

BEGRÜNDUNG

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Heizungsbau Tryleski - Buch a. Forst“

STADT LICHTENFELS



Aufstellungsbeschluss:	13.12.2021
Flächennutzungsplan:	in Kraft getreten 1986
Genehmigungsbehörde:	Landratsamt Lichtenfels
Vorhaben- und Erschließungsträger:	Frau Jessica Jäger Am Melm 7 96215 Lichtenfels OT Buch am Forst
Verfahrensträger:	STADT LICHTENFELS Marktplatz 1/ 5 96215 Lichtenfels
Entwurfsverfasser:	HTS-Plan GmbH Stöhrstraße 51 96317 Kronach
Planungsstand:	ENTWURF
aufgestellt:	Kronach, 05.03.2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG	4
2. GRUNDLAGEN UND PLANUNGSVERLAUF	4
3. ÖRTLICHE GEGEBENHEIT	4
3.1 Lage im Raum und überörtliche Infrastruktur	5
3.2 Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche	5
4. RAUMPLANUNG UND BENACHBARTE GEMEINDEN	5-6
5. ÖRTLICHE PLANUNGEN	6
5.1 Flächennutzungsplan	6
5.2 Bezug zu benachbarten Bebauungsplänen	6
6. BESCHAFFENHEIT UND LAGE DES PLANGEBIETES	6
6.1 Größe, Lage und Bestand	6-7
6.2 Topografie, Klima und Vegetation	7
6.3. Hydrologie	7
6.4. Geologie / Baugrund	8
6.5 Ortsbild	8
6.6 Altlasten	8
6.7 Immissionen	8
6.8 Denkmalpflege	9
6.9 Bergbau	9
6.10 Sonstige Sachgüter	9
6.10.1 Bestandssparten	9
6.10.2 Belange der Landwirtschaft	9
7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG	10
7.1 Zulässigkeit von Bauvorhaben	10
7.2 Geplante Bebauung	10
7.3 Festsetzungen	10
7.4 Geländeanpassungen	11
7.5 Immissionen und Immissionsschutz	12
7.6 Vorsorgender Bodenschutz	12
8. MASSNAHMEN ZUR GRÜNGESTALTUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGE	13
8.1 Grünordnerische Maßnahmen	13-14
8.2 Ausgleichsmaßnahmen	14
8.3 Artenschutz	14
9. VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG	14
9.1 Verkehr	14
9.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	14
9.2.1 Allgemeine Hinweise	14
9.2.2 Abwasserbeseitigung	15
9.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung	15
9.4.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation	15
10. SONSTIGES	15
10.1 Brandschutz	15-16
10.2 Abfallbeseitigung	16

	Seite
12. UMWELTBERICHT NACH §2 ABS.4 SATZ 1, §2A SATZ 2 NR.2 BAUGB	17
12.1 Einleitung	17
12.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	17
12.2.1 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze	17
12.2.2 Aussagen in Fachplänen	17-18
12.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	18-20
12.3.1 Schutzgut Fläche	20
12.3.2 Schutzgut Boden	20-21
12.3.3 Schutzgut Wasser	21
12.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	21-22
12.3.5 Schutzgut Klima / -wandel	22-23
12.3.6 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit	23
12.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe	23-24
12.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	24
12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung	24
12.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	24-25
12.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	25
12.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	25
13. KOSTENTRÄGER	25
14. VERFAHRENSHINWEISE	26-27
15. BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG	28-29
LITERATUR	30

1. ANLASS UND ERFORDERNIS DER PLANUNG

Im Rahmen der Planung der zukünftigen Unternehmensausrichtung und zur Sicherstellung einer wettbewerbsfähigen Position am Markt beabsichtigt der in Buch a. Forst, Stadt Lichtenfels, ansässige Fachbetrieb für Sanitär, Heizungsbau, Solaranlagen und Klempnerei „Heizungsbau Tryleski Inh. Alexander Jäger“, vertreten durch Frau Jessica Jäger, auf einer Teilfläche des Grundstückes Flst.-Nr. 359 (TF) der Gemarkung Buch a. Forst, Stadt Lichtenfels, eine Lagerhalle, ein überdachtes Muldenlager (für Abfallcontainer) mit integrierter Technik - Heizzentrale sowie ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Der Bau einer weiteren Lagerhalle ist optional.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Grundlage dessen ist ein seitens des Vorhabenträger vorgelegter Vorhaben- und Erschließungsplan.

2. GRUNDLAGEN UND PLANUNGSVERLAUF

Der Stadtrat der Stadt Lichtenfels hat in seiner Sitzung am 13.12.2021 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 30 Abs.2 i.V.m. § 12 BauGB für eine Teilfläche des Grundstückes Flst.-Nr. 1359 (TF) östlich der Untersiemauer Straße im Stadtteil Buch a. Forst aufzustellen. Planungsrechtlicher Zweck ist die Ausweisung eines Mischgebietes gemäß § 6 Abs.1 BauNVO. Ziel des Bebauungsplans ist eine Abrundung der südöstliche Ortsrandlage. Diese soll Bezug nehmen auf die vorhandenen, nördlich und westlich angrenzenden, Nutzungsstrukturen.

Außerdem verfolgt die Stadt Lichtenfels mit der Planung das städtebauliche Ziel dem örtlich ansässigen Handwerksbetrieb vor Ort eine Erweiterungsmöglichkeit zu bieten und Arbeitsplätze zu sichern bzw. Neue zu generieren. Dies soll zur Stärkung der dörflich geprägten Ortsteile von Lichtenfels beitragen.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes durchgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird aus der geänderten Darstellung des Flächennutzungsplans entwickelt. Auf die Begründung zur Flächennutzungsplanänderung wird verwiesen.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Zu Verfahrensbeginn wurden verschiedene Entwurfsvarianten vorgestellt. Der vorliegende Planentwurf geht aus einer Diskussion dieser Entwürfe hervor.

3. ÖRTLICHE GEGEBENHEIT



Abb. 1: Lage Stadt Lichtenfels,
Stadtteil Buch a. Forst
(Ausschnitt Karte „Bayern Atlas“)

3.1 Lage im Raum und überörtliche Infrastruktur

Die Stadt Lichtenfels liegt im westlichen Teil des Regierungsbezirkes Oberfranken und der Planungsregion Oberfranken West. Verwaltungsmäßig gehört die Stadt zum Landkreis Lichtenfels.

Der Stadtteil Buch am Forst befindet sich am nördlichen Rande des Landkreises, rund 5 Kilometer nördlich der großen Kreisstadt Lichtenfels.

Die Stadt selbst besteht aus 35 Stadtteilen und einer Vielzahl von Weilern. Lichtenfels sowie u.a. der Stadtteil Buch am Forst befinden sich im Naturpark und Landschaftsschutzgebiet „Fränkische Schweiz - Veldensteiner Forst“. Naturräumlich liegt Lichtenfels im „Itz-Baunach-Hügelland“.

Südöstlich des Stadtteiles Buch am Forst verläuft die Bundesautobahn A73 in Nord-Süd-Richtung mit der Anschlussstelle 12 „Lichtenfels-Nord“. Durch den Ort selbst verläuft die Kreisstraße LIF27 welche von Untersiemau (Landkreis Coburg) kommend in südöstlicher Richtung nach Lichtenfels weiterführt. Lichtenfels inkl. seiner Stadtteile ist gut an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Die Entfernung nach Coburg beträgt ca. 15 km, nach Bamberg ca. 40 km und nach Kronach ca. 30 km. Der nächste Bahnhof befindet sich in Lichtenfels.

3.2 Einwohnerzahl, Gemarkungsfläche

Das Stadtgebiet von Lichtenfels umfasst eine Fläche von ca. 122 km² und hat eine Bevölkerungsdichte von 165 EW/ km².

Die Einwohnerzahl der Stadt Lichtenfels ist nahezu konstant mit Zuwachstendenzen.

Stadt Lichtenfels	<i>Stand 31.12.2015</i>	<i>Stand 31.12.2020</i>	<i>Stand 01.02.2025</i>
	20.169 EW	20.034 EW	20.473 EW
Buch a. Forst			551 EW

Größenvergleich:

Bevölkerung Landkreis Lichtenfels: : 67.538 EW (Stand 30.09.2024)

Regierungsbezirk Oberfranken: 1.077.349 EW (Stand 31.12.2023)

Freistaat Bayern: 13.435.062 EW (Stand 31.12.2023)

4. RAUMPLANUNG UND BENACHBARE GEMEINDEN

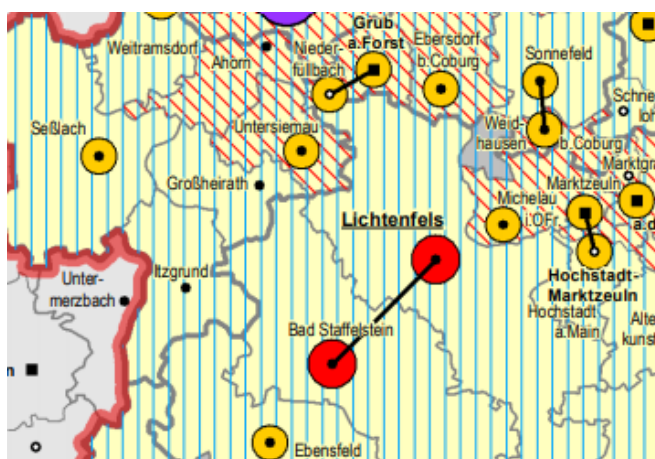


Abb.2
Ausschnitt Regionalplan Oberfranken-West (4) –
Raumstruktur angepasst 2018 an LEP

Das Stadtgebiet von Lichtenfels zählt lt. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) zur Gebietskategorie **Kreisregion - Raum mit besonderem Handlungsbedarf**. Diesen Räumen soll bei Planungen und Maßnahmen zur Stärkung des ländlichen Raumes der Vorrang eingeräumt werden; dabei sollen der jeweilige Grad, die Art und die Ursachen der Strukturschwäche berücksichtigt werden.

Der Regionalplan (RP) der Region „**Oberfranken - West**“ weist Lichtenfels als Mittelzentrum in Verbindung zum Mittelzentrum Bad Staffelstein (Doppelort) aus. Das Stadtgebiet liegt auf der überregionalen Entwicklungsachse Coburg / Bamberg.

Neben Handel, Handwerk, gewerblichen Arbeitsstätten hat die Stadt Lichtenfels Mittelpunktfunktion, sowie Funktion im Bereich Bildungs-, Erziehungswesen, Kultur und im Bereich Erholung.

Nachbargemeinden sind im Norden die Gemeinde Großheirath, die Gemeinde Untersiemau, die Gemeinde Ebersdorf b. Coburg, die Gemeinde Grub am Forst sowie die Gemeinde Niederfüllbach (Landkreis Coburg). Im Osten liegen die Gemeinden Michelau, Hochstadt a. Main, Altenkunstadt, südöstlich die Stadt Weismain. Im Süden grenzt das Gemeindegebiet Wattendorf (Landkreis Bamberg) an. Westlich des Stadtgebietes von Lichtenfeld befindet sich das Stadtgebiet Bad Staffelsteins.

5. ÖRTLICHE PLANUNGEN

5.1 Flächennutzungsplan

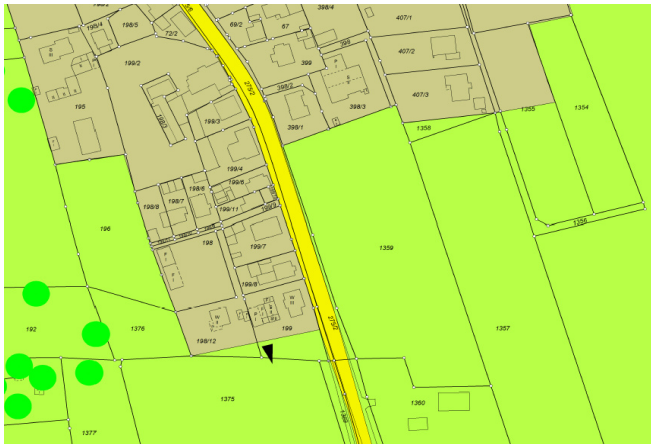


Abb. 3: Ausschnitt gültiger FNP 1986

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels ist das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ gemäß § 5 Abs.2 Nr.9a BauGB dargestellt. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Die vorgesehenen Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht überein. Eine Änderung dessen wird hinsichtlich der Ausweisung „Gemischter Bauflächen“ gemäß § 5 Abs.1 BauGB und § 6 Abs.1 BauNVO erforderlich. Dies erfolgt in einem Parallelverfahren gemäß § 8 Abs.3 BauGB.

5.2 Bezug zu benachbarten Bebauungsplänen

An den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „**Heizungsbau Tryleski - Buch a. Forst**“ grenzen keine weiteren Bebauungspläne an.

6. BESCHAFFENHEIT UND LAGE DES PLANGEBIETES

Geografischen Koordinaten Buch a. Forst, Stadt Lichtenfels:

Breitengrad: 50° 11' 9" Norden; **Längengrad:** 11° 0' 44" Osten; **Höhe:** 334 m ü. NHN.

6.1 Größe, Lage und Bestand

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortrand von Buch am Forst, östlich der „Untersiemauer Straße“. Es umfasst eine Teilfläche des Flurstückes Flst.-Nr. 1359 (TF) der Gemarkung Buch am Forst und hat eine Gesamtfläche von 9.390 m². Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

Begrenzt wird es

- im Norden von der Ortslage Buch a. Forst (Flst.-Nrn. 398/1; 398/3 und 407/3 (Wohnbebauung) sowie dem Anliegerweg Flst.-Nr. 398)

- im Osten und Süden von landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flst.-Nr. 1357 und Flst.-Nr. 1358)
(Flst.-Nr. 1359 (TF) und Flst.-Nr. 1360)
- im Westen von der „Untersiemauer Straße“ (Flst.-Nr. 275/2)

6.2 Topografie, Klima und Vegetation

Das Gelände ist nahezu eben und liegt auf einer mittleren Höhe von 352 m NHN.

Der durchschnittliche Jahresniederschlag beträgt 648,6 mm bei einer durchschnittlichen Jahrestemperatur von 8,8° C. Das Klima ist kalt und gemäßigt.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine durchgängig landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerfläche). Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine nach Naturschutzrecht geschützte Bereiche. Erhaltenswerte Gehölze (Obstbäume) befinden sich entlang der westlichen Grenze zur „Untersiemauer Straße“. Weitere Grünland- und Ackerflächen grenzen im Osten unmittelbar an. Das Gebiet ist vegetationssoziologisch als Acker-Grünlandkomplex mit vorwiegend nitrophilen Arten zu sehen

6.3. Hydrologie

Der Geltungsbereich liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas “ **nicht** im Bereich folgender Flächen:

1. Heilquellenschutzgebiete
2. Quellschutzgebiete
3. Geschützte HQ100 – Gebiete
4. Hochwassergefahrenflächen HQextrem
5. Hochwassergefahrenflächen HQ100
6. Hochwassergefahrenflächen HQhäufig
7. Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
8. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
9. Vorranggebiete für Hochwasserschutz
10. Vorbehaltsgebiet für die Wasserversorgung
11. Vorranggebiet für die Wasserversorgung
12. Trinkwasserschutzgebiete

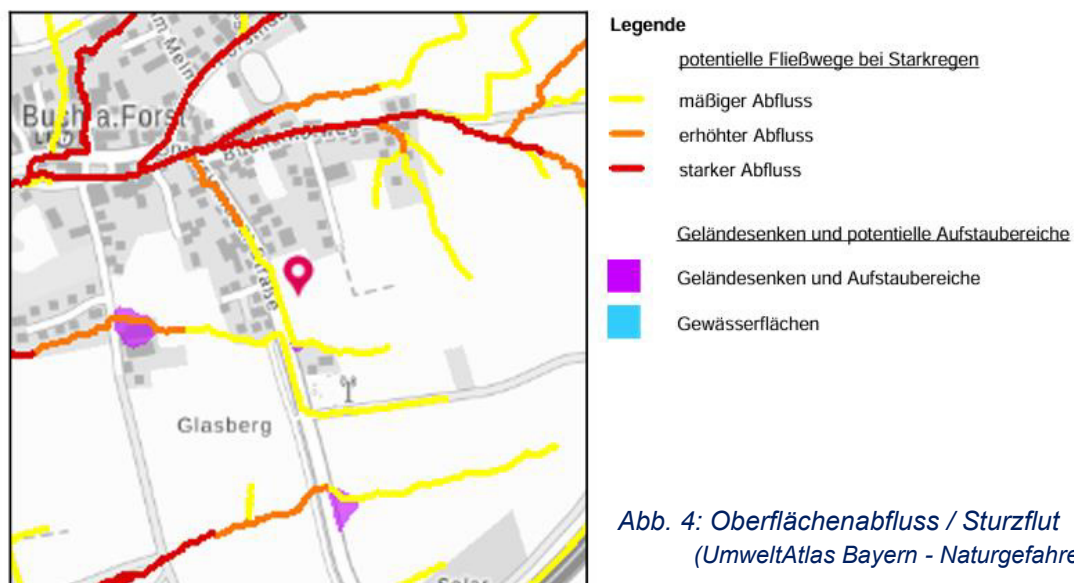


Abb. 4: Oberflächenabfluss / Sturzflut
(UmweltAtlas Bayern - Naturgefahren)

Grundsätzlich können lokale Überflutungen der Geländeoberfläche infolge von Starkregenereignissen überall auftreten. Die Karte gibt Hinweise, in welchen Bereichen eine erhöhte Gefährdung durch die Konzentration oder den Aufstau von Oberflächenabfluss vorhanden sein könnte.

6.4. Geologie/ Baugrund

Gemäß „Umwelt Atlas Bayern“ befindet sich das Vorhaben in der geologischen Raumeinheit Löwenstein-Formation (System: Trias, geologische Einheit: „Mittlerer Buntsandstein“)

Gesteins-

beschreibung: Sandstein, mittel- bis grobkörnig, z. T. Gerölle führend, grau, grauweiß, weißgrau, dickbankig bis gebankt, lokal z. T. kieselig gebunden, Feldspat führend; mit Tonstein, schluffig, rot, rotbraun; mit Karbonatknuern, weißgrau

Baugrundtyp: Mäßig harte Festgesteine, häufig mit Inhomogenitäten; häufig verwitterungs-empfindlich, z. T. Setzungsunterschiede möglich (qu etwa 12,5 bis 50 MPa in unverwittertem Zustand)

Tragfähigkeit: hoch bis sehr hoch

Boden: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Pseudogley-Braunerde aus (grusführendem) Lehm (Deckschicht) über (grusführendem) Lehm bis Ton (Sedimentgestein)

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor. Demnach können keine Angaben zu Eignungsfähigkeit des örtlichen Untergrundes als Baugrund gemacht werden.

Es wird empfohlen, vor Baubeginn ein Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund bzw. auf besondere Schwierigkeiten gewinnen zu können.

Geogefahren: Am Standort gibt es im Umkreis von 200 Metern keine Hinweise auf Geogefahren.

6.5 Ortsbild

Das Ortsbild wird im Bereich der vorliegenden Planung durch die Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen in der nördlich und westlich angrenzenden Ortslage von Buch a. Forst bestimmt. Die Baustruktur ist geprägt durch ein- und zweigeschossige Einzelhäuser mit Nebengebäuden.

6.6 Altlasten

Das Planungsgebiet umfassende Flurstück ist im Altlastenkataster des Landkreises Lichtenfels nicht aufgeführt. Auch der wirksame FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteterweise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. Die zuständigen Stellen am LRA Lichtenfels sind in diesem Fall umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG notwendig.

6.7 Immissionen

Mit Beeinträchtigungen durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen ist zu rechnen. Geräusch-, Geruchs- und Staubimmissionen aus der Bewirtschaftung der Flächen können nicht ausgeschlossen werden. Notwendige Terminarbeiten auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten sind zu tolerieren. Außerdem kommt es zu Lärmimmissionen durch Verkehrslärm, ausgehend von der westlich des Planbereiches gelegenen „Untersiemauer Straße“ / Kreisstraße LIF 27 sowie ggf. der Bundesautobahn A73.

6.8 Denkmalpflege

Boden-, Baudenkmale, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmale:

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ (Bayer. Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat) befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Bodendenkmale noch Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmale. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch die vorliegende Planung noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert. Bodeneingriffe jeder Art sind genehmigungspflichtig. Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmale (u. a. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen usw.) sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG grundsätzlich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

6.9 Bergbau

Das Vorhandensein nichttrisskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Bei etwaigen Baugrunduntersuchungen muss ein möglicher alter Bergbau berücksichtigt werden.

6.10 Sonstige Sachgüter

6.10.1 Bestandssparten

Innerhalb des Plangebietes befindet sich im nördlichen Bereich eine unterirdische Trinkwasserleitung der Stadtwerke Lichtenfels, welche das Anwesen „Untersiemauer Straße 10a“ mit Trinkwasser versorgt.

Weitere ober- und/oder unterirdischen Versorgungsleitungen, Freileitungen, Hochspannungsmasten o. ä. befinden sich außerhalb des Plangebietes. Diesbezügliche Belange sind nicht betroffen.

6.10.2 Belange der Landwirtschaft

Durch das bisher unbebaute Grundstück können Entwässerungsanlagen (Drainagen, Drainagesammler, Gräben usw.) verlaufen, an die auch die benachbarten, nicht bebauten Flächen angeschlossen sein können. Sofern vorhanden, werden diese Entwässerungsanlagen dann so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an den benachbarten Feldfluren zu vermeiden.

Die Erreichbarkeit bzw. bestehende Zufahrtsmöglichkeiten zu Grundstücken Dritter werden berücksichtigen. In Folge der Planung wird die Erreichbarkeit an den Geltungsbereich angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen nicht beeinträchtigt.

7. GEPLANTE BAULICHE NUTZUNG

Das im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfasste Gebiet hat eine Fläche von 9.390 m². Der von der Planung betroffene Grundstücksteil Flst.-Nr. 1359 (TF) Gemarkung Buch a. Forst, befinden sich in Privateigentum.

Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

Nettobauland inkl. Zufahrt	5.060,00 m²	53,9 %
Zuwegung im Süden (unversiegelt)	280,00 m²	3,0 %
Grünflächen	810,00 m²	8,6 %
Grünstreifen im Norden	470,00 m ²	
Grünflächen	240,00 m ²	
Sickermulde (Rasenmulde)	100,00 m ²	
geplante Ausgleichsflächen	3.240,00 m²	34,5 %
Eingrünung (Heckenpflanzung)	1.030,00 m ²	
Extensivwiese mit Beweidung	2.210,00 m ²	
gesamt	9.390,00 m²	100,0 %

7.1 Zulässigkeit von Bauvorhaben

7.1.1 Innerhalb der in festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben *nach §30 Abs.2 BauGB* sowie den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

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

7.2 Geplante Bebauung

Vorgesehen ist die Errichtung vorerst einer eingeschossigen Lagerhalle mit Nebengebäude, sowie eines Wohn- und Geschäftshauses.

Die geplante Halle hat eine Abmessung von ca. 35 m x 15 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,00 m ab OK FFB. Die OK FFB wurde auf +350,50 NHN festgelegt. Als Dachform ist ein Satteldach mit ungleichmäßiger Dachneigung (22,5° Süden / 53° Norden) vorgesehen. Grundlage dessen ist, dass die südliche Dachfläche so groß wie möglich sein soll, um eine Photovoltaik-Anlage zur Energiegewinnung zu installieren.

Die Halle soll zu branchenspezifischen Lagerzecken genutzt werden.

Im westlichen Teilbereich wird eine Werkstatt zur Holz- und Metallbearbeitung integriert. Die dort installierten Werkbänke und Maschinen (z.B. Abkantbank; Schlagschere), dienen der Arbeitsvorbereitung.

Die Errichtung einer weiteren, analogen Halle ist optional.

Die Betriebszeiten beschränken sich auf die Tagzeit, von 07.00 Uhr bis 18.00 Uhr.

Das Nebengebäude ist als überdachtes, dreiseitig geschlossenes Muldenlager (Abfallcontainer) geplant. Im südöstlichen Teilbereich soll eine Technik / Heizzentrale integriert werden, welche sowohl die notwendigen Technischen Anlagen für die Halle als auch für das vorgesehene Wohn- und Geschäftshaus enthält.

Das Nebengebäude hat eine Abmessung von ca. 20 m x 5 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 6,50 m ab OK FFB. Die OK FFB wurde auf +350,50 NHN festgelegt.

Als Dachform wurde ein Pultdach mit einer Dachneigung von 22,5° analog der Halle angedacht.

Die Errichtung es eingeschossigen Wohn- und Geschäftshauses soll in Holzständerbauweise erfolgen. Eine Unterkellerung ist nicht geplant. Die Gebädekubatur besteht aus 3 um jeweils 45° gedrehten Quadern. Die beiden Äußeren Baukörper werden mit Zeltdächern (Dachneigung 30°) versehen. Der Mittelbau hat ein Satteldach mit Quergiebeln.

Das Gebäude hat eine Abmessung von ca. 21,50 m x 11 m. Die Firsthöhe beträgt ca. 6,00 m ab OK FFB. Die OK FFB wurde auf +353,00 NHN festgelegt.

7.3 Festsetzungen

7.3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet wird als ‚Mischgebiet‘ (Mi) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Dabei werden Nutzungen (§ 6 Abs.2 Nrn.3 sowie 5-8 BauNVO), die mit dem Leitgedanken für das Gebiet nicht vereinbar sind, ausgeschlossen.

7.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im gegebenen Bebauungsplan in erster Linie durch die *Grund- und Geschossflächenzahl* (GRZ / GFZ) und die *Anzahl der zulässigen Vollgeschosse* bestimmt.

Die **Grundflächenzahl** gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf. Es wird im ‚Mischgebiet‘ eine *Grundflächenzahl* von **0,6** festgesetzt. Diese Festlegungen sind vor dem Hintergrund des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden angebracht. Es wird 1 Vollgeschoss zugelassen.

Festlegungen bezüglich der maximalen Firsthöhen (Lagerhallen 9,00 m, Nebengebäude 6,00 m und Wohn- und Geschäftshauses 6,50 m) wurden in den ‚Verbindlichen Festsetzungen‘ getroffen.

Gemessen wird dabei von der Erdgeschossfußbodenoberkante bis zur Schnittlinie Außenkante der Außenwand - Oberkante der Dachhaut.

Durch diese soll ein übermäßiges Herausragen von Gebäuden verhindert werden.

7.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine **offene Bauweise** festgesetzt, sodass Gebäude mit Grenzabstand zu errichten sind, um die nachbarschaftlichen Belange zu wahren. Die offene Bauweise entspricht der umgebenden Siedlungsbebauung. Damit wird sowohl der Vorhabenplanung als auch dem Ortsbild Rechnung getragen.

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

Die Festlegungen der Bayerischen Bauordnung bezüglich Garagen und Carports sind verbindlich. Für Gewerbenutzungen gilt § 20 GaStellV 'Notwendige Stellplätze'.

7.4 Geländeanpassungen

Der natürliche Geländeverlauf des Grundstückes ist grundsätzlich zu erhalten. Geländeänderungen sind nur zulässig, soweit sie im Zusammenhang mit der Erstellung der Gebäude zwingend erforderlich sind.

7.5 Immissionen und Immissionsschutz

Gemäß der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA-Lärm) gelten bei einem Betrieb in der Summe folgende Immissionsrichtwerte für Lärm:

IO im Dorf-/Mischgebiet: **tags (6.00 bis 22.00): 60 dB(A)**
 nachts (22.00 bis 6.00): 45 dB(A)

Die Firmenerweiterung des Fachbetriebes für Sanitär, Heizungsbau, Solaranlagen und Klempnerei „Heizungsbau Tryleski Inh. Alexander Jäger“ führt zu Emissionen, die sich auf die umliegende Wohnbebauung auswirken können. Um möglichen Konflikten seitens der Lärmentwicklung (Gewerbelärm) vorzubeugen und den entsprechenden gesetzlichen Anforderungen zu genügen, wurden **Schallschutztechnische Untersuchungen** beauftragt.

Auf den *Bericht zur erwarteten Schallsituation im Plangebiet aufgestellt durch die Gesellschaft für Bauphysik Akustik Sonderingenieurwesen Consultance mbH, Mittelstraße 5, 96163 Gundelsheim vom 17.04.2024 wird verwiesen.*

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der im betreffenden Bericht angeführten Berechnungsgrundlagen werden die zugrunde zu legenden Immissionsrichtwerte auch unter Berücksichtigung der angesetzten ungünstigsten Randbedingungen und Ansätze an den betreffenden Immissionspunkten für die Gewerbelärmuntersuchung durchweg eingehalten. Während der Nachtzeit sind keine Lärmemissionen, mit Ausnahme des Kamins der geplanten Hackschnitzelanlage, ausgehend von der Fa. Heizungsbau Tryleski vorhanden.

Für den Kamin der geplanten Heizungsanlage als maßgebliche Punktschallquelle wurden folgende Festlegungen getroffen:

Schallabstrahlung Kamin (Hackschnitzelheizung)

Über dem Dach im Bereich der Heizungsanlage ist ein Abgaskamin (H = 4,8 m) vorgesehen.

Im Folgenden wird festgelegt, dass die betreffenden im Außenbereich aufgestellten bzw. nach außen wirkenden Anlagen des Kamins maximal einen Schalleistungspegel mit Sekundärschalldämpfer von $L_{wa} = 80 \text{ dB(A)}$ (Q90) aufweisen dürfen. Dies ist vom Planer des Heizwerkes zu verifizieren. Bei der anlagentechnischen Planung ist im Weiteren darauf zu achten, dass keine impuls- oder tonhaltigen Komponenten vorliegen.

Der Bericht wird Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Heizungsbau Tryleski - Buch a. Forst“ der Stadt Lichtenfels.

7.6 Vorsorgender Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen (v.a. Verdichtung und Befahrbarkeit) und stofflichen Beeinträchtigungen sind 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. Die Einhaltung der genannten DIN-Vorschriften sichert gleichzeitig die Infiltrationsleistung (Grundwasserneubildung) als auch die Schutzwirkung (Filter- und Pufferfunktion) des Bodens. Vor dem Beginn der Bauausführung ist der wiederverwendbare Oberboden abzutragen und sachgerecht zu lagern.

8. MASSNAHMEN ZUR GRÜNGESTALTUNG UND LANDSCHAFTSPFLEGE

8.1 Maßnahmen der Grünordnung

Um in erheblichem Maße zur Eingriffsminimierung beizutragen und eine gewisse gestalterische Qualität im entstehenden Plangebiet zu erreichen, ist eine Eingrünung vorzunehmen. Für private Grünflächen sind ausschließlich gebietsheimische (autochthone) Gehölzarten zulässig.

Entsprechende Arten sind in den nachstehenden Listen aufgeführt:

Bäume II. Wuchsordnung (1) - Mindestqualität Hochstamm, 3xv StU 12-14

Acer campestre -	Feldahorn
Alnus glutinosa -	Schwarz-Erle
Betula pendula -	Birke
Carpinus betulus -	Hainbuche
Malus sylvestris -	Holz-Apfel
Prunus avium -	Gemeine Kirsche
Pyrus pyrausta -	Holz-Birne
Sorbus aucuparia -	Eberesche

Sowie standortgerechte und heimische Sorten von Obstbäumen.

Obstbäume - Sorten in Absprache

Sträucher (2) - Mindestqualität - 3xv, 100-150, mB

Berberis vulgaris -	Berberitze
Corylus avellana -	Haselnuss
Crataegus laevigata -	Zweigrieffl. Weißdorn
Ligustrum vulgare -	Gewöhnl.-Liguster
Lonicera xylosteum -	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa -	Schlehe
Rhamnus catharticus -	Kreuzdorn
Rosa spec. Wild -	Rosen
Viburnum lantana -	Wolliger Schneeball

Kletterpflanzen (3) - Mindestqualität: Co

Parthenocissus i.A.-	Wilder Wein
Clematis vitalba -	Waldrebe
Hedera helix -	Efeu
Humulus lupulus -	Hopfen
Polygonum aubertii -	Schlingknöterich

Abhängig von der gewählten Art sind entsprechende Rankhilfen vorzusehen.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe entstehen durch die ausgewiesenen Bauflächen und deren Erschließung, die entsprechend Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) zu berücksichtigen sind.

Siehe **Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation!**

Als Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft soll an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze ein dreireihiges Vogelnähr- und Wildobstgehölz als Abgrenzung angepflanzt werden. Die Ränder der Pflanzfläche sind unregelmäßig gebuchtet auszuführen. Die Einzelsträucher sind im Dreiecksverband im Raster von 1,00 x 1,50 m zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 5 Sträucher in Gruppen zu gleicher Art zu pflanzen.

Es sind Arten und Mindestqualitäten der Liste (2) zu entnehmen.

Um die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht zu beeinträchtigen, gilt für die betroffenen Grundstücksteile, dass bei allen Anpflanzungen ein Abstand von mind. 1,50 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten ist. Die Heckenpflanzung ist so zu gestalten, dass überhängende Äste und Zweige vermieden werden.

Darüber hinaus sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Anpflanzung von kleinkronigen Laubbäumen mit Arten Liste (1) in Gruppen, unregelmäßig verteilt auf 20% der ausgewiesenen Flächen
- Umwandlung strukturarmen Ackerlandes in eine artenreich Magerwiese aus autochthonem Saatgut. Die Wiesenflächen sind als Extensivwiese zu pflegen, auf Düngung und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Das Mahdgut ist nach der Mahd zu entfernen. Zur Förderung des Artenreichtums sind je nach Wüchsigkeit max. 2 Mahdtermine anzusetzen. Die erste Mahd sollte nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres erfolgen. Dabei sollten auf 30 % der Fläche Sommerbrachstreifen verbleiben. Die zweite Mahd ist nach dem 01.09. anzusetzen. In neophytenfreiem Bestand sind auf 30 % der Fläche Winterbrachstreifen zu belassen. Alternativ zur Mähnutzung ist eine extensive Beweidung mit mobilem Weidezaun (ohne Zufütterung) zulässig.
- Anlegen einer Obstbaumreihe als südliche Abgrenzung - Hochstämme
- Errichten von mindestens 5 Stein- oder Totholzhaufen verteilt auf die Fläche als Versteck für Kleintiere.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind für die Dauer des Eingriffs (in der Regel 25 Jahre) vom Grundstückseigentümer zu sichern, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Da es um eine Privatfläche handelt, ist diese mit einer persönlichen Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaates Bayern, vertreten durch die untere Naturschutzbehörde Landratsamtes Lichtenfels im Grundbuch dinglich zu sichern. Die Ausgleichsflächen sind von der Stadt Lichtenfels an das Landesamt für Umwelt für das dort geführte Ökoflächenkataster zu melden.

8.3 Artenschutz

Es liegen keine Hinweise auf Artenvorkommen vor, es ist jedoch mit Bodenbrütern, speziell der Feldlerche zu rechnen. Aus diesem Grund ist eine Baufeldfreimachung um Schutz von Bodenbrütern in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.07. eines jeden Jahres zu vermeiden. Sollten Bodeneingriffe im genannten Zeitraum erforderlich sein, ist das Baufeld vor Beginn der Baumaßnahme durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Bodenbrütern zu prüfen. Bei Auffinden von Brutstätten sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu bestimmen.

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind zur Beleuchtung der Grundstücksflächen ausschließlich "insektenfreundliche" Lampen mit einem Spektralbereich > 400nm zu verwenden, die aufgrund ihrer Lichtfrequenz keine Lockwirkung auf Insekten haben. Darüber hinaus ist auf eine dichte und langlebige Ausführung des Gehäuses zu achten, so dass keine Insekten in das Innere der Lampe gelangen können.

9. VORGESEHENE ERSCHLIESSUNG

9.1 Verkehr

Der Planbereich befindet sich östlich der „Untersiemauer Straße“ und wird von dort aus direkt erschlossen. Es ist betriebsbedingt davon auszugehen, dass es sowohl zur Zunahme des PKW-Verkehrs (1 PKW je 3 Beschäftigte) als auch des Lieferverkehrs (1-3 LKW /Tag) kommen wird.

9.2 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

9.2.1 Allgemeine Hinweise

Alle neu geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind analog den benachbarten Siedlungsflächen in unterirdischer Bauweise auszuführen. Dies dient insbesondere dem Schutz des Siedlungs- und Landschaftsbildes. Zwischen künftig geplanten bzw. festgesetzten Baumstandorten und bestehenden bzw. geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen ist nach dem DVGW Regelwerk, Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,50 m einzuhalten

9.2.2 Abwasserbeseitigung

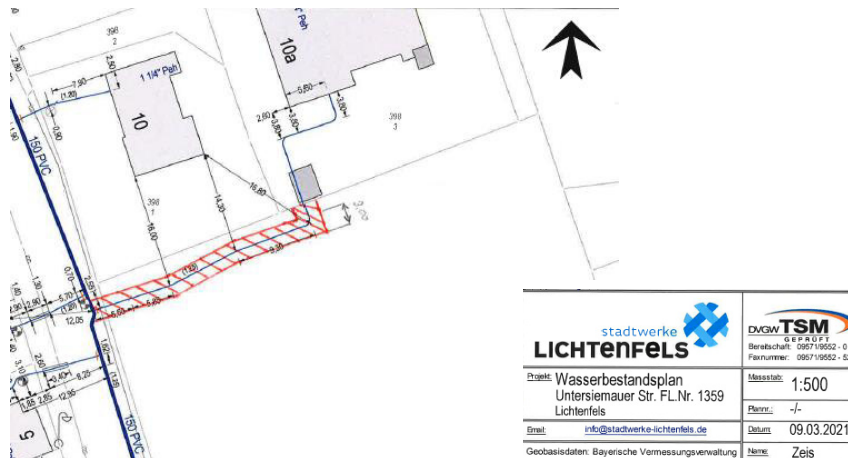
Das Plangebiet kann an die bestehende Kanalisation innerhalb der „Untersiemauer Straße“ (Mischsystem) angeschlossen werden. Die Abwasserbeseitigung ist gewährleistet.

9.2.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen der Gebäude sowie die Oberflächenwässer der befestigten Zufahrtsflächen werden gesammelt und breitflächig auf Privatgrund versickert. Die Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden. Für die Ableitung bzw. Versickerung von Oberflächenwasser sind die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) bzw. in Oberflächengewässer (TRENOG) zu beachten. Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN-Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Zisternen auf den Privatgrundstücken ist zulässig und wird empfohlen.

9.2.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation

Das Baugebiet wird an die bestehende zentrale Trinkwasserversorgung angeschlossen. Die Versorgung kann sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht als gesichert angesehen werden. Am nördlichen Rand des Plangebietes verläuft die unterirdische Trinkwasserleitung zur Versorgung des Anwesens „Untersiemauer Straße 10a“. Der Schutzstreifen dieser beträgt 1,50 m beidseitig der Leitungssachse. *Hierzu besteht eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) zu Gunsten der Stadtwerke Lichtenfels.*



Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind durch die Bauherren in Abstimmung mit den zuständigen Spartenträgern und mit der Stadt Lichtenfels zu errichten. Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger bei der Leitungsverlegung o. ä. sind im Rahmen der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung sowie insbesondere bei der Bauausführung zu berücksichtigen.

10. SONSTIGES

10.1 Brandschutz

Die Bereitstellung von Feuerlöschwasser wird durch das öffentliche Trinkwassernetz sichergestellt. Dabei muss für den Geltungsbereich des Plangebietes maximal die Löschwassermenge von 48 m³/h ggf. 96 m³ (in Abstimmung) für ein Mischgebiet Löschzeit 2 Stunden für den Brandgrundschutz

entsprechend des DVGW-Regelwerkes, Arbeitsblatt W405, zur Verfügung stehen. Die Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung obliegt der Stadt Lichtenfels. Rettungswege und Bewegungsflächen für die Feuerwehr werden entsprechend den baurechtlichen Vorschriften und DIN-Normen hergestellt.

10.2 Abfallbeseitigung

Die Abfuhr fester Abfallstoffe (Gewerbemüll) ist zentral geregelt und erfolgt im Auftrag des Landkreises Lichtenfels.

Zum Gewerbemüll zählen alle Abfälle, die nicht in privaten Haushalten, sondern während der Ausübung einer gewerblichen anfallen. Hierzu stellt der Entsorger geeignete, Behälter zur Verfügung

12. UMWELTBERICHT NACH §2 ABS.4 SATZ 1, §2A SATZ 2 NR.2 BAUGB

12.1. Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Auf Basis der im Rahmen des Vorentwurfes gewonnenen Erkenntnisse wurde bereits eine erste Abschätzung der Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes vorgenommen. Die weitere Konkretisierung der Auswirkungen und deren Bewertung erfolgt im weiteren Verfahren. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs.1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Nachfolgend ist der vorläufige Umweltbericht aufgeführt, der nach Auswertung entsprechender Stellungnahmen und Abschluss weiterer eventuell notwendiger Untersuchungen vervollständigt wird.

12.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umwelt-relevanten Ziele und ihre Begründung

12.2.1 Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß §1(5) BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten. In §1(6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der Naturschutzgesetzgebung, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

12.2.2 Aussagen in Fachplänen

Landesentwicklungsplan Bayern 2018

Die letzte umfassende Aktualisierung des LEP erfolgt in den Jahren 2017/2018. Die nachfolgenden Ziele sind der nun rechtsgültigen Fassung vom 01.03.2018 entnommen:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Gemäß der Strukturkarte zählt die Stadt Lichtenfels zum „**Raum mit besonderem Handlungsbedarf**“.

In Kapitel 2.2.4 werden für diese Gebietskategorie folgende Grundsätze formuliert:

Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln.

Dies gilt bei:

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen
- der Verteilung der Finanzmittel, soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden. Ziele und Grundsätze in Bezug auf die Siedlungsstruktur, die Entwicklung der Wirtschaft und der Energieversorgung werden im Landschaftsentwicklungsprogramm allgemein formuliert und in den Regionalplänen konkretisiert.

Die wesentlichen Zielvorgaben des Regionalplanes Oberfranken-West werden nachfolgend beschrieben:

1 (Z) Die Region Oberfranken-West soll insgesamt und in ihren Teilräumen so entwickelt werden, dass ihre Eigenarten und Vorzüge erhalten und vorrangig zugunsten der Bevölkerung und der wirtschaftlichen Entwicklung der Region eingesetzt werden. Insbesondere sollen die natürlichen Ressourcen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt, das kulturelle Erbe, die Kenntnisse und Fähigkeiten der Bevölkerung und die Mittlerfunktion zwischen den angrenzenden Räumen verstärkt für die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der Region nutzbar gemacht werden. Sie soll damit in die Lage versetzt werden, auch wesentliche eigene Beiträge zum Zusammenwachsen Deutschlands und zur Entwicklung Europas zu erbringen.

2 (Z) Die räumliche Ordnung und Entwicklung soll dazu beitragen, zwischen den Teilräumen der Region unausgewogene Strukturen abzubauen oder zu vermeiden, die innere Verflechtung zu fördern und die Anziehungskraft der Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu verstärken. Die Erarbeitung und Durchsetzung gemeinsamer Entwicklungskonzepte sollen über die Regions- und Landesgrenze hinaus angestrebt werden.

4 (Z) Die Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur der Region sollen gestärkt, das Arbeitsplatz- und Berufsbildungsangebot insgesamt erhöht, breiter gefächert und qualitativ verbessert werden.

5 (Z) Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden. Dabei sollen ökologisch bedeutsame Räume im Bereich der Regionsgrenzen, insbesondere im Bereich der Landegrenze zu Thüringen, gemeinsam mit den Nachbarn gesichert und – soweit erforderlich – gepflegt werden.

12.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Gemäß Anlage 1 Abs. 2b zum § 2 Abs. 4 und §§ 4a und 4c BauGB ist der Schwerpunkt der erforderlichen Untersuchungen im Umweltbericht auf die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben zu legen. In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt, wo unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschreibung des Vorhabens sowie des Eingriffsgebiets erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die darauffolgende Prüfung im Hinblick auf die Entwicklung des Umweltzustands beschreibt die Auswirkungen und zeigt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung erforderlich werden.

Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt wie bisher verbal-argumentativ und unterscheidet bau-, anlage- und betriebsbedingte Aspekte.

Bei den anlagenbedingten Auswirkungen wird unter anderem auf die erforderlichen Prüfinhalte „nachhaltige Verfügbarkeit“ und „Inanspruchnahme“ eingegangen, die sich je nach Vorhaben deutlich unterscheiden können.

Insgesamt zeigt die Übersicht, dass überwiegend anlagebedingte Effekte auftreten und nur mit kurzfristigen baubedingten Wirkungen zu rechnen ist. Risiken, deren Darstellung vom Baugesetz Novelle 2017 (vgl. Anlage des Baugesetzes) gefordert wird, sind nicht zu erwarten. Die Ergebnisse werden anschließend bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erläutert.

Schutzgüter				Flächen	Boden	Wasser	Biologische Vielfalt		Luft Klima/-wandel	Mensch	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmale, Landschaftsbild)	
Wirkungen							Tiere	Pflanzen				
Anlagenbedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme						+	+				
	Nachhaltige Verfügbarkeit						+	+				
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.									
			betr.									
		Lärm	bau.				K			K		
			betr.									
		Erschütterungen	bau.				K			K		
			betr.									
		Licht	bau.									
			betr.									
		Wärme	bau.									
			betr.									
		Strahlung	bau.									
			betr.									
	Belästigung, Störung	bau.				K			K			
		betr.										
	Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.									
			betr.									
		Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.									
			betr.									
		Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.									
			betr.									
		Technik, Stoffe										
	Zusammenfassung							K		K		

Legende:

	direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
	direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
	direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
	keine direkten oder indirekten Wirkungen

Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:

S = sekundäre Wirkungen,
G = grenzüberschreitende Wirkungen,
K = nur kurzfristige, vorübergehenden Wirkungen,
L = langfristige Wirkungen,
+ = positive Wirkung

Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen (gemäß Anforderungen nach BauGB Novelle 2017)

12.3.1 Schutzgut Fläche

Grundszenario

In Gemeindeteil Buch am Forst, Stadt Lichtenfels wird die Siedlungsentwicklung zum Teil durch topographische Rahmenbedingungen eingeschränkt.

Auswirkungen

Durch die Planungen dringt die Bebauung von Buch a. Forst weiter nach Süden in den Außenbereich vor. Betroffen sind landwirtschaftlich genutzte Flächen, die bisher keine Versiegelungen oder sonstige Bauwerke aufweisen. Nach Osten hin verbleiben größere landwirtschaftliche Flächen. Dadurch, dass das geplante Gebiet nördlich und westlich direkt an bestehende Siedlungsstrukturen anschließt, sind vergleichsweise nur geringe Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Weiterhin ist zu beachten, dass Randflächen als Grünflächen festgesetzt werden, die zwar einen größeren Flächenverbrauch bedingen. Dieser ist aber aus naturschutzfachlicher Sicht durchaus wünschenswert. In Bezug auf den Flächenverbrauch ergeben sich durch die Planung somit insgesamt **mittlere Auswirkungen**.

12.3.2 Schutzgut Boden

Grundszenario

Ohne die Planungen würde die landwirtschaftliche Nutzung fortgesetzt. Je nach Nutzungsintensität ist dabei eine weitere Anreicherung von Dünger oder auch Pflanzenschutzmitteln im Boden nicht auszuschließen.

Auswirkungen

Im Rahmen der Baumaßnahmen entstehen Eingriffe durch den Abtrag des Oberbodens sowie dem Bau von Fundamenten, Tragschichten. Dadurch wird das natürliche Bodengefüge sowie die Funktionsfähigkeit des Bodens im Hinblick auf das Puffer- und Filtervermögen weitgehend zerstört. Aufgrund des zulässigen Versiegelungsgrads ist mit Eingriffen zu rechnen, auch wenn aufgrund der festgesetzten Grünflächen zumindest Teilbereiche ohne Beeinträchtigungen verbleiben. In Folge der Erosionsgefährdung ist insbesondere während der Bauphase, der Rohboden, welcher unbefestigt und unbegrünt offen liegt, bei Starkregen vor Abtrag zu schützen. **Baubedingt** sind die Auswirkungen für das Schutzgut Boden deshalb als **hoch erheblich** zu bewerten. In Bezug auf die anlagenbedingten Auswirkungen ist vor allem der Versiegelungsgrad maßgeblich, da sich im Bereich versiegelter Flächen die natürlichen Bodenfunktionen im Boden auch nach Beendigung der Bauphase nicht mehr regenerieren können. Der zulässige Versiegelungsgrad lässt anlagenbedingt deshalb hohe Beeinträchtigungen erwarten. Eingriffsmindernd wirken hier die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen wie die wasser-durchlässige Ausbildung von Nebenflächen, die Durchgrünung mit Bäumen und Gehölzen sowie die Festsetzungen zur Eingrünung. Diese tragen auch wesentlich zur Reduzierung der Erosionsgefährdung im Planungsgebiet bei.

Unter diesen Gesichtspunkten werden die **anlagenbedingten Auswirkungen** als **mittel erheblich** bewertet.

Bei einer sachgemäßen Nutzung ergeben sich **keine betriebsbedingten Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Boden.

12.3.3 Schutzgut Wasser

Grundscenario

Oberflächengewässer: Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Grundwasser:

Angaben zum niedrigsten, mittleren oder höchsten Grundwasserstand sowie dem Vorhandensein von Schichtenwasser können nicht gemacht werden. Da der Hauptgrundwasserkörper nach derzeitigem Kenntnisstand einen hohen Flurabstand aufweist, ist beim Bau nicht mit Eingriffen in diesen zu rechnen. Insgesamt wird **baubedingt von geringen Beeinträchtigungen** ausgegangen. Ohne die Planungen würde die landwirtschaftliche Nutzung weiter fortgesetzt. Der Ist-Zustand in Bezug auf das Grund- und Oberflächenwasser würde bestehen bleiben.

Auswirkungen

Oberflächengewässer wie Seen, Flüsse oder Bäche sind durch die Planungen nicht direkt betroffen. Das im Planungsgebiet anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Gebiets versickert werden. Die geplanten Gehölze und Wiesenflächen dienen hier nach ausreichender Entwicklungszeit als wichtiger Wasserspeicher. Eine erhebliche Verschlechterung des Ist-Zustands wird jedoch durch die Planung nicht erwartet. **Anlagebedingt** ist ähnlich wie beim Schutzgut Boden die Höhe des Versiegelungsgrads maßgeblich. Die geplanten Grünflächen bieten dabei Wasserspeicherpotentiale, die zur Reduzierung des Oberflächenabflusses beitragen. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass trotz der Planungen die Grundwasserneubildungsrate nicht beeinträchtigt wird. Anlagebedingt werden deshalb nur **geringe Auswirkungen für das Schutzgut Wasser** erwartet. Eine betriebsbedingte Beeinträchtigung des Grundwassers kann ausgeschlossen werden.

12.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Grundscenario

Das Planungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Strukturen, die als Lebensraum dienen könnten, sind im Bereich des alten Obstbaumbestandes nur bedingt vorhanden. Weitere als Lebensraum für Vögel, Insekten oder Kleinsäuger relevanten Strukturen liegen nicht vor. Die Biologische Vielfalt ist derzeit somit als nicht erheblich einzustufen. Eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung würde daran mittelfristig nichts ändern.

Auswirkungen

Baubedingt geht eine intensiv genutzt landwirtschaftliche Fläche verloren. Während der Bauphase kommt es zu Erschütterungen, Staubentwicklung und Baulärm, der sich negativ auf die angrenzenden Lebensraumstrukturen auswirken könnte. Bestehende Strukturen befinden sich im direkten Nahbereich teilweise hoch frequentierter Verkehrsflächen (Bundesautobahn A73). Somit ist hier ausschließlich mit Arten mit geringem Störempfinden zu rechnen. Um Verbotstatbestände nach dem Bundesnaturschutzgesetz durch die baubedingte Zerstörung von Bodengelegen zu vermeiden, sollen Geländemodellierungen innerhalb der Brutzeiträume der betroffenen Arten möglichst vermieden werden. Sollten Eingriffe zwingend erforderlich werden, ist das Baufeld vor Baubeginn auf das Vorkommen von Brutstätten durch ein Fachbüro zu prüfen und ggf. in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu bestimmen. Die geplanten Ausgleichsflächen entlang der West-, Süd- und Ostgrenzen sorgen dabei dafür, dass die Baumaßnahmen nicht direkt an die potentiellen Lebensräume außerhalb des Planungsgebiets heranreichen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Bauphasen zeitlich begrenzt sind. Es werden deshalb nur **geringe baubedingte Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erwartet. Durch das neue Baugebiet entfällt dauerhaft Ackerfläche mit geringer Bedeutung für den Natur-haushalt.

Im Gegenzug sollen im Rahmen der Grünordnung neue Lebensraumstrukturen geschaffen werden, die zu einer deutlichen Erhöhung der Biologischen Vielfalt beitragen kann. Dazu zählen im Wesentlichen die geplanten Gehölzstrukturen (Ortsrand-eingrünung).

Anlagebedingt wird deshalb trotz der zu erwartenden gewerblichen Entwicklung im Bereich der Mischgebietsflächen von einer **Verbesserung des Ist-Zustand** für Pflanzen und Tiere ausgegangen. **Betriebsbedingt** sind Beunruhigungen bestehender angrenzender sowie der geplanten Lebensräume durch den Betrieb selbst sowie durch den Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Wie aus anderen Gebieten bekannt ist, ist hier jedoch an einer raschen Gewöhnung der relevanten Tierarten (v.a. Vögel) auszugehen, zumal vor allem mit der Ansiedlung von siedlungsbegleitenden Arten zu rechnen ist welche bereits eine geringe Störanfälligkeit aufweisen.

Unter Berücksichtigung des Ausgangszustands werden deshalb auch **betriebsbedingt keine wesentlichen Beeinträchtigungen** erwartet.

Prüfung des Speziellen Artenschutzes (saP)

Aufgrund der festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (v.a. Schutz möglicher Bodenbrüter) sind durch die Planung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten. Eine gesonderte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung ist deshalb nicht erforderlich.

12.3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel werden zum einen die Effekte betrachtet, die sich durch Folgeeffekte des Klimawandels auf die betrachtete Fläche auswirken können. Dazu gehören zum Beispiel zunehmende Effekte durch Starkregenereignisse und lokale Unwetter, Zunahme von Hitzeperioden u. ä. Zum anderen werden hier die Beiträge der Planung im Hinblick auf den Klimawandel betrachtet. Ziel ist es, zu analysieren, ob und inwieweit die Planung bzw. die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen negative Effekte auf das globale Klima reduzieren können. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Versiegelungsgrad und die Flächenaufheizung ganz oder teilweise kompensiert werden kann. Dazu kann eine multifunktionelle Flächennutzung beitragen, die temporär befahrbare bzw. erforderliche Flächen klimaneutral z.B. als Schotterrasen ausbildet.

Grundszenario

Buch a. Forst / Stadt Lichtenfels besitzt, wie aus der nachfolgenden Tabelle hervorgeht, relativ ausgeglichene Temperatur- und Niederschlagswerte.

Parameter	Jahresdurchschnittswerte
Jahresdurchschnittstemperatur im langjährigen Mittel	Ø 8,3 °C
kältester Monat: Januar	Ø 6,1°C (max. 1°C / min. -4°C)
wärmster Monat: Juli/ August	Ø 19,4°C (max. 23°C / min. 12°C)
mittlere Niederschlagssumme in mm im Jahr	242 mm
feuchtester Monat: Juli	Ø 41 mm
trockenster Monat: Februar	Ø 22 mm
zur Vegetationsperiode 189 Tage (18.4.-24.10)	
Windgeschwindigkeit / Hauptwindrichtung	14,5 km/h
windigster Monat: Januar	Ø 17,4 km/h
ruhigster Monat: August	Ø 11,6 km/h

Allgemeine Klimadaten zum Gemeindegebiet Buch a. Forst / Stadt Lichtenfels (Quelle: weatherspark.com)

Die höchsten Niederschlagsmengen sind in den Sommermonaten Juni, Juli und August zu verzeichnen. Das Planungsgebiet selbst wirkt je nach angebauten Nutzpflanzen mehr oder weniger stark als Kaltluftentstehungsgebiet.

Da Ackerflächen im Vergleich zu Gehölz- oder Waldflächen deutlich weniger Sauerstoff produzieren, ist die Fläche im Hinblick ihrer Größe für das globale Klima nur von sehr geringer Bedeutung. Die lufthygienische Situation wird allgemein von den Schadstoff-immissionen und -emissionen des Umfeldes, sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination bestimmt. Da stark emittierende Gewerbebetriebe im Nahbereich fehlen, ergeben sich derzeit nur mittlere Belastungen durch den Verkehr auf der südlich am Planungsgebiet vorbeiführenden Kreisstraße LIF27 / „Untersiemauer Straße“.

Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen kommt es zu Belastungen durch Staubentwicklung sowie den An- und Abtransport von Baustoffen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung dieser klimatischen Beeinträchtigungen auf die **Bauphase**, kann von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** ausgegangen werden. Durch die Planung sind Flächen betroffen, die zwar zur Kaltluftproduktion beitragen, für das globale Klima jedoch unbedeutend sind.

Durch die geplanten Nutzungen entstehen versiegelte Flächen, die sich insbesondere in den Sommermonaten stärker aufheizen als begrünte Flächen. Die geplanten Durchgrünung tragen durch Beschattung und Wasserspeicherung in Zukunft wesentlich zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas im Planungsgebiet bei.

Unter Berücksichtigung des Ausgangszustands und der geplanten Vermeidungsmaßnahmen wird deshalb trotz des zu erwartenden Versiegelungsgrads **nicht mit einer erheblichen anlagenbedingten Beeinträchtigung** des Klimas gerechnet. In Bezug auf den Betrieb ergäben sich nur dann starke Belastungen des Klimas, wenn Produktionsbetriebe mit erheblichen Emissionen (v.a. Luftschadstoffe) angesiedelt würden. Dies ist nicht der Fall. Belastungen ergeben sich somit maximal durch die Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs.

Die **betriebsbedingten Auswirkungen** werden deshalb ebenfalls als **gering erheblich** bewertet.

12.3.6 Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Grundscenario

Verkehrsbelastung und Lärm

In Bezug auf Schallemissionen ist eine Vorbelastung durch Verkehrslärm ausgehend von der Kreisstraße LIF27 „Untersiemauer Straße“ und ggf. von der Bundesautobahn A73 maßgeblich.

Erholungseignung

Das Planungsgebiet hat keinen Erholungswert.

Auswirkungen

Verkehrsbelastung und Lärm

Die nächste schutzwürdige Nutzung stellt die Ortslage von Buch a. Forst dar. Durch die geplante Ortsrandeingrünung im Westen, Süden und Osten des Plangebietes wird eine visuelle Abschirmung gewährleistet. Erhebliche Beeinträchtigungen für die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen werden deshalb nicht erwartet.

Erholung

Da das Planungsgebiet selbst für die Erholung keine Bedeutung aufweist, ergibt sich für dieses Schutzgut keine Beeinträchtigung.

12.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Grundscenario

Bau- und Bodendenkmale

Innerhalb der Planungsbereiche liegt kein bekanntes Boden- oder Baudenkmal vor.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch die bebaute Ortslage von Buch a. Forst im Norden und Westen sowie die südlich und östlich angrenzende Agrarlandschaft geprägt. Das Gelände im Planungsgebiet ist nahezu eben.

Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmale: Soweit bekannt, sind durch die Planung keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmale auftauchen, sind diese den zuständigen Behörden zu melden.

Landschaftsbild

Im Zuge der Baumaßnahmen wird das Landschaftsbild durch Baumaschinen, Kräne, Materiallagerungen und -transporte visuell beeinträchtigt. Es ergibt sich aufgrund der Topographie wahrscheinlich eine gewisse Fernwirkung, die jedoch zeitlich begrenzt ist. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen bestehen auch weiterhin und bilden mit den im Rahmen der Vermeidungsmaßnahmen geplanten Ortsrandeingrünung eine wirksame Trennung. Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen werden die **anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen** für das Landschaftsbild **als gering erheblich** eingestuft.

12.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aktuell sind im direkten Umfeld keine Bauprojekte vorgesehen. Das Dorfgebiet nördlich und westlich des Planungsgebiets ist historisch gewachsen, die Baustrukturen existieren seit Jahren. Die nunmehr geplante Erweiterung nach Süden greift die bestehenden Gefüge auf. Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch das vorliegende Projekt über die bereits vorab beschriebenen Auswirkungen hinaus, werden durch kumulierende Wirkungen nicht erwartet.

12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Gemäß den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergriffen.

Schutzgut Boden, Wasser und Klima/-wandel

- Wasserdurchlässige Ausbildung von Nebenflächen, Zufahrten und Stellplätzen
- Festsetzung von Grünflächen sowie von Flächen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser zur Wahrung der Grundwasserneubildungsrate

Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

- Festsetzung von Maßnahmen zur Durchgrünung des Gebietes,
- Festsetzung insektenfreundlicher Leuchtmittel ohne Streulicht in den Himmel zur Vermeidung einer Lockwirkung sowie einer Störwirkung für Vögel
- Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Gehölzen sowie Obstgehölzen
- Verbot von vegetationsfreien Kies- und Splittbeeten
- Nachpflanzung von ausfallenden Gehölzen spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zur Erhaltung der Habitatstrukturen

Schutzgut Kulturelles Erbe – Landschaftsbild

- Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude sowie Festsetzung einer umfangreichen Eingrünung zur Einbindung des Planungsgebiets in die Landschaft

12.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit - gering, mittel, hoch - herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung.

- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden

Weitere Inhalte wurden verschiedenen öffentlich zugänglichen Online-Informationsdiensten wie z.B. dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), dem Bayernatlas oder dem BayernViewer-Denkmal entnommen. Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

12.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Das Monitoring soll Bereiche aufgreifen, in denen Unsicherheiten und Risiken bestehen, die einen Handlungsbedarf erkennen lassen. Durch Versiegelungsgrad kommt der Grundwasserneubildung vor Ort ein besonderes Gewicht zu. Eine wichtige Rolle spielt in diesem Zusammenhang die Ausweisung von Grünflächen und die Bepflanzung (Eingrünung). Diese ist von der zuständigen Stelle (Untere Naturschutzbehörde des LRA Lichtenfels) abzunehmen. Vor Ablauf der Gewährleistung nach 4 Jahren sind der Gehölz- und Baumbestand und die Versickerungsfähigkeit erneut zu prüfen und durch Fotodokumentation zu belegen.

12.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Im Planungsgebiet ist die Entwicklung einer Mischgebietsfläche vorgesehen. Von den Planungen ist eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Ackerfläche) betroffen. Naturschutzfachlich wertgebende Strukturen sind nicht vorhanden. Die Anbindung erfolgt direkt von der „Untersiemauer Straße“ im Westen aus. Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Die **mittleren Auswirkungen** beziehen sich auf die **Schutzgüter Boden und Fläche** da aufgrund der geplanten Begrünungen eine größere Fläche in Anspruch genommen werden muss. Zudem ist in Folge der Topographie baubedingt mit Erdbewegungen zur Angleichung des Geländes zu rechnen. **Geringe Beeinträchtigungen** werden für das **Schutzgut Wasser** erwartet. Eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht wahrscheinlich. Für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** wird eine **Verbesserung** des Ist-Zustands angestrebt, da in Folge der Grünplanungen (Extensivwiese, Hecken- und Baumpflanzungen) neue Lebensräume entstehen, die derzeit vollständig fehlen. Kurzfristige Störungen angrenzender Ökosysteme werden als gering eingestuft, da durch das Verkehrsaufkommen auf der Kreisstraße LIF27 / „Untersiemauer Straße“ von einer geringen Störanfälligkeit der vorkommenden Arten auszugehen ist. Beeinträchtigungen des **Schutzgut Mensch** sowie des **Kulturellen Erbes** ergeben sich nicht. In Bezug auf das **Schutzgut Landschaftsbild** werden umfangreiche Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung festgesetzt, die erhebliche Beeinträchtigungen vermeiden können. Der Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Bebauungsplans bereitgestellt.

Das Monitoring betrifft die Wirksamkeit der geplanten Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung mit der entsprechenden Bepflanzung.

13. KOSTENTRÄGER

Die Planungs- und Durchführungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „**Heizungsbau Tryleski - Buch a. Forst**“, Stadt Lichtenfels sowie die Kosten für Maßnahmen zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gehen zu Lasten des Vorhabenträgers. Die konkrete Kostenübernahme wird im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Lichtenfels und dem Vorhabenträger geregelt.

14. VERFAHRENSHINWEISE

14.1. Aufstellungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lichtenfels hat in seiner Sitzung am 13.12.2021 gemäß § 2 Abs.1 BauGB i.V. mit § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Heizungsbau Tryleski - Buch a. Forst" beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

14.2. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange

Die Stadt Lichtenfels hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen des Vorentwurfes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan in der Fassung vom 03.07.2023 gemäß § 3 Abs.1 BauGB unterrichtet und in der Zeit vom 17.10.2023 bis einschließlich 17.11.2023 Gelegenheit zur Äußerung gegeben. Der Vorentwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Heizungsbau Tryleski - Buch am Forst" inklusive Begründung konnte zu den üblichen Dienstzeiten im Rathaus der Stadt Lichtenfels (Bauamt) eingesehen werden.

Im selben Zeitraum erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB.

Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Lichtenfels, den ____.

.....
Andreas Hügerich, 1. Bürgermeister

14.3. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat der Stadt Lichtenfels hat in seiner Sitzung am 12.05.2025 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Heizungsbau Tryleski - Buch a. Forst" in der Fassung vom 05.03.2025 gebilligt und sowohl die Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB, als auch die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB beschlossen.

14.4. Öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Heizungsbau Tryleski - Buch a. Forst" in der Fassung vom 05.03.2025 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 21.05.2025 bis einschließlich 23.06.2025 zur Einsicht öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden am 20.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB durchgeführt.

Eingegangene Stellungnahmen wurden vom Stadtrat behandelt, das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Lichtenfels, den ____.

.....
Andreas Hügerich, 1. Bürgermeister

5. Satzung

Der Stadtrat der Stadt Lichtenfels hat mit dem Beschluss vom 00.00.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Heizungsbau Tryleski - Buch a. Forst" mit Begründung in der Fassung vom 00.00.2025 nach Prüfung der Bedenken und Anregungen zum Verfahren als Satzung gemäß § 10 Abs.1 BauGB und Art.81 BayBO beschlossen.

Lichtenfels, den ____.

.....
Andreas Hügerich, 1. Bürgermeister

6. Inkrafttreten

Das Landratsamt Lichtenfels hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Bescheid vom 00.00.2025 AZ: Rytz gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Lichtenfels, den ____.

.....
Landratsamt Lichtenfels

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Heizungsbau Tryleski - Buch a. Forst" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden im Rathaus der Stadt Lichtenfels (Bauamt) zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Heizungsbau Tryleski - Buch a. Forst" ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach

- eine nach § 214 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans,
- nach § 214 Abs. 3 S. 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges und
- nach § 214 Abs. 2a im beschleunigten Verfahren beachtliche Fehler,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Lichtenfels geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Außerdem wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB hingewiesen. Danach erlöschen Entschädigungsansprüche für nach den §§ 39 bis 42 BauGB eingetretene Vermögensnachteile, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.

15. BEHÖRDEN- UND TRÄGERBETEILIGUNG

Damit eine Beteiligungspflicht entsteht, müssen die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Festsetzungskatalog gemäß § 9 Abs. 1 BauGB betrifft. Aus diesem Grund werden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie Nachbargemeinden beteiligt, da bei diesen im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung betroffene Belange gesehen werden bzw. davon ausgegangen wird, dass diese bei der Grundlagenermittlung wesentliche Informationen und Hinweise beisteuern können, auf deren Grundlage das Erstellen eines Planentwurfes möglich wird:

15.1	Regierung Oberfranken	Ludwigstraße 20	95420 Bayreuth
15.2	Landratsamt Lichtenfels	Kronacher Str. 28-30	96215 Lichtenfels
15.3	Staatliches Bauamt	Franz-Ludwig-Str.21	96047 Bamberg
15.4	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	Ludwigstraße 23	96052 Bamberg
15.5	Wasserwirtschaftsamt Dienststelle Kronach	Kulmbacher Str. 15	96317 Kronach
15.6	Autobahndirektion Nordbayern Dienststelle Bayreuth	Wittelsbacherring 15	95444 Bayreuth
15.7	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Dienststelle Coburg	Goethestraße 6	96450 Coburg
15.8	Amt für ländliche Entwicklung	Nonnenbrücke 7a	96047 Bamberg
15.9	Kreisheimatpflegerin Andrea Göldner	An der Weismain 6	96260 Weismain
15.10	Landratsamt Lichtenfels Brandschutzdienststelle Herr Dipl.-Ing. Timm Vogler	Kronacher Str. 28-30	96215 Lichtenfels
15.11	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	Wettiner Anlage 1	96450 Coburg
15.12	Bayerischer Bauernverband Geschäftsstelle Lichtenfels	Lichtenfelser Str. 9	96231 Bad Staffelstein
15.13	Bayernwerk Netz GmbH	Hallstadter Str. 119	96052 Bamberg
15.14	Bayrisches Landesamt für Denkmalpflege, Referat Bauleitplanung, Abteilung B, Sachgebiet BQ	Hofgraben 4	80539 München
15.15	Bund Naturschutz in Bayern e.V. Kreisgruppe Lichtenfels	Coburger Str. 16	96215 Lichtenfels
15.16	Jagdgenossenschaft Obersiemau-Birkach a.F Jagdvorsteher Bernd Paschold	Kirchplatz 2	96253 Untersiemau
15.17	Fernwasserversorgung Oberfranken	Ruppen 30	96317 Kronach
15.18	Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technische Infrastruktur, Niederlassung Süd	Memmelsdorfer Str. 209 a	96052 Bamberg
15.19	PLEdoc	Gladbecker Str. 404,	45326 Essen
15.20	Industrie- und Handelskammer für Oberfranken	Bahnhofstraße 25/27	95444 Bayreuth

15.21	Handwerkskammer Oberfranken	Kerschensteinerstr. 7	95448 Bayreuth
15.22	Kreisjugendring Lichtenfels	Köstener Straße 6	96215 Lichtenfels
15.23	Stadtwerke Lichtenfels	Eichenweg 15	96215 Lichtenfels

Nachbargemeinden

15.24	Gemeinde Untersiemau	Rathausplatz 3	96253 Untersiemau
15.25	Gemeinde Ebersdorf	Raiffeisenstr. 1	96237 Ebersdorf b.Coburg
15.26	Gemeinde Grub a.Forst VG Grub a.Forst	Coburger Str. 23	96271 Grub a.Forst
15.27	Stadt Bad Staffelstein	Marktplatz 19	96231 Bad Staffelstein
15.28	Stadt Burgkunstadt	Vogtei 5	96224 Burgkunstadt
15.29	Gemeinde Altenkunstadt	Marktplatz 2	96246 Altenkunstadt
15.30	Markt Marktzeuln	Am Flecken 29	96275 Marktzeuln
15.31	Stadt Weismain	Am Markt 19	96260 Weismain
15.32	Gemeinde Michelau	Rathausplatz 1	96247 Michelau
15.33	Gem. Hochstadt a. Main	Rathausstr 1	96272 Hochstadt a. Main
15.34	Gemeinde Großheirath	Schulstraße 34	96269 Großheirath

Thomas Kleylein
Geschäftsführer

Syndia Wiegand-Räse
Architektin

Kronach, am 05.03.2025

LITERATUR

- BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) 2013 - wie BauNVO 1990 neugefasst durch Bekanntmachung vom 21. Nov. 2017 (BGBl. 1 S. 3786)
- BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S 588) BayRS 2132-1-I, zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal URL: <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik> [Stand: 11.2020]
- BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur), URL: https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm [Stand: 09.2019]
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR BAUEN, WOHNEN UND VERKEHR (HRSG.), BAYSYS; -URL: <https://www.baysis.bayern.de/webgis/synserver?project=webgis> [Stand: 18.10.2019]
- BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELT-FRAGEN (HRSG.) 2003, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden, 2. Auflage, München
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION OBERFRANKEN-WEST, -URL: http://www.oberfranken-west.de/media/custom/2499_71_1.PDF?1542873255 [Stand: 2018]

Änderungen lt. Stellungnahmen der TöB 1.Auslegung gem. §§ 3 und 4 Abs.1 BauGB.

Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation (Teil 1)

Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation					
Projektbezeichnung	Vorhabensträger- und Erschließungsträger	Verfahrensträger	Bezugsraum		
Betriebsstättenenerweiterung Fa. Tryleski in Buch a. Forst <i>Inhaber: Alexander Jäger</i>	Frau Jessica Jäger Am Melm 7 96215 Lichtenfels OT Buch am Forst	Stadt Lichtenfels Marktplatz 1/ 5 96215 Lichtenfels	Gemarkung Buch a. Forst, Flst-Nrn.: 1359(TF)		
maßgebliche Konflikte			Dimension, Umfang	zugeordnete Maßnahmenkomplexe / Einzelmaßnahmen	Kompensa- tionsumfang
Betroffene maßgebliche Funktionen - <i>Ausgangssituation</i> A1 Bewirtschafteter Acker Gemarkung Buch a. Forst, Flst-Nrn.: 1359(TF)			9.390 m²	- Umwandlung von A111 Intensiv bewirtschafteten Acker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation - in - Gebietsrandeingerünung B112 Mesophiles Gebüsch / Hecken (z.B. mit Schlehe, Weißdorn, Hasel) zzgl. Einzelbäume einheimischer, standortgerechter Arten junger Ausprägung auf 20% der Gesamtfläche G214 Artenreiches Extensivgrünland (z. B. magere Glatt-/ Goldhaferwiesen) arten- und blütenreiche Mähwiesen grundwasserferner, frischer bis mäßig trockener Standorte	1.030 m²
			5.220 m²		1.690 m²
			650 m²		
			1.030 m²	B441 Streuobstbestände im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (<i>junge bis alte Ausbildung</i>)	530 m²
			2.210 m²	V332 - bewachsen (<i>Grünwege</i>)	280 m²
			280 m²		

Tabellarische Gegenüberstellung von Eingriff und Kompensation (Teil 2):
Kompensationsbedarf und –umfang nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV)

1 <u>Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume (§7 Abs.2 Satz1 BayKompV)</u>			Bezugsraum <i>Gemarkung Buch a. Forst, Flst-Nrn.: 1359(TF)</i>		
Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Bewertung in Wertpunkten ¹⁾	Vorhabensbezogene Wirkung ²⁾	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ 0,6)	Kompensationsbedarf in Wertpunkten
Code	Bezeichnung ¹⁾				
A1 A11	Bewirtschaftete Äcker (<i>inkl. Wechselgrünland und einjähriger Ackerbrache</i>) Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	2(+1)	U	3.132	9.396
Summe Kompensationsbedarf für die flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Wertpunkten					9.396

2 <u>Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten (WP)</u>							
Kompensationsmaßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste		Prognosezustand nach der Biotop- u. Nutzungstypenliste			Kompensationsmaßnahme	
	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Code	Bezeichnung ¹⁾	Bewertung in WP ¹⁾	Berücksichtigung Prognosewert
1	A11	Bewirtschaftete Äcker (Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation)	2(+1)	B112	Gebüsche und Hecken z.B. mit <i>Schlehe, Weißdorn, Hasel</i>) zzgl. Einzelbäume einheimischer, standortgerechter Arten junger Ausprägung auf 20% der Gesamfläche	10	(-1)
				G212	Extensivgrünland (z. B. magere Glatt-/ Goldhaferwiesen) arten- und blütenreiche Mähwiesen grundwasserferner, frischer bis mäßig trockener Standorte	8	
				B431	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland junge Ausbildung	8	
Summe Kompensationsumfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume in Wertpunkten							16.406