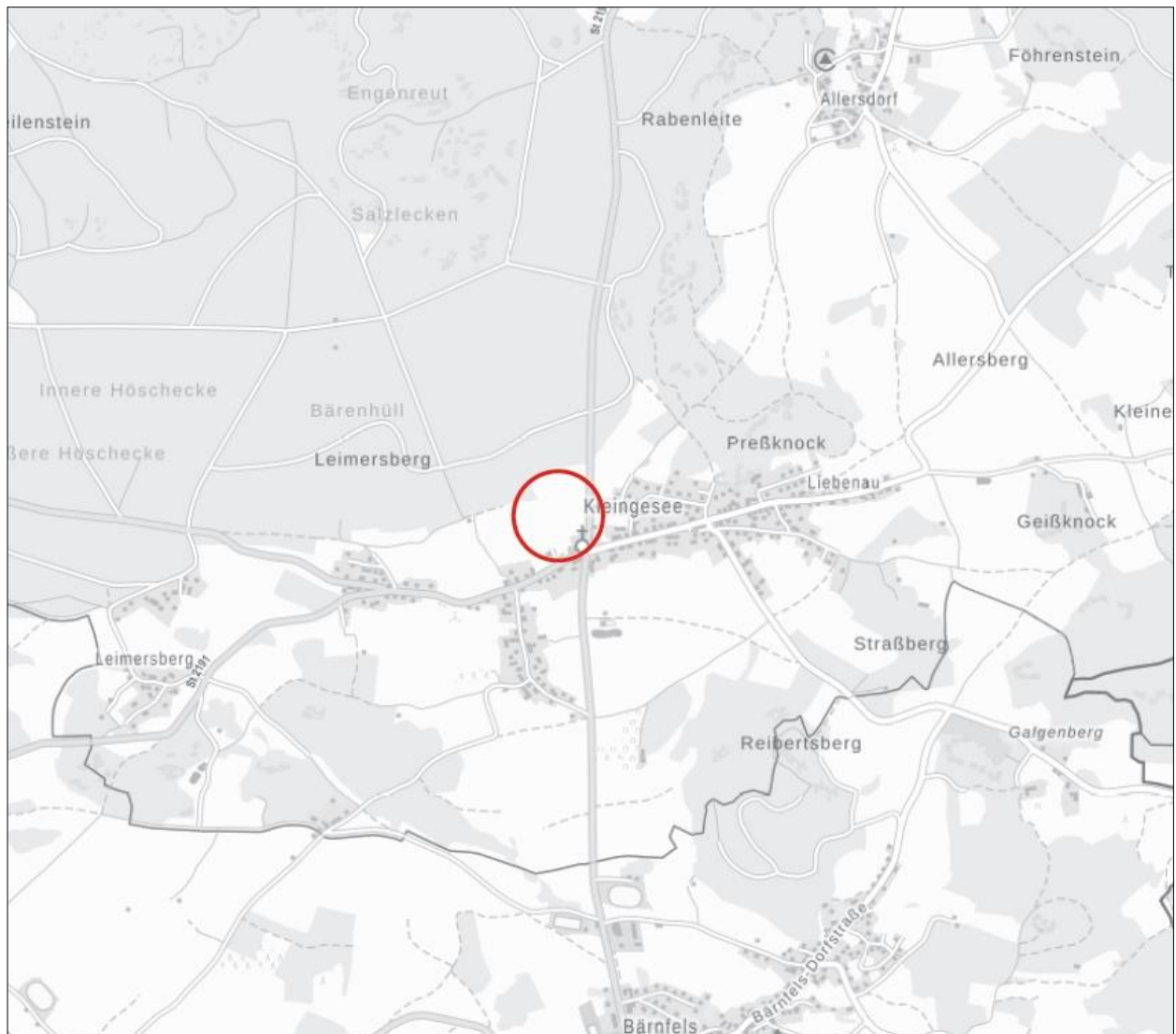

Markt Gößweinstein

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Kleingensee - Hausäcker"



Begründung zum Entwurf vom

30.10.2025



Bearbeitung:

Guido Bauernschmitt, Landschaftsarchitekt BDLA und Stadtplaner SRL
Alina Odörfer, M.Sc. Stadtplanung
Lisa Esch, M.Sc. European Urban Studies

TEAM

Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH
90491 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0



Gliederung	Seite
A ALLGEMEINE BEGRÜNDUNG	3
1. PLANUNGSERFORDERNIS	3
2. LAGE DES PLANUNGSGEBIETS UND ÖRTLICHE SITUATION	4
3. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN UND VORGABEN	4
4. BESTANDSAUFNAHME	6
4.1 Städtebauliche Grundlagen	6
4.2 Natur und Landschaft	7
5. PLANUNGSZIELE	7
6. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	9
7. ERSCHLIEßUNG	13
7.1 Verkehrsflächen	13
7.2 Ver- und Entsorgung	14
8. IMMISSIONSSCHUTZ	14
9. BRANDSCHUTZ	15
10. DENKMALSCHUTZ	15
11. GRÜNORDNUNG	16
11.1 Gestaltungsmaßnahmen	16
11.2 Eingriffsregelung gemäß Naturschutzrecht – Ausgleich und Ersatz	17
11.3 Artenschutz	21
12. FLÄCHENBILANZ UND AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	22

B	UMWELTBERICHT	23
1.	EINLEITUNG	23
1.1	Anlass und Aufgabe	23
1.2	Inhalt und Ziele des Plans	23
1.3	Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	23
2.	VORGEHEN BEI DER UMWELTPRÜFUNG	23
2.1	Untersuchungsraum	23
2.2	Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden	23
2.3	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	25
3.	PLANUNGSVORGABEN UND FACHGESETZE	25
4.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDES UND PROGNOSE DER UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	25
4.1	Mensch	25
4.2	Tiere und Pflanzen, Biodiversität	26
4.3	Boden	27
4.4	Wasser	27
4.5	Klima/Luft	28
4.6	Landschaft	29
4.7	Kultur- und Sachgüter	29
4.8	Fläche	30
4.9	Wechselwirkungen	30
4.10	Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete	30
5.	SONSTIGE BELANGE GEM. § 1 ABS. 6 NR. 7 DES BAUGB	30
6.	ZUSAMMENFASSENDE PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN	31
7.	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERMINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH NACHTEILIGER UMWELTAUSWIRKUNGEN	32
8.	PROGNOSE BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	32
9.	MONITORING	32
10.	ZUSAMMENFASSUNG	33

A Allgemeine Begründung

1. Planungserfordernis

Der Markt Gößweinstein möchte aufgrund aktueller Nachfrage im Marktgemeindegebiet bedarfsgerecht Wohnbauflächen im Ortsteil Kleingesees entwickeln. Der Ortsteil Kleingesees ist nach dem Hauptort Gößweinstein der zweitgrößte Ort im Marktgemeindegebiet. Im Hauptort Gößweinstein selbst bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten mehr für ein Wohngebiet.

Der Markt Gößweinstein ist ein attraktiver Wohnort in der fränkischen Schweiz und hat in den letzten 10 Jahren (2013 bis 2022) ein moderates Bevölkerungswachstum von 5,7% durch Zuzug zu verzeichnen. Auch die Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamts für Statistik sagt für den Landkreis Forchheim über 2% und auch für Gößweinstein eine positive Bevölkerungsentwicklung voraus.

Aktuell ist die Nachfrage nach Wohnbauland im Markt Gößweinstein trotz leichter Abschwächung hoch und kann nicht durch das bestehende Angebot an verfügbaren Bauflächen befriedigt werden.

Der Markt Gößweinstein hat die Möglichkeiten der Innenentwicklung und Aktivierung von Baulücken vor Einleitung des Verfahrens intensiv geprüft. Zur Aktivierung von Bauland hat der Marktgemeinderat im Jahr 2018 das Gebot „Innen statt Außen“ als Grundsatzbeschluss verabschiedet und eine entsprechende Initiative zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale gestartet. Im Rahmen eines Vitalitätschecks wurden Innenentwicklungspotenziale identifiziert und die Ergebnisse in eine Flächendatenbank eingearbeitet, die laufend aktualisiert wird. Die Verkaufsbereitschaft der Baulücken wurde in den Jahren 2018 und 2021 abgefragt. Im Jahr 2018 konnten 25 Baulücken identifiziert werden, deren Eigentümer verkaufsbereit sind. Diese ermittelten Baulücken konnten innerhalb von 3 Jahren verkauft werden.

Die erneute Befragung der Verkaufsbereitschaft der Grundeigentümer im Jahr 2021 hat leider nur eine Verkaufsbereitschaft von 4 weiteren Baulücken ergeben. Auch diese sind bereits verkauft, weitere freie Grundstücke sind im Markt Gößweinstein derzeit nicht verfügbar. In der Regel werden die Grundstücke für Kinder bzw. Enkelkinder aufgehoben. Gerade die aktuell fehlenden Bauplätze waren regelmäßig ein Argument dafür, den eigenen Grund zu behalten.

Hinsichtlich der Nachfrage nach Bauparzellen gingen bei der Verwaltung im Zeitraum 2020 -2024 insgesamt ca. 100 Anfragen ein, wobei die Hälfte davon schriftlich eingegangen ist. Auch wenn die Nachfrage in den letzten Monaten aufgrund der allgemeinen Marktlage gedämpft wurde, ist der Bedarf an einer Wohnbaufläche im gegenständlichen Umfang aus Sicht des Marktes dennoch klar gegeben.

Unabhängig davon wird der Markt Gößweinstein weiterhin alle Möglichkeiten der Innenentwicklung nutzen. Der Markt Gößweinstein ist Eigentümer der als Wohngebiet ausgewiesenen Flurstücke, so dass sichergestellt ist, dass nach Ausweisung des Baugebietes alle Grundstücke dem Grundstücksmarkt zur Verfügung stehen. Die Grundstücke sollen dann mit einer entsprechenden Bauverpflichtung veräußert werden.

Im Zuge der Entwicklung des Wohngebietes soll im Norden auch eine Fläche zur Unterstellung von Fahrzeugen entstehen, um beispielsweise Wohnmobile oder Wohnwägen über den Winter abstellen zu können. Die Zahl der Wohnmobile bzw. Wohnwägen

hat -insbesondere im Zuge der Pandemie- zugenommen. Um zu verhindern, dass Wohnmobile bzw. Wohnwagen dauerhaft im öffentlichen Verkehrsraum abgestellt werden und damit Anwohnerparkplätze blockieren, müssen entsprechende Unterstellmöglichkeiten geschaffen werden.

Um Baurecht zu schaffen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2. Lage des Planungsgebiets und örtliche Situation

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Kleingesees nördlich der Kirche. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Größe von ca. 3,05 ha auf. Er umfasst das Grundstück Fl.Nr. 26/1 sowie Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.Nrn. 245 und 246, jeweils Gemarkung Kleingesees.

Der Geltungsbereich wird im Osten von der Staatsstraße St 2191, im Süden von vorhandener Bebauung (Kirche, Wohngebäude), im Westen von einer Weidefläche und im Norden von Waldflächen bzw. von Grünland begrenzt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen und Vorgaben

Die **gesetzliche Grundlage** liefern das Baugesetzbuch (BauGB), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung.

Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a) ist Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).

§ 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und § 9 Abs. 1 Nrn. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes in der Abwägung berücksichtigt und durch entsprechende Maßnahmen umgesetzt.

Landesentwicklungsprogramm

Folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) vom 01.06.2023 sind für die vorliegende Planung insbesondere von Relevanz bzw. zu beachten:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

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

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(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.

(G) Die Ausweisung größerer Siedlungsflächen soll überwiegend an Standorten erfolgen, an denen ein räumlich gebündeltes Angebot an öffentlichen und privaten Dienstleistungs-, Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit vorhanden ist oder geschaffen wird.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 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. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]

Die Schaffung für bedarfsgerechten Wohnraum, um gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen, wird im Umfang der Planung berücksichtigt. Die Ausweisung berücksichtigt den aktuellen Bedarf nach Wohnbauflächen. Aufgrund der Lage und Nähe zum Oberzentrum Forchheim bzw. Mittelzentrum Ebermannstadt, sind auch Einrichtungen zur Daseinsvorsorge in vertretbarer Distanz vorhanden.

Die Lage der Planung innerhalb Kleingensee ist nachhaltig, da der Anschluss an das bestehende Wohngebiet auch einen Anschluss an das bestehende Verkehrsnetz ermöglicht.

Die Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ist im vorliegenden Fall gegeben: südlich und östlich des Geltungsbereiches grenzt der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Kleingensee mit einem allgemeinen Wohngebiet an und führt zu einer Abrundung der Bebauung nach Norden. Eine Zersiedelung wird vermieden.

Regionalplan

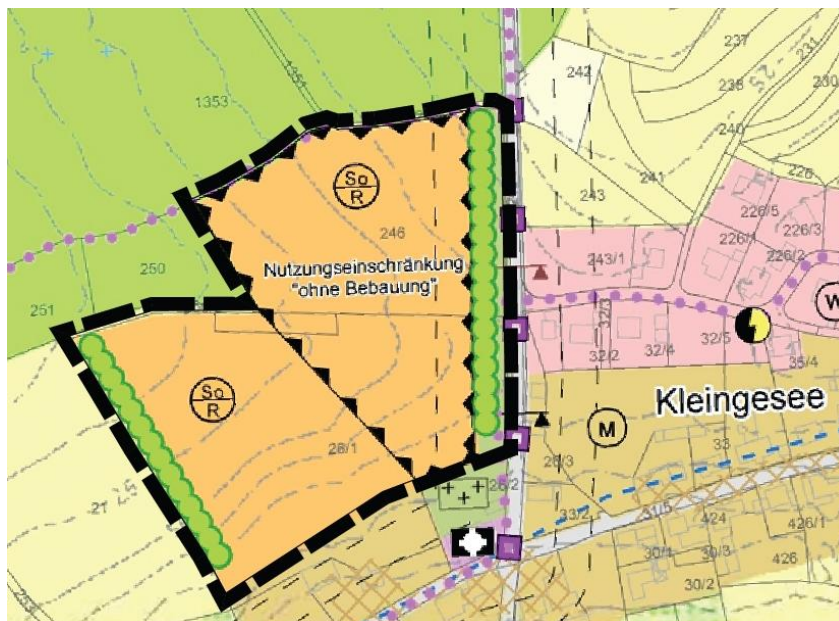
Der Markt Gößweinstein ist Grundzentrum und Teil des allgemeinen ländlichen Raums im Regionalplan der Region Oberfranken-West (Region4). Der Markt gehört zum „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturraum D61-080 . Nördliche Frankenalb, jedoch außerhalb großer Wälder und wertvoller Lebensräume (Begründungskarte Biotopverbundachsen).

Der Markt Gößweinstein und der Ortsteil Kleingensee sind deshalb grundsätzlich ein geeigneter Standort, um ein neues Allgemeines Wohngebiet in der vorliegenden Größenordnung umzusetzen.

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Sondergebiet für Reitsport dar. Der östliche Teil des Sondergebiets ist mit einer Nutzungsbeschränkung „ohne Bebauung“ versehen. Der integrierte Landschaftsplan sieht im Osten und Westen des Sondergebietes eine Ortsrandeingrünung vor. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauGB geändert. Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird darin ein allgemeines Wohngebiet sowie ein Sonderbaufläche für die Unterstellung von Wohnwägen dargestellt. Zudem wird im Flächennutzungsplan das verbleibende Sondergebiet für Reitsport, welches durch den Bebauungsplan nicht überplant wird, im Norden der Fl. Nr. 246, Gemarkung Kleingensee, zurückgenommen und als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.



Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

4. Bestandsaufnahme

4.1 Städtebauliche Grundlagen

Das geplante Baugebiet ist bisher unbebaut und wird landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Das Plangebiet ist von zwei Seiten von Bebauung umgeben. Südlich des Geltungsbereiches grenzen die Kirche sowie Wohngebäude an. Östlich des Geltungsbereiches auf der anderen Seite der Staatsstraße befindet sich Wohnbebauung.

Die Wohnbebauung besteht überwiegend aus zwei Vollgeschossen mit Satteldächern. Ein Ortskern fehlt in Kleingesees bisher. Einen Ansatzpunkt hierfür bietet die Fläche westlich der Kirche (Fl. Nr. 26/5), auf der sich ein Pavillon befindet. Die Fläche wird bereits für Veranstaltungen (wie den Adventsmarkt) genutzt.

Anknüpfungspunkt für die Erschließung bietet die Zufahrtsstraße „Kleingesees – Am Söhrig“ zum bestehenden Wohngebiet im Osten von der Staatsstraße aus.

4.2 Natur und Landschaft

Die Baufläche weist ein Gefälle nach Süden hin auf. Der Untergrund besteht aus Alblehm und Kreidesedimenten über dem Malmkarst.

Es handelt sich um ein mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland mit einzelnen Obstbäumen (teils bereits gerodet) sowie einer Birke im Norden.



Luftbildkarte des Geltungsbereichs (Quelle: Bayernatlas)

5. Planungsziele

Im Baugebiet „Kleingesees – Hausäcker“ ist im Norden eine Sondergebietsfläche zur Unterstellung von Fahrzeugen (z.B. Wohnmobile) und landwirtschaftlichen Maschinen geplant. Im Süden ist ein Allgemeines Wohngebiet geplant.

Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und landwirtschaftlichen Maschinen“

Im geplanten Sondergebiet sollen nur Hallen, Garagen oder Stellplätze zur Unterstellung von Fahrzeugen, wie etwa Wohnmobilen oder landwirtschaftlichen Maschinen, zulässig sein. Die geplante Sondergebietsfläche soll nach Norden in Richtung freier

Landschaft, nach Osten in Richtung der Staatsstraße und nach Süden in Richtung des geplanten Wohngebietes mit Hecken eingegrünt werden, um ein Einfügen der geplanten Bebauung in die Umgebung zur gewährleisten.



Abb.: Städtebaulicher Entwurf (TEAM 4)

Allgemeines Wohngebiet

Für das Wohngebiet wird zum Teil eine Einfamilienhausbebauung mit freistehenden Einzel- oder Doppelhäusern und zum Teil eine verdichtete Bebauung (Kettenhäuser und Mehrfamilienhäuser) angestrebt. Dabei soll den Bauherren eine weitgehende Gestaltungsfreiheit hinsichtlich der Kubatur der Gebäude eingeräumt werden.

In Teilbereichen sollen verdichtete Bauformen (Mehrfamilienhäuser und Kettenhäuser) zugelassen werden, um kleinere Wohneinheiten anbieten zu können und damit eine Durchmischung der Bevölkerungsstruktur und flächensparendes Bauen zu erreichen. Die Festsetzungen im Bebauungsplan sollen jedoch so gestaltet werden, dass im Bereich der vorgesehenen verdichteten Bauformen auch eine lockere Bebauung mit Einzel-, Doppel- und Kettenhäusern zulässig ist. So kann das Baugebiet je nach aktuellem Bedarf an Bauformen entwickelt werden, ohne dass der Bebauungsplan geändert werden muss. Die höheren Kubaturen (Mehrfamilienhäuser) sollen im Süden im unteren Bereich des Hanges angeordnet werden, um ein zu starkes Hervortreten der Häuser zu vermeiden. Im Norden sollen niedrigere Kubaturen (Einfamilienhäuser, Doppelhäu-

ser) angeordnet werden. Damit wird eine Höhenentwicklung der Gebäude gewährleistet, die sich in das nach Süden abschüssige Gelände einfügt.

Die Erschließung soll über eine Zufahrt ins Gebiet von der Staatsstraße aus erfolgen. Um flächenaufwändige Wendeanlagen zu vermeiden und den Verkehrsabfluss zu optimieren, ist eine Ringerschließung angestrebt. Um den Blick auf die Kirche von Stadelhofen kommend nicht zu sehr zu verstellen, soll die Bebauung entlang der Staatsstraße im Osten des Baugebietes niedriger gehalten werden und direkt nördlich an die Kirche angrenzend eine Grünfläche mit einem Regenrückhaltebecken entstehen. Ein Regenrückhaltebecken bietet sich an dieser Stelle an, da sich hier der tiefste Punkt des Baugebietes befindet.

In Kleingensee fehlt bisher eine richtige Ortsmitte. Anknüpfungspunkt für die neue Ortsmitte soll die Fläche mit dem Pavillon westlich der Kirche sein. Im neuen Baugebiet soll hier in Anschluss an den Pavillon ein Spielplatz entstehen. Damit werden die öffentlichen Nutzungen um die Kirche herum gebündelt und die Wirkung dieses Bereichs als Ortsmitte gestärkt.

Weiterhin soll das Oberflächenwasser vor Ort rückgehalten werden und gedrosselt in den bestehenden Mischwasserkanal geleitet werden.

Als Diskussionsgrundlage wurden verschiedene städtebauliche Entwürfe erstellt, die gewählte Vorzugsvariante zeigt die nachfolgende Abbildung.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Bauvorschriften

Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und landwirtschaftlichen Maschinen"

Als Art der Nutzung ist ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge (z.B. Wohnmobile) und landwirtschaftlichen Maschinen festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist zum einen durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze bildet ein großes zusammenhängendes Baufeld und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude.

Zum anderen wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl bestimmt. Im Sondergebiet gilt eine max. GRZ von 0,6.

Die Gebäude dürfen bis zu einer Höhe von max. 8 m errichtet werden. Bei der Dachform kann zwischen Flachdach, Pultdach und Satteldach gewählt werden. Es gilt die offene Bauweise mit einer maximalen Gebäudelänge von 50 m. Zur Eingrünung der Baufläche am Ortsrand sowie in Richtung des geplanten Wohngebietes ist als Ausgleichsfläche eine freiwachsende Baum-Strauchhecke festgesetzt (s. auch Begründung Teil A Kapitel 11.3).

Allgemeines Wohngebiet

Die Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet ergibt sich aus der anzustrebenden Nutzung. Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist aufgrund des

angestrebten Charakters des Wohngebiets und der vorgesehenen Erschließung erforderlich.

Das Maß der baulichen Nutzung ist zum einen durch Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Die Baugrenze bildet zusammenhängende Baufelder und ermöglicht eine flexible Anordnung der Gebäude bei einer späteren Bebauung. Die Baugrenzen entlang des nördlich gelegenen Waldes sind mit einem Schutzabstand von 20 m zum Wald zurückgesetzt, um eine Gefährdung der Bebauung durch umstürzende Bäume zu vermeiden.

Ergänzend wird eine Grundflächenzahl festgesetzt, die in Teilen des Geltungsbereiches mit einer Grundflächenzahl von 0,4 eine etwas dichtere Bebauung erlaubt als im übrigen Teil des Geltungsbereiches. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen des Marktes, in Teilen des Geltungsbereiches eine höhere Verdichtung und auch Mehrfamilienhäuser zuzulassen. Da Tiefgaragen im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung aufgrund der Hanglage nur schwer realisierbar sind, müssen die erforderlichen Stellplätze gemäß der Stellplatzsatzung des Marktes auf den Baugrundstücken oberirdisch untergebracht werden. Daher ist festgesetzt, dass im WA3 die GRZ für Nebenanlagen für nicht vollflächig versiegelte Stellplätze sowie deren Zufahrt überschritten werden darf. Die zusätzlich befestigten Flächen müssen dabei einen Abflusswert von 0,75 oder besser aufweisen (z.B. Verwendung einer Pflasterdecke mit ungebundener Fugenausführung). Im größten Teil des Geltungsbereiches wird mit einer Grundflächenzahl von 0,35 eine Minimierung der Versiegelung erreicht und damit eine gute Durchgrünung des Baugebietes sichergestellt.

Die Bebauung im WA1 bildet den zukünftigen Ortsrand, daher sind hier nur lockere Bauformen in Form von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

WA2 befindet sich im Inneren des Baugebietes. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppel- und Hausgruppen in Form von Kettenhäusern. Als Hausgruppen werden bewusst nur Kettenhäuser und keine Reihenhäuser zugelassen, da Kettenhäuser die Vorteile eines Einfamilienhauses (u.a. Abstand zum Nachbarn) mit den Vorteilen eines Reihenhauses (u.a. verdichtete Bauweise) verbinden und sich als verdichtete Bauweise städtebaulich besser in den ländlichen Raum einfügen.

Die Zahl der Wohneinheiten ist im WA1 und WA2 auf 2 Wohneinheiten je Einzelhaus, Doppelhaushälfte und Kettenhaus begrenzt, um eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in diesen Bereichen auszuschließen.

Eine Mehrfamilienhausbebauung ist im WA3 im Süden des Baugebietes vorgesehen. Daher wird hier die maximale Zahl der Wohneinheiten nicht begrenzt.

Im gesamten allgemeinen Wohngebiet gilt die offene Bauweise, wobei die Länge der Einzel- und Doppelhäuser max. 30 m und die Länge der Kettenhäuser insgesamt max. 80 m betragen darf.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind max. 2 Vollgeschosse zulässig, was dem Charakter der Nachbarschaft und den Erfordernissen einer Hangbebauung entspricht. Dies gilt auch für den Bereich der Mehrfamilienhäuser im WA1. Die Höhe der Mehrfamilienhäuser soll von der südlich gelegenen bestehenden Kirchenstraße aus gesehen nicht mehr als drei Geschosse betragen, um eine zu massive Wirkung der Mehrfamilienhausbebauung zu vermeiden.

Das Gelände ist im Bereich der Mehrfamilienhäuser steiler. Wie der Geländeschnitt zeigt (s. Anhang), ragt das Untergeschoss der geplanten Mehrfamilienhäuser talwärts aus dem Gelände raus. D.h. es ist möglich, das Untergeschoss als Souterrainwohnung auszubauen. Das Untergeschoss wird nicht als Vollgeschoss angerechnet, wenn es im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Dies ist nach dem Ge-

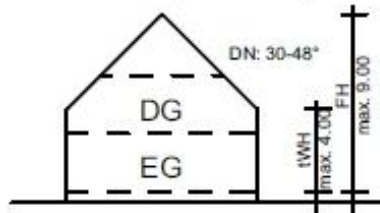
ländeschnitt der Fall. Auch wenn nur 2 Vollgeschosse zulässig sind, können praktisch drei Geschosse mit Wohnungen gebaut werden. Sollte sich für das Untergeschoss dennoch ein Vollgeschoss ergeben, sind im WA3 ausnahmsweise auch 3 Vollgeschosse zulässig.

Der Markt Gößweinstein möchte den Bauherren weitgehende Gestaltungsfreiheit zugestehen, weshalb insbesondere unterschiedliche Dachformen zulässig sind. Für die einzelnen Dachformen bzw. Haustypen werden Gestaltungsvorschriften getroffen, die ein dem jeweiligen Haustyp entsprechend harmonisches Erscheinungsbild garantieren sollen (siehe nachfolgende Regelbeispiele).

Haustypen

Haustyp A:

EG + DG; SD/ KWD 30°- 48°; Traufseitige Wandhöhe max. 4,00 m; Firsthöhe max. 9,00 m



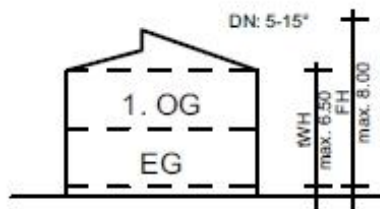
Haustyp B:

EG + 1. OG; ZD/ SD / WD, 5°- 25°; Traufseitige Wandhöhe max. 6,50 m; Firsthöhe max. 8,50m



Haustyp C:

EG + 1.OG; PD, 5°- 15°; Niedrigere Wandhöhe max. 6,50 m; Firsthöhe max. 8,00 m

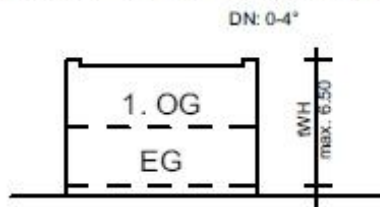


Abkürzungen Dachformen:

SD	Satteldach
KWD	Krüppelwalmdach
WD	Walmdach
ZD	Zeltdach
PD	Pulldach
FD	Flachdach

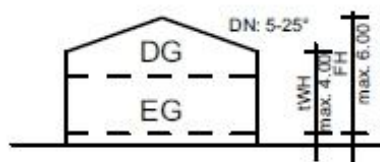
Haustyp D:

EG + 1.OG; FD, 0°- 4°; Wandhöhe max. 6,50 m (inkl. Attika)



Haustyp E:

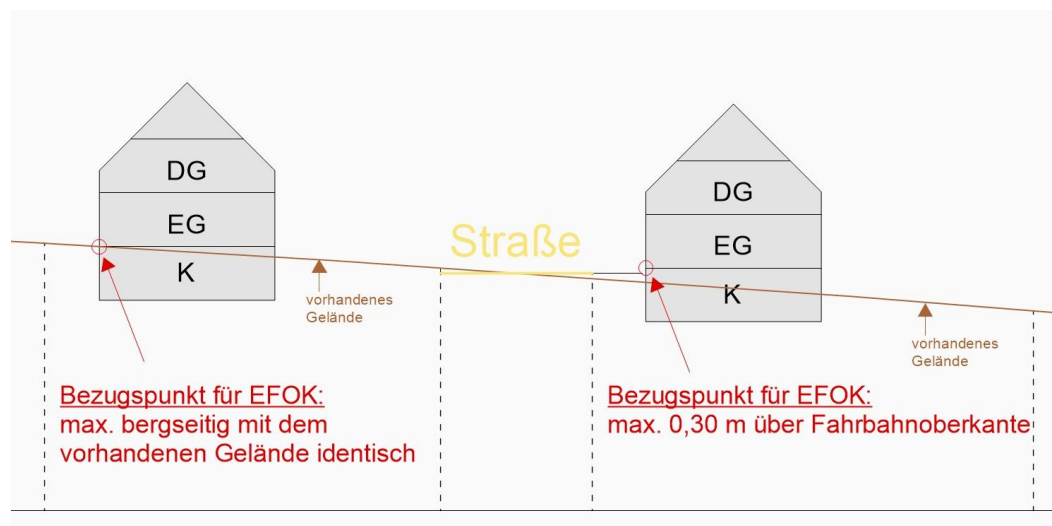
EG (+ DG); SD/ZD/WD/KWD 5°- 25°; Traufseitige Wandhöhe max. 4,00 m; Firsthöhe max. 6,00 m



Ergänzend werden je nach gewähltem Haustyp die maximale Wandhöhe und die maximale Gebäudehöhe einschließlich der zulässigen Dachneigungen festgesetzt. Dies ist erforderlich, damit sich die geplante Bebauung in das Ortsbild einfügt und eine Höhenfehlentwicklung vermieden wird.

Bezugspunkt, von dem aus die Gebäudehöhen gemessen werden, ist die Erdgeschossfußbodenoberkante (EFOK). Für die Lage der EFOK gibt es zwei Möglichkeiten, zwischen denen der Bauherr frei wählen kann:

- Die EFOK darf max. 30 cm über der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße liegen. Dies ist vor allem für südlich der Erschließungsstraße gelegene Grundstücke sinnvoll oder
- die EFOK darf max. bergseitig mit dem vorhandenen Gelände identisch sein (maximal höchster Schnittpunkt des Geländes mit dem Gebäude)
Dies ist bei Grundstücken nördlich der Erschließungsstraße sinnvoll.



Bei Eckgrundstücken können beide Möglichkeiten sinnvoll sein, je nachdem von welcher Grundstücksseite aus die Zufahrt erfolgt.

Aus Gründen des Klimaschutzes und zur Förderung erneuerbarer Energien gilt im Allgemeinen Wohngebiet eine PV-Pflicht für die Hauptgebäude. Danach sind die Dachflächen der Hauptgebäude bis zu 35% mit Photovoltaik-Modulen oder Solarwärmekollektoren auszustatten. Die geforderte Mindestmodulfläche von 35% der Dachfläche ist aus Sicht des Marktes verhältnismäßig. Bei nachweislich hoher Verschattung kann die geforderte Mindestmodulfläche reduziert werden bzw. von der Solarpflicht befreit werden. Für Flachdächer gilt aus Gründen der Klimaanpassung zusätzlich eine Begrüpfungspflicht (s. auch Begründung Teil A, Kapitel 11). D.h. bei Flachdächern ist eine Dachbegrüpfung mit aufgeständerten PV-Modulen zu kombinieren.

7. Erschließung

7.1 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Staatsstraße aus. Die Zufahrt ins geplante Baugebiet ist auf Höhe der bestehenden Zufahrt „Kleingensee – Am Söhrig“ nach Osten geplant und bildet somit einen neuen Knotenpunkt.

Die geplante Wohnbebauung beginnt auf Höhe der bestehenden Bebauung und befindet sich im Bereich noch vor dem Ortsausgangsschild (es gilt Tempo 50). Der anbaurechtliche Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrtsgrenze liegt derzeit jedoch weiter südlich. Der Markt Gößweinstein bittet daher um Prüfung, ob der Erschließungsbereich nach Norden bis auf Höhe der geplanten und im Osten bereits bestehenden Wohnbebauung verlagert werden könnte. Für die geplante Wohnbebauung gilt dann keine Anbauverbotszone, die geplanten Bauflächen können besser ausgenutzt werden. Auf die bereits östlich der Straße bestehende Wohnbebauung wird hingewiesen, nach Realisierung des Baugebiets wird der Eindruck einer geschlossenen Ortschaft dann ab dem derzeitigen Ortsschild entstehen.

Das Sonstige Sondergebiet wird nur über die geplante Zufahrt ins Baugebiet direkt erschlossen, sodass kein zusätzlicher Verkehr im geplanten Wohngebiet entsteht. Da das Sonstige Sondergebiet außerhalb des Verknüpfungs- bzw. Erschließungsbereiches liegt, ist im Sonstigen Sondergebiet wegen der Staatsstraße die Bauverbotszone von 20 m einzuhalten. Die Baugrenze ist entsprechend zurückversetzt.

Die Erschließungsstraße ist überwiegend mit einer Breite von 8,0 m festgesetzt. Die Breite von 8 m erlaubt eine differenzierte Gestaltung des Straßenraumes mit versetzter Anordnung von Längsparkplätzen und Baumpflanzungen. Dies dient der Durchgrünung und Verkehrsberuhigung des Wohngebietes. Die genaue Straßenraumgestaltung ist in der Detailplanung zu konkretisieren.

Im südwestlichen Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist zudem ein Zufahrtsstich vorgesehen, falls in Zukunft eine Erweiterung des Baugebietes nach Westen erfolgen sollte. Eine Erweiterung des Baugebietes ist derzeit nicht absehbar, der Markt Gößweinstein möchte sich langfristig aber eine Erweiterung offen halten und daher die mögliche Zufahrt durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sichern.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Abwasser sowie Kommunikation sind durch Verlängerung des bestehenden Netzes in den angrenzenden Straßen zu schaffen.

Das Baugebiet wird an den bestehenden Mischwasserkanal angeschlossen, wobei das unverschmutzte Oberflächenwasser weitgehend im Geltungsbereich rückgehalten, versickert und schadlos abgeführt werden soll. Hierfür ist am Tiefstpunkt des Geländes im Südosten ein Rückhaltebecken festgesetzt. Die Abmessung, Dimensionierung und ggf. auch Lage des Rückhaltebeckens sind gegebenenfalls in der Erschließungsplanung noch zu modifizieren.

8. Immissionsschutz

Östlich des Geltungsbereiches verläuft die Staatsstraße St 2191. Entlang der Staatsstraße befindet sich bereits Wohnbebauung. Die geplante Wohnbebauung beginnt auf Höhe der bestehenden Bebauung und befindet sich im Bereich noch vor dem Ortsausgangsschild (es gilt Tempo 50). Daher wirken nach Kenntnis des Marktes keine Immissionen durch die Staatsstraße auf das geplante allgemeine Wohngebiet, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte befürchten lassen.

Aus Sicht des Marktes gehen auch vom geplanten Sonstigem Sondergebiet keine Emissionen aus, die eine Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte befürchten lassen. Das Sondergebiet dient der Unterstellung von Fahrzeugen. Es handelt sich in erster Linie um (Winter)-Abstellplätze für Wohnmobile und landwirtschaftliche Maschinen. Die geplanten Hallen sollen in erster Linie der Unterbringung von landwirtschaftlichen Maschinen bzw. Wohnmobilen über einen längeren Zeitraum, etwa im Winter, dienen. Ein regelmäßiger Fahrverkehr – insbesondere während der Nachtzeit – findet nicht statt. Demnach ist kein übermäßiger Verkehr zu befürchten. Außerdem ist die Lage des Sonstigen Sondergebietes so gewählt, dass kein zusätzlicher Verkehr für das allgemeine Wohngebiet entsteht.

Im Westen des Plangebietes schließt eine Kuhweide an (Fl. Nr. 21). Auf dem Grundstück befindet sich ein Stallgebäude in einem Abstand von mindestens 100 m zum geplanten Allgemeinen Wohngebiet. Aus Sicht des Marktes ist aufgrund des ausreichenden Abstands kein erheblicher Konflikt mit dem Immissionsschutz bezüglich der Geruchsemissionen zu befürchten.

9. Brandschutz

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

Die weiteren Erfordernisse des Brandschutzes sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.

10. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich selbst sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Im Süden des Plangebietes befindet sich die denkmalgeschützte Kirche „Herz Jesu“, die als Bau- und Bodendenkmal mit der Nummer D-4-74-129-41 erfasst ist. Durch die festgesetzten Höhenbegrenzung der nördlichen Gebäude sowie der Festsetzung einer Grünfläche direkt nördlich der Kirche, wird der Blick auf die Kirche von Stadelhofen aus kommend nicht zu stark verdeckt. Vom geplanten Vorhaben geht daher aus Sicht des Marktes keine bedrängende oder verunstaltende Wirkung auf die Kirche aus.

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG).

11. Grünordnung

11.1 Gestaltungsmaßnahmen

Beim Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland ohne besonders naturnahe oder als Biotop kartierte Bereiche.

Zur Gestaltung des Baugebietes, zur Eingrünung des Ortsrandes und zur Erhaltung wertvoller Vegetationsbestände sind im Bebauungsplan öffentliche Grünflächen und weitere Maßnahmen festgesetzt.

Öffentliche Grünflächen

Im südlichen Bereich des Baugebietes ist im Anschluss an die bestehende Grünfläche westlich der Kirche eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ geplant. Die Grünfläche soll neben der Funktion als Spielplatz auch Begegnungsflächen, Sitzgelegenheiten und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten und damit der Begegnung der Bewohner des neuen Baugebietes bzw. der Ortsteils Kleingesees ermöglichen. Zur Gestaltung sind Pflanzgebote für Laubbäume festgesetzt, ergänzt durch Hecken und Gebüsche. Hierbei sind standortgerechte, gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden, um neben der gestalterischen Funktion und der Schaffung eines angenehmen Aufenthaltsklimas auch Funktionen als Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt sicherzustellen (Artenliste s. Anhang).

Ergänzend ist im südöstlichen Teil ein Rückhaltebecken festgesetzt. Dies soll nach Möglichkeit als naturnahes Erdbecken gestaltet werden und nur extensiv und bedarfsgerecht gepflegt werden (gelegentliche Mahd des Grünlands, falls möglich Bepflanzung mit heimischen Gehölzen).

Weitere Gestaltungsmaßnahmen auf den Bauflächen

- Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke
- Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Gehölze
- Ausschluss von größeren Kies- und Schottergärten
- Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Wasserrückhalt auf den privaten Baugrundstücken
- Begrünung von Flachdächern auf 2/3 der Fläche
- Begrenzung der Gebäudehöhen

An den Rändern des Baugebietes mit Ausnahme der direkt an den Waldrand angrenzenden Bereichen sind im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes zur Ortsrandeingrünung Laubbäume bzw. eine Strauchhecke auf den privaten Grundstücken zu pflanzen. Zur Eingrünung des Sonstigen Sondergebietes sind Ausgleichsflächen mit der Pflanzung einer freiwachsenden Baum-Strauchhecke vorgesehen (s. unten).

Zudem ist auf den künftigen Baugrundstücken des Allgemeinen Wohngebietes pro 300 qm angefangener Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Laub- oder Obst-

baum zu pflanzen. Hierbei sind standortgerechte, gebietsheimische Arten zu verwenden. Das Anlegen größerer Kies- und Schottergärten ist ausgeschlossen. Für die Straßenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel zulässig. Befestigte Flächen sind, wo vom Nutzungszweck her möglich, mit wasserdurchlässigen Belägen zu gestalten. Hauptgebäude mit Flachdächern sind zudem zu begrünen.

Des Weiteren sind auf den Grundstücken Möglichkeiten zur Versickerung oder Rückhaltung z.B. in Form von Zisternen für unverschmutztes Oberflächenwasser zu schaffen. Hierfür ist je nach Bauform (Einfamilienhaus, Kettenhaus oder Doppelhaus) eine bestimmte Mindestgröße der Auffangbehälter auf dem Grundstück vorzusehen. Das aufgefangene Niederschlagswasser kann u.a. zur Gartenbewässerung genutzt werden.

Die genannten Festsetzungen sind erforderlich, um die geplante Bebauung zu durchgrünen und im Sinne der Klimaanpassung die Auswirkungen der versiegelten Flächen auf den Wasserhaushalt, den Wärmehaushalt und das Kleinklima zu minimieren.

11.2 Eingriffsregelung gemäß Naturschutzrecht – Ausgleich und Ersatz

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

Eingriffsminimierung

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

- Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke
- Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Gehölze
- Ausschluss von größeren Kies- und Schottergärten
- Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Wasserrückhalt auf den privaten Baugrundstücken
- Begrünung von Flachdächern
- Begrenzung der Gebäudehöhen

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität wurden die Biotop- und Nutzungstypen erhoben (vgl. Anhang und Teil B) und die Funktionen des Geltungsbereiches für den Schutz der Naturgüter bewertet. Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. Leitfaden zur Eingriffsregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“. Der Markt hat sich dazu entschieden, gemäß S. 15, Absatz 4 des oben genannten Leitfadens die pauschale Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen mit geringer bzw. mittlerer Bedeutung (1-5 WP bzw. 6-10 WP) mit 3 bzw. 8 Wertpunkten ungenutzt lassen und stattdessen die in der Biotopwertliste genannten Wertpunkte für die jeweiligen Biotop- und Nutzungstypen heranziehen.

Sondergebiet

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (qm)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland [G211]	5.324	6	0,6	19.166
Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen [V51]	22	3	0,6	40
Summe	5.346			19.206
Vermeidungsmaßnahmen				
- Ausschluss von größeren Kies- und Schottergärten - Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Wasserrückhalt auf den privaten Baugrundstücken - Begrünung von Flachdächern				
Planungsfaktor				5%
Ausgleichsbedarf				18.246

Für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge und landwirtschaftliche Maschinen“ besteht ein Ausgleichsbedarf von 18.246 Wertpunkten.

Allgemeines Wohngebiet

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (qm)	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland [G211]	18.366	6	0,35	38.569
Mäßig extensiv genutztes,	5.540	6	0,4	13.296

artenarmes Grünland [G211]				
Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung [B312]	73	9	0,35	230
Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen [V51]	15	3	0,35	16
Summe	23.994			52.110
Vermeidungsmaßnahmen				
- Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke - Verwendung standortgerechter, gebietsheimischer Gehölze - Ausschluss von größeren Kies- und Schottergärten - Verwendung insektenfreundlicher Straßenbeleuchtung - Verwendung wasserdurchlässiger Beläge - Wasserrückhalt auf den privaten Baugrundstücken - Begrünung von Flachdächern				
Planungsfaktor				20%
Ausgleichsbedarf				41.688

Für das Allgemeine Wohngebiet besteht ein Ausgleichsbedarf von 41.688 Wertpunkten.

Ausgleichsflächen

Sondergebiet

Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen für das Sonstige Sondergebiet wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine 914 qm große Teilfläche zugeordnet. Als Maßnahme ist entlang des nördlichen, östlichen und teilweise südlichen Randes des Sondergebietes ist eine freiwachsende dreireihige Baum-Strauchhecke mit standortgerechten, gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen (Artenliste s. Anhang) zu pflanzen.

Ergänzend wird eine 2.918 qm große Teilfläche der Fl.Nr. 246, Gmkg. Kleingesees, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Entwicklungsziel ist eine Gras-Kraut-Flur südlich des bestehenden Waldes. Dafür ist eine Regiosaatgutmischung für Säume trockener Standorte oder durch im Heudruschverfahren gewonnenes Saatgut einzubringen. Die

Gras-Kraut-Flur ist abschnittsweise auf ca. 50 % der Fläche im Herbst jeden Jahres zu mähen (insektenfreundliches Mähwerk; Schnitthöhe 10 cm).

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Ausgangszustand nach der BNT-Liste	Prognosezustand nach der BNT-Liste	Fläche	WP / qm	Summe WP
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland [G211] – 6 WP	Mesophile Gebüsch / mesophile Hecken [B112] – 10 WP	914	4	3.656
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland [G211] – 6 WP	Artenreiche Säume und Staudenfluren trocken-warmer Standorte [K131] – 5 WP	2.918	5	14.590
Gesamt				18.246

Allgemeines Wohngebiet

Dem Eingriff durch die Bau- und Verkehrsflächen für das Allgemeine Wohngebiet wird eine 17.583 qm große Teilfläche der Fl. Nr. 150 und eine 1.384 qm große Teilfläche der Fl. Nr. 236, jeweils Gmkg. Unterailsfeld, als externe Ausgleichsfläche zugeordnet. Es handelt sich um Teilflächen der kommunalen Ökokontoflächen „Hirtenleite“ und „Birkenleite“. Bei der Teilfläche der Ökokontofläche „Hirtenleite“ ist das Entwicklungsziel ein standortgerechter Waldmeister-Buchenmischwald basenreicher Standorte. Bei der Teilfläche der Ökokontofläche „Birkenleite“ ist das Entwicklungsziel ein wärmeliebender Kalkbuchenwald.

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Ausgangszustand nach der BNT-Liste	Prognosezustand nach der BNT-Liste	Fläche	Ti-melag	WP / qm *	Summe WP
Teilfläche der Fl.Nr. 150, Gmkg. Unterailsfeld (Ökokontofläche Hirtenleite)					
Sonstige standortgerechte Nadel(misch)wälder, mittlere Ausprägung [N62] – 10 WP	Standortgerechter Waldmeister-Buchenmischwald basenreicher Standorte, alte Ausprägung [L243] – 14 WP	7.255	-3	-	7.255
Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, alte Ausprägung [N713] – 6 WP	Standortgerechten Waldmeister-Buchenmischwald basenreicher Standorte, alte Ausprägung [L243] – 14 WP	1.425	-3	3	4.275
Teilfläche der Fl.Nr. 236, Gmkg. Unterailsfeld (Ökokontofläche Birkenleite)					
Strukturarme Altersklassen-Nadelholzforste, mittlere Ausprägung [N712] – 4 WP	Wärmeliebende Kalkbuchenwälder, alte Ausprägung [L133] -15 WP	6.283	-3	4,8	30.158
Summe					41.688

** Korrektur Wertpunkte: Laut Forsteinrichtung ist die Marktgemeinde wegen Forderung "vorbildliche Bewirtschaftung" bereits verpflichtet, mindestens 40% Laubholz einzubringen. Daher werden nur 60 % der Wertpunkte angerechnet.*

Fazit: Die Flächen sind den o.g. Annahmen zufolge ausreichend, den mit der Planung verbundenen Eingriff zu kompensieren.

11.3 Artenschutz

Im Geltungsbereich ist nicht mit Vorkommen streng geschützter Arten zu rechnen, da entsprechende Habitate fehlen. Auch Vorkommen bodenbrütender Vogelarten wie der Feldlerche sind aufgrund der Abstände zu Wald und Bebauung nicht zu erwarten. Gem. der Anlage „CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern“ vom Bayrischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz (2023) zur Feldlerche hält die Art zu Waldrändern 160 m Abstand. Dieser Abstand ist nicht gegeben und wird deutlich unterschritten, zumal auch die südliche Bebauung (70 m Abstand) den potenziellen Lebensraum einschränkt.

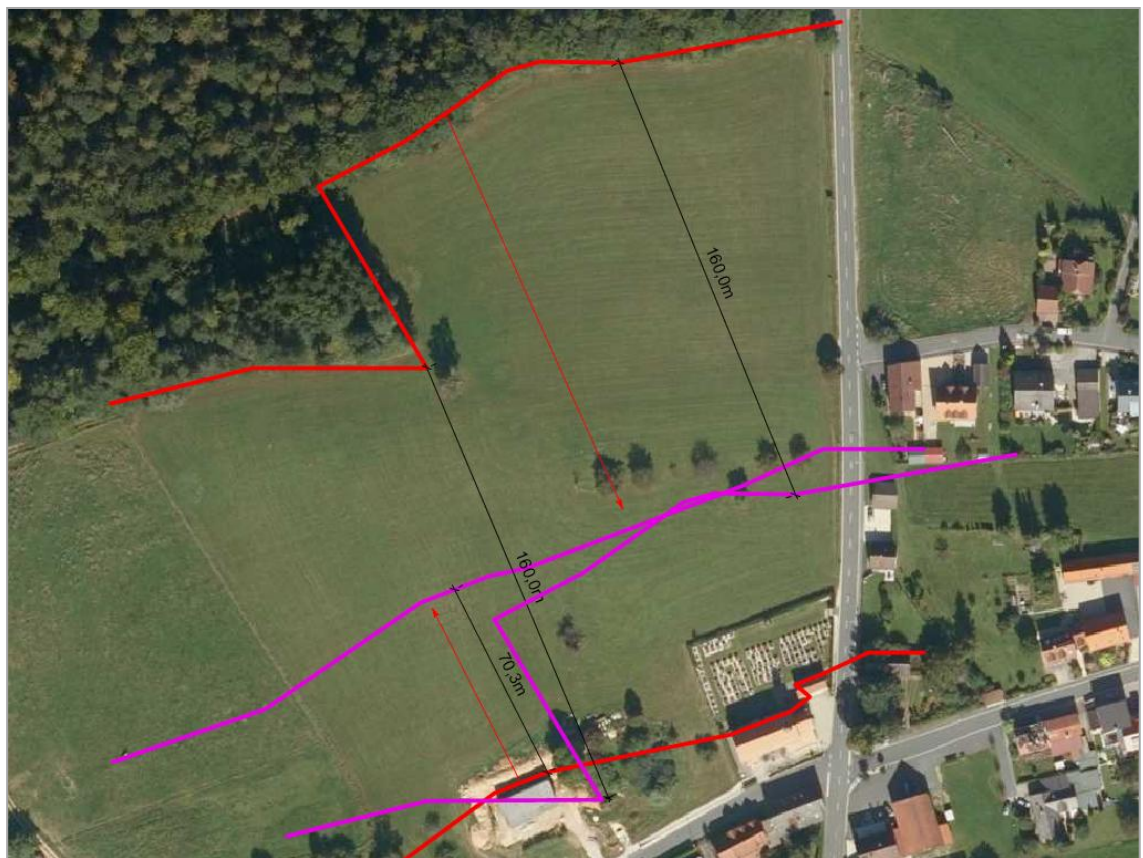


Abb.: Abstände Wald/bestehende Bebauung für die Feldlerche

12. Flächenbilanz und Auswirkungen der Planung

Innerhalb des Geltungsbereichs werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:

Sonstiges Sondergebiet	5.181 m ²
Allgemeines Wohngebiet	20.509 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (teils bestehend)	3.651 m ²
Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz	568 m ²
Öffentliche Grünfläche, Retentionsbecken	550 m ²
Grünfläche im Bereich einer zukünftigen Zu- fahrt für eine potenzielle Erweiterung	205 m ²
Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbe- reiches (dem Sonstigem Sondergebiet zuge- ordnet)	1.512m ²

Auswirkungen der Planung

Durch die Planung wird der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen im Gemeindegebiet des Marktes Gößweinstein gedeckt. Außerdem wird eine Fläche zur Unterstellung von Fahrzeugen (z.B. für Wohnmobile) und landwirtschaftlichen Maschinen geschaffen.

Durch entsprechende Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und zur Grünordnung werden negative Auswirkungen der künftigen Bebauung auf das Ortsbild und Eingriffe in Natur und Landschaft gemindert.

B Umweltbericht

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

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

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

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Der Markt Gößweinstein plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Wohngebiet in Kleingesees (ca. 2,9 ha Bau- und neue Verkehrsfläche).
Details siehe Teil A der Begründung.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich des Standorts für ein neues Wohngebiet hat der Markt die Innenentwicklungspotenziale geprüft.

Hinsichtlich der Anordnung der Verkehrs-, Bau- und Grünflächen hat der Markt mehrere Alternativen geprüft. Die gegenständliche Variante vereint jedoch die wichtigsten Vorteile: Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz liegt zentral im Anschluss an bereits öffentlich genutzte Flächen (Fläche mit dem Pavillon westlich der Kirche) und betont so die Ortsmitte. Stichstraßen werden vermieden. Die geplante Mehrfamilienhausbebauung mit ihren größeren Kubaturen fügt sich durch die Lage im unteren Hangbereich in das Ortsbild und das Gelände ein.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

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

2.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gem. BauGB § 1 Abs. 6 Nr. 7:

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

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

§ 1 a:

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

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbezirks und des Umfelds vorgenommen (vgl. Bestandsplan im Anhang) und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter wurden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose.

Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt, u.a. infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe.

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

2.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

3. Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Das Baugesetzbuch wurde durch Prüfung der Innenentwicklungspotenziale berücksichtigt.

Das Naturschutzgesetz wurde durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt.

Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung des Niederschlagswassers und Rückhaltung vor Ort berücksichtigt.

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

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

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

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Erholung

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

Wohnfunktion

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

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Gegenüber Immissionen besteht in dem angrenzenden Wohngebiet eine hohe Empfindlichkeit.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnah Freifläche allgemeine Funktionen für die Erholung. Besondere Erholungseinrichtungen sind nicht vorhanden.
Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Wohngebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion zu erwarten. Der planinduzierte zusätzliche Anwohnerverkehr ist aufgrund des Umfangs der Baufläche und der vorgesehenen Erschließung über eine Zufahrt von der Staatsstraße aus nicht als erheblich einzustufen.

Bzgl. des Sondergebiets können ggf. durch Anordnung der Zufahrten und Ausfahrten nach Norden Schallemissionen in Wohngebiete vermieden werden.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die Ausweisung des Baugebietes sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Naherholung zu erwarten. Durch Eingrünung am Rand der Baufläche werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert. Durch die Schaffung von Grünflächen wird die Naherholungssituation für den Altort verbessert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.2 Tiere und Pflanzen, Biodiversität

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

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

Der Geltungsbereich wird durch mäßig extensiv genutztes artenarmes Grünland sowie einzelne, überwiegend bereits entfernte Obstbäume geprägt. Diese waren lt. Luftbild

mittelalt, so dass sie kaum als Habitat geeignete Baumhöhlen aufgewiesen haben dürften.

Insgesamt hat der Geltungsbereich eine geringe bis (vormals) mittlere Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch das geplante Baugebiet geht auf knapp 3,2 ha mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland verloren. Auswirkungen auf streng geschützte Arten (potentiell Feldlerche) sind aufgrund der Abstände zur geschlossenen Gehölzkulisse und bestehender Bebauung nicht zu erwarten (siehe Teil A 11.3).

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

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich liegen als Grünland genutzte Böden aus Alblehm bzw. Kreidesedimenten. Diese Böden sind von mittlerer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotenzial. Aufgrund der Ortsnähe der Flächen haben diese landwirtschaftliches Ertragspotenzial.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Aufgrund der Grundflächenzahl ist mit einem Verlust mäßig naturnaher Böden von ca. 1,5 ha zu rechnen. Im Bereich der Grünflächen werden sich die Bodenfunktionen verbessern, da insbesondere Stoffeinträge aus der landwirtschaftlichen Nutzung unterbleiben. Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten.

***Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit***

4.4 Wasser

Für die Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind die Grundwasserverhältnisse und dauerhafte Oberflächengewässer relevant.

Bewertungskriterien des Teilschutzguts Oberflächenwasser

Bedeutung/ Empfindlichkeit	Naturnähe
	Gewässergüte
	Bedeutung von Flächen im Wasserhaushalt (Rückhaltefunktion)

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

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

Beschreibung und Bewertung

Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Der Grundwasserhaushalt wird von den durchlässigen Schichten des Malmkarst geprägt. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund der geologischen Situation als hoch einzustufen. Durch den Untergrund besteht ein geringer Geschütztheitsgrad des Grundwassers. Wasserschutzzonen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch Versiegelung und Flächenbeanspruchung kommt es auf ca. 1,5 ha des Plangebietes zu einem (Teil-)Verlust von Infiltrationsflächen und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildung. Das Oberflächenwasser soll vor Ort zurückgehalten eingeleitet werden. Die Auswirkungen durch den Oberflächenabfluss auf Gewässer bzw. die bestehende Kanalisation werden durch die Festsetzung eines Rückhaltebeckens vermindert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.5 Klima/Luft

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

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Beschreibung und Bewertung

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

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung der Freiflächen gehen lediglich örtlich bedeutsame klimatische Ausgleichsfunktionen verloren. Die Frischluftversorgung von Kleingensee und der angrenzenden Bebauung ist weiterhin gewährleistet.

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

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

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

Besonders landschaftsbildprägende Elemente sind nicht vorhanden. Prägend ist die Kirche im Südosten des Geltungsbereiches. Der bisherige Ortsrand ist ansonsten durch Neubauten geprägt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Das geplante Baugebiet führt zu einer Veränderung des Landschafts- bzw. Ortsbildes durch Gebäude und Verkehrsflächen. Zur Minimierung des Eingriffes sind umfassende randliche Pflanzgebote festgesetzt. Diese werden die neuen Bauflächen in das Landschaftsbild einbinden.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit**

4.7 Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich selbst sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden. Im Süden des Plangebietes befindet sich die denkmalgeschützte Kirche „Herz Jesu“, die als Bau- und Denkmal mit der Nummer D-4-74-129-41 erfasst ist. Durch die festgesetzten Höhenbegrenzung der nördlichen Gebäude sowie der Festsetzung einer Grünfläche direkt nördlich der Kirche, wird der Blick auf die Kirche von Stadelhofen aus kommend nicht zu

stark verdeckt. Vom geplanten Vorhaben geht daher aus Sicht des Marktes keine bedrängende oder verunstaltende Wirkung auf die Kirche aus.

4.8 Fläche

Es handelt sich um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Innenentwicklungspotenziale des Marktes wurden geprüft, stehen aber dem Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung ändert sich die Art der Nutzung der Fläche. Die Siedlungs- und Verkehrsfläche im Marktgebiet erhöht sich um ca. 3,05 ha. Als Vermeidungsmaßnahme ist eine teils verdichtete Bebauung vorgesehen.

Die Auswirkungen durch die Änderung in der Art der Nutzung der Fläche sind bei den Schutzgütern Kap. 4.1 bis 4.6 beschrieben.

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

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

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

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist durch die zu erwartende Firstrichtung begünstigt (überwiegend Süd-West-Orientierung).

Bodenschutzklausel und Umwidmungssperrklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB

Durch die Planung wird ca. 3 ha landwirtschaftliche Fläche beansprucht. Möglichkeiten zur Umnutzung brach gefallener Gewerbeflächen oder von Konversionsflächen bestehen nicht.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan des Marktes Gößweinstein stellt für den Geltungsbereich keine besonderen Ziele dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Es sind keine lokalklimatisch besonders wertvollen Flächen betroffen. Die Nutzung von Solarenergie ist möglich. Die Belange des Klimaschutzes sind im Rahmen der konkreten Bauvorhaben zu beachten und durch entsprechende Verordnungen vorgegeben.

6. Zusammenfassende Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes und der erheblichen Auswirkungen

Gemäß Anlage 1 Abs. 2 Ziffer b zum BauGB sind die Auswirkungen u.a. infolge der folgenden Wirkungen zu beschreiben:

Auswirkungen infolge des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Die diesbezüglichen Auswirkungen sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt. Während der Bauarbeiten ist nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, da Bauarbeiten nur während der Tagzeiten stattfinden.

Auswirkungen infolge der Nutzung der natürlichen Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Auswirkungen hinsichtlich der genannten Aspekte sind bei der Beschreibung der Schutzgüter in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Auswirkungen infolge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen hinsichtlich der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgungseinrichtungen des Marktes und des Landkreises sowie überregionaler Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und ausreichend, um erhebliche Auswirkungen durch Abfälle zu vermeiden.

Auswirkungen infolge der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit werden durch Beschränkung der zulässigen Immissionen vermieden. Die Karte der Georisiken des Bayer. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich keine spezifischen Georisiken nach. Lediglich randlich sind wassersensible Bereiche vorhanden.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima und der Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Es sind keine besonderen Auswirkungen zu erwarten.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Aufgrund der Art des Vorhabens sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

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

Zusätzlich werden Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs festgesetzt.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Es müssten gegebenenfalls andere Flächen ausgewiesen werden, um die Wohnbauflächen nachfrage in der Region zu befriedigen. Die Auswirkungen der Planung sind gegenüber der Nullvariante vertretbar. Der Eingriff ist gut ausgleichbar.

9. Monitoring

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

Als Monitoringmaßnahme wird die Prüfung der externen Ausgleichsflächen durch stichprobenartige Begehung vorgeschlagen. Das Monitoring hat ein Jahr nach Bebauung zu erfolgen, weitere Kontrollprüfungen sind im Turnus von 5 Jahren vorzusehen.

10. Zusammenfassung

1. Allgemeines

Der Umweltbericht prüft die Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt und den Menschen frühzeitig im Planungs- und Zulassungsverfahren.

2. Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust siedlungsnaher Freiflächen; erhebliche Immissionen in das angrenzende Wohngebiet sind nicht zu erwarten	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von mäßig extensiv genutztem, artenarmen Grünland	geringer Erheblichkeit
Boden	Versiegelung auf ca. 1,5 ha, keine naturnahen oder seltenen Böden betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	verringerte Grundwasserneubildung durch Versiegelung, aber Trennsystem und Wasserrückhalt vor Ort vorgesehen	geringe Erheblichkeit
Klima	Kaltluftentstehungsfläche ohne Bezug zu Belastungsgebieten betroffen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Baukörper, aber umfassende Erhaltungs- und Pflanzgebote zur Eingrünung	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge negativ betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Betroffenheit	-

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben überwiegend Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter.



Lisa Esch
M. Sc. European Urban Studies

ANHANG

1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung
2. Geländeschnitt Nord - Süd
3. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung

1. Artenliste standortheimischer Gehölze für Freiflächengestaltung

- a) Großbäume

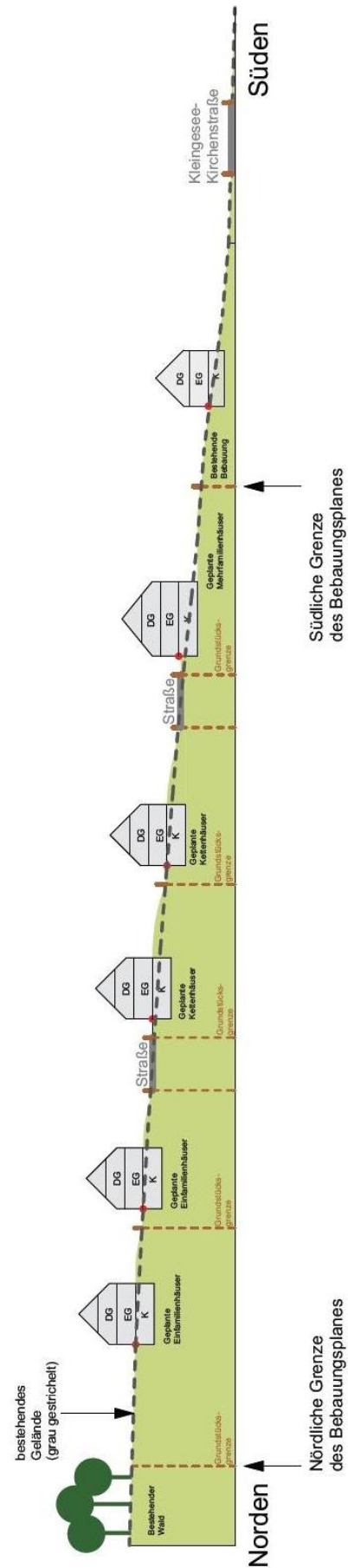
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Juglans regia	Nußbaum
Tilia cordata	Winterlinde
- b) Mittelhoch- und kleine Bäume

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

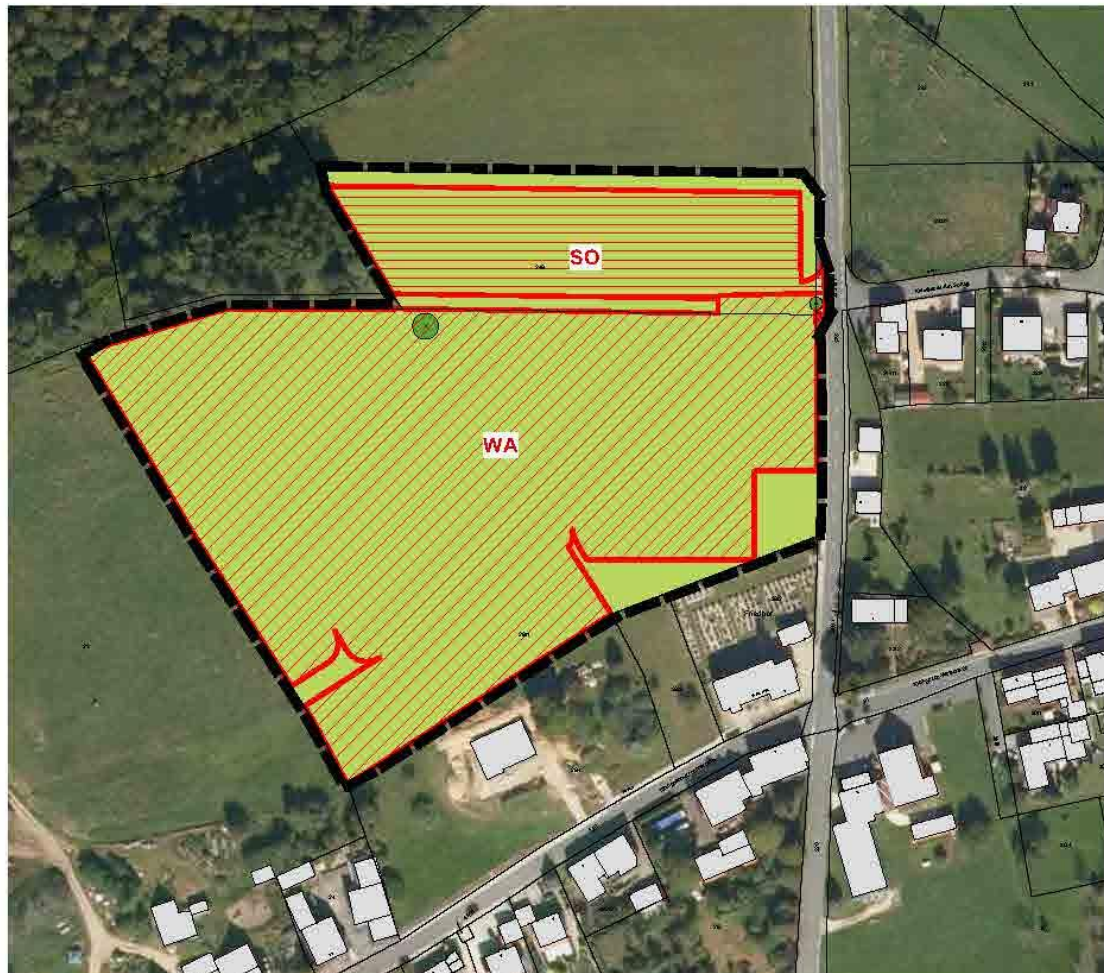
sowie Obstbäume als Halb- und Hochstamm
- c) Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

2. Geländeschnitt Nord- Süd (verkleinert)



3. Bestandsplan mit Eingriffsermittlung (verkleinert)



Legende

-  Geltungsbereich
-  Flurstück mit Flurnummer

Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwertliste

-  Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland [G211]
-  Einzelbäume mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung [B312]
-  Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen [V51]

Eingriffsfläche

-  Eingriffsfläche Wohngebiet (WA) inkl. Verkehrsfläche (24.486 qm)
-  Eingriffsfläche Sondergebiet (SO) inkl. Verkehrsfläche (23.994 qm)



Markt Gößweinstein

Bebauungsplan mit Grünordnungsplan "Kleingesees - Hausäcker"

Ausgangszustand mit Eingriffsflächen

maßstab: 1 : 2.000
datum: 25.04.2024

bearbeitet: gb / ao
ergänzt:

TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 Nürnberg Gedenkerstr. 65
www.team4-planung.de

tel 0911/93357-0 fax 39357-99
info@team4-planung.de

