

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN EHEMALIGES BAHNHOFSAREAL MIT UMGRIFF



**STADT KIRCHENLAMITZ
LANDKREISWUNSIEDER**

**BEGRÜNDUNG
UMWELTBERICHT**



**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstraße 12, 96047 Bamberg Tel. 0951/59393 Fax. 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de**



**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de**

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan
"ehemaliges Bahnhofsareal mit Umgriff"

Stadt Kirchenlamitz, Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge

Aufstellungsbeschluss vom 05.02.2015, 09.11.2017,
12.04.2018

Einwohnerzahl:
Stadt 3.302 EW (30.06.2018)

Flächennutzungsplan: Wirksame Fassung vom
02.10.2002

Anzeigebehörde für den
Bebauungsplan: Landratsamt Wunsiedel i. Fichtel-
gebirge

Entwurfsverfasser:
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de

TEAM Bauernschmitt • Enders • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

1. Grundlagen und Planungsverfahren

Der Stadtrat Kirchenlamitz hat am 05.02.2015, 09.11.2017 und 12.04.2018 beschlossen, einen Bauungs- und Grünordnungsplan gem. § 2 Abs. 1 und §§ 8 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen. Der vorliegende Bauungsplan erhält die Bezeichnung Bauungs- und Grünordnungsplan "ehemaliges Bahnhofsareal mit Umgriff" und wird im Regelverfahren aufgestellt.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bauungsplan anzufertigen und in Absprache mit der Stadt das Aufstellungsverfahren durchzuführen. Grünordnungsplan und Umweltbericht werden vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg erstellt.

Der Geltungsbereich liegt zentral in der bebauten Ortslage von Kirchenlamitz. Der Geltungsbereich des Bauungsplanes grenzt in allen Bereichen an bestehende Bauung an.

Im Plangebiet werden Bereiche als Mischgebiet (MI) und Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen, die durch öffentliche Grünflächen gegliedert sind.

Das Konzept des vorliegenden Bauungsplanes basiert auf einigen konzeptionellen Vorüberlegungen der Stadt Kirchenlamitz. Bereits im Städtebaulichen Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2013 wurde der Bereich des ehemaligen Bahnhofsareals mit dem Parkplatz Winterling und der ehemaligen Steinbearbeitung als künftiger Entwicklungsbereich identifiziert und erste Ideen entwickelt. Im Rahmen des 2016 erstellen Masterplan Kirchenlamitz Winterling- und Bahnhofs-Areal wurden diese weiter konkretisiert. Der vorliegende Bauungsplan schafft nun die rechtlichen Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung und somit auch eine Nachverdichtung in diesem Bereich.

Ein Umweltbericht wurde erstellt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich überwiegend als gemischte Baufläche, die Fl.Nr. 1927/16 ist als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich in einem geringfügigen Teilbereich werden im Bauungsplan nun Wohnbauflächen ausgewiesen.

2. Derzeitige örtliche Gegebenheiten

Die Stadt Kirchenlamitz liegt im Landkreis Wunsiedel im Fichtelgebirge im Regierungsbezirk Oberfranken. Das Landesentwicklungsprogramm (Teilfortschreibung 2018) ordnet Kirchenlamitz einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf innerhalb der Planungsregion Oberfranken – Ost zu.

Kirchenlamitz liegt ca. 25 km nördlich der Oberzentrum - Doppelorte Wunsiedel/Marktredwitz sowie 20 km südlich des Oberzentrums Hof.

Nach der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 22.08.2013 wird Kirchenlamitz als Grundzentrum eingestuft.

Kirchenlamitz ist über die Staatstraßen St 2176 und St 2177 an die überregionalen Autobahnen A 9 und A93 angebunden.

Naturräumlich wird Kirchenlamitz der Haupteinheit 395/ Thüringisches-Fränkisches Mittelgebirge zugeordnet und liegt in der "Selb-Wunsiedler Hochfläche", südliche angrenzend an das Hohe Fichtelgebirge. Entsprechend bestehen nach dem Regionalplan mehrere Vorranggebiete.

Kirchenlamitz war in den letzten Jahren eine leicht schrumpfende Stadt und die Prognose des Landesamtes für Statistik geht von einer gleichbleibenden Entwicklung für die Zukunft aus.

Kirchenlamitz ist als Wirtschaftsstandort vor allem durch die Industrie geprägt. Mit der Entwicklung des Winterling-Areals haben sich jedoch auch neue Betriebe im Bereich der Logistikbranche angesiedelt sowie ein regionaler Schreinereibetrieb umgesiedelt. Es befinden sich weiterhin verschiedene kleinbetriebliche Unternehmen im Stadtgebiet.

Die erforderlichen Versorgungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind in Kirchenlamitz vorhanden; diverse Lebensmittelläden, Bankfilialen und eine Postfiliale. Die medizinische Versorgung und eine Seniorenbetreuung sind ebenfalls vor Ort.

Eine Grund- und Mittelschule besteht noch vor Ort; weiterführende Schulen werden im Landkreis besucht. Die erforderliche Betreuung der Vorschulkinder erfolgt in diversen Kindergärten im Stadtgebiet. Weiterhin bieten die Städtische Musikschule sowie eine Geschäftsstelle der Volkshochschule weiterführende Bildungsangebote.

Kirchenlamitz hat durch die Verkehrsgemeinschaft Fichtelgebirge regelmäßigen Busverbindungen in Richtung Hof, Wunsiedel und Marktredwitz (Linien 4) sowie über die Linie 13 nach Weißenstadt und Marktleuthen.

Die Müllbeseitigung erfolgt durch den Landkreis Wunsiedel i. Fichtelgebirge.

3. Beschaffenheit und Lage des Baugebietes

Der Geltungsbereich liegt zentral in der bebauten Ortslage von Kirchenlamitz. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt in allen Bereichen an bestehende Bebauung an.

Folgende Grundstücke der Gemarkung Kirchenlamitz liegen im Geltungsbereich:

Flurnummern ganz: 1926/5, 1927/4, 1927/16, 1927/17, 1927/23, 1927/24, 1927/25, 1927/26, 1927/27, 1928/10, 1928/75, 2667, 2668/17, 2668/20, 2668/21, 2668/25, 2668/28, 2668/29, 2668/40, 2669, 2669/4, 2670/4

Flurnummern teilweise: 1925/2, 1927/22, 1928/11, 2668/27

Das Plangebiet fällt von Nordwesten nach Süden von ca. 609 m ü. NN auf ca. 602 m ü. NN. Im Plangebiet bestehen weiterhin zwei Höhenversätze durch bestehende Trockenbauern.

An der Oberfläche austretendes Wasser wurde nicht beobachtet.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind nach Auskunft des Landratsamtes im Plangebiet nicht bekannt. Südlich des Plangebietes liegt das Baudenkmal Ehemaliges Postamt – D-4-79-129-87.

4. Geplante Nutzung

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfasste Gebiet ist ca. 2,83 ha groß.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich wie folgt auf:

	ha	%
MISCHGEBIET (MI)	1,10	38,8
WOHNGEBIET (WA)	0,20	7,1
VERKEHRSFLÄCHEN (INKL. GEHWEGE, PARKPLÄTZE)	0,92	32,5
ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	0,61	21,6
GESAMTFLÄCHE	2,83	100,0

Das Plangebiet wird als "Mischgebiet" (MI) und "Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen, welche durch eine große öffentliche Grünfläche strukturiert wird.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO und § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) sowie nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten) zulässigen Nutzungen sowie die nach Abs. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wurden nicht zugelassen, da diese im Plangebiet und der unmittelbar angrenzenden Bebauung neue und den Charakter des Gebietes beeinträchtigende Konflikte schaffen würden.

Die überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes sind großzügig gefasst. Innerhalb dieser Baugrenzen können verschiedene Baukörper errichtet werden; die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise.

Für das gesamte Plangebiet wird die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse wie folgt vorgeschrieben: Es sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, wobei das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss zulässig ist.

In den "Textlichen Festsetzungen" werden die maximal zulässigen Firsthöhen vorgeschrieben. Weiterhin ist die maximale Höhe der Erdgeschoss-Fußbodenoberkante (E-FOK) in Abhängigkeit von den jeweils angrenzenden Verkehrsflächen vorgeschrieben: Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens darf maximal 30 cm über dem höchsten Punkt der jeweils an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

Die zulässige Grund- und Geschossflächenzahl ist dem Planeinschrieb zu entnehmen. Die maximal zulässigen Grund- und Geschossflächenzahlen gemäß BauNVO werden dabei eingehalten.

Festlegungen zu Dachformen, Kniestöcken und Firstrichtungen wurden nicht getroffen. Die "Textlichen Festsetzungen" enthalten weitere Gestaltungshinweise zu Dach- und Dachaufbauten etc.

Im Bebauungsplan sind keine Garagen eingetragen. Garagen, Carports und Stellplätze sind auf Privatgrund nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Der erforderliche Stauraum vor den Garagen darf durch Einfriedungen größtmäßig nicht beschränkt werden. Für die Gestaltung von Garagen gilt die Anpassung an das Haupthaus. Die verkehrstechnische Erschließung ist in Kapitel 6.1 "Verkehr" erläutert.

5. Maßnahmen zur Grüngestaltung und Landschaftspflege

Wesentliche Ziele der Grünordnung sind die Gestaltung und Durchgrünung des Vorhabens zur Schaffung eines attraktiven Wohn- bzw. Arbeitsumfelds, die Gliederung und Durchgrünung der Verkehrs- und Stellplatzflächen sowie die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

5.1 Rechtsgrundlagen

Art. 4 Abs. 2 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) regelt die Aufstellung von Grünordnungsplänen (GOP) als Bestandteil von Bebauungsplänen. Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt vor allem in § 1a und §9 Abs. 1 Nr. 11, 15, 20 und 25 Fragen, die den GOP betreffen.

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

5.2 Landschaftliche Situation

Das Plangebiet liegt im nördlichen Zentrum der Gemeinde Kirchenlamitz und ist allseits von Bebauung (überwiegend Wohnbebauung und nordöstlich Gewerbefläche) umgeben. Der Geltungsbereich ist überwiegend bereits durch Wohngebäude inkl. Nebenanlagen und gewerbliche Gebäude bebaut und durch Verkehrsflächen (Bahnhof-, Post- und Schützenstraße) erschlossen. Stellenweise werden private Flächen als Lagerplatz genutzt und sind großflächig versiegelt.

An Vegetationsbeständen sind private Grünflächen sowie brachliegende Grünflächen mit mehreren, teils älteren Gehölzbeständen vorhanden, die stellenweise direkt an den umliegenden Straßenraum anschließen. Zentral des Geltungsbereiches verläuft in Ost-West-Ausrichtung eine naturnahe Baum-/Strauchhecke, an der Südlich eine Natursteinmauer anschließt. Still- und Fließgewässer sind im Planungsraum nicht vorhanden.

Der Untergrund besteht laut Übersichtsbodenkarte Bayern (Quelle Landesamt für Umwelt) überwiegend aus sandigen Lehmböden die anthropogen überprägt sind.

5.3 Gestaltungsmaßnahmen

Zur Gestaltung des Baugebietes und zur Eingriffsminimierung werden im Geltungsbereich verschiedene grünordnerische Maßnahmen festgesetzt, insbesondere Erhaltungs- und Pflanzgebote. Diese Maßnahmen sind erforderlich um das Baugebiet zu gliedern, das Umfeld attraktiv zu gestalten und negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu vermeiden.

Um eine gleichmäßige Durchgrünung des Baugebietes zu gewährleisten sind die öffentlichen Grünflächen naturnah bzw. gärtnerisch zu gestalten und, wo mit dem Nutzungszweck vereinbar, extensiv zu pflegen sowie dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die zentralen Grünzüge sind dabei in einem parkartigen Charakter mit lichten Gehölzpflanzungen sowie Rasenfläche für die Freizeitnutzung anzulegen. Zulässig sind Anlagen, die der Zuwegung und dem Aufenthalt dienen, wie Fußwege (wassergebunden, max. 4 m breit), Sitzbänke etc. Der Parkcharakter soll durch Pflanzungen von hochstämmigen Laubbäumen (Mindestqualität Hochstamm, 3xv, StU 16-18, mB, siehe nachfolgende Artauswahl) geschaffen werden. Die Plandarstellung ist lagemäßig nicht bindend, geringe Abweichungen sind daher unter Beibehaltung des Begrü-

nungskonzeptes und der Anzahl der Gehölze zulässig. Die Pflanzungen sind dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Qualität zu ersetzen.

Zur Begründung der zukünftigen Bauflächen sind die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Wege- und Stellplatzflächen überplanten Grundstücksflächen gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Zudem sind Fassaden- und Wandbegrünungen zulässig, um die optische Wirkung von Bspw. großflächigen Baukörpern zu mindern. Bestehende Gehölz- bzw. Gartenstrukturen im Geltungsbereich werden als Eingrünung angerechnet. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung sowie eine randliche Einfriedung der Grundstücke mit Nadelgehölzhecken ist aufgrund der geringen ökologischen Wertigkeit unzulässig.

Folgende Artenauswahl standortheimischer Gehölze wird für die festgesetzten Pflanzungen empfohlen:

Großbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Mittelgroße und kleine Bäume

Obstbäume in Sorten	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder

Zur Minderung der Neuversiegelung sind, insbesondere im Bereich von Stellplätzen und Wegen etc., wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, sofern sie mit dem Nutzungszweck vereinbar sind.

Zur weiteren Eingrünung des Baugebietes sind die zum Erhalt dargestellten Vegetationsbestände (Baum-/Strauchhecke auf Blocksteinmauer) zu erhalten. Während der Bauarbeiten ist der Bestand gem. DIN 18920 zu schützen. Zulässig ist ein gelegentlicher Rückschnitt oder die Entfernung von Einzelgehölzen, insbesondere zur Verkehrssicherung.

5.4 Artenschutzmaßnahmen

Für den Bebauungsplan wurden die Belange des Artenschutzes in Form einer Relevanzabschätzung geprüft.

Faunistisch relevante Nachweise liegen für den Wirkraum des Vorhabens nicht vor. Im Eingriffsbereich des Geltungsbereiches ist aufgrund der bestehenden Bebauung bzw. Versiegelung und der überwiegend kleinflächigen bzw. schmalen Gehölzstrukturen in direktem Anschluss an intensive Nutzung (Verkehrsflächen etc.) nur mit störungstoleranten Vogelarten zu rechnen, für die eine ausschlaggebende Mehrbelastung durch das geplante Misch- und Wohngebiet auszuschließen ist.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden keine markanten Baumhöhlen bzw. Rindenspalten erfasst, wodurch potentielle Baumbrüter bzw. Fledermäuse auszuschließen sind.

Gewässerstrukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden, wodurch eine Beeinträchtigung dieser Lebensräume nicht vorkommt.

An thermophil beeinflusste Magerstrukturen verläuft eine Blocksteinmauer im Zentrum des Geltungsbereiches, wodurch ein Vorkommen wertgebende Amphibien oder Reptilien (z.B. Zauneidechse) nicht auszuschließen ist. Dieser Bereich wird jedoch durch ein flächiges Erhaltungsgebot geschützt, wodurch keine Eingriffe in diese Habitat-Strukturen erfolgen und eine Beeinträchtigung potentieller Vorkommen auszuschließen ist.

Durch den zentral verlaufenden parkartigen Grünzug erfolgt zudem eine großflächige Entsiegelung und Begrünung von ehemals intensiv genutzten Flächen. Durch mehrere Pflanzgebote werden hierbei ökologisch höherwertige Flächen geschaffen die wiederum Lebensraum für verschiedenste Arten bilden.

Aufgrund des zu erwartenden Artenspektrums durch die großflächige Versiegelung und die vorhandene Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches sowie die festgesetzten Erhaltungsgebote für hochwertige Bestände und Pflanzgebote für eine parkartige Gestaltung, sind Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie Beeinträchtigungen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie durch das geplante Projekt auszuschließen.

5.5 Eingriffsermittlung - Ausgleich und Ersatz

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Folgenden sowie im Umweltbericht dargestellt und wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt.

Prüfung der Eingriffsvermeidung

Es steht kein geeigneter Standort zur Verfügung, an dem der mit der Planung verfolgte Zweck an anderer Stelle im Gemeindegebiet mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wäre. Der Eingriffsbereich ist bereits überwiegend bebaut bzw. durch Verkehrsflächen versiegelt. Das Vorhaben dient der Innenentwicklung durch Nachverdichtung und Nutzung von Siedlungsbrachen.

Eingriffsminimierung

Neben der Eingriffsminimierung durch entsprechende Standortwahl erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung u.a. durch folgende Maßnahmen:

- Erhaltungsgebot für wertvolle Vegetationsbestände
- Festsetzung zur naturnahen bzw. gärtnerischen Gestaltung öffentlicher Grünflächen
- Begrünungsbindung für nicht überbaubare Grundstücksflächen
- Begrünungsbindung für Stellplatzflächen und Festsetzung zur Minimierung der Versiegelung
- Pflanzgebot für hochstämmige Laubbäume zur Eingrünung des Baugebietes und der Straßennebenflächen

Ermittlung des Eingriffs

Die Planung dient der Innenentwicklung. Die Festsetzung von Bauflächen ist ausschließlich auf bereits bebauten bzw. befestigten Teilflächen erfolgt. Auch die Straßenverkehrsflächen sind bereits vorhanden, die geplanten Wege liegen ebenfalls fast ausschließlich im Bereich bereits befestigter Teilflächen. Die Baumallee mit Trockensteinmauer ist zum Erhalt festgesetzt.

Dagegen erfolgen auf größeren Teilflächen Entsiegelungsmaßnahmen, die Gestaltung parkartiger Grünflächen sowie zahlreiche Neupflanzungen von standortheimischen Laubbäumen. Aus Sicht der Stadt Kirchenlamitz ist deshalb mit der vorliegenden Planung kein ausgleichspflichtiger Eingriff verbunden bzw. nach der Umsetzung der Planung werden größere und naturnähere Grünflächen im Plangebiet vorhanden sein als vorher. Die Festsetzung einer Ausgleichsfläche ist deshalb nicht erforderlich.

6. Vorgesehene Erschließung

6.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt überwiegend über die bestehenden Straßen Schützen- bzw. Schulstraße im Osten und Bahnhof- bzw. Poststraße im Süden des Geltungsbereiches.

Im Westen des Plangebietes wird die bestehende Erschließungsstraße nach Nordwesten weitergeführt um die geplanten Wohnbaugrundstücke zu erschließen. Das nördlich gelegene einzelne Wohnbaugrundstück wird über die bestehende Straße "Bei den Schrebergärten" erschlossen.

Zur inneren Erschließung der Mischgebietsgrundstücke, wird – anschließend an die Schützenstraße eine Erschließungsstraße mit Wendeanlage (8,0 m Durchmesser) festgesetzt. Ein Sichtfeld im Bereich der Straßenkreuzung der neuen Erschließungsstraße zur Schützenstraße wurde im Bebauungsplan eingetragen.

6.2 Abwässer

Die Abwasserbeseitigung im Plangebiet erfolgt über den Anschluss an die bestehende öffentliche Mischwasserkanalisation. Die Dimensionierung der Kläranlage Kirchenlamitz ist ausreichend.

Für die Dachflächen- und Niederschlagswässer wird eine Versickerung bzw. eine Möglichkeit zum Rückhalt empfohlen (siehe hierzu auch Ausführungen in Pkt. C. 9 der Verbindlichen Festsetzungen).

6.3 Wasserversorgung

Das Baugebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung der Stadt Kirchenlamitz angeschlossen. Druck und Dargebot sind ausreichend.

6.4 Sonstige Versorgungseinrichtungen

Kirchenlamitz wird durch die Bayernwerk Netz GmbH und die HEW Hof Energie und Wasser GmbH mit Energie versorgt und ist durch die Deutsche Telekom AG an das öffentliche Fernsprechnet angeschlossen.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen. Eine Versorgung des Baugebietes mit Erdgas ist möglich, sofern genügend Grundstückseigentümer vor Erschließung des Baugebietes eine kostenpflichtige Vorabverlegung des künftigen Gasanschlusses in Ihr Grundstück bestellen.

7. Immissionsschutz

Östlich des Plangebietes befinden sich die bestehenden Gewerbeflächen der gKU Winterling. Dieses ca. 5,8 ha große Gewerbegebiet grenzt auf einer Länge von ca. 130 m an die gegenüberliegende Seite der Schützenstraße.

Bezüglich der Auswirkungen in Punkto Gewerbelärm bestehen aus folgenden Gründen keine unzumutbaren Einschränkungen für die geplanten Mischgebietsflächen sowie für die Flächen des Allgemeinen Wohngebietes dar:

- Auf den Flächen der gKU Winterling wird im Einschichtbetrieb gearbeitet, d. h. es entstehen keine Lärmimmissionen im besonders schützenswerten Nachtzeitraum
- Mögliche Lärmemissionen entstehen ausschließlich durch die Zufahrt von ca. 20 - 20 LKWs pro Tag.

Diese Zufahrten sollen gemäß Städtebaulichem Entwicklungskonzept / Masterplan künftig ausschließlich aus östlicher Richtung erfolgen; die am Ostrand des Plangebietes verlaufende Schützenstraße wird aufgrund zweier Durchfahrtssperren (nördlich und südlich des mehrstöckigen Gebäudetraktes der gKU Winterling) somit weder verkehrs- noch lärmtechnisch belastet.

- Von den angesprochenen 130 m, an denen das Gewerbegebiet an die Schützenstraße grenzt, entfallen ca. 97 m auf den mehrstöckigen Gebäudekomplex. Von dieser Gebäudefassade gehen zum einen keine nennenswerten Emissionen aus. Zum anderen wirkt dieser Gebäudekomplex bereits schabschirmend auf Teilflächen des Plangebietes - lediglich an den ca. 21 m (Norden) und ca. 12 m (Süden) langen "Öffnungen" (hier sind zugleich die Durchfahrtssperren beabsichtigt) können Lärmemissionen in Richtung des Plangebietes wirken; diese Lärmemissionen stellen allerdings aufgrund der Gebietsausweisung der östlichen Plangebiets-Bereiche (Mischgebiet) keine Probleme dar - der Immissionsrichtwert von tags 60 dB(A) wird durch die möglichen Emissionen (LKW-Rangiergeräusche) nicht überschritten.

Die nächstliegenden geplanten Allgemeinen Wohngebiete im Geltungsbereich sind bereits mehr als 100 m vom bestehenden Gewerbegebiet entfernt und werden zukünftig noch gegenüber neuen möglichen Gewerbebetrieben im geplanten Mischgebiet durch einen rund 15-20 m breiten Grünstreifen abgeschirmt.

8. Kosten für öffentliche Erschließung

Nachfolgend sind die geschätzten Nettopreise aufgeführt; gesicherte Baukosten können erst nach Vorlage der Erschließungsplanungen mitgeteilt werden.

8.1 Verkehrsanlagen

Fahrbahnen / Parkplätze (neu)	
ca. 4.940 m ² x 150,- €/m ²	741.000,00 €
Eigenständige Fußwege	
ca. 1.500 m ² x 100,- €/m ²	150.000,00 €
Gesamt ca.	891.000,00 €

8.2 Abwasserbeseitigung (Mischsystem)

Mischwasser ca. 130 m	x 820,- €	106.600,00 €
Hausanschlüsse ca. 6 St.	x 2.200,- €	13.200,00 €
Gesamt ca.		119.800,00 €

8.3 Wasserversorgung

Hauptleitung ca. 130 m	x 430,- €	56.000,00 €
Hausanschlüsse ca. 6 St	x 1.600,- €	9.600,00 €
Gesamt ca.		65.600,00 €

8.4 Öffentliche Grünflächen

Neu herzustellende Flächen	
ca. 6.100 m ² x 35,- €/m ²	213.500,00 €
Baumpflanzungen	
ca. 31 Bäume x 1.000,- €/Stück	31.000,00 €
Gesamt ca.	244.500,00 €

Gesamt gerundet netto **1.350.000,00 €**

9. Beteiligte Fachstellen

9.1	Regierung von Oberfranken	95420 Bayreuth
9.2	Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge	95632 Wunsiedel i. Fichtelgebirge
9.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-Ost	95015 Hof
9.4	Wasserwirtschaftsamt Hof	95030 Hof
9.5	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	95632 Wunsiedel
9.6	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Münchberg	95213 Münchberg
9.1	Bayernwerk AG	95444 Bayreuth
9.8	Deutsche Telekom Technik GmbH	95444 Bayreuth
9.9	HEW Hof Energie + Wasser GmbH	95028 Hof
9.10	SüdWasser GmbH	91052 Erlangen
9.11	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444 Bayreuth
9.12	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539 München
9.13	Bayerischer Bauernverband	96047 Bamberg
9.14	Katholisches Pfarramt	95168 Marktleuthen
9.15	Evangelisch-Lutherisches Pfarramt	95158 Kirchenlamitz
9.16	Industrie- u. Handelskammer	95444 Bayreuth
9.17	Handwerkskammer	95440 Bayreuth
9.18	Gewerbeaufsichtsamt	96407 Coburg
9.19	Verkehrsgemeinschaft Fichtelgebirge	95615 Marktredwitz
9.20	BUND Naturschutz - Kreisgruppe Wunsiedel	95199 Thierstein
9.21	gKU Winterling	95158 Kirchenlamitz
9.22	Stadt Schwarzenbach a.d.Saale	95126 Schwarzenbach
9.23	Stadt Marktleuthen	95164 Marktleuthen
9.24	Gemeinde Röslau	95195 Röslau
9.25	Stadt Weißenstadt	95163 Weißenstadt
9.26	VG Sparneck	95234 Sparneck
9.27	Stadt Kirchenlamitz	95158 Kirchenlamitz
9.28	Team 4	90419 Nürnberg
9.29	Büro für Städtebau und Bauleitplanung	96047 Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten.

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Gemeinderat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 09.08.2018
Geändert am: 04.04.2019

**BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GBR**
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59593
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



1. NACHTRAG

zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "ehemaliges Bahnhofsareal mit Umgriff" Stadt Kirchenlamitz

Grundlage des Nachtrages ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Stadtrat Kirchenlamitz

Aufgrund dieser Verfahrensschritte haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Redaktionelle Anpassung der Verbindlichen Festsetzung und der Begründung
- Erweiterung der Parkplatzflächen im Südwestlichen Bereich des Planungsgebietes
- Anpassung der Grundstücksgrenzen im Bereich der geplanten Wendeanlage

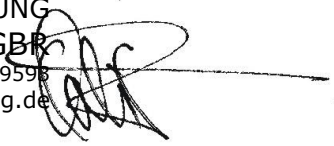
Der Plan ist vom Stadtrat Kirchenlamitz im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Stadtrat Kirchenlamitz beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 04.04.2019 mit der Begründung und Umweltbericht vom 04.04.2019 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren durchgeführt wird.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 04.04.2019

BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND BAULEITPLANUNG
WITTMANN, VALIER UND PARTNER GbR
Hainstr. 12, 96047 Bamberg, Tel 0951/59393, Fax 0951/59598
e-mail: wittmann.valier@staedtebau-bauleitplanung.de



Umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten

Folgende wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen und Gutachten liegen zwischenzeitlich vor und können im Rathaus Kirchenlamitz im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden:

Folgende wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen vor:

- **Wasserwirtschaftsamt Hof, Schr. v. 19.10.2018**
 - o Hinweise zur Wasserversorgung, Grundwasser und Bodenschutz
 - o Hinweis zur Sicherstellung der Abwasserbeseitigung
 - o Hinweise zur Abwasserentsorgung und Gewässerschutz
 - o Hinweise zum Wasserbau, Gewässerentwicklung
 - o Hinweise zu möglichen Altlasten
- **Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg, Schr. v. 26.09.2018**
 - o Anmerkungen und Hinweise zu vorhandenen Leitungen
 - o Hinweis zu möglichen Kabelanschlüssen
- **Deutsche Telekom Technik GmbH, Schr. v. 19.10.2018**
 - o Anmerkungen und Hinweise zu vorhandenen und geplanten Leitungen
- **Reg. v. Ofr. Bergamt, Bayreuth, Schr. v. 04.10.2018**
 - o Hinweis auf vorhandene Granitverleihung "Granitzsteinbruch im ehemaligen Richteramtsbezirk Kirchenlamitz"
- **Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schr. v. 17.10.2018**
 - o Anmerkungen und Hinweise zur Meldepflicht für Bodendenkmäler
- **gKU Winterling, Kirchenlamitz, Schr. v. 11.09.2018**
 - o Anmerkungen und Hinweise zu Immissionen und der geplanten Erschließung im Bereich des Winterlinggeländes
- **Kreisbrandinspektion, Marktredwitz, Schr. v. 14.12.2018**
 - o Anmerkungen und Hinweise zur Löschwasserversorgung, erforderlichen Nachweis der zweiten Rettungswege, erschließungstechnischen Anforderungen für die Feuerwehr
- **Bürger der Stadt Kirchenlamitz**
 - o Einwände und Anregung bzgl. der geplanten Erschließung
 - o Hinweise zur bestehenden Parkplatzproblematik und Bedenken bzgl. der geplanten Parkplatzsituation
 - o Bedenken bzgl. städtebaulichen Neuordnung des Bereiches
 - o Bedenken bzgl. der privaten Entwicklungsmöglichkeiten (Grundstückszuschnitte, Baugrenzen)
 - o Hinweis zur Errichtung einer Elektroladestation für PKW

Des Weiteren sind folgende Arten umweltbezogener Informationen verfügbar: Informationen zu den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Boden und Wasser, Klima, Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter. (Die Einzelheiten sind dem Umweltbericht zu entnehmen).

U M W E L T B E R I C H T

1. Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabe

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

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

1.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Stadt Kirchenlamitz möchte mit der vorliegenden Planung ein innerstädtisches Gelände, das bereits bebaut und versiegelt ist, neu ordnen und gestalterisch aufwerten. Bauflächen werden ausschließlich in bereits bebauten bzw. befestigten Teilflächen ausgewiesen, größere befestigte Flächen werden als künftige Grünflächen parkartig gestaltet. Damit soll die Innenentwicklung der Stadt Kirchenlamitz gestärkt und ein attraktives Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen werden.

1.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der Anordnung der Verkehrs-, Bau- und Grünflächen ergibt sich keine sinnvollere Alternative. Eine stärkere Verdichtung und Bebauung ist aus Sicht der Stadt nicht erforderlich.

2. Vorgehen bei der Umweltprüfung

2.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich sowie angrenzende Nutzungen im Umfeld um den Geltungsbereich.

Ein größeres Untersuchungsgebiet ist aufgrund der eingeschränkten Wirkungen der Planung nicht erforderlich (vgl. Wirkungsprognose).

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 bis d
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i

§ 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 gem. § 1a Abs. 5

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet (Biotopkartierung, Artenschutzkartierung).

Die Umweltprüfung wurde mit der Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB). Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenüber gestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.

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 werden 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

Es wurden insbesondere berücksichtigt:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)

Das Naturschutzgesetz wird durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen berücksichtigt. Das Baugesetzbuch wird durch die Stärkung der Innenentwicklung, die durch die Planung beabsichtigt ist, berücksichtigt. Dies dient dem sparsamen und schonenden umgegangen mit Grund und Boden.

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

4.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

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

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

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

Wohnfunktion

Der Vorhabenbereich liegt zentral innerhalb der Stadt Kirchenlamitz, ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt bzw. allseits von Bebauung umgeben. Von der geplanten Bebauung gehen keine erheblichen Konflikte gegenüber anderen Nutzungen aus, ein Nebeneinander der geplanten Nutzungen ist regelmäßig konfliktfrei möglich, so dass keine Anhaltspunkte für höhere Beeinträchtigungen und Auswirkungen bestehen. Auch die Verkehrsflächen sind bereits vorhanden, eine erhebliche Zunahme des Verkehrsaufkommens ist nicht zu erwarten.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat derzeit nur geringe Funktionen für die Naherholung der Öffentlichkeit.

Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Auswirkungen auf die Wohnfunktion

Durch die Ausweisung des Mischgebietes im Bereich bestehender gemischter Bebauung sind insgesamt nur geringe Auswirkungen auf die Wohnfunktion der angrenzenden Gebiete zu erwarten. Durch die festgesetzte Nutzung „Mischgebiet“ sind keine erheblichen Immissionen oder anderweitige Einwirkungen zu besorgen.

Durch grünordnerische Festsetzungen, wie Pflanz- und Erhaltungsgebote, wird der Geltungsbereich aufgewertet.

Auswirkungen auf die Naherholung

Durch die vorgesehene Entsiegelung und Gestaltung parkartiger Grünflächen wird die Erholungsfunktion im Geltungsbereich erheblich verbessert.

**Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
 Auswirkungen positiv**

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

Durch die Planung erfolgt keine Beanspruchung der freien Landschaft oder naturnaher Teilflächen innerhalb des Siedlungsbereiches. Es werden ausschließlich bereits als Verkehrs- bzw. Bauflächen genutzte Teilbereiche als Baufläche festgesetzt. Der wertvollste Teilbereich, eine alte Baumhecke mit Trockenmauer, ist zum Erhalt festgesetzt. Die weiteren Grünbestände liegen innerhalb bereits bebauter Grundstücke.

Entsprechend ist im Geltungsbereich nur mit dem Vorkommen relativ häufiger störungstoleranter gebüschbrütender Vogelarten der Siedlungen zu rechnen, im Bereich der Trockensteinmauer potenziell mit der Zauneidechse.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Zur Eingriffsvermeidung ist der wertvollste Teilbereich zum Erhalt festgesetzt.

Durch die großflächige Entsiegelung und Schaffung parkartiger Freiflächen sowie umfassende Pflanzgebote wird ein Großteil des Geltungsbereiches als Lebensraum für Pflanzen und Tiere aufgewertet.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §44 Abs.1 BNatSchG werden Vermeidungsmaßnahmen (Erhaltungsgebot, Rodung nur außerhalb der Vogelbrutzeit) festgesetzt.

**Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:
 Auswirkungen geringer Erheblichkeit (teils positiv)**

4.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Im Geltungsbereich befinden sich praktisch ausschließlich anthropogen stark überprägte, meist bebaute oder versiegelte Böden. Diese Böden sind von geringer Naturnähe, haben eine geringe Seltenheit und ein geringes Biotopentwicklungspotential. Insofern ist die Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gering.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die geplante Nutzung als Mischgebiet und die festgesetzte Grundflächenzahl ist mit keiner größeren Versiegelung zu rechnen als gemäß § 34 BauGB zulässig. Durch die Festsetzung größerer Grünflächen auf derzeit befestigten bzw. versiegelten Teilflächen ist nach Umsetzung der Planung mit einem höheren Anteil unbefestigter Böden zu rechnen. Dort können sich Bodenfunktionen regenerieren und wieder naturnähere Böden entwickeln.

Der Wirkraum betrifft ausschließlich den Geltungsbereich. Bodenverunreinigungen angrenzender Flächen sind nicht zu erwarten. Vermeidungsmaßnahmen sind die Festsetzung von Begrünungsbindungen und zum Rückbau von Versiegelungen.

Weiterhin sind bei der Bauausführung zahlreiche Vorschriften zum Schutz des Mutterbodens zu beachten (DIN 19731 sowie § 12 Bundesbodenschutzverordnung).

**Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen positiv**

4.4 Wasser

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

Bewertungskriterien Teilschutzgut Grundwasser

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

Beschreibung und Bewertung

Über den Grundwasserstand liegen keine detaillierten Informationen vor. Hinweise auf oberflächennahes Grundwasser sind im Geltungsbereich nicht festzustellen. Wasserschutzonen sind nicht vorhanden.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung ist der Wasserhaushalt bereits beeinträchtigt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Planung kommt es im Geltungsbereich zu keiner wesentlichen Zunahme von versiegelten Flächen, insgesamt ist eher eine Rücknahme von Versiegelungsflächen und befestigten Flächen festgesetzt, so dass sich die Funktion des Geltungsbereiches für den Wasser-rückhalt verbessern wird.

**Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
 Auswirkungen positiv**

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

Die Stadt Kirchenlamitz ist aufgrund ihrer Lage im ländlichen Raum nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Der Geltungsbereich hat durch den Grünflächenanteil mit Gehölzbestand lokale Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die festgesetzten Erhaltungsgebote sowie die großflächige Rücknahme versiegelter Flächen ist mit positiven Auswirkungen auf das lokale Klima zu rechnen.

**Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
 Auswirkungen positiv**

4.6 Landschaft

Landschaft und Landschaftsbild wird nach folgenden Kriterien bewertet:

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

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner innerörtlichen Lage und der Art und Gestaltung der vorhandenen Bebauung nur von geringer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Lediglich die teils älteren Gehölzbestände innerhalb des Gebiets sind dabei ortsbildprägend.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen führen zu einer Aufwertung des Ortsbildes aufgrund des vorgesehenen Rückbaus von bebauten und versiegelten Flächen zugunsten von Grünflächen mit umfassenden Pflanzgeboten von Laubbäumen. Der vorhandene wertvollste Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt, so dass diese besonders ortsbildprägende Struktur erhalten bleibt.

**Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen positiv**

4.7 Fläche

Der Geltungsbereich umfasst befindet sich in zentraler Ortslage. Die Fläche ist bereits bebaut und durch Nebenanlagen und Lagerflächen überbaut.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die Planung dient der Innenentwicklung durch Umnutzung bereits bebauter Flächen und damit der Vermeidung der Beanspruchung von land- und forstwirtschaftlich genutzter Fläche.

4.8 Kultur- und Sachgüter

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

4.9 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

4.10 Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete

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

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

Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Ein sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Stadt gesichert.

Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Nutzung erneuerbarer Energien durch Sonnenkollektoren ist möglich.

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

Die Planung dient der Innenentwicklung und Nachverdichtung und setzt die Bodenschutzklausel und die Umwidmungssperrklausel konsequent um.

Darstellung von Landschaftsplänen

Der Landschaftsplan der Stadt Kirchenlamitz stellt für den Geltungsbereich keine spezifischen Ziele dar.

Erfordernisse des Klimaschutzes

Die Erfordernisse des Klimaschutzes werden durch Umnutzung einer bereits bebauten Fläche zur Schonung unbebauter Flächen berücksichtigt.

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.

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

Diesbezüglich sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

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

Die Entsorgungseinrichtungen der Stadt 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

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Bereich, in dem mit besonderen Katastrophenfällen zu rechnen ist. Die Karte der Georisiken des Bay. Landesamts für Umwelt weist für den Bereich aktuell keine spezifischen Georisiken nach.

Auswirkungen infolge der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Von der geplanten Wohnbebauung gehen regelmäßig keine erheblichen Konflikte gegenüber anderen (Wohn)Nutzungen aus.

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

Besondere Risiken diesbezüglich sind aufgrund der geplanten Nutzung, auch bzgl. Kleinklima, nicht vorhanden. Durch grünordnerische Festsetzungen wird der Geltungsbereich durchgrünt, wodurch positive Auswirkungen auf das Siedlungsklima zu erwarten sind.

Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Besondere Risiken diesbezüglich sind nicht vorhanden.

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

Durch die Planung erfolgt keine Beanspruchung land- oder forstwirtschaftlich genutzter oder naturnaher Flächen. Sämtliche festgesetzten Bauflächen sind bereits durch bauliche Nutzung geprägt. Ein besonders wertvoller Gehölzbestand ist zum Erhalt festgesetzt. Demgegenüber werden bestehende Bebauungen und versiegelte Flächen zurückgebaut und als naturnahe Grünflächen mit Pflanzgeboten gestaltet.

Aus den genannten Gründen ist keine Ausgleichsfläche erforderlich.

8. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Erhaltung der derzeitigen Nutzung zu rechnen. Da es sich beim größten Teil des Geltungsbereiches um Innenbereich gemäß § 34 BauGB handelt, wäre eine Nachverdichtung und zusätzliche Bebauung auch ohne Bebauungsplan möglich, voraussichtlich in erheblich größerem Umfang als im vorliegenden Bebauungsplan vorbereitet. Die Entsiegelung und Entwicklung von Grünflächen auf größeren Flächen wäre nicht sichergestellt.

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.

Aufgrund der Art der Planung sind keine unvorhergesehenen Auswirkungen zu erwarten. Als Monitoringmaßnahme wird die gelegentliche Prüfung der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen vorgeschlagen.

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	Überplanung bereits bestehender Bebauung; erhebliche Immissionen sind nicht zu besorgen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Keine Eingriffe in land- oder forstwirtschaftlich genutzte Flächen oder naturnahe Biotope, Erhaltung des wertvollsten Gehölzbestandes, Schaffung neuer Grünflächen mit umfassenden Pflanzgeboten	geringe Erheblichkeit
Boden	Keine zusätzliche Neuversiegelung gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung, stattdessen Rückbau versiegelter Flächen	geringe Erheblichkeit
Wasser	Keine zusätzliche Neuversiegelung gegenüber der derzeit zulässigen Nutzung, stattdessen Rückbau versiegelter Flächen	geringe Erheblichkeit
Klima	Erhalt des älteren Gehölzbestandes, Neuschaffung von Grünflächen und Pflanzgeboten mit positiven Auswirkungen auf das Siedlungsklima	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Keine Beanspruchung land- oder forstwirtschaftlicher Flächen, Rückbau bestehender Bebauung und Versiegelung und Aufwertung durch Gehölzpflanzungen	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine wesentlichen Auswirkungen	geringe Erheblichkeit

Nach Umsetzung der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter. Vielmehr ist durch die vorliegende Planung eine Verbesserung für alle Schutzgüter zu erwarten.

Aufgestellt: Nürnberg, 04. April 2019

**TEAM 4 Bauernschmitt • Enders • Wehner
 Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH**



Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner