforderlich, um eine sozialverträgliche Nachbarschaft und Einfügung der künftigen Bebauung in die Umgebung zu sichern.

## **7. Erschließung**

### **7.1 Verkehrsflächen**

Die Erschließung erfolgt durch Nutzung der bestehenden Feldzufahrt von der Staatsstraße 2236 aus. Sie liegt außerhalb der Ortsdurchfahrt, deshalb ist das Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger erforderlich. Deshalb wurde zum Entwurf eine Detailplanung der Einbindung der Erschließungsstraße des Baugebietes in die Staatsstraße ergänzt und mit dem Straßenbaulastträger abgestimmt. Entsprechend den Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen (RASt 06) erfolgte eine Überprüfung der Zufahrt hinsichtlich Befahrbarkeit und Sicht. Dabei wurde der Einmündungsbereich hinsichtlich eines Begegnungsfalls geprüft. Auch wurde eine Überprüfung der erforderlichen Schleppkurven durchgeführt. Dementsprechend ist der Einmündungsbereich im Bebauungsplan dimensioniert worden. Der Einmündungsbereich ist so verschoben worden, dass die Haltesicht und die Anfahrtsicht eingehalten werden können. Im Bebauungsplan sind Festsetzungen zur Freimachung und Freihaltung der Sichtflächen aufgenommen. Weitere Forderungen des Staatlichen Bauamtes bezüglich des Ausbaus der Erschließungsstraße mit Errichtung einer wasserführenden Mulde am Rand der Staatsstraße oder den herzustellenden Belag der Erschließungsstraße sind im Bebauungsplan ebenso berücksichtigt.

Die Erschließungsstraße setzt sich im Osten des Geltungsbereiches als landwirtschaftlicher Feldweg fort, dieser wird auf eine künftige Breite von 5 m verbreitert.

### **7.2 Ver- und Entsorgung**

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind im Randbereich der Staatsstraße vorhanden. Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden dürfen. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Die Entwässerung soll im Mischsystem erfolgen. Versickerung ist aufgrund der Lage im Opalinuston nur eingeschränkt möglich, allerdings entstehen relativ große Grundstücke und Grünflächen. Bei der Niederschlagsbeseitigung sind die verschiedenen Regelwerke M153 sowie bei einer Versickerung das Arbeitsblatt A138 und bei einer Einleitung in Oberflächengewässer das Arbeitsblatt A117 und das neu eingeführte Arbeitsblatt DWA-A102 Teil 2 zu beachten.

## **8. Immissionsschutz**

Auf das Plangebiet wirken Immissionen aus den im Westen angrenzenden gewerblichen Betrieben und der im Süden angrenzenden Staatsstraße St 2236 ein. Dies wurde in einer schalltechnischen Untersuchung geprüft. Gemäß Schallgutachten der Firma Basic, Gundelsheim sind keine Einschränkungen für den westlich angrenzenden Gewerbebetrieb vorhanden. Die mögliche Einschränkung des künftigen Gewerbegebietes nimmt die Gemeinde Kunreuth in Kauf. Das Ergebnis der

schalltechnischen Berechnungen zeigt, dass an den Nord- und Westseiten der beiden geplanten Wohnhäuser die Immissionsrichtwertanteile nach TA Lärm tagsüber für ein allgemeines Wohngebiet nicht eingehalten werden können. An der Südseite der Wohnhäuser werden während der Nachtzeit die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV durch den Verkehr auf der St 2236 geringfügig überschritten.

Folgende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen: In alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau der geplanten Wohnhäuser sind Schallschutzfenster mindestens der Schallschutzklasse 3 nach VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 einzubauen.

An den Nord- und Westseiten der beiden Wohnhäuser sind nicht öffentbare Fenster einzubauen. Nicht öffentbare Fenster sind fest verglaste Fensterelemente. Um das Reinigen der Außenflächen leichter zu ermöglichen, kann eine Öffnungsvorrichtung vorgesehen werden, die aber nicht geeignet sein darf, ohne weiteres die Fenster öffnen zu können.

Die beiden Wohnhäuser sind jeweils mit einer zentralen schallgedämmten, Lüftungsanlage zur Be- und Entlüftung auszurüsten, die so zu dimensionieren ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben sind.

Das vollständige Gutachten der BASIC GmbH vom 03.11.2021 ist als Anhang Teil der Unterlagen.

## **9. Brandschutz**

Besondere Brandschutzrisiken bestehen aufgrund der festgesetzten Art der Nutzung nicht. Die örtliche Feuerwehr ist mit ihrem Fuhrpark gut ausgerüstet. Die 10-Minuten-Hilfsfrist kann wegen der kurzen Anfahrt der örtlichen Feuerwehr als gesichert angesehen werden.

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes werden in der Erschließungsplanung berücksichtigt.

## **10. Denkmalschutz**

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befinden sich keine Bodendenkmale oder landschafts- und ortsbildprägenden Baudenkmale.

## **11. Grünordnung**

### **11.1 Gestaltungsmaßnahmen**

Zur Gestaltung der Bauflächen und zur Eingriffsminimierung werden auf der Baufläche verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt.

Innerhalb der Baugrundstücke ist je ein Laubbaum oder Obstbaum bei allen Grundstücken zu pflanzen. Dadurch soll eine Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet werden.

Weiterhin sind Schotter/Kiesgärten über 10 qm und mit weniger als 70 % Bepflanzung unzulässig. Diese Festsetzungen sind erforderlich, um auch innerhalb der

Baugrundstücke eine gewisse Funktion für den Arten- und Biotopschutz sicherzustellen.

Die Festsetzung einer privaten Grünfläche erfolgt auf Wunsch des Grundeigentümers, der größere Nebenflächen für dorftypische Grünflächennutzungen benötigt. Dieses Ziel entspricht auch der Gemeinde i.S. einer aufgelockerten Siedlungsstruktur.

## 11.2 Eingriffsermittlung

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt. Die genaue Ermittlung und Beschreibung der Auswirkungen des Vorhabens und der Eingriffe befindet sich im Teil B Umweltbericht.

### Eingriffsminimierung

Neben der Schaffung von Ausgleichsflächen erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch folgende Maßnahmen:

- Festsetzung von Vorgaben zur Gebäudehöhe und -kubatur,
- Pflanzgebote innerhalb der Bauflächen.

### Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurde der Vegetationsbestand erhoben und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet.

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Vom Vorhaben sind ausschließlich intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen betroffen.

<b>Teilfläche 1</b>	Einstufung lt. Leitfaden StMLU
Arten und Lebensräume	Acker bzw. Wirtschaftsgrünland, artenarm, Kategorie I
Boden	Tonboden, mäßig naturnah, keine seltenen Böden, geringes Biotopentwicklungspotenzial, Kategorie I-II
Wasser	keine Oberflächengewässer, Flächen mit hohem Grundwasserflurabstand, gering versickerungsfähig, Kategorie I
Klima und Luft	Flächen mit Kaltluftentstehung ohne Zuordnung zu Belastungsgebieten, Kategorie I
Landschaft	keine besonderen landschaftsprägenden Elemente, Ortsrand durch Neubauten geprägt, Kategorie I
<b>Gesamtbewertung</b>	<b>Kategorie I</b> Flächen mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### Ermittlung Eingriffsschwere

Wohngebiet, GRZ  $\leq 0,35$ : Typ B (geringer Versiegelungsgrad)

### Festlegung des Ausgleichsfaktors

Der Ausgleichsfaktor wird in Abhängigkeit der Versiegelung (Grundflächenzahl) und den Vermeidungsmaßnahmen festgelegt. Der Ausgleichsfaktor wird aufgrund geringer Vermeidungsmaßnahmen im oberen Bereich festgesetzt: Wahl des Faktors bei Kategorie II: **0,5** (Spanne lt. Leitfaden Faktor 0,2 – 0,5).

### Ermittlung des Ausgleichs- und Ersatzflächenbedarfs

Teilfläche	Bestand	Flächen- größe	Kategorie / Typ	Faktor	Ausgleichs- bedarf
1	Acker / Grünland	1.912 m <sup>2</sup>	I / B	0,5	956 m <sup>2</sup>
2	Wiesenweg / Straßenböschung	106 m <sup>2</sup>	I / B	0,3	32 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>					<b>989 m<sup>2</sup></b>

## 11.3 Ausgleichsflächen

Dem Eingriff durch die geplante Bebauung werden insgesamt 986 qm, teils innerhalb des Geltungsbereichs teils auf Fl.Nr. 1851 Gmkg Oberehrenbach zugeordnet.

Entwicklungsziel Streuobstwiese.

Maßnahmen sind: Pflanzung von insgesamt 8 Obstbäumen als Hochstamm, Mahd des Grünlands ab 15.6. mit Mähgutabfuhr und ohne Düngung.

Zur rechtlichen Sicherung der Kompensationsfläche ist im Bebauungsplan eine Festsetzung zur Eintragung einer Grunddienstbarkeit im Grundbuch aufgenommen.

## 12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Wohnbaufläche	1.752 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	895 m <sup>2</sup>
Öffentliche und zweckgebundene Verkehrsfläche (inkl. Verkehrsgrün)	1.538 m <sup>2</sup>

## **B Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Aufgabe**

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

Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der novellierten Fassung vom 03.11.2017 (§ 1 Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2, vor allem Abs. 4 - Umweltprüfung)

#### **1.2 Inhalt und Ziele des Plans**

Die Gemeinde Kunreuth plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Weingarts (ca. 0,25 ha). Die Grundflächenzahl beträgt 0,35, die Erschließung erfolgt von Süden aus. Details siehe Teil A der Begründung.

#### **1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund des geringen Umfangs der Baufläche ergaben sich keine grundsätzlichen Alternativen hinsichtlich der Erschließung bzw. Anordnung der Baufläche.

### **2. Vorgehen bei der Umweltprüfung**

#### **2.1 Untersuchungsraum**

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich (Wirkraum), um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (Bsp. Auswirkungen auf Biotopverbund etc.).

#### **2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden**

Geprüft werden gem. BauGB

##### **§ 1 Abs. 6 Nr. 7:**

- a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
- c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
- d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen

- h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
- i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d)

**§ 1 a:**

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

Für die Prüfung ist eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds erfolgt und es wurden vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter.

Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden. Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

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

## **2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

## **3. Planungsvorgaben und Fachgesetze**

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Naturschutzgesetz wird durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch eine mögliche getrennte Abführung des Oberflächenwassers berücksichtigt.

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

### 4.1 Mensch

#### Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Beim Aspekt "Wohnen" ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Beim Aspekt "Erholung" sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

#### Wohnfunktion

Im Wirkraum des Vorhabens liegen allgemeine Wohngebiete (östlich des Geltungsbereichs). Die Fläche des Geltungsbereiches hat positive Auswirkungen auf gesunde Wohnverhältnisse (siedlungsnaher Freifläche), allerdings sind siedlungsnaher Freiflächen von allen Teilen Weingarts aus rasch erreichbar.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt mittlere Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht im angrenzenden Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

#### Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnaher Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Erholungseinrichtungen.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

#### Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion der angrenzenden Wohngebiete zu erwarten.

Durch die festgesetzte Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" sind keine erheblichen Immissionen oder anderweitige Einwirkungen zu besorgen. Auch durch die Zunahme des Anwohnerverkehrs sind keine unzumutbaren Lärmimmissionen zu erwarten.

### Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Baugebietes sind nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## 4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

### **Beschreibung und Bewertung**

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

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

Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um Acker bzw. mäßig artenreiches Grünland. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine kartierten Biotope vorhanden. Vorkommen streng geschützter Arten (z.B. Feldlerche) sind aufgrund der randlichen Nutzungen sehr unwahrscheinlich.

Insgesamt hat der Geltungsbereich geringe Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch das geplante Baugebiet gehen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen verloren.

Aufgrund der intensiven Nutzung sind durch die geplante Bebauung erhebliche Auswirkungen auf lokale Populationen streng geschützter Arten nicht zu erwarten. Es sind keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen zu erwarten. Durch Festsetzung der Beräumung der Baufläche zur Herstellung der Erschließungsanlagen nur außerhalb der Vogelbrutzeit wird zudem sichergestellt, dass auch das individuelle Tötungsverbot eingehalten wird. Alternativ wäre eine Beräumung der Baufläche auch möglich, wenn diese unmittelbar nach Mahd des Grünlands bzw. Ernte der Feldfrüchte erfolgen würde.

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

## 4.3 Boden

### Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	Natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen landwirtschaftlich genutzte Ton- bzw. Lehmböden. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering.

### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der geringen Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 0,25 ha zu rechnen.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Vermeidungsmaßnahme ist die geringe Grundflächenzahl.

Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen:

[http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/bodenmaterial/index.htm](http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm)

[https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische\\_abfaelle/faq\\_bodenaushub/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm)

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### 4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant. Dauerhafte Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

Bedeutung / Empfindlichkeit	Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

##### Beschreibung und Bewertung

Hochanstehendes Grundwasser oder grundwasseranzeigende Vegetation sind nicht vorhanden. Aufgrund des tonigen Untergrundes besteht vermutlich eine gute Geschütztheit des Grundwassers.

Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

##### Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 0,25 ha Vorhabensbereiches zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Vermeidungsmaßnahmen sind die geringe Grundflächenzahl.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:  
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

#### 4.5 Klima/Luft

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

##### Beschreibung und Bewertung

Der Ortsteil Weingarts ist aufgrund seiner Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren.

Die Frischluftversorgung von Weingarts ist weiterhin gewährleistet. Aufgrund der geringen Fläche und der niedrigen Versiegelung sind Auswirkungen nicht erheblich.

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

## **4.6 Landschaft**

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

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

Der Geltungsbereich ist als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche weitgehend frei von besonderen landschaftsbildprägenden Elementen. Nur randlich sind 2 Obstbäume vorhanden. Der bisherige Ortsrand ist durch Neubauten und das Gewerbegebiet geprägt.

### **Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen**

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Durch die vorgesehene Nutzung als Wohngebiet und entsprechende gestalterische Festsetzungen werden diese Auswirkungen minimiert.

**Gesamtbewertung Landschaft:  
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

## **4.7 Kultur- und Sachgüter**

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

## **4.8 Wechselwirkungen**

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### **4.9 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete**

Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch den Bebauungsplan sind aufgrund der Entfernung ausgeschlossen. Es sind keine Wirkungen denkbar, die eine erhebliche Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten zur Folge haben könnten.

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

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern  
Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt nach Möglichkeit im Trennsystem.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie  
Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB  
Durch die Planung werden ca. 0,2 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen sind im Gemeindegebiet nicht verfügbar. Innenentwicklungspotentiale und Leerstände wurden geprüft und sind nicht verfügbar. Die Gemeinde hat versucht, mit den in den letzten Jahren aufgestellten Bebauungsplänen zur Innenentwicklung im Ortsteil Weingarts – Am Mühlbach I und Am Mühlbach II, die Innenentwicklung voranzutreiben. Aufgrund der ablehnenden Haltung der privaten Grundstückseigentümer bei anderen denkbaren innerörtlichen Entwicklungsflächen ist dort derzeit keine weitere Entwicklung möglich.

Darstellung von Landschaftsplänen  
Der Landschaftsplan der Gemeinde Kunreuth stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Inhalte dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes  
Die zu erwartende Gebäudestellung sichert eine gute passive Sonnenenergienutzung und begünstigt die Nutzung der Sonnenenergie durch Photovoltaik oder Warmwasserbereitung.

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

Die detaillierten Aussagen zur Eingriffsminderung und -vermeidung, zur Eingriffsbewertung und die Ermittlung des Bedarfs an Ausgleichsflächen finden sich in Kap. 11 des Teils A der Begründung.

Es sind etwa 0,1 ha Ausgleichsflächen erforderlich.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Der Eingriff ist gegenüber der Nullvariante vertretbar. Zur Befriedigung der starken Nachfrage nach Baumöglichkeiten in Weingarts müssten Bauflächen an anderer, ggf. sensiblerer Stelle ausgewiesen werden.

## **8. Monitoring**

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können. Da es keine bindenden Vorgaben für Zeitpunkt, Umfang und Dauer des Monitoring bzw. der zu ziehenden Konsequenzen gibt, sollte das Monitoring zur Abhilfe bei unvorhergesehenen Auswirkungen dienen.

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der Ausgleichsfläche vorgeschlagen.

Das Monitoring hat zwei Jahre nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

## 9. Zusammenfassung

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das Wohngebiet sind nicht zu besorgen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von 0,2 ha Grünland bzw. Acker	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Versiegelung durch niedrige Grundflächenzahl, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur und Sachgüter	keine Betroffenheit	--

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Umwelt.

**Kunreuth, 19.01.2022**

.....  
 Ernst Strian,  
 Erster Bürgermeister

**Bamberg, 19.01.2022**



**WEYRAUTHER**  
 INGENIEURGESELLSCHAFT mbH  
 96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2  
 TEL. 0951/980040 • FAX 0951/9800444

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich

**Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung**

a) Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

b) Mittelgroße und kleine Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Berg-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder