



Stadt Waischenfeld

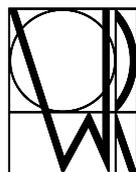
Landkreis Bayreuth

Bebauungsplan „Breitenlesau-Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan

ENTWURF Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 15.10.2024

Bearbeitung:



WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: info@weyrauther.net

**STADT WAISCHENFELD
LANDKREIS BAYREUTH**

**BEBAUUNGSPLAN „BREITENLESAU-NORD“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN**

**ENTWURF
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT**

IN DER FASSUNG VOM 15.10.2024

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung	4
2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse	5
3. Verfahren und planungsrechtliche Situation	7
3.1 Planaufstellungsverfahren	7
3.2 Landesentwicklungsplan und Regionalplan	7
3.3 Flächennutzungsplan	10
4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung	10
4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung	10
4.2 Maß der Nutzung / Höhenlage der Gebäude	10
4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen	11
4.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise	13
5. Gestalterische Ziele und Maßnahmen der Grünordnung	13
6. Erschließung des Baugebiets	14
6.1 Straßenerschließung und Wege	14
6.2 Wasserver- und –entsorgung / Bauwasser	15
6.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz	16
6.4 Sonstige Erschließungseinrichtungen	17
7. Immissionsschutz	17
8. Umweltbericht	19
8.1 Einleitung	19
8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans	19
8.1.2 Darstellung, der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.	19
8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	19
8.3 Wechselwirkungen der Schutzgüter	23
8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	23
8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	23
8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	23
8.5.2 Ausgleich	24
8.6 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden	29
8.7 Alternative Planungsmöglichkeiten	29
8.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	30
8.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	30
8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung	30

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Waischenfeld hat am 13.12.2022 beschlossen, den Bebauungsplan „Breitenlesau Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan in Breitenlesau aufzustellen.

Das Ziel der Bauleitplanung der Stadt Waischenfeld ist die Schaffung von Bauland, insbesondere für die Ansiedlung von jungen Familien. In Waischenfeld besteht ein dringender Bedarf an mobilisierbarem Bauland.

Bei der Prüfung hat die Stadt auch die Potentiale der Innenentwicklung (klassische Baulücken, Leerstand) in Breitenlesau vollständig überprüft. Derzeit stehen der Stadt keine Bauplätze zu Verfügung, die den Bauwilligen angeboten werden können. Baulücken oder alte Gebäude mit Leerstand, die privaten Eigentümern gehören, existieren. Aus diesem Grund hat man in den Jahren 2019 und 2024 eine Bauplatzanalyse im gesamten Stadtgebiet durchgeführt, ob Bereitschaft zum Verkauf oder Vermittlung freier Bauplätze besteht. Dazu wurden die Eigentümer von möglichen bebaubaren Flächen angeschrieben. Das Ergebnis der Umfrage zeigt und bestätigt zum damaligen Zeitpunkt den aktuellen Immobilienmarkt dahingehend, dass die Bauplätze für eigene Familienmitglieder zurückgehalten werden. Hierbei handelt es sich zu einem nicht unerheblich hohen Anteil um sog. „Enkelgrundstücke“, d. h. um Flächen, die im Familieneigentum verbleiben sollen (also nicht auf dem freien Markt gehandelt werden), um zukünftigen Generationen und Nachkömmlingen Baumöglichkeiten im Ort bieten bzw. sichern zu können. Eine Möglichkeit der Stadt, eine Schließung der bestehenden Baulücken durch Bauzwang nach dem BauGB einzufordern, lehnt die Stadt ab. Dies würde auch auf erheblichen Widerstand und rechtliche Hürden stoßen.

Weitere Flächen standen in Breitenlesau zur Debatte. So wurden die Flächen südlich an der Straße „Am First“ in Erwägung gezogen: hier sollte eine Erschließungsstraße zum südlich gelegenen Wirtschaftsweg geschaffen werden, um entlang der zukünftigen Straße Wohnbaufläche zu generieren. Letztendlich scheiterten solche Anfragen oder Alternativen unter anderem auch aus eigentumsrechtlichen und/oder immissionsschutzrechtlichen Gründen.

Es gehört zur Angelegenheit der Stadt das gesamte Stadtgebiet als Wohnstandort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Dies besteht auch u. a. darin, neue Wohnbauflächen auszuweisen mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern und den Verbleib von einheimischen Bürgern in der Stadt zu gewährleisten bzw. zu fördern. Dieses Bestreben zielt gleichzeitig darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung bzw. einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen Infrastrukturen sowie kommunalen Einrichtungen des sozialen und kulturellen Lebens (Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Bibliothek usw.) bzw. der zur Verfügung gestellten öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Unterhalt der Kanalisation, der Trinkwasserversorgung usw.) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern.

Durch jeden Zuzug junger Familien verfolgt die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB ihr Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge usw.) zu sorgen.

Die Stadt verfolgt weiterhin das Planungsziel, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu decken, Eigentum der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Die Schaffung von Bauland in den Stadtteilen dient dazu, unter anderem den einheimischen Familien die Möglichkeit zu geben, Ihr Eigenheim in ihrem Heimatort zu verwirklichen.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Die Stadtgemeinde Waischenfeld liegt im westlichen Landkreis Bayreuth, Regierungsbezirk Oberfranken.

Die Gesamtgemeinde Waischenfeld zählt etwa 3.104 Einwohner (Stand September 2023; Quelle: Homepage)

Neben dem Hauptort Waischenfeld umfasst das Gemeindegebiet noch 21 weitere Ortsteile (Breitenlesau, Doos, Eichenbirkgig, Gösseldorf, Gutenbiegen, Hannberg, Heroldsberg, Heroldsberg-Tal, Hubenberg, Köttweinsdorf, Kugelau, Langenloh, Löhltitz, Nankendorf, Neusig, Rabeneck, Saugendorf, Schönhaid, Seelig, Siegritzberg, Zeubach).

Nachbargemeinden sind (von Norden beginnend im Uhrzeigersinn): Plankenfels, Mistelgau, Ahorntal, Gößweinstein, Wiesenttal und Aufseß.

Waischenfeld bietet für Familien gute infrastrukturelle Voraussetzungen.

In der Stadt Waischenfeld wird der tägliche Grundbedarf durch verschiedene Läden, Gaststätten und die Anbieter von Dienstleistungen abgedeckt, z. B gibt es eine öffentliche Gemeindebücherei.

Die medizinische Grundversorgung in Waischenfeld wird durch Hausarzt, Zahnarzt, und Physiotherapeuten gewährleistet. Die nächstgelegenen Krankenhäuser liegen in Bayreuth, Pegnitz und Scheßlitz.

Im Waischenfeld gibt es eine Kindertagesstätte mit Krippen-, Kindergarten- und Kleinkindgruppen.

Waischenfeld hat eine Grundschule mit Mittagsbetreuung; weiterführende Schulen sind die Gesamtschule in Hollfeld und alle weiterführenden Schularten in Bayreuth, Ebermannstadt und Pegnitz.

Der Ortsteil Breitenlesau liegt im nord-westlichen Gemeindegebiet ca. 460 m über NN.

In Breitenlesau gibt es ein Brauerei-Gasthaus und eine Bäckerei, weitere Einrichtungen für die Nahversorgung, Arztpraxen und sonstige Dienstleistungseinrichtungen sind in dem ca. 6 km entfernten Hauptort „Stadt Waischenfeld“ vorhanden.

Als Kulturträger bestehen im Ortsteil Breitenlesau die Freiwillige Feuerwehr und der Männergesangsverein.

Am nördlichen Ortsausgang, in der Nähe des Planungsbereiches befinden sich das Kriegerdenkmal von 1922 und die ca. 400 Jahre alte Russenlinde (Naturdenkmal).

Das Bebauungsplangebiet befindet sich am nördlichen Ortsrand von Breitenlesau und hat eine Fläche von ca. 12.561 m². Der Planungsbereich umfasst Teilflächen der Flur-Nrn. 481/23, 895, 896/6 und 2020, und die Flur-Nr. 2017/1 ganz, alle Gemarkung Breitenlesau und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden, Westen und Süden durch landwirtschaftliche Fläche
- im Osten und Südosten durch die St 2186 und daran angrenzende Bebauung

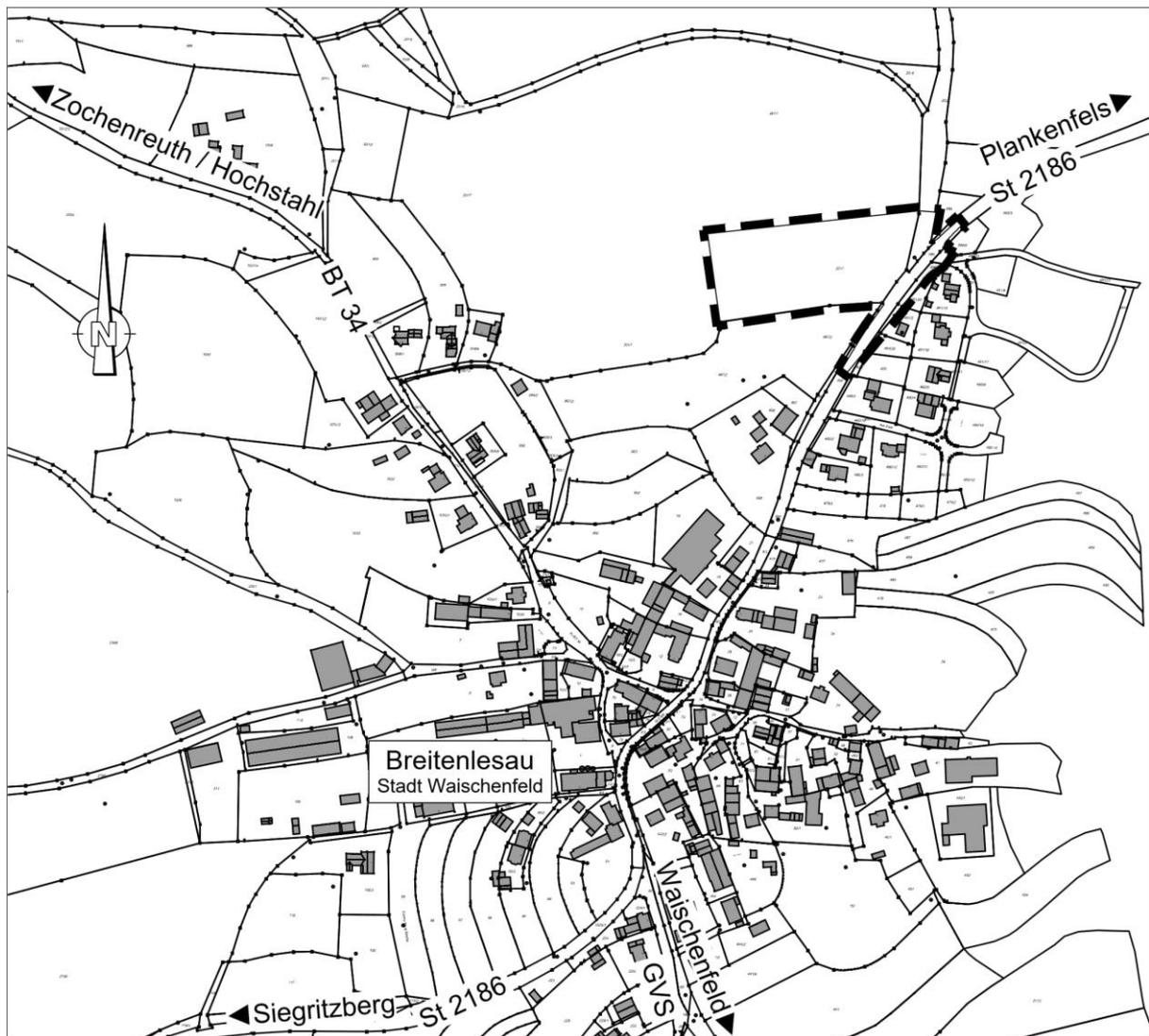


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches (o.M.)

Schutzgebiete und Biotope Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst.

Das Plangebiet liegt im Naturpark Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst (NP-00009). Biotope und weitere Schutzgebiete wie Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH), Vogelschutzgebiete (SPA) des EU-weiten Netzes Natura 2000 sind durch die Planung nicht betroffen. In der Nähe des Geltungsbereiches befindet sich ein Naturdenkmal („Russenlinde“), welches aber durch die Planung nicht berührt wird.

Bau- und Bodendenkmale

In der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich zwei Baudenkmäler (Gedenkstein „Russenstein“ und Kriegerdenkmal), welche außerhalb des Planungsbereiches liegen und von der Planung nicht berührt werden.

Bodendenkmäler liegen nicht im Umfeld des Planungsvorhabens.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG, Ein Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Überschwemmungsgebiet

Es sind keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht betroffen.

Infolge von Starkregenereignissen kann es jedoch auch außerhalb von Überschwemmungsgebieten zu Überflutungen kommen. Dies sollte bei der weiteren Planung grundsätzlich Berücksichtigung finden. Etwaige daraus resultierende Gegenmaßnahmen dürfen die Situation für Dritte nicht verschlechtern. Oberflächenwasser sollte in der regulären Entwässerungs- und Außenanlagenplanung grundsätzlich nicht in die Bebauung geleitet und darf nicht planmäßig in Nachbargrundstücke abgeleitet werden.

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden

Radwege / Wanderwege

Durch Breitenlesau führen die Radfernwege „Fränkische-Schweiz-Radweg“, „Burgenstraße“ bzw. „Radrunde Oberfranken“.

Fernwanderwege durch Breitenlesau sind der „Quer-durch-die-Fränkische-Schweiz-Weg“, der „3er-Tour Wandern ohne Gepäck (Bierweg)“ und der Brauereienweg. Als örtliche Wanderwege führen am Plangebiet der Mühlenweg und der IFS-Weg vorbei.

3. Verfahren und planungsrechtliche Situation

3.1 Planaufstellungsverfahren

Der Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Waischenfeld hat in seiner Sitzung am 13.12.2022 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Breitenlesau-Nord“ mit integriertem Grünordnungsplan beschlossen.

Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird im Regelverfahren mit zweistufiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand in der Zeit vom 15.03.2024 bis zum 18.04.2024 statt, die frühzeitige Behördenbeteiligung fand mit Schreiben vom 21.03.2024 bis zum 25.04.2024 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fand zeitgleich in der Zeit vom 08.09.2025 bis einschließlich 10.10.2025 statt.

In der öffentlichen Sitzung des Grundstücks-, Bau- und Umweltausschuss der Stadt Waischenfeld am wurden die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

3.2 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) treffen für die Stadt Waischenfeld folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu:

Demographischer Wandel

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums

(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.
-

Siedlungsstruktur

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Regionalplan Oberfranken-Ost:

Der Stadtgemeinde Waischenfeld liegt im südwestlichen Rand der Planungsregion „Oberfranken-Ost“ und ist als allgemeiner Ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbereich gekennzeichnet.

Waischenfeld ist als Grundzentrum ausgewiesen, das Oberzentrum Bayreuth liegt ca. 25 km entfernt.

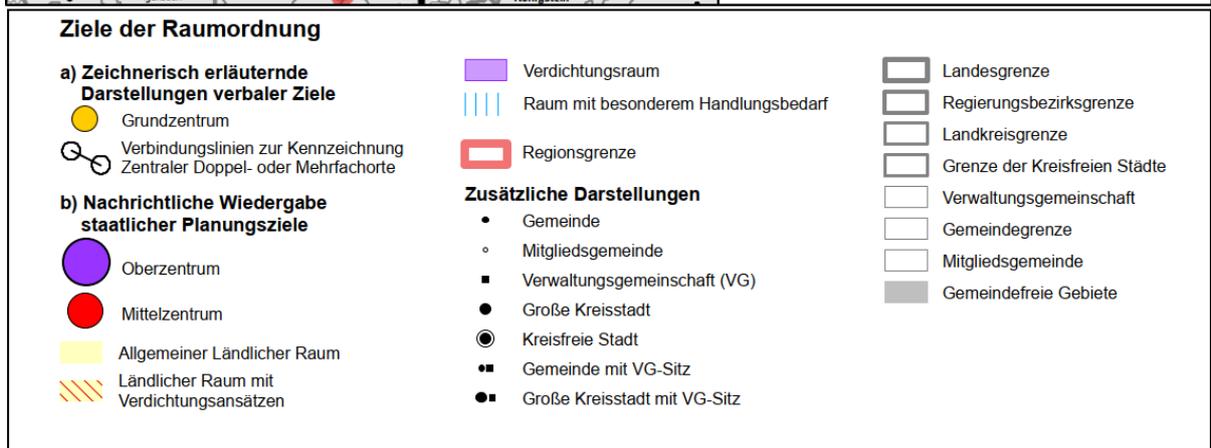
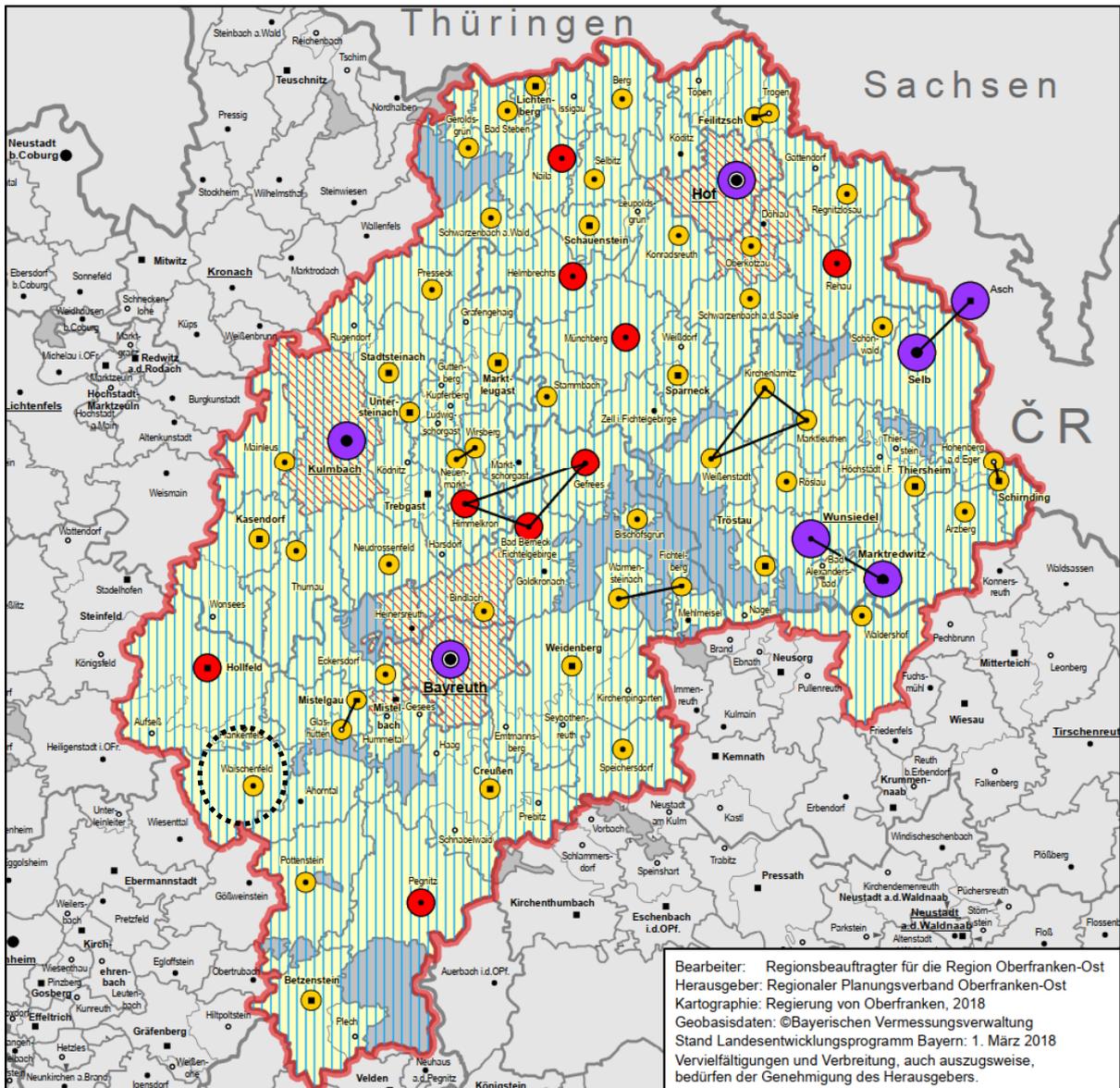


Abb. 2: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte (o. M., Lage der Stadtgemeinde schwarz gestrichelt gekennzeichnet, Abgrenzung schematisch dargestellt, Quelle: Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost)

Naturräumlich liegt Waischenfeld in der Naturraum-Haupteinheit D61 „Fränkische Alb“ und in der Naturraum-Einheit 080 „Nördliche Frankenalb“.
Vorgaben der Regionalplanung wie Vorranggebiete oder Vorbehaltsflächen für z.B. Bodenschätze oder Windenergie für den Bereich um Breitenlesau bestehen nicht.

Breitenlesau liegt in einer Exklave des Landschaftsschutzgebiets „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“, angrenzend an ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet (39: Alblandchaft nördlich Breitenlesau).

Die Landschaft um Breitenlesau wird mit mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild eingestuft, visuelle Leitstrukturen oder landschaftsprägende Elemente sind nicht vorhanden.

Der Bereich südlich von Breitenlesau gehört zu einer Biotopverbundachse großer Wälder und wertvoller Lebensräume.

Für den Bereich des geplanten Baugebietes gibt es von Seiten der Regionalplanung keine Vorgaben die der Planungsabsicht entgegenstehen.

3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Waischenfeld hat keinen Flächennutzungsplan.

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Der Planungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,26 ha (12.561 m²). Auf der Planfläche soll ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Zusätzlich werden ca. 2.520 m² Ausgleichsfläche in Anspruch genommen.

Die Fläche des Geltungsbereiches (inkl. der Ausgleichsfläche) teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet (WA):	7.836 m ²	52,02 %
Fläche für Ver- und Entsorgung:	1.226 m ²	8,14 %
Verkehrsflächen:	2.938 m ²	19,51 %
Grünfläche:	561 m ²	3,72 %
Grünfläche (Ausgleichsfläche)	2.520 m ²	16,61 %
Gesamt:	15.063 m²	100,0 %

Im Baugebiet sollen ca. 12 Baugrundstücke entstehen, deren Bauplatzgröße von ca. 535 m² bis ca. 783 m² reicht.

4.2 Maß der Nutzung / Höhenlage der Gebäude

Grundflächenzahl/ Baugrenzen

Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt. Die Baugrenzen wurden parallel zum Straßenverlauf über die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen hinweg als Bänder dargestellt.

Damit wird insgesamt ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht und man gewährleistet, dass die Bebauung nicht zu einer Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse der Nachbargrundstücke führt.

Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wird für das Wohngebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 festgesetzt. Garagen, Carports und Nebenanlagen können unter Maßgabe der Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung innerhalb und außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl beträgt 0,6 bzw. 0,9 und ist an die Zahl der Vollgeschosse angepasst.

Maximale Anzahl der Vollgeschosse

Um den Bauherren gewisse Gestaltungsmöglichkeiten zu geben, wird die die Höchstzahl der Vollgeschosse im Plangebiet auf II bzw. III festgesetzt.

Höhenlage der Gebäude/ Erdgeschossfußbodenoberkante

Für die talseitig, nördlich der Planstraße A liegenden Häuser wird die Höhe der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses (EFOK) mit max. 0,5 m über der Straßenoberkante festgesetzt. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes (kreuzende Diagonalen des Hauptgebäudes) und der zur Gebäudemitte nächstliegende Punkt auf der Grenze zwischen Straße und Grundstück

Für die bergseitig südlich der Planstraße A liegenden Häuser wird die Höhe der EFOK mit max. 1,5 m über natürlichem Gelände festgesetzt. Bezugspunkt ist der Mittelpunkt des Gebäudes.

Durch diese Festsetzungen will die Stadt erreichen, dass im Baugebiet eine einheitliche Höhenentwicklung hergestellt wird und ein homogenes Ortsbild entsteht.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986 100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

Maximale Höhe der Gebäude

Die maximale Firsthöhe ist abhängig von der Dachneigung und darf von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante folgende maximale Gebäudehöhen aufweisen:

Dachneigung	Max. Gebäudehöhe
0°-38°	7,5 m
38°-52°	9,0 m

Die maximale Gebäudehöhe wird von der EFOK bis zum höchsten Punkt des Daches (First oder Oberkante Attika) gemessen.

4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen

Bauweise

Damit der Charakter eines Ein-/Zweifamilienhausgebietes entsteht, sind die Wohngebäude als Einzelhäuser oder Doppelhäuser in offener Bauweise zu errichten. Damit ein einheitliches Erscheinungsbild garantiert ist, besteht bei Doppelhäusern eine Abstimmungspflicht und die Gestaltung ist abzustimmen. Dazu gehört beispielsweise die Dachform, die Firstrichtung oder die Größe der Häuser.

Firstrichtung

Um den Ortsrand von Breitenlesau wird für die Bebauung die Firstrichtung entlang der Erschließungsstraße eindeutig definiert. Die Firstrichtung wurde weitgehend parallel zur Straße festgelegt. Bei einer Ausführung ohne First (z. B. Zeltdach) ist die längere (bei quadrati-

schem Grundriss eine der Gebäudeseiten) parallel zur vorgegebenen Firstrichtung auszurichten. Eine Abweichung von exakt 90° von der festgesetzten Hauptfirstrichtung ist zulässig.

Dach-/Fassadengestaltung:

Aufgrund der exponierten Lage direkt am Ortseingang sowie der gewachsenen dörflichen Struktur sind im Baugebiet die Dachformen Satteldach (SD), Pultdach (PD), versetztes Pultdach (vPD), Walmdach (WD) und Krüppelwalmdach (KWD) zulässig. Außenwände sind in ortsüblicher Struktur mit Mörtelputz als Glattputz mit Farbanstrich zu gestalten. Aufgrund der o. g. Gründe und um eine ortsbildeinfügende Fassadengestaltung zu erhalten, sind Fassaden mit auffällig gemustertem Mörtelputz und in auffälligen Farben nicht zulässig. Des Weiteren sind Häuser mit Holzvertäfelung und Holzhäuser zulässig. Aus Gründen vor allem des Blendschutzes werden glasierte Ziegel und glasierte Dachsteine zur Dacheindeckungen nicht zugelassen. Um die Belastungen der Gewässer aus kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen zu reduzieren, sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien generell nicht zulässig. Die Stadt Waischenfeld empfiehlt eine Begrünung von Dächern und Fassaden.

Die Dachüberstände dürfen an der Traufe und am Ortgang max. 0,70 m betragen.

Die Stadt Waischenfeld unterstützt den von der Bayerischen Staatsregierung empfohlenen klimasensiblen Umgang für die Nutzung der Sonnenenergie. So sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Empfehlungen aufgenommen, die Dachflächen für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zu nutzen.

Festsetzungen für die Garagen, Nebengebäude und Stellplätze:

Der ruhende Verkehr soll auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Im Bebauungsplan ist aus diesem Grund festgesetzt, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze zu schaffen sind.

Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

Aufgrund des steigenden Geländes und um Grenzgaragen zum Nachbarn mit ihren Zufahrten bergseitig wie talseitig (im Bezug zur Planstraße A) realisieren zu können, kann bei mittleren Wandhöhen der Garagen von über 3,00 m die Garage genehmigt werden, ohne dass dafür Abstandsflächen anfallen, ebenso können Abstandsflächen auf dieser Garage zum Liegen kommen.

Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind auch in Glasausführung zulässig.

Festsetzung zu Bodenbewegungen

Um das Anlegen von Gärten mit einigermaßen horizontalen Flächen zu ermöglichen und eine größere Ausnutzung der Flächen im steileren Gelände zu gewährleisten, werden auf den einzelnen Bauparzellen Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von bis zu 2 Meter zulässig. Allerdings sind entlang der Grundstücksgrenzen zum Nachbarn Veränderungen gegenüber der vorhandenen Geländeoberkante von max. 0,5 m zulässig. Zur Abstützung des Geländes werden Mauern jeglicher Art und Böschungen zugelassen.

Festsetzung zu Einfriedungen

Zur Einfriedung privater Grundstücke sind freiwachsende oder geschnittene, standortgerechte Hecken zulässig. Die Pflanzen sind gemäß der Gehölzliste auszuwählen. Die Gesamthöhe der Hecke darf 1,50 m nicht überschreiten.

Bezugspunkt ist die künftige Geländeoberkante (GOK) bzw. Oberkante der Erschießungsstraße.

Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.

Für die an landwirtschaftlich genutzten Flächen anliegenden Baugrundstücke gilt, dass die Einfriedungen bzw. Bepflanzungen entlang dieser Grundstücksgrenze um mindestens 0,5 m von der Grenze entfernt auf eigenem Grund zu errichten sind. Damit kann die „Pflege“ beidseitig eines Zaunes vom jeweiligen Eigentümer auf eigenem Grund und Boden ermöglicht werden.

Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsflächen:

Zur Einfriedung der privaten Grundstücke sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich Holzlattenzäune (Staketenzäune) und Metallzäune mit einem Sockel zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m einschließlich eines Sockels von 0,20 m nicht übersteigen

Einfriedung zu seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksgrenzen:

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen hingegen sind neben Holzlattenzäune (Staketenzäune) und Metallzäune auch Zäune aus Maschendrahtgeflecht jeweils ohne Sockel zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht übersteigen. Die Einfriedung muss mind. einen Abstand von 0,15 m zum Gelände aufweisen, um den Durchgang für Klein- und Mittelsäuger zu ermöglichen.

Zur Überwindung der verschiedenen Geländeneiveaus sind Natursteinmauern zugelassen.

4.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind Sichtfelder, die von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten sind. Bepflanzungen, Bebauungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten. Die Schenkellängen richten sich nach der vorgesehenen zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h. Sämtliche Sichtdreiecke sind vom Ingenieurbüro überprüft worden.

Leitungen zur Versorgung

Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zulässig. Aus gestalterischen Gründen sind diese grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.

In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Altlasten

Unter den Hinweisen des Bebauungsplanes ist der Hinweis zum Umgang bei Altlastverdachtsfällen mit aufgenommen. Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Bayreuth unverzüglich zu informieren.

5. Gestalterische Ziele und Maßnahmen der Grünordnung

Im Norden von Breitenlesau soll ein gut durchgrüntes Baugebiet entstehen.

Der Geltungsbereich ist geprägt von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Gelände fällt von Süden nach Norden hin ab.

Um die Belange des Naturschutzes und der Umwelt zu berücksichtigen und für eine höhere Lebensqualität im Wohngebiet zu sorgen, werden für die Bepflanzung Mindestvorgaben zur Durchgrünung des Baugebiets festgelegt. Demnach ist pro angefangener 200 m² überbauter Fläche entweder ein Obst- bzw. Laubbaum zu erhalten oder ein Obst- bzw. Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Gehölzliste in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen

und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen. Die für die Bepflanzung der Hausgärten empfohlenen Gehölze (Gehölzliste) stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar. Damit Gärten naturnah gestaltet werden und keine sogenannten „Schottergärten“ oder Gärten mit ähnlich gestalteten kargen Flächen entstehen, sind nicht bebaute Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Eine Begrünung von Dächern und Fassaden wird empfohlen.

6. Erschließung des Baugebiets

6.1 Straßenerschließung und Wege

Äußere Erschließung

Die Hauptzufahrt des Baugebietes erfolgt über einen Abzweig der Staatsstraße St 2186. Hierbei wird die St 2186 aufgeweitet, um einen Gehweg und eine Querungshilfe zu ermöglichen.

Innere Erschließung

Die neue Erschließungsstraße des Baugebietes zweigt in Richtung Westen ab und endet in einer Wendeanlage. Erschließungsstraße und Wendeanlage entspricht der RAST 06. Ein Wirtschaftsweg führt weiter nach Westen, um die angrenzende landwirtschaftliche Fläche auch in Zukunft erreichbar zu machen bzw. um eine Erweiterung des Baugebietes nicht auszuschließen.

Folgende Straßen- bzw. Wegbreiten sind beim Ausbau der Verkehrswege vorgesehen:

Haupterschließungsstraße

Fahrbahn:	4,50 m
Mehrzweckstreifen/Gehweg:	1,50 m

Es ist derzeit vorgesehen, die Fahrbahn zu asphaltieren und den Mehrzweckstreifen/Gehweg mit Betonpflaster zu befestigen.

Der Behindertenbeauftragte des Landratsamtes Bayreuth weist darauf hin, dass der eventuell geplante Mehrzweckstreifen für Menschen mit Sehbehinderung möglicherweise schwer zu erkennen ist. Lt. 5.1 DIN 18040-3 müssen sich Gehwege taktil und visuell von niveaugleichen Funktionsbereichen abgrenzen. Der Behindertenbeauftragte empfiehlt ein optisch kontrastierendes Belagwechsel und ein Trennsteifen (z.B. Kleinsteinpflaster oder eine Aufwölbung) zwischen Fahrbahn und niveaugleichem Mehrzweckstreifen vorzusehen.

Die Querungshilfe auf der Staatsstraße sollte nach 5.3 DIN 18040-3 ausgeführt werden; idealerweise als getrennte Überquerungsstelle. Falls auf der St 2186 mit hohem Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, sollte die Überquerungsstelle darüber hinaus mit einer Ampelanlage ausgestattet werden. Die Querung sollte mit Bodenindikatoren nach DIN 32984 gekennzeichnet sein. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Bodenindikatoren für Menschen mit Sehbehinderung unmissverständlich sind.

Ansprechpartner im Landratsamt Bayreuth: Herr Henche, Tel.: 0921-728/275, E-Mail: simon.henche@lra-bt.bayern.de

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr soll auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Im Bebauungsplan ist aus diesem Grund festgesetzt, dass pro Wohneinheit zwei Stellplätze zu schaffen sind.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Staatsstraße

Auf das Plangebiet wirken die Bauverbots- und Baubeschränkungszone der Staatsstraße St 2186 ein. Gemäß Art. 23 Abs. 1 BayStrWG besteht für bauliche Anlagen bis 20 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahndecke ein Bauverbot und gemäß Art. 24 Abs. 1 BayStrWG in einem Abstand bis 40 m eine Baubeschränkung. In Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt Bayreuth als Baulastträger wurde die Bauverbotszone von 20 m auf 13 m reduziert. In der Planzeichnung mit den textlichen Festsetzungen wurde die den Geltungsbereich betreffende Bauverbots- und Baubeschränkungszone der St 2186 eingetragen (nachrichtliche Übernahme).

6.2 Wasserver- und -entsorgung / Bauwasser

Die Trinkwasserversorgung in Breitenlesau erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Aufseß-Gruppe.

Die gemeindliche Abwasserbeseitigung erfolgt im Ortsteil Breitenlesau im Mischsystem. Die Abwässer aus der Kanalisation werden über eine Abwasserdruckleitung der Kläranlage in Waischenfeld zugeführt. Die Kläranlage ist derzeit auf 7.500 EW ausgelegt.

Das Baugebiet „Breitenlesau Nord“ soll im Trennsystem entwässert werden. Dies entspricht den wasserrechtlichen Grundsätzen des § 55 Abs. 2 WHG.

Der Anschluss an das **Schmutzwasserssystem** erfolgt in den in der Staatsstraße St 2186 verlegten Hauptkanal, der zur gemeindeeigenen Kläranlage führt. Die wasserrechtliche Erlaubnis für die Kläranlage Waischenfeld galt bis 31.12.2020. Die Antragsunterlagen für die Folgeerlaubnis der Kläranlage Waischenfeld befinden sich derzeit in Überprüfung auf Vollständigkeit und Brauchbarkeit. Eine ausreichende Leistungsfähigkeit der vorhandenen Kanalisation, der Mischwasserbehandlungsanlagen und der Kläranlage, sowie die Dichtheit der Kanalisation ist eigenverantwortlich zu gewährleisten und bei den Planungen miteinzubeziehen.

Das anfallende **Oberflächenwasser** wird im Baugebiet in Regenwasserkanäle gesammelt und einer im Westen am Tiefpunkt des Geländes vorhergesehenen Versickerungsanlage zugeführt. Laut Bodengutachten ist eine Versickerung in diesen Bereich dort möglich (siehe Anlage). Der Notüberlauf des Versickerungsbeckens ist am nordwestlichen Bereich des Beckens in die Ackerfläche der Fl.-Nr. 2017 der Gemarkung Breitenlesau vorgesehen.

Hinsichtlich der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers weist die Wasserwirtschaft darauf hin, dass ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren für das Versickern erforderlich werden kann, sofern die Grenzen des erlaubnisfreien Gemeingebrauchs überschritten sind. Näheres hierzu findet man in der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (kurz: NWFreiV) und den technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser (kurz: TRENGW). Die Erlaubnis wäre beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Falls man die Grenzen der erlaubnisfreien Niederschlagswasserbeseitigung überschreitet, sind hinsichtlich der Oberflächenwasserbehandlung die DWA-Merkblätter M 153 und A 138-1 zu beachten.

Hinsichtlich der zukünftigen Niederschlagswasserbeseitigung ist unter Umständen eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Generell gilt, dass für das Versickern von Niederschlagswasser oder das Einleiten in ein Gewässer,

- die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung vom 01.01.2000 für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser bzw.
- die Anforderungen der technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer bzw. in das Grundwasser sowie
- die allgemein anerkannten Regeln der Technik

zu beachten sind.

Können diese Voraussetzungen nicht erfüllt werden, ist für die Ableitung des Niederschlagswassers eine gesonderte wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bayreuth zu beantragen.

Das Landratsamt weist auch auf die Anwendung des § 55 Abs. 2 WHG hin.

Die Wasserwirtschaft weist darauf hin, dass eine vorübergehende Absenkung des Grundwassers während der Baumaßnahme (**Bauwasserhaltung**), eine Gewässerbenutzung nach § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 5 WHG darstellt. Hierfür ist rechtzeitig 3 Monate vorher ein Antrag auf beschränkte Erlaubnis gem. Art. 15 Abs. 2 i. V. m. Art. 70 Abs. 1 S. 1 Nr. 3 BayWG bei der unteren Wasserbehörde am Landratsamt Bayreuth einzureichen.

Hinweis zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen:

§ 62 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) sowie die Anforderungen der allgemein anerkannten Regeln der Technik sind zu beachten und einzuhalten.

6.3 Löschwasserversorgung/Brandschutz

Aus der Stellungnahme des Kreisbrandrates zur Löschwasserversorgung und zum Brandschutz sind folgende Forderungen/ Hinweise zu berücksichtigen:

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite und Krümmungsradien mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit und Ausführung muss hierfür für Fahrzeuge bis zu einer Achslast von 10 t ausgelegt sein. Grundsätzlich ist DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ und Art. 15 (3) BayBO zu beachten.

Bei Sackstraßen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge nutzbar sind. Zur unbehinderten Benutzung ist ein Wendepfadradius von mindestens 16 m erforderlich. Gegebenenfalls sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.

In Bezug auf evtl. geplante, verkehrsberuhigte Zonen wird darauf hingewiesen, dass Hindernisse wie Aufpflasterung, Blumen- und Pflanzkübel oder der Einbau von Schwellen die Zufahrt für die Feuerwehr nicht behindern dürfen. Die Einhaltung der gemäß BayFwG vorgegebenen Hilfsfrist von 10 Minuten muss gewährleistet sein.

Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstung von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die Feuerwehr über die erforderlichen Rettungsgeräte wie Hubrettungsfahrzeuge verfügt und diese planerisch innerhalb der Hilfsfrist vor Ort sein können. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der Personenrettung bestehen.

Die notwendige Löschwassermenge ist durch den Ausbau der abhängigen Löschwasserversorgung (Hydrantennetz) entsprechend dem Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) Arbeitsblatt W 405 bereitzustellen.

Kann die notwendige Löschwassermenge über die gemeindliche Trinkwasserversorgungsanlage nicht sichergestellt werden, so ist die Löschwasserversorgung anderweitig, z. B. über unterirdische Löschwasserbehälter nach DIN 14 230 sicherzustellen. Ob eine, über den

Grundschutz hinausgehende Löschwassermenge erforderlich ist, hängt von der Bauweise und Nutzung der Gebäude ab und kann erst im konkreten Einzelfall festgelegt werden.

Die genannten Forderungen betreffen nur den abwehrenden Brandschutz. Für den vorbeugenden, baulichen Brandschutz sind die Bestimmungen der Bayerischen Bauordnung zu beachten.

6.4 Sonstige Erschließungseinrichtungen

Die Stromversorgung im gesamten Gemeindegebiet wird durch die Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt.

Zur elektrischen Erschließung der zukünftigen Bebauung wurde in Abstimmung mit dem Staatlichen Bauamt eine geeignete Fläche für die Errichtung einer Transformatorenstation im südöstlichen Bereich des Baugebiets festgelegt. Aufgrund der Nähe zur Staatsstraße sowie der damit verbundenen Bauverbotszone darf laut Staatlichen Bauamt die Transformatorenstation nur in einem Abstand von mindestens 7,5 Metern zum Fahrbahnrand errichtet werden.

Die Telekommunikation erfolgt über die Deutsche Telekom. Der Ausbau der vorgesehenen Erschließungsanlagen zur Versorgung des Baugebietes ist rechtzeitig mit den Betreibern abzustimmen.

Die Betreiber weisen darauf hin, dass bei Baumpflanzungen die DIN 18920 (Baumschutz) und das Merkblatt ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) zu beachten sind.

Zusätzlich sind bei Grabarbeiten die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen“ bei Grabarbeiten zu berücksichtigen.

Die Abfallbeseitigung ist über den Landkreis Bayreuth geregelt.

7. Immissionsschutz

Verkehrslärm

Auf das Plangebiet wirken bedingt durch die östlich vorbeiführende Staatsstraße St 2186 Verkehrsgeräusche ein. Etwaige daraus resultierende Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung sind im Rahmen einer schalltechnischen Berechnung zu untersuchen und zu beurteilen.

In einem Bebauungsplanverfahren sind die Immissionsrichtwerte der DIN 18005 (Ziffer 2.5) maßgeblich.

Diese Norm wirft folgende schalltechnische Orientierungswerte entsprechend der Gebietsnutzung aus. Das Baugebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Es gelten folgende Richtwerte:

Allgemeine Wohngebiete (WA): - tags 55 dB(A)
- nachts 45 dB(A)

Es wurde folgende Verkehrsbelastung für die Staatsstraße 2186 aus der Zählung des Jahres 2021 an der relevanten Zählerstelle von BAYSIS aus dem Internet abgerufen.

Durchschnittlich täglicher Verkehr (DTV): 607 Kfz/d
LKW-Anteil 21

Das Ortsschild befindet sich in Richtung Plankenfels ca. 100 Meter hinter dem Abzweig der Straße „An der Russenlinde“. Das bedeutet, dass die Höchstgeschwindigkeit entlang des Baugebietes bei 50 km/h liegt.

Bei einer überschlägigen Berechnung des Schallschutzes mit den angegebenen Verkehrsdaten der St 2186 plus einem 10%-igen Aufschlag ist ermittelt worden, dass es bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h an den neuen Immissionsorten weder bei 1,5 Meter noch bei 4,0 Meter über dem Fahrstreifen sowohl tags und auch nachts zu keiner Überschreitung der in der DIN 18005 vorgegebenen Richtwerte kommt.

Somit sind keine Aufnahme von Festsetzungen bzw. des Lärmschutzes von Verkehrslärm erforderlich.

Lärmemissionen durch haustechnische Anlagen

Um innerhalb des Baugebietes mögliche Lärmemissionen durch haustechnische Anlagen (z.B. Wärmepumpen, Lüftungsanlagen) zu beschränken, wird die folgende Festsetzung im Bebauungsplan aufgenommen:

Für den potenziellen Betrieb von haustechnischen Anlagen (Wärmepumpe, Lüftungsanlage etc.) wird am maßgeblichen Immissionsort (0,50 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Raumes) ein maximal zulässiger Teilbeurteilungspegel i. S. d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm tags (von 6.00 Uhr - 22.00 Uhr) von 49 dB(A) und nachts (von 22.00 Uhr - 6.00 Uhr) von 34 dB(A) festgesetzt. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Immissionsrichtwerte obliegt den jeweiligen Betreibern. Im Bedarfsfall kann hierzu die Vorlage eines Nachweises verlangt werden.

Landwirtschaftliche Immissionen

Das neue Wohngebiet grenzt an landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

In dem Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass mit Beeinträchtigungen durch Emissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen ist. Die Landwirtschaft ist jedoch sehr von Witterungseinflüssen abhängig, daher werden landwirtschaftliche Arbeiten nicht nur während der Tagesstunden ausgeführt. Mit Beeinträchtigungen durch landwirtschaftliche Maschinen und Tätigkeiten ist daher auch während der Abend- und Nachtstunden und an Wochenenden sowie an Feiertagen zu rechnen. Neben Lärm ist auch mit Gerüchen und Staubemissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen.

Es ist davon auszugehen, dass kein Nutzungskonflikt zwischen den vorhandenen, landwirtschaftlichen Flächen und dem geplanten Baugebiet besteht.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt soll in Breitenlesau am nördlichen Ortsrand ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Umfang und Art der Bebauung sind den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

8.1.2 Darstellung, der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung.

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, den Denkmalschutzgesetzen, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden die Vorgaben aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und aus der Regionalplanung für den ausgewählten Raum berücksichtigt.

8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung 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.

Bei der Analyse werden die nachfolgenden Schutzgüter untersucht:

- Klima und Luft
- Boden
- Wasser
- Tiere und Pflanzen
- Landschaftsbild
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum Nördliche Frankenalb.

Klimatisch betrachtet gehört der Naturraum Nördliche Frankenalb zu den Gebieten mit mäßig feuchten bis trockenen Mittelgebirgsklima mit leicht kontinentalem Einfluss und häufigen Spätfrösten. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt im überwiegenden Teil mit 7 bis 8 °C, 1 °C über dem landesweiten Mittel. Die Vegetationsperiode ist mit 190 bis 205 Tagen gut 15 Tage kürzer als im Großteil Bayerns. Die Niederschläge fallen mit maximal 900 mm, in den höchsten Lagen des Traufs und des Westrandes der Hochfläche mit bis zu 1000 mm vergleichsweise durchschnittlich aus.

Die Kaltluftentstehungsgebiete in diesem Gebiet sind die Offenlandbereiche, die als Acker bzw. Grünland genutzt werden, während die Waldgebiete als Frischluftentstehungsgebiete dienen. Eine wichtige Leitbahn für den regionalen oder lokalen Luftaustausch stellen die Täler der Aufseß und der Wiesent dar. Insbesondere sollen die dargestellten Wälder in ihrer Fläche nicht durch Straßen, Freileitungen oder Ver- und Entsorgungstrassen verkleinert oder weiter zerschnitten werden, damit ihre klimatischen Ausgleichsfunktionen nicht beeinträchtigt werden.

Auswirkung:

Durch die Ausweisung der Wohnbaufläche gibt es kaum Auswirkungen auf die oben beschriebenen klimatischen Funktionen wie der Kaltluftentstehung und der Frischluftproduktion.

Allerdings wird durch die Versiegelung der Fläche das Kleinklima negativ beeinflusst. Durch den teilweise versiegelten Boden kann weniger Wasser verdunsten, weshalb diese Fläche im Sommer nicht mehr zur Kühlung der Luft beitragen kann. Diese negative Beeinflussung wird sich aufgrund der Größe des Wohngebietes aber im Rahmen halten.

Ergebnis:

Insgesamt werden bau-, betriebs- und anlagebedingt die Lufthygiene und die Lufttemperatur geringfügig negativ beeinträchtigt. Im Gesamten ist von einer geringen Erheblichkeit des Schutzgutes Klima und Luft auszugehen.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Untersuchungsgebiet befindet sich nach der Geologischen Karte im Bereich der Kreide, welche von quartären Ablehm-Ablagerungen überdeckt ist. Im Plangebiet herrschen laut Ingenieurgeologischer Karte bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies vor. Das Baugrundgutachten stellte im Plangebiet einen aufgefüllten Oberboden von ca. 20 cm bis 25 cm Mächtigkeit fest. Unterhalb der bisher beschriebenen Schichten folgten bei allen Sondierungen anthropogene Auffüllungen mit überwiegend brauner bis grauer Färbung.

Im Wiesenbereich bestanden die Auffüllungen überwiegend aus bindigen, schwach bis stark kiesigen Lehmen, welche bei einigen Aufschlüssen von nichtbindigen Kies- und Steinlagen aus Kalksteinen unterlagert wurden. Die Kies- und Steinschichten waren mitteldicht bis dicht gelagert. Unterhalb der bereits beschriebenen Schichten standen bei allen Sondierungen die quartären und tertiären Ablagerungen der Ablehme an. Die heterogen ausgeprägten Verwitterungsschichten bestanden vor allem aus bindigen Lehmen und stellenweise auch nichtbindigen Sanden und Kiesen (Kalksteinen), die immer wieder mit quartären Lößlehmen vermischt waren (siehe Anlage Baugrundgutachten). Das Planungsgebiet liegt aufgrund der Böden und des Klimas in einem landwirtschaftlich benachteiligten Gebiet.

Auswirkungen:

Durch die Bebauung wird der Boden auf größeren Flächen versiegelt und überbaut sowie gegebenenfalls auf weiteren Flächen durch Umlagerungen, Zwischenlagerungen etc. (z. B. auch im Rahmen der Gestaltung) umgestaltet. Ackerböden gehen verloren und es erfolgt ein Eingriff in den Oberboden und die darunter liegenden Bodenschichten. Der Boden ist anlagebedingt bebaut und bewachsen und ist damit vor Erosion geschützt. Allerdings gehen durch die Bodenversiegelung die Bodenfunktionen wie Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion sowie Puffer-, Speicher- und Filterfunktion in den versiegelten Bereichen teilweise verloren. Die Grundwasserneubildungsrate wird vermindert. Im Bebauungsplan sind Hinweise für den Umgang mit dem Oberboden/Unterboden als auch bei Altlastenverdachtsfällen aufgenommen.

Durch die Nutzungsänderung erfolgt keine landwirtschaftliche Produktion mehr auf der Fläche, es wird nicht mehr gedüngt oder andere bodenmechanische Bearbeitung durchgeführt.

Ergebnis:

Durch die Planung sind Auswirkungen auf das „Schutzgut Boden“ in geringem bis mittlerem Maß zu erwarten, Flächen werden teilweise versiegelt, andere Teilflächen werden gärtnerisch neu gestaltet. Es erfolgt keine bodenmechanische Bearbeitung oder Düngung mehr.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Der Geltungsbereich liegt weder im Überschwemmungsgebiet, Wasserschutzgebiet noch in Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht betroffen. Die aktuelle Grundwassersituation wurde von einem

Bodengutachter (siehe Anlage) untersucht. Im Ergebnis konnten bei den Aufschlüssen keine Grundwasser- oder Schichtenwasserzutritte festgestellt werden.

Auswirkungen:

Durch die geplante Bebauung mit den entstehenden Straße, Zufahrten, Stellplätzen etc. und der damit verbundenen Flächenversiegelung wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Die Planung sieht vor, das anfallende Oberflächenwasser im Baugebiet in Regenwasserkanäle zu sammeln und einer im Westen, am Tiefpunkt des Geländes, vorhergesehenen Versickerungsanlage zu zuführen. Laut Bodengutachten ist eine Versickerung in diesen Bereich dort möglich. Damit wird durch die zentrale Versickerung die Grundwasserneubildungsrate gefördert. Durch verschiedene Vermeidungsmaßnahmen im Bebauungsplan, wie die Empfehlung von Dachbegrünungen, die Verwendung von wasserdurchlässigem Pflaster etc., lassen sich negative Auswirkungen weiter reduzieren.

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:

Aufgrund der Versiegelung sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Vorkommen von besonders Tier- und Pflanzenarten direkt auf der Fläche wird nicht erwartet. Eine Relevanzprüfung oder eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Bayreuth nicht erforderlich.

Beschreibung:

Der Geltungsbereich wird geprägt durch landwirtschaftliche Flächen. Auf dem gesamten Areal sind weder Hecken noch Bäume vorzufinden. Östlich angrenzend steht das Naturdenkmal „Russenlinde“ mit mehreren Linden. Das Plangebiet liegt im Naturpark „Fränkische Schweiz – Veldensteiner Forst“. Weitere Schutzgebiete wie Natura 2000, Landschaftsschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder ökologisch wertvolle Biotopflächen und Ökokatasterflächen befinden sich nicht im Umfeld des geplanten Baugebietes. Somit weist das geplante Gebiet keine besonderen Habitate oder Biotopstrukturen auf, die ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten begründen.

Auswirkungen:

Durch die landwirtschaftliche Bearbeitung der Flächen und die angrenzenden Straßen mit vorhandener Bebauung und dem Wirtschaftsweg ist das Gebiet häufiger gestört. Durch die Bebauung des Geländes wird der Natur Lebensraum entzogen. Auf der geplanten Wohnbaufläche kommt es zu einem Verlust der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Vorkommen streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist eher auszuschließen und die Beeinträchtigung in diesem Gebiet von potenziell geschützten Tierarten durch die Maßnahme ist gering. Allerdings kommt es zum Wegfall von Nahrungs- und Jagdhabitaten. Der Flächenverlust wird im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ausgeglichen.

Ergebnis:

Durch das Wohngebiet sind aufgrund mangelnder Biotopstrukturen und der Nähe zu den Straßen/Weg, Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Der Geltungsbereich befindet sich naturräumlich in der Nördlichen Frankenalb auf einer Hochfläche zwischen den Tälern der Wiesent und der Aufseß. Die Gegend um das Plangebiet hat aufgrund der wenigen landschaftsprägenden Elemente und des Offenlandes nur eine geringe Landschaftsbildqualität. Nur die am nördlichen Ortsausgang gelegene 400 Jah-

re alte Russenlinde (Naturdenkmal) mit weiteren Linden hat eine positive Wirkung auf die Ortsansicht von Breitenlesau. Das Ensemble ist aber von der Maßnahme nicht betroffen.

Auswirkungen:

Durch die neu entstehenden Gebäude wird in die Landschaft eingegriffen und die Ortsansicht von Breitenlesau wird sich verändern. Durch den Bebauungsplan wächst Breitenlesau weiter in die Landschaft hinaus. Das Plangebiet selber hat aufgrund seiner Ausstattung, seiner Lage, sowie seiner sonstigen Ausgangsbedingungen nur einen geringen Wert für den individuellen, optisch-ästhetischen Genuss des Landschaftsbildes. Jedoch gilt es das Baugebiet möglichst gut in die Landschaft einzubinden. Durch verschiedene Maßnahmen (z.B. Anpflanzung von Bäumen, Fassadeneingrünung etc.) wird dieser Eingriff abgemildert. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist der Eingriff in das Landschaftsbild zu kompensieren.

Ergebnis:

Der Gesamteindruck des Landschafts- und des Ortsbildes wird sich durch das Wohngebiet verändern. Durch die Bebauung sind Umwelteinwirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Der Planungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Breitenlesau. Das Plangebiet wird von der Staatsstraße St 2186 mit angrenzenden Bebauungen und von landwirtschaftlichen Flächen umgrenzt und befindet sich naturräumlich in der Nördlichen Frankenalb auf einer Hochfläche zwischen den Tälern der Wiesent und der Aufseß. Erholungseinrichtungen wie überregionale und örtliche Wanderwege führen am Planungsbereich entlang (u. a. Brauereienweg). Der Bereich um das Plangebiet bildet auch für die örtlichen Fahrradfahrer eine wichtige Verbindung zwischen den einzelnen Ortsteilen. Die Gegend um Breitenlesau hat aufgrund der wenigen landschaftsprägenden Elemente und des Offenlandes nur eine geringe Erholungswirksamkeit auf die Menschen. Insgesamt stellt der Bereich um das Plangebiet eher ein Naherholungspotential der örtlichen Bevölkerung dar und wird vor allem im Bereich der Erholungsformen wie Spazieren gehen, Wandern, Fahrradfahren usw. genutzt.

Auswirkungen:

Durch die Neuausweisung einer Wohnbaufläche wird keine Minderung der Naherholungsfunktion für diesen Bereich erwartet. Die Lebensqualität für den Menschen wird sich aufgrund des Wohngebietes nicht wesentlich verschlechtern. Jedoch kann die zukünftige Wohnbebauung in diesen Bereich störend wirken. Durch festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen im gesamten Wohnbauflächenbereich des Bebauungsplanes wird der Störfaktor abgemildert und die Auswirkung reduziert.

Ergebnis:

Da sich die Lebensqualität für den Menschen nicht entscheidend verschlechtert, werden die Auswirkungen durch das Wohngebiet auf den Menschen als gering bewertet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale im Planbereich oder darüber hinaus vorhanden und keine schützenswerten Ensembles betroffen. Sichtbeziehungen oder Blickachsen werden durch den Erweiterungsbau nicht gestört.

Sollten dennoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, so sind diese Funde unverändert zu belassen und gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

8.3 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Hinsichtlich Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung etc., stehen vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser in enger Verbindung zueinander. Ähnlich verhält es sich z. B. für die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch (Einfluss des Landschaftsbildes auf den Erholungswert für den Menschen) oder Tiere / Pflanzen und Landschaftsbild bzw. Mensch (Einfluss der Begrünung auf das Landschaftserlebnis).

Die entsprechenden Auswirkungen wurden bereits unter den einzelnen Schutzgütern betrachtet. Eine Verschlechterung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergibt sich durch die vorgesehene Planung nicht.

8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin als landwirtschaftliche Acker- und Grünlandfläche genutzt werden. Für die Gehölzbestände bestehe keine unmittelbare Rodungsgefahr. Die Fläche würde weiterhin als Nahrungshabitat für verschiedene Arten zur Verfügung stehen.

Jedoch erhalten die Anwohner und Bauwilligen auch kein weiteres Angebot an neuen Bauplätzen. Was vor allem junge Familien dazu bewegen kann in andere Gemeinden oder Städte zu ziehen, was wiederum zu einer Erhöhung der Fortgezogenen führt und eine Beschleunigung des demografischen Wandels zur Folge hat.

8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser

Die Bodenversiegelung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl begrenzt. Zur Reduzierung der anfallenden Abflussmengen von Oberflächenwasser sind entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung (z. B. Zisternen, Dachbegrünung) empfohlen, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser in der Sanitärtechnik zu nutzen oder einer Versickerung zuzuführen. Die Größe der Auffangbehälter sollte pro 100 m² Dachfläche 2 - 3 m³ nicht unterschreiten. Um die Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes weiter zu fördern, sind alle befestigten Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen. Oberflächenwasser, das nicht auf privaten Grundstücken genutzt wird, wird getrennt vom Schmutzwasser über Regenwasserkanäle der vorgesehenen Versickerungsanlage weitergeleitet, um es dem Grundwasser wieder zur Verfügung zu stellen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z.B. §§ 6-8 BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, Ersatzbaustoffverordnung sowie Deponieverordnung) maßgeblich.

Im Bebauungsplan sind Hinweise zum Schutz des Oberbodens eingetragen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. der kulturfähige Unterboden sind durch den Bau der Gebäude nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §§ 6-8 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

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

Schutzgut Tiere und Pflanzen und Schutzgut Landschaft

Durch die Lage des Geltungsbereiches wurden Eingriffe in bestehende Schutzgebiete oder Biotope vermieden. Der Geltungsbereich liegt auf landwirtschaftlich genutzten Flächen, auf denen keine Heckenstrukturen oder Bäume vorzufinden sind.

Dadurch weist das Planungsgebiet keine besonderen Habitat oder Biotopstrukturen auf, die ein Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten begründen.

Weiterhin sind Flächen mit Begrünungsbindung und Pflanzgebot innerhalb des Baugebietes festgesetzt. So ist je 200 m² überbauter Grundstücksfläche ein Baum gemäß der Gehölzliste, in der dort angegebenen Pflanzqualität, zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang/Ausfall zu ersetzen. Durch die Erhaltungsmaßnahmen werden bestehende Gehölzstrukturen geschützt. Durch die Maßnahmen ist von keiner Verschlechterung lokaler Artenpopulationen auszugehen. Damit keine kargen Privatgärten entstehen, sind unbebaute und unbefestigte Flächen zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

Für die Ausleuchtung des Baugebietes und zum Schutz von Nachtfaltern und anderer nachtaktiver Tiere sollen vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden, um die Fernwirkung zu reduzieren.

8.5.2 Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Im geplanten Allg. Wohngebiet liegen unterschiedliche Flächen mit unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Zur Berechnung des Ausgleichsbedarfes ist der derzeitige Zustand der Flächen als Ausgangszustand zu bewerten. Der Leitfaden sieht eine Einteilung der Eingriffsfläche im Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwerteliste (BayKomV) vor, welche Wertpunkte zugeordnet sind. Die Eingriffsschwere entspricht der GRZ (Ausnahme bei Biotoptypen von 11 oder mehr Wertpunkten) bzw. des geplanten Versiegelungsgrades.

Der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten wird dann wie folgt berechnet:

Eingriffsfläche x Ausgangszustand x Eingriffsfaktor

Zusätzlich können bei geeigneten Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen bis zu 20% des Ausgleichsbedarfes abgezogen werden.

Durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf des Schutzguts Arten und Biotope werden in diesem Fall auch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt.

Die Fläche wird entsprechend der Biotopwertliste in verschiedene Biotop- und Nutzungstypen eingestuft. Flächen, die wie im Bestand asphaltiert bleiben, werden als eingriffsneutral betrachtet.

Der Eingriffsfaktor wird auf Basis der Eingriffsschwere betrachtet und beträgt im vorliegenden Fall 0,35.

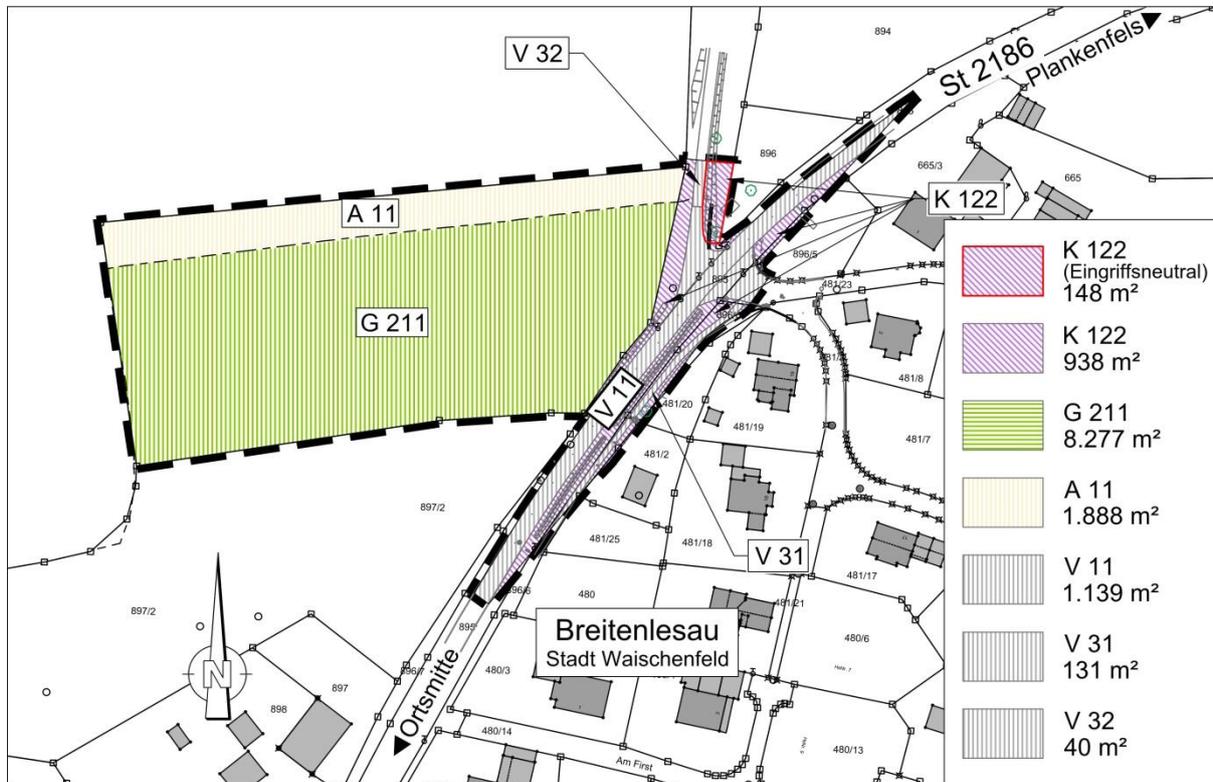


Abb. 4.: Ausgangszustand des Plangebietes (ohne Maßstab)

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird die gesamte Planungsbereichsfläche von 12.561 m² herangezogen. Die Fläche befindet sich im Naturpark „Veldensteiner Forst“.

Durch die Ausweisung als Wohnbaufläche sind folgende Flächen betroffen:

	K 122 (Eingriffsneutral) 148 m ²	K 122 Mäßig artenreiche Säume/Staudenfluren - frisch bis mäßig trockener Standorte: eingriffsneutral
	K 122 938 m ²	K 122 Mäßig artenreiche Säume/Staudenfluren - frisch bis mäßig trockener Standorte
	G 211 8.277 m ²	G 211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland
	A 11 1.888 m ²	A 11 Intensiv bewirtschafteter Acker
	V 11 1.139 m ²	V11 Verkehrsfläche – versiegelt mit Asphalt
	V 31 131 m ²	V31 Rad- und Gehweg – versiegelt mit Asphalt
	V 32 40 m ²	V32 Wirtschaftsweg – befestigt mit wassergebundener Decke

Bestandserfassung Arten und Lebensräume					
Code	Bezeichnung	Fläche [m ²]	Bewertung [WP]	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf [WP]
G 211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	8.277	6	0,35	17.381,7
V 11	Verkehrsfläche – versiegelt mit Asphalt	1.139	0	0,35	0
V 31	Rad- und Gehweg – versiegelt mit Asphalt	131	0	0,35	0
V 32	Wirtschaftsweg – befestigt mit wassergebundener Decke	40	1		40,0
A 11	Intensiv bewirtschafteter Acker	1.888	2	0,35	1.321,6
K 122	Randbereiche - Mäßig artenreiche Säume/ Staudenfluren - frisch bis mäßig trockener Standorte	938	6	0,35	1.969,8
K 122 eingriffsneutral	Randbereiche - Mäßig artenreiche Säume/ Staudenfluren - frisch bis mäßig trockener Standorte	148	-	-	-
Summe [WP]		12.561			20.713,1

Tab.: Ermittlung des Ausgleichsbedarfes

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist geprüft worden, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich 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. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen teilweise vermeiden, können diese über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Anlage eines Versickerungsbeckens	Bildung von Grundwasser und Erhöhung der Grundwasserneubildungsrate	Festsetzung in dem BBP B I 7.1 (Entsorgungsflächen)
Anlage von Eingrünungen	Eingrünungen dienen sowohl der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes als auch der Biodiversität (Nistplatz, Nahrung f. Insekten) und des Mikroklimas	Festsetzung in dem BBP B I 8.1 (zu pflanzende Bäume); B I 8.5 (Bepflanzungen)
Verwendung sickerfähiger Pflaster	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in dem BBP B I 8.6 (Befestigung)
Beleuchtung von Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmittel mit warmweißen LED Lampen	Reduzierung u. Minimierung von Störungen nachaktiver Fauna durch nichtstoffliche Immissionen	Festsetzung in dem BBP B I 8.7 (Beleuchtung)
Summe (max. 20 %)		5 %
Summe Ausgleichsbedarf [WP]		19.677,4

Tab2.: Ermittlung des Planungsfaktors

Der Ausgleichsbedarf des geplanten Baugebietes beläuft sich insgesamt auf ca. 19.678 WP.

Ausgleichsberechnung und –fläche

Der gesamte Ausgleichsbedarf wird extern auf einer Fläche (ca. 2.520 m²) der gemeindlichen Fl. Nr. 781 der Gemarkung Nankendorf ausgeglichen. Derzeit wird die zukünftige Ausgleichsfläche als Ackerfläche intensiv bewirtschaftet.



Abb.: Übersicht der Lage externe Ausgleichsfläche (o. M.)

Die Fläche soll als Streuobstwiese entwickelt werden. Dazu wird eine artenreiche Extensivwiese angelegt und gepflegt. Zur Anlage wird gebietsheimisches Saat- und Mähgut verwendet. Bei der Arten- und Sortenwahl der Obstbäume ist auf gebietseigene Arten/Sorten zu achten. Als Zielzustand der Ausgleichsfläche wird B441 mit 12 Wertpunkte angesetzt. Aufgrund der langen Entwicklungszeit werden zwei Wertepunkte vom Prognosezustand abgezogen.

Durch die Ausgleichsmaßnahmen wird ein Ausgleichsumfang von 20.160 Wertpunkten erzielt.

Die vollständige Ermittlung des Ausgleichsumfangs kann nachstehender Tabelle entnommen werden.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahmen Nr.	Ausgangszustand n. der BNT-Liste			Prognosezustand n. der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung	Code	Bezeichnung	Bewertung	Fläche (m ²)	Aufwertung	Eingriffsfaktor	Ausgleichsumfang in WP
1		Intensiv bewirtschafteter Acker	2	B441	Streuobstbestände im Komplex m. artenreichen Extensivgrünland	10	2.520	8	0	20.160
Summe Ausgleichumfang in Wertpunkte										20.160 WP

Tab 3.: Ermittlung des Ausgleichumfangs

Durch die Anlage einer extensiven Streuobstwiese auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 781, der Gemarkung Nankendorf (ca. 2.520 m²) kann der Bedarf von ca. 19.678 WP gedeckt werden.

Ausgleichsmaßnahme

- Anlage einer Streuobstwiese -

Um Streuobstbestände im Komplex m. artenreichen Extensivgrünland (B441 - der BNT-Liste) herzustellen, wird die Ausgleichsfläche wie folgt bepflanzt und eingesät bzw. unterhalten:

Ausführung und Pflege

Die Obstbäume sind als Hochstämme (Pflanzqualität s. Gehölzliste: Obstbäume) mit einem Abstand von ca. 15 m bis 20 m zu pflanzen und gegen Wildverbiss zu schützen.

Die Fläche ist mit einer extensiven Grünlandmischung einzusäen und anschließend extensiv zu bewirtschaften. Keine Düngung, kein Pflanzenschutz auf der Wiesenfläche. Es erfolgen zwei Mahden im Jahr ab dem 15.06. und ab dem 01.10 mit Abfuhr des Mahdgutes. Eine Baumscheibenmulchung ist zulässig.

8.6 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Außerdem ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG „bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen und landwirtschaftliche genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang zu beanspruchen.“ Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Im Kapitel 1 dieser Begründung sind die Gründe für eine Ausweisung des Wohngebietes an dieser Stelle dargelegt. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem die grünordnerischen Maßnahmen/Vermeidungsmaßnahmen sich positiv auf den Ausgleichsbedarf auswirken. So konnte durch den Planungsfaktor der Ausgleichsbedarf um 5% gesenkt werden. Damit ist der notwendige Ausgleichsumfang und die in Anspruch zu nehmende landwirtschaftliche Fläche für den Ausgleich reduziert worden.

Im Bereich des Plangebietes sind die Anforderungen der diversen Normen und einschlägigen Gesetze und Merkblätter bezüglich des schonenden Umgangs mit Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden einzuhalten (Erhalt der Versickerungsfähigkeit, schonender Umgang mit Oberboden, Arbeiten bei bestimmter Bodenfeuchtigkeit etc.). Daher ist darauf zu achten, dass die verbleibende Infiltrationsleistung des Bodens möglichst hoch bleibt.

8.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da in Waischenfeld kein Flächennutzungsplan vorhanden ist, gibt es auch keine beabsichtigte Entwicklung der Stadt, wo Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen oder andere Flächen entstehen können. Bis jetzt war die Siedlungsentwicklung in Breitenlesau eher entlang den Einfallstraßen- (Staatsstraße St 2186, Kreisstraße BT34) und Einfallswegen aus Richtung Osten und Westen. Dadurch weisen die im Zusammenhang bebauten Flächen naturgemäß eher ein nasenartiges Ausgreifen und keine Abrundungen auf. Dennoch sind Planungsalternativen überprüft worden. Dabei hat die Stadt auch das Innenentwicklungspotential in Breitenlesau ermittelt, indem schon verschiedene Baulückenabfragen im gesamten Gemeindegebiet durchgeführt wurden (siehe Kapitel 1). Weitere Flächen standen zur Debatte. So wur-

den die Flächen südlich, an der Straße „Am First“ in Erwägung gezogen: hier sollte eine Erschließungsstraße zum südlich gelegenen Wirtschaftsweg geschaffen werden, um entlang der zukünftigen Straße Wohnbaufläche zu generieren. Letztendlich scheitern solche Anfragen oder Alternativen unter anderem auch aus eigentumsrechtlichen und/oder immissionsschutzrechtlichen Gründen.

8.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Planung auf alle umweltrelevanten Belange analysiert und dargestellt. Die Belange auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Klima/Luft, Wasser, Boden, Landschaft, Kultur- und Sachgüter wurden untereinander im vorliegenden Umweltbericht beschrieben.

Als Grundlage für die Bearbeitung dienten die Auswertung von Luftbildern, die Ergebnisse der Ortsbegehungen und Recherchen über weitere Informationsportale im Internet. Der Umweltbericht wurde nach dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ erstellt, die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) durchgeführt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ.

8.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es wurden keine Monitoringmaßnahmen festgelegt.

8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Bebauungsplanaufstellung verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnbauflächen am nördlichen Ortsrand von Breitenlesau zu schaffen. Die Stadt Waischenfeld will durch die Ausweisung des Baugebietes die Wohnsituation **im Ort verbessern** und der Bevölkerung die Möglichkeit geben, ein Eigenheim möglichst in der Heimatgemeinde zu realisieren, um damit der Bevölkerungsentwicklung entgegenzuwirken. Derzeit kann die Stadt Bauwilligen keine Bauparzellen anbieten, da der Stadt keine zur Verfügung stehen. Eine Erheblichkeitsabschätzung kam zu dem Schluss, dass durch die geplante Wohnbaufläche geringe bis mittlere Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden und geringe Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft, Wasser, Pflanzen/Tiere, Landschaft und Mensch zu erwarten sind. Auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine negativen Auswirkungen abzusehen. Von Bedeutung ist insbesondere das Naturschutzdenkmal um die Russenlinde. Dieses landschaftliche Wahrzeichen des Ortes ist von der Planung nicht betroffen und bleibt unberührt. Zum Schutz ist ein Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt.

Durch die Lage des Wohngebietes, durch Maßnahmen zur Eingrünung des Gebietes und durch andere Festsetzungen, werden differenzierte Vermeidungsmaßnahmen getroffen. Der Ausgleichsbedarf kann außerhalb des Planbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Klima / Luft	keine Auswirkungen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Landschaft	keine Auswirkungen	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen

Erstellt am: 12.03.2024

Geändert am: 15.10.2024

Waischenfeld, 15.10.2024

.....
 Thomas Thiem,
 Erster Bürgermeister

Bamberg, 15.10.2024



WEYRAUTHER
 INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
 96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
 TEL. 0951/980040 • E-MAIL: info@weyrauther.net

Bearbeitet durch:

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich