



Gemeinde Priesendorf

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Schmiedsgrund“

Planbegründung mit separatem Umweltbericht

Erneuter Entwurf vom 11.12.2025

Bearbeitung:

Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)

Dipl. - Ing. Klara Forstner



Höhnen & Partner
INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Beratende Ingenieure
Hainstraße 18a · 96047 Bamberg
Tel. (0951) 98081-0 · Fax (0951) 98081-33
info@hoehnen-partner.de · www.hoehnen-partner.de

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-------------|---|-----------|
| A. | PLANBEGRÜNDUNG | 1 |
| 1. | PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN | 1 |
| 2. | PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE | 1 |
| 3. | VERFAHREN | 3 |
| 3.1 | Verfahrensart | 3 |
| 3.2 | Behörden-/Trägerbeteiligung | 3 |
| 3.3 | Öffentlichkeitsbeteiligung | 4 |
| 3.4 | Verfahrensverlauf | 4 |
| 3.5 | Durchführung des Verfahrens | 5 |
| 4. | LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES | 5 |
| 4.1 | Lage des Plangebietes | 5 |
| 4.2 | Abgrenzung des Plangebietes | 6 |
| 5. | PLANGRUNDLAGEN | 7 |
| 5.1 | Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 04/2023/ Stand vorläufige Besitzeinweisung: 06/2025) | 7 |
| 5.2 | Bestandsvermessung (Stand: 06/2022 bzw. 10/2022) | 7 |
| 5.3 | Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 09/10/2023, 03/04/2024) | 8 |
| 5.4 | Planunterlagen | 8 |
| 6. | PLANUNGSVORGABEN | 9 |
| 6.1 | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023) | 9 |
| 6.1.1 | Ziele (Z) der Raumordnung | 9 |
| 6.1.2 | Grundsätze (G) der Raumordnung | 15 |
| 6.2 | Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2024; Fortschreibung Ziel B V 2.5.2 Windenergie“) | 25 |
| 6.2.1 | Ziele (Z) der Raumordnung | 25 |
| 6.2.1 | Grundsätze (G) der Raumordnung | 30 |
| 6.3 | Überörtliche Planungen | 34 |
| 6.4. | Interkommunales Abstimmungsgebot | 34 |
| 6.5 | Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP) | 35 |

| | | |
|------------|--|-----------|
| 6.6 | Angrenzende, rechtskräftige Bebauungspläne | 36 |
| 7. | STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME | 38 |
| 7.1 | Bestandsbeschreibung | 38 |
| 7.2 | Schutzgebiete | 40 |
| 7.2.1 | Allgemeine Hinweise | 40 |
| 7.2.2 | Amtlich kartierte Biotope | 40 |
| 7.2.3 | Naturparke | 41 |
| 7.2.4 | Landschaftsschutzgebiete (LSG) | 42 |
| 7.3 | Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler | 42 |
| 7.4 | Geologie/Baugrund | 43 |
| 7.5 | Altlasten | 45 |
| 7.6 | Geothermie | 45 |
| 7.7 | Wasser | 46 |
| 7.7.1 | Grundwasser/Schichtenwasser | 46 |
| 7.7.2 | Oberflächenwasser/Oberflächengewässer | 47 |
| 7.7.2.1 | Allgemeine Hinweise | 47 |
| 7.7.2.2 | Fließ-/Stillgewässer | 48 |
| 7.7.2.3 | Wassersensible Bereiche | 48 |
| 7.8 | Sonstige Schutzgüter und Belange | 50 |
| 7.8.1 | Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes | 50 |
| 7.8.2 | Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse | 50 |
| 7.8.3 | Staatsstraße St 2276 | 52 |
| 7.8.4 | Kreisstraße Kr BA 17 | 54 |
| 7.8.5 | Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) | 54 |
| 7.8.6 | Belange der Landwirtschaft | 54 |
| 7.8.7 | Belange der Forstwirtschaft | 55 |
| 7.8.8 | Grundstück (alte/neue) Fl.-Nr. 181/24 (Gmkg. Priesendorf) | 55 |
| 8. | PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN | 55 |
| 8.1 | Art der baulichen Nutzung | 56 |
| 8.1.1 | Sonstiges Sondergebiet | 56 |
| 8.1.2 | Dörfliches Wohngebiet | 59 |
| 8.2 | Maß der baulichen Nutzung | 60 |
| 8.2.1 | Sonstiges Sondergebiet | 60 |
| 8.2.2 | Dörfliches Wohngebiet | 62 |
| 8.3 | Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | 65 |
| 8.3.1 | Allgemeines | 65 |
| 8.3.2 | Sonstiges Sondergebiet | 67 |
| 8.3.3 | Dörfliches Wohngebiet: | 68 |
| 8.4 | Verkehrsflächen | 70 |
| 8.5 | Flächen für Versorgungsanlagen | 71 |
| 8.6 | Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen | 72 |
| 8.6.1 | Allgemeine Hinweise | 72 |

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 8.6.2 | Schmutzwasserbeseitigung | 72 |
| 8.6.3 | Niederschlagswasserbeseitigung | 73 |
| 8.6.4 | Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung | 75 |
| 8.6.5 | Müllbeseitigung | 77 |
| 8.7 | Grünflächen | 77 |
| 8.8 | Flächen für Wald | 77 |
| 8.9 | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | 78 |
| 8.9.1 | Allgemeine Hinweise | 78 |
| 8.9.2 | Vorgaben für die Baugrundstücke | 78 |
| 8.9.3 | Vorgaben für die Ausgleichsflächen | 82 |
| 8.10 | Sonstige Planzeichen und Festsetzungen | 84 |
| 9. | ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN | 85 |
| 9.1 | Abstandsflächen | 85 |
| 9.2 | Dachgestaltung | 85 |
| 9.3 | Fassaden-/Wandgestaltung | 87 |
| 9.4 | Einfriedungen | 87 |
| 9.5 | Stellplätze, Garagen, Carports | 89 |
| 9.6 | Nicht überbaute Flächen | 91 |
| 9.7 | Werbeanlagen | 92 |
| 9.8 | Feuerwehrezufahrten und Feuerwehraufstellflächen | 93 |
| 9.9 | Aufschüttungen/Abgrabungen | 93 |
| 10. | IMMISSIONSSCHUTZ | 94 |
| 10.1 | Verkehrslärm | 94 |
| 10.2 | Gewerbelärm | 96 |
| 10.3 | Landwirtschaftliche Emissionen | 97 |
| 10.4 | Lichtemissionen, Spiegelungen, Reflexionen, Blendungen | 98 |
| 11. | UMWELTBEZOGENE BELANGE | 99 |
| 11.1 | Boden und Wasser | 99 |
| 11.2 | Klima | 101 |
| 11.3 | Luft | 103 |
| 11.4 | Energiekonzept | 104 |

| | | |
|------------|--|------------|
| 12. | ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE | 106 |
| 12.1 | Allgemeine Hinweise | 106 |
| 12.2 | Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität | 109 |
| 12.3 | Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG) | 112 |
| 12.4 | Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) | 114 |
| 12.4 | Gutachterliches Fazit | 115 |
| 13. | FLÄCHENBILANZ | 116 |
| 14. | GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN | 116 |
| B. | UMWELTBERICHT | 117 |
| 1. | EINLEITUNG | 117 |
| 1.1 | Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben | 117 |
| 1.1.1 | Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes | 117 |
| 1.1.2 | Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben | 118 |
| 1.1.2.1 | Angaben zum Standort mit Bestandsbeschreibung | 118 |
| 1.1.2.2 | Angaben zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden | 118 |
| 1.1.2.3 | Beschreibung der wesentlichen Planfestsetzungen | 120 |
| 1.2 | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden | 121 |
| 1.2.1 | Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) | 121 |
| 1.2.2 | Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 10/2025) | 122 |
| 1.2.3 | Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023) | 122 |
| 1.2.4 | Regionalplan „Region Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2024; Fortschreibung Ziel B V 2.5.2 Windenergie“) | 132 |
| 1.2.5 | Landschaftsentwicklungskonzept für die Region „Oberfranken - West (4)“ (LEK, Stand: 05/2004) | 139 |
| 1.2.5.1 | Zielkarte Boden | 139 |
| 1.2.5.2 | Zielkarte Wasser | 140 |
| 1.2.5.3 | Zielkarte Luft/Klima | 140 |
| 1.2.5.4 | Zielkarte Arten/Lebensräume | 140 |
| 1.2.5.5 | Zielkarte Landschaftsbild/Erleben | 140 |
| 1.2.5.6 | Zielkarte Historische Kulturlandschaft | 141 |
| 1.2.5.7 | Zielkarte Innerfachlicher Zielabgleich | 141 |
| 1.2.5.8 | Zielkarte Leitbild der Landschaftsentwicklung | 141 |
| 1.2.6 | Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Bamberg (ABSP, Stand: 08/2006) | 141 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 1.2.7 | Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, 6. Änderung, Stand: 02/2024) | 142 |
| 2. | BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN | 143 |
| 2.1 | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden | 143 |
| 2.1.1 | Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) | 143 |
| 2.1.1.1 | Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch | 143 |
| 2.1.1.2 | Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna | 144 |
| 2.1.1.3 | Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden | 145 |
| 2.1.1.4 | Bestandsbeschreibung Schutzgut Wasser | 148 |
| 2.1.1.5 | Bestandsbeschreibung Schutzgut Klima/Luft | 150 |
| 2.1.1.6 | Bestandsbeschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung | 150 |
| 2.1.1.7 | Bestandsbeschreibung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 151 |
| 2.1.2 | Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden | 152 |
| 2.1.3 | Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 153 |
| 2.2 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung | 154 |
| 2.2.1 | Prognose der Entwicklung bezogen auf die Schutzgüter | 155 |
| 2.2.1.1 | Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung + Mensch/Lärm) | 155 |
| 2.2.1.2 | Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna | 157 |
| 2.2.1.3 | Auswirkungen auf das Schutzgut Boden | 157 |
| 2.2.1.4 | Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser | 158 |
| 2.2.1.5 | Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft | 159 |
| 2.2.1.6 | Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung | 160 |
| 2.2.1.7 | Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 160 |
| 2.2.1.8 | Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern | 160 |
| 2.2.2 | Auswirkungen in Folge des Baues und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten | 161 |
| 2.2.3 | Auswirkungen in Folge der Nutzung natürlicher Ressourcen | 161 |
| 2.2.4 | Auswirkungen in Folge der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen | 162 |
| 2.2.5 | Auswirkungen in Folge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung | 163 |
| 2.2.6 | Auswirkungen der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt | 165 |
| 2.2.7 | Auswirkungen 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 | 166 |
| 2.2.8 | Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels | 167 |
| 2.2.9 | Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe | 167 |
| 2.3 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen | 167 |
| 2.3.1 | Schutzgut Mensch | 167 |
| 2.3.2 | Schutzgut Flora/Fauna | 168 |

| | | |
|------------|---|------------|
| 2.3.3 | Schutzgut Boden | 175 |
| 2.3.4 | Schutzgut Wasser | 178 |
| 2.3.5 | Schutzgut Klima/Luft | 179 |
| 2.3.6 | Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung | 180 |
| 2.3.7 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter | 181 |
| 2.4 | Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeglichen werden sollen | 182 |
| 2.4.1 | Ermittlung Eingriffsumfang | 182 |
| 2.4.2 | Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahme | 185 |
| 2.5 | In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl | 187 |
| 2.6 | Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB | 189 |
| 3. | ZUSÄTZLICHE ANGABEN | 191 |
| 3.1 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse) | 191 |
| 3.1.1 | Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung | 191 |
| 3.1.1.1 | Umweltbericht | 191 |
| 3.1.1.2 | Schalltechnische Untersuchung | 192 |
| 3.1.1.3 | Verkehrsgutachten | 194 |
| 3.1.1.4 | Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung | 194 |
| 3.1.1.5 | Baugrunduntersuchung | 195 |
| 3.1.2 | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse) | 195 |
| 3.2 | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) | 195 |
| 3.2.1 | Allgemeine Hinweise | 195 |
| 3.2.2 | Herleitung der Überwachung | 196 |
| 3.2.3 | Beschreibung der Überwachung | 197 |
| 3.3 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 197 |
| 3.4 | Referenzliste der herangezogenen Quellen | 197 |
| C. | ANLAGEN | 199 |

A. PLANBEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen des Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) sind

- das BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist,
- die BauNVO Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist,
- die PlanZV Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, sowie
- die BayBO Bayerische Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl, S. 588, BayRS 2132-1-B), die durch §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Ziel des BBP/GOP ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur Entwicklung eines „Sonstigen Sondergebietes („SO“)“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel („GFEH“) gemäß §9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO inkl. zugehöriger Stellplatzflächen, Flächen für Nebenanlagen und notwendiger Zufahrten/Zugänge zur Vernetzung mit den benachbarten Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie eines „Dörfliches Wohngebiet („MDW“)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 5 a Abs. 1 und 2 BauNVO.

Die Festsetzungen des „SO_{GFEH}“ und des „MDW“ erfolgen im räumlichen Anschluss an die bestehende Siedlungsfläche von Priesendorf in städtebaulich integrierter Lage. Die Festsetzung an der im BBP/GOP fixierten Stelle ist städtebaulich gewollt, weil beide Teilflächen durch die Staatsstraße St 2276 („Hauptstraße“) sehr gut erschlossen und sehr gut an das örtliche/überörtliche Straßennetz angebunden sind. Darüber hinaus handelt es sich bereits derzeit um teilflächig bebaute Flächen an der Schnittstelle zwischen der freien Landschaft und der bestehenden Siedlungsflächen, die sich für einen abschließenden Lückenschluss anbieten.

Es ist Aufgabe der Gemeinde Priesendorf alles zu unternehmen, um das gesamte Gemeindegebiet als Wohn-, Lebens- und Arbeitsstandort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. die Ausweisung neuer Bauflächen verbunden mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern/-innen in die und den Verbleib von „Bestandsbürgern/-innen“ in der Gemeinde Priesendorf zu gewährleisten bzw. zu

fördern. Diese Absicht zielt auch darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung bzw. einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen kommunalen Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge sowie des sozialen und kulturellen Lebens (z. B. Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Schulen, Kirchengemeinde, Jugendtreff, Einkaufsmöglichkeiten) bzw. der zur Verfügung gestellten, öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Unterhalt der Kanalisation, der Trinkwasserversorgung) beizutragen. Die Gemeinde Priesendorf profitiert von jedem/jeder Neubürger/-in bzw. Zuzug. Die Gemeinde Priesendorf verfolgt weiterhin das Planungsziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Die Festsetzung des „SO_{GFEH}“ dient der Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung der Gemeinde Priesendorf. Damit werden u. a. Ziele des § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB (Erhalt und Entwicklung zentraler Versorgungsstrukturen) sowie der Daseinsvorsorge verfolgt.

Es ist städtebauliches Ziel der Gemeinde Priesendorf, mit dem BBP/GOP insbesondere die hinsichtlich der Lebensmittelversorgung ungenügende Nahversorgungssituation zu verbessern. Abgesehen von einer Bäckerei, zwei Gärtnereien (bei denen man jeweils Gemüse erwerben kann) und einer Brauereigaststätte bestehen im Gemeindegebiet keine Nahversorgungsmöglichkeiten mit Produkten des täglichen Bedarfes bzw. mit Lebensmitteln. Insbesondere für nur noch eingeschränkt mobile Bewohner/-innen ist die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes unzureichend bzw. zwingt die Bevölkerung/Allgemeinheit dazu, diesbezüglich vorhandene Einrichtungen in Nachbargemeinden, demnach in größerer Entfernung, in Anspruch zu nehmen, was mit einem zusätzlichen Zeit- und Wegeaufwand verbunden sowie in vielen Fällen (insbesondere ältere, nicht (mehr) mobile Menschen) nur mit Unterstützung motorisierter Dritter möglich ist. Mit der Aufstellung des BBP/GOP berücksichtigt die Gemeinde Priesendorf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).

Zuletzt verfolgte die Gemeinde im Rahmen ihrer städtebaulichen Planungsüberlegungen u. a. das Ziel zur Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern (Beispiel BBP/GOP „In der Ebene“). Insbesondere unter dem Aspekt des Wohnens möchte sich die Gemeinde Priesendorf jedoch künftig breiter aufstellen und ihr Angebotsspektrum vergrößern. Mit dem BBP/GOP sichert die Gemeinde Priesendorf Flächen für die Schaffung/ Bereitstellung günstigen Wohnraumes in Form von Mehrfamilienwohngebäude (z. B. sozialer Wohnungsbau, einkommensorientierte Förderung). Berücksichtigung finden sollen jedoch auch die Belange der Wirtschaft, gewerblicher Nutzungen sowie der Landwirtschaft. Zur Realisierung dieses Nutzungsmixes bietet die BauNVO die Möglichkeit zur Festsetzung eines sog. „Dörflichen Wohngebietes“, das entlang eines Streifens im Norden des Plangebietes geplant ist.

Um eine geordnete städtebauliche (Weiter-) Entwicklung sicherzustellen und die vorgenannten Planungsziele zu erfüllen, ist es erforderlich, den BBP/GOP aufzustellen. Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben und in gebotenem Umfang begründet. Vor diesem Hintergrund fasste der Gemeinderat Priesendorf für den BBP/GOP in seiner Sitzung am 11.05.2023 den

notwendigen Aufstellungsbeschluss und in seiner Sitzung am 16.05.2024 einen Änderungs-/Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2023.

3. VERFAHREN

3.1 Verfahrensart

Es handelt sich um die Aufstellung eines qualifizierten BBP/GOP, der gemäß § 30 Abs. 1 BauGB alleine die Kriterien für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben festlegt. Durchgeführt wurde das durch das BauGB vorgegebene Regelverfahren mit der frühzeitigen bzw. mit der förmlichen Öffentlichkeits-, Träger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bzw. gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

3.2 Behörden-/Trägerbeteiligung

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

1. Landratsamt (LRA) Bamberg
2. Regierung von Oberfranken, Bayreuth
3. Wasserwirtschaftsamt (WWA) Kronach, Kronach
4. Staatliches Bauamt (StBA) Bamberg , Bamberg
5. Regionaler Planungsverband (RPV) Oberfranken - West, Bamberg
6. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (BLfD), Referat B Q - Bauleitplanung, München
7. Bayerischer Bauernverband, Bamberg
8. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten (AELF) Bamberg, Bereich Forsten, Zweigstelle Scheßlitz
9. AELF Bamberg, Bereich Landwirtschaft, Bamberg
10. Amt für Ländliche Entwicklung (ALE) Oberfranken, Bamberg
11. Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung (ADBV) Bamberg, Bamberg
12. Deutsche Telekom Technik GmbH, Nürnberg
13. Bayernwerk Netz GmbH, Bamberg

14. BIL eG, Bonn
15. Vodafone GmbH, Vodafone Deutschland GmbH, Nürnberg
16. Bund Naturschutz in Bayern (BUND) e. V., Kreisgruppe Bamberg
17. Landesbund für Vogelschutz (LBV) in Bayern e. V., Bezirksge-
schäftsstelle Oberfranken, Bayreuth
18. Verein für Landschaftspflege, Artenschutz und Biodiversität e. V
(VLAB), Erbendorf
19. Kreisbrandrat, Herr Renner, Bamberg
20. Kreisheimatpfleger, Hr. Rösler, Altendorf
21. Polizeiinspektion Bamberg - Land, Bamberg
22. Zweckverband für Rettungsdienst und Feuerwehralarmierung Bam-
berg - Forchheim, Bamberg
23. Zweckverband zur Wasserversorgung der Weißberggruppe, Trabels-
dorf
24. Verkehrsverbund Großraum Nürnberg GmbH (VGN), Nürnberg
25. Gemeinde Lisberg in der Verwaltungsgemeinschaft (VG) Lisberg
26. Gemeinde Schönbrunn i. Steigerwald in der VG Burgebrach
27. Gemeinde Oberaurach
28. Gemeinde Eltmann
29. Gemeinde Viereth - Trunstadt

Weitere Stellen wurden nicht beteiligt, weil ihre wahrzunehmenden Belange von der Planung nicht berührt waren/sind.

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen und der förmlichen Beteiligung gingen der Ge-
meinde Priesendorf keine Stellungnahmen zu.

3.4 Verfahrensverlauf

Folgende Verfahrensschritte wurden durchgeführt:

| | |
|--|------------|
| Aufstellungsbeschluss: | 11.05.2023 |
| Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss: | 14.07.2023 |
| Änderungs-/Ergänzungsbeschluss zum Aufstel- lungsbeschluss, Auslegungsbeschluss: | 16.05.2024 |
| Bekanntmachung Änderungs-/Ergänzungs-, Aus- legungsbeschluss und frühzeitige Öffentlichkeits- beteiligung: | 14.06.2024 |

| | |
|--|-------------------------|
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung: | 18.06.2024 - 19.07.2024 |
| Frühzeitige Träger-/Behördenbeteiligung | 18.06.2024 - 19.07.2024 |
| Billigungs-/Auslegungsbeschluss: | 24.07.2025 |
| Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung: | 08.08.2025 |
| Förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung: | 11.08.2025 - 12.09.2025 |
| Förmliche Träger-/Behördenbeteiligung: | 11.08.2025 - 12.09.2025 |
| Erneuter Billigungs-/Auslegungsbeschluss: | 11.12.2025 |
| Erneute Bekanntmachung förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung: | 16.01.2026 |
| Erneute förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung: | 19.01.2026 - 20.02.2026 |
| Erneute förmliche Träger-/Behördenbeteiligung: | 19.01.2026 - 20.02.2026 |
| Satzungsbeschluss: | - |
| Bekanntmachung Satzungsbeschluss: | - |

3.5 Durchführung des Verfahrens

Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens erfolgte im Rahmen der kommunalen Planungshoheit durch die Gemeinde Priesendorf unter Inanspruchnahme der Zuarbeit (gemäß § 4 b BauGB) der von ihr beauftragten Ingenieuraktiengesellschaft Höhnen & Partner (H & P, 96047 Bamberg).

4. LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES

4.1 Lage des Plangebietes



Abb. 1: Lage des Plangebietes im Hauptort Priesendorf (mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Hauptortes Priesendorf, direkt östlich an der Staatsstraße St 2276 („Hauptstraße“) und südlich der Straße „Felsenkeller“ (siehe (s.) Abbildung (Abb.) 1) am südlichen Ortsteingang.

4.2 Abgrenzung des Plangebietes

Die Geltungsbereichsgröße (eigentliches Plangebiet) beträgt ca. 2,28 ha. Das Plangebiet liegt vollflächig in der Gemarkung (Gmkg.) Priesendorf, wird

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 67/6, 67/7 und 181/14 (alle „Hauptstraße“/St 2276 mit Fahrbahn/Gehwegen), 182 (Vereinsheim Musikverein Priesendorf e. V.), 181/3, 181/4, 181/6, 181/7, 181/13 (alles Privatgrundstücke mit Wohngebäuden, Nebenanlagen, Grün-/Gartenflächen), Fl.-Nr. 184/7 (noch nicht bebautes Privatgrundstück) und 184 (Wald),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 181/2 (Brach-/ Ruderalfläche, Lagerplatz, Gehölzbestand), 184 (Wald), 184/2 (Wald, Grünland), 184/3 und 199/2 (beides Forst-/ Wirtschaftswege),
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 221 (Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand), 221/6 (Buswartehaus), 324/6 (Gmkg. Neuhausen, Gehweg), 130/7 (Gmkg. Neuhausen, „Weißbergstraße“/Kr BA 17), 200/2 (Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand), 193/2 („Hauptstraße“/St 2276 mit Fahrbahn) sowie
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 184 (Wald)

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke voll- oder teilflächig (TF):

Fl.-Nr. 67/6 (TF), 67/7 (TF), 181/2 (TF), 181/14 (TF), 181/24, 184 (TF), 184/2 (TF), 184/3 (TF), 193/2 (TF) und 199/2 (TF)

Nach der erfolgten Flurbereinigung (vorläufige Besitzeinweisung, s. Teil A. Kapitel (Kap.) 5.1 „Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 04/2023)“) wird das eigentliche Plangebiet

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 67/6, 67/7 und 181/14 (alle „Hauptstraße“/St 2276 mit Fahrbahn/Gehwegen), 182 (Vereinsheim Musikverein Priesendorf e. V.), 181/3, 181/4, 181/6, 181/7, 181/13 (alles Privatgrundstücke mit Wohngebäuden, Nebenanlagen, Grün-/Gartenflächen), Fl.-Nr. 184/7 (noch nicht bebautes Privatgrundstück) und 1170 (Wald),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1173 (Wald), 1171 (Forst-/Wirtschaftsweg) und 1170 (Wald) und 1177 (Forst-/Wirtschaftsweg),
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 221 (Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand), 221/6 (Buswartehaus), 324/6 (Gmkg. Neuhausen, Gehweg), 130/7 (Gmkg. Neuhausen, „Weißbergstraße“)

ße“/Kr BA 17), 200/2 (Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand),
193/2 („Hauptstraße“/St 2276 mit Fahrbahn) sowie
im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1170 (Wald)

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke voll- oder teilflächig (TF):

Fl.-Nr. 67/6 (TF), 67/7 (TF), 181/2, 181/14 (TF), 181/24, 181/25, 193/2 (TF),
1170 (TF), 1171 (TF) und 1176

Zum Geltungsbereich es BBP/GOP gehören auch die Flächen zur Realisie-
rung der extern liegenden Maßnahmen des notwendigen naturschutzrechtli-
chen Ausgleiches (externe Kompensationsflächen/ Kompensationsmaßnah-
men:

- Alte Fl.-Nr. 173 (TF) und 174 (TF, beide Gmkg. Priesendorf), neue Fl.-Nr.
1140 (TF, Gmkg. Priesendorf); Flächen im Umfang von 3.430 m²
- Alte Fl.-Nr. 564 (TF), 565 (TF), 565/2 (TF, alle Gmkg. Priesendorf), neue
Fl.-Nr. 1362 (TF) und 1366/1 (TF, beide Gmkg. Priesendorf); Flächen im
Umfang von 5.698 m²
- Alte Fl.-Nr. 555 (TF) und 567 (TF, beide Gmkg. Priesendorf), neue Fl.-Nr.
1357/2 (TF, Gmkg. Priesendorf); Flächen im Umfang von 1.754 m²
- Alte Fl.-Nr. 342 (TF), Gmkg. Neuhausen), neue Fl.-Nr. 419 (TF, Gmkg.
Neuhausen); Flächen im Umfang von 3.788 m²

5. PLANGRUNDLAGEN

5.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 04/2023/ Stand vorläufige Besitz- einweisung: 06/2025)

Dem BBP/GOP liegt die DFK des ADBV Bamberg (zur Verfügung gestellt
durch die Gemeinde Priesendorf, Stand: 04/2023) zugrunde. Die DFK ist der
Planzeichnung in schwarzer Farbe hinterlegt. In den zeichnerischen Hinwei-
sen verdeutlicht eine entsprechende Signatur die grafische Darstellung der
DFK.

Die Geltungsbereichsflächen liegen innerhalb der Flächen eines laufenden
Flurbereinigungsverfahrens (Verfahren Priesendorf, Verfahrenskennzahl
294221, ALE Oberfranken). Die vorläufige Besitzeinweisung ist erfolgt (Stand:
06/2025). Die künftig geltenden, derzeit jedoch noch nicht amtlichen Grund-
stücksgrenzen und Flurnummern sind in der Planzeichnung dargestellt, zur
besseren Unterscheidung jedoch in roter Farbe (Plangrundlage zur Verfügung
gestellt durch das ALE Oberfranken, Bamberg). Die Planung ist so erstellt,
dass sie die künftig neuen (endgültigen) Grenzverläufe berücksichtigt.

5.2 Bestandsvermessung (Stand: 06/2022 bzw. 10/2022)

Der BBP/GOP basiert auf terrestrischen, digitalen Bestandsvermessungen
des Ingenieurbüros Becker & Partner GmbH (63628 Bad Soden - Salmünster,
Stand: 06/2022) und der Weyrauther Ingenieurgesellschaft mbH (96047 Bam-

berg, Stand: 10/2022). Diese sind in der Planzeichnung in einem blassgrauen Farbton hinterlegt. In den zeichnerischen Hinweisen verdeutlichen entsprechende Signaturen die grafische Darstellung der Urgeländevermessung.

5.3 Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 09/10/2023, 03/04/2024)

Am 28.09.2023 erfolgte durch das Büro Landschaftsplanung Kraus (BLK), 96052 Bamberg) eine Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen innerhalb der Geltungsbereichsflächen (s. Anlage 1 „Karte Biotop- und Nutzungstypen“ und Anlage „Erfassung Biotop- und Nutzungstypen, Kurzbericht“). Im Oktober 2023 (05.10.2023) erfolgte durch H & P eine Bestandsbegehung zur Erfassung der örtlichen Verhältnisse. Während des gesamten Jahres 2024 erfolgten eine Vielzahl artenschutzrechtlicher Bestandsbegehungen und Kartiergänge durch das Büro Maier Landplan (97892 Kreuzwertheim).

5.4 Planunterlagen

Bestandteile des BBP/GOP sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 1.000, erneuter Entwurf (Stand: 11.12.2025), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung mit separatem Umweltbericht zum Entwurf vom 11.12.2025, inkl. Anlage 1: Karte Biotop- und Nutzungstypen, Stand: 20.11.2023, BLK, 96052 Bamberg), Anlage 2 (Erfassung Biotop- und Nutzungstypen, Kurzbericht, 23.11.2023, BLK, 96052 Bamberg), Anlage 3 (Bewertungs-, Eingriffsplan, Stand: 11.12.2025, H & P, 96049 Bamberg), Anlage 4 (Übersichtstabelle Monitoring, Stand: 11.12.2025, H & P, 96049 Bamberg), Anlage 5: Maßnahmenkonzepte externe Kompensationsflächen

Im Rahmen der Grundlagenermittlung/Bestandserfassung wurden folgende Unterlagen verwendet, die nicht Bestandteil des BBP/GOP sind, jedoch für dessen Bearbeitung und Erstellung notwendig waren/sind:

- BBP/GOP „Schmiedsgrund“, Schalltechnische Untersuchung vom 24.07.2025, Geräuschimmissionen Verkehrslärm, Geräuschkontingentierung nach DIN 45 691, H & P, 96047 Bamberg
- Knotenpunkt St 2276/BA 17/Gewerbezufahrt, Bericht zur Verkehrsuntersuchung, Stand: 27.11.2023, Modus Consult, 76227 Karlsruhe
- Knotenpunkt St 2276/BA 17/Gewerbezufahrt, Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung vom 31.03.2024, Modus Consult, 76227 Karlsruhe
- Gemeinde Priesendorf, Landkreis Bamberg, Bebauungsplan „Schmiedsgrund“, Naturschutzfachlicher Beitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung (saP), Büro Maier Landplan (97892 Kreuzwertheim, Stand: 03.07.2025)
- Untersuchungsbericht 01 BBP Schmiedsgrund, Baugrunduntersuchung (Stand: 24.06.2024), Gartiser, Germann & Piewak (GGP), 96047 Bamberg

- Die Hauptstraße in Priesendorf als Nahversorgungsstandort; Verträglichkeitsgutachten zu den Auswirkungen eines Ansiedlungsvorhabens (Stand: 15.11.2025, Dr. Lademann & Partner, 22159 Hamburg/01067 Dresden)

6. PLANUNGSVORGABEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)

6.1.1 Ziele (Z) der Raumordnung

Die Gemeinde Priesendorf liegt laut der Strukturkarte (Anlage 2 zum LEP) innerhalb des „Allgemeinen ländlichen Raumes“ (s. Abb. 2, Fläche in Hellgelb dargestellt) und hier in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 2, blaue Senkrechtparallelschraffur). Die Gemeinde Priesendorf ist nicht als „Zentraler Ort“ eingestuft.

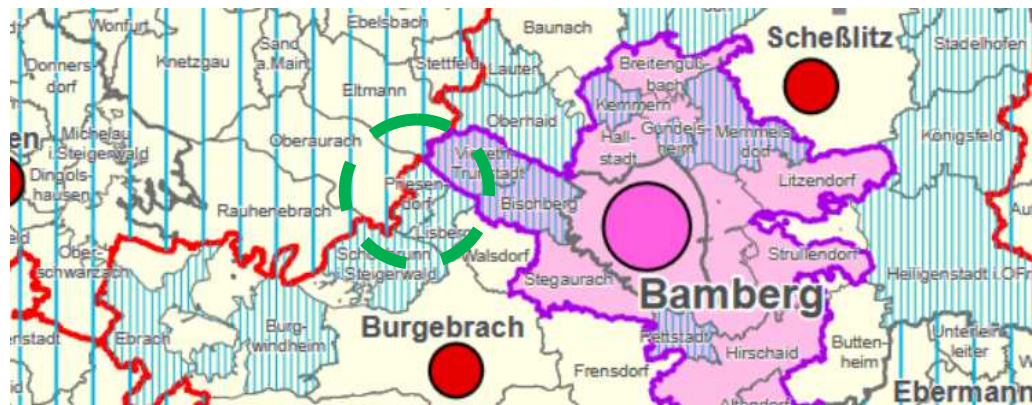


Abb. 2: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Gemeindegebiet grün gestrichelt gekennzeichnet, Darstellung genordet, o. M., Quelle: LEP)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- 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 Zieles beizutragen (s. Kap. 1.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Sicherung und Förderung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen stellt die räumliche Dimension staatlicher Vorsorge zur Gewährleistung vergleichbarer Chancen der freien und gleichen Entfaltung der Persönlichkeit und gesellschaftlicher Teilhabe dar (räumliche Gerechtigkeit). Sie dient dem sozialen Ausgleich in räumlicher Hinsicht und ist ein wichtiger raumbezogener Beitrag zur Gewährleistung des gesellschaftlichen Zusammenhaltes. Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sind für die soziale, wirtschaftliche und territoriale Kohäsion von großer Bedeutung. Ihre Sicherung ist somit ein zentraler gesellschaftlicher Beitrag zur Herstellung von räumlicher Gerechtigkeit. Es geht darum, eine räumliche Gerechtigkeit zu gewährleisten, also den

Menschen vergleichbare Startchancen und Entwicklungsmöglichkeiten zu geben und regionale Besonderheiten zu berücksichtigen. Räumliche Gerechtigkeit trägt ganz wesentlich zur Integration und Identifikation mit einem Gemeinwesen bei. Sie ist nicht als räumliche Mindestausstattung zu verstehen. Durch flächendeckende attraktive Infrastrukturausstattung und Angebotsstandards soll eine möglichst hohe Lebensqualität in allen Teilräumen angestrebt werden. Insbesondere im ländlichen Raum beinhaltet dies den Zugang zu Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie den Zugang zu und die Erreichbarkeit von differenzierten Einrichtungen der Daseinsvorsorge und der Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen. Damit trotz bestehender Unterschiede alle Teilräume gleichwertige Entwicklungschancen haben, ist es notwendig, ein ausreichendes Angebot an Wohnungen, an Arbeitsplätzen sowie an Einrichtungen der Daseinsvorsorge, einschließlich der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen zu schaffen oder zu halten. Der BBP/GOP mit den vorliegend getroffenen Festsetzungen steht insofern im Kontext mit dieser Zielvorgabe.

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der vor Ort vorhandene, faktische Zustand ist gemäß den naturschutz- und planungsrechtlichen geltenden Vorgaben erfasst und berücksichtigt. In Folge des BBP/GOP vorbereitete Eingriffe wurden weitestmöglich vermieden bzw. minimiert und sofern unvermeidbar gemäß den gesetzlichen Vorgaben kompensiert. Dem Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Flächen und Strukturen kann die Gemeinde Priesendorf vor dem Hintergrund des verfolgten Planungszieles (Belange der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Schaffung/Sicherung von Arbeits-/Ausbildungsplätzen, Schaffung von Wohnraum, Schaffung gewerblich und landwirtschaftlich nutzbarer Flächen) keinen Vorrang einräumen. Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen in Folge des BBP/GOP ist ausgeschlossen.

- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten (s. Kap. 1.2.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die bayerischen Teilräume sind vom demographischen Wandel in unterschiedlicher Weise betroffen. Das Nebeneinander von Schrumpfung und Wachstum kann zu einer Verschärfung räumlicher Disparitäten führen, was die Verwirklichung des Leitzieles der Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen erschwert. Insbesondere der Raum mit besonderem Handlungsbedarf (wie vorliegend zutreffend) ist vom Rückgang der Bevölkerung und der Erwerbspersonen, von der Abwanderung junger Menschen, der Alterung und einer wirtschaftlich schwierigen Situation gekennzeichnet. Dieser Raum bedarf daher einer besonderen Unterstützung. Der BBP/GOP leistet einen wichtigen Beitrag,

diesbezüglichen Entwicklungen zu begegnen bzw. auf diese zu positiven Effekten entgegenzuwirken.

- Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt (s. Kap. 2.2.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Damit alle Teilräume an einer positiven Entwicklung teilhaben und zur Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit des Landes beitragen können, müssen u. a. lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Engpässe abgebaut werden. Teilräume, die hinsichtlich der ökonomischen Ausgangslage den allgemeinen Entwicklungsstand noch nicht voll erreicht oder bei denen die Gefahr einer unterdurchschnittlichen Entwicklung besteht (Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf, wie hier vorliegend), haben einen besonderen Anspruch auf Teilhabe an der wirtschaftlichen Entwicklung. Von diesem besonderen Anspruch macht die Gemeinde Priesendorf mit dem BBP/GOP Gebrauch und sichert Flächen u. a. auch für eine Verbesserung ihrer wirtschaftsstrukturellen Situation.

- Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt u. a. bei Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge (s. Kap. 2.2.4 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die vorhergehenden Ausführungen zu Kap. 2.2.3 (Z, LEP) wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß.

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei den Geltungsbereichsflächen um Rest-/Zwickelflächen, die im Norden von bestehender Wohnbebauung (Siedlungsrand südlich entlang der Straße „Felsenkeller“), im Süden und Osten von einem Hochwaldrand, im Westen von einer Straßenverkehrsfläche (St 2276, „Hauptstraße“) und von den Siedlungsflächen des Ortsteiles Neuhausen begrenzt/eingefasst werden. Innerhalb der bestehenden, geschlossenen Siedlungsflächen von Priesendorf stehen vergleichbar große, für die Entwicklung eines vergleichbaren Sondergebietes bzw. eines dörflichen Wohngebietes geeignete, vergleichbar strategisch günstig und vergleichbar gut erschlossene Flächen nicht zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Priesendorf auch nicht über vergleichbar geeignete sonstige Grundstücke in ihrem Eigentum. In die Abwägung und in ihre Standortentscheidung hat die Gemeinde Priesendorf eingestellt, dass der Geltungsbereich des BBP/GOP bereits derzeit bebaute Grundstücksflächen (alte/neue Fl.-Nr. 181/24, Teilflächen der alten Fl.-Nr. 181/2, beide Gmkg. Priesendorf) überplant und einbezieht, die bisher im planungsrechtlichen Außenbereich lagen/liegen. Vor diesem Hin-

tergrund ist die Entwicklung am gewählten Standort alternativlos. Der BBP/GOP läuft einer kompakten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Am Südrand von Priesendorf erfolgt eine abschließende und schlüssige Siedlungsflächenarrondierung.

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Festsetzung neuer Bauflächen erfolgt in direkter Anbindung an eine geeignete Siedlungsflächeneinheit (Siedlungsflächen entlang der Straße „Felsenkeller“). Eine Zersiedlung der Landschaft und/oder eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung werden durch den BBP/GOP nicht ausgelöst. Auf diese Weise gewährleistet die Gemeinde Priesendorf auch einen wirtschaftlichen Ausbau, einen ebensolchen Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung bestehender technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen.

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die bestehenden, öffentlichen, überörtlichen Erschließungsstraßen („Hauptstraße“/St 2276, „Weißbergstraße“/Kr BA 17) werden für die Baugebieterschließung genutzt. Der BBP/GOP sichert im Bereich der St 2276 Flächen für die nachhaltige Ergänzung/Realisierung eines baulich/erschließungstechnisch notwendig werdenden Straßenausbaus (Errichtung einer Linksabbiegespur, Umbau-, Anpassungsarbeiten, Errichtung einer lagemäßig auf die Belange der St 2276 zugeschnitten neuen Grundstückszufahrt direkt gegenüber der Einmündung der Kr BA 17 in die St 2276) sowie zur baulichen/gestalterischen Neuordnung des innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Straßenabschnittes der St 2276.

- Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 (s. Kap. 5.3.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche (VK), die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfes dienen, sind gemäß dieser Normvorgabe in allen Gemeinden (also nicht nur in zentralen Orten) zulässig. Da die Gemeinde Priesendorf kein zentraler Ort i. S. d. LEP, ist kommt für die landesplanerische Zulässigkeit eines Vorhabens alleine die erste Variante der Ausnahmen in Kap. 5.3.1 (Z) in Betracht. Tatbestandsmerkmale der Zulässigkeit sind demnach:

- *Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche*
- *Betriebe, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen (in allen Gemeinden)*
- *Betriebe, die die Voraussetzungen von Ziel 5.3.2 erfüllt (siehe Wortlaut: „unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2“)*

Nicht relevant für die Vereinbarkeit mit den Vorgaben der Raumordnung sind die zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden (siehe Wortlaut in Ziel 5.3.1 (LEP): „(...) unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig (...)“). Zudem lässt die Aussage, dass die Ausweisung nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 (LEP, städtebaulich integrierte Lage, s. nachfolgende Ausführungen) unterliege, darauf schließen, dass andere Steuerungsziele keine bzw. nur eingeschränkt Anwendung finden sollen. Davon betroffen wäre u. a. das Ziel 5.3.3 (LEP), wonach durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen. Diese für den großflächigen Einzelhandel günstige Ausgangslage wird durch die Begründungen zu den Zielen im LEP 2023 bestätigt. Aus diesen geht deutlich hervor, dass die flächendeckende Versorgung ein herausragendes Anliegen ist. Die Begründung zu Ziel 5.3.1 (vgl. S. 94 LEP) enthält folgende Aussagen (Zitat):

„Demgegenüber sind Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig. (...) Auf diese Weise ist in allen Gemeinden - insbesondere auch des ländlichen Raums - eine angemessene Nahversorgung möglich. Der flächendeckenden verbrauchernahe Nahversorgung kommt dabei ein ungleich höheres Gewicht zu als möglichen Auswirkungen auf zentralörtliche Strukturen.“

Die Begründung zu Ziel 5.3.3 (LEP, vgl. Seite 95 f.) bestätigt letztlich, dass die Steuerung der Kaufkraftabschöpfung bei Betrieben bis zu 1.200 m² Verkaufsfläche keine Rolle spielt (Zitat):

„Der landesplanerische Prüfmaßstab ist darauf ausgerichtet, dass neu anzusiedelnde oder zu erweiternde Einzelhandelsgroßprojekte der Versorgungsstruktur keinen zu großen Teil der sortimentsbezogenen Kaufkraft entziehen. Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwerts von 1 200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen - Steuerung freigestellt.“

- Die Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sind in städtebaulich integrierten Lagen anzusiedeln (s. Kap. 5.3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Es handelt sich um eine städtebaulich integrierte Lage. Von einer solchen Lage kann gesprochen werden, wenn es sich um einen Standort entweder innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhanges mit wesentlichen Wohnanteilen oder um einen direkt angrenzenden Standort handelt (vorliegend zutreffend), der über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich (vorliegend vorhanden) und über eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr (ÖPNV, vorliegend vorhanden, di-

rekt westlich, beiderseits an der St 2276) verfügt. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt (vorliegend zutreffend) und in dem die Einrichtung zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfes für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden (vorliegend zutreffend). Das Vorliegen einer städtebaulich integrierten Lage wurde unabhängig von den obigen Ausführungen der Gemeinde Priesendorf auch durch die für die Beurteilung diesbezüglicher Fragen maßgebenden Stellen (Regierung, LRA, Regionaler Planungsverband) bestätigt.

- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
 - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v. H.,
 - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100 000 Einwohner 30 v. H., für die 100 000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v. H

der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen (s. Kap. 5.3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die erste Ausnahme in Ziel 5.3.1 (LEP, s. oben) besagt, dass die Ausweisungen von Betrieben bis 1.200 m² unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig ist. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die zentralörtliche Funktion einer anderen Gemeinde ohne Bedeutung ist bzw. nicht wesentlich beeinträchtigt wird, sofern der Wert von 1.200 m² berücksichtigt/eingehalten ist, was vorliegend zutrifft bzw. mittels Festsetzungen sichergestellt ist.

Sieht man in der Formulierung in Ziel 5.3.1 (LEP), dass Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche nur der Steuerung von Ziel 5.3.2 (LEP, also dem Nachweis des Vorliegens einer städtebaulich integrierten Lage) unterliegen, den Ausschluss der Anwendbarkeit anderer Ziele (wie hier Ziel 5.3.3), dann ist auch das Merkmal, dass die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte“ nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen, gar nicht zu beachten. Die Begründung zu Ziel 5.3.1 (LEP) spricht aber dafür, dass zumindest auf einen angemessenen Ausgleich zu achten ist (Zitat):

„Auf diese Weise ist in allen Gemeinden - insbesondere auch des ländlichen Raums - eine angemessene Nahversorgung möglich. Der flächendeckenden verbrauchernahen Nahversorgung kommt dabei ein ungleich höheres Gewicht zu als möglichen Auswirkungen auf zentralörtliche Strukturen.“

Bezüglich des letzten, im Wortlaut des Zieles 5.3.3 (LEP) genannten Merkmales der sortimentspezifischen Verkaufsflächen und der Abschöp-

fung der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum wird gleichfalls auf die Begründung zu Ziel 5.3.3 (LEP) verwiesen (Zitat):

„Nahversorgungsbetriebe im Sinne von 5.3.1 sind bis zum Erreichen des Schwellenwertes von 1.200 m² Verkaufsfläche von der landesplanerischen Verkaufsflächen - Steuerung freigestellt.“

Zusammenfassend bedeutet das: Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche sind in allen Gemeinden zulässig und es dürfte keine Rolle spielen, ob sie die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte beeinträchtigen.

- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (s. Kap. 6.2.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Insbesondere die im „SO_{GFEH}“ zu erwartenden, großen Dachflächen und Außenfassaden künftiger Hauptgebäude bieten sich für die Gewinnung erneuerbarer Energie an. Der BBP/GOP gibt hierzu wichtige Hinweise.

- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (s. Kap. 7.1.6 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen für wildlebende Pflanzen und Tiere ist Voraussetzung für den Erhalt der Biodiversität sowie der genetischen Vielfalt und des genetischen Potenziales der wildlebenden Arten. Um diesen Arten einen Wechsel ihrer verschiedenen Habitate sowie einen Austausch nicht nur innerhalb, sondern auch zwischen diesen Lebensräumen zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Wiederherstellung der Wanderkorridore an Land, im Wasser und in der Luft von besonderer Bedeutung. In Folge des BBP/GOP sind Wanderkorridore im Wasser und in der Luft nicht tangiert. Das Plangebiet querende Wildwechsel wurden im Rahmen der Begehungen nicht identifiziert, auch deswegen nicht, weil die Plangebietsflächen zwischen dem Siedlungsbereich und Waldflächen vermitteln und zwischen diesen Bereichen keine Austauschbeziehungen bestehen (in Nord - Süd - Richtung und umgekehrt). Die St 2276, die Aurach und die westlich davon liegenden Siedlungsflächen von Neuhausen stellen bereits derzeit erhebliche Barrieren für Austauschbeziehungen in West - Ost - Richtung (und umgekehrt) dar. Auch diese werden durch den BBP/GOP weder verschlechtert noch verbessert. Die im Süden der Geltungsbereichsflächen vorhandenen Austauschbeziehungen zwischen den dort vorhandenen Waldflächen und Flächen der freien Flur/Landschaft werden von der Planung nicht tangiert. Ein Verstoß gegen die Normvorgabe dieses Planungszieles liegt nicht vor.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des LEP.

6.1.2 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich, sind zu schaffen oder zu halten (s. Kap. 1.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP sichert Flächen für diesbezügliche Entwicklungen.

- Bei der räumlichen Entwicklung sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden (s. Kap. 1.1.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP richtet seinen Fokus schwerpunktmäßig auch auf die Sicherung von Flächen zur Schaffung günstigen Wohnraumes (Mehrfamilienhäuser) für alle Bevölkerungsschichten (jung, alt, alleinstehend, Familien, Senioren). Durch die Sicherung von Flächen mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ stärkt die Gemeinde Priesendorf die verbrauchernahe Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes, wovon alle Gemeindemitglieder und insofern alle Bevölkerungsgruppen profitieren.

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (z. B. Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Die Gemeinde Priesendorf hat die geplante Flächeninanspruchnahme dargelegt. Bei der Bereitstellung von Baulandflächen zur Realisierung der Fläche für ein „SO_{GFEH}“ und für ein „MDW“ handelt es sich um Belange im öffentlichen Interesse. Aus den getroffenen Festsetzungen geht hervor, wie und in welchem Umfang der BBP/GOP der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen. Er ist unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie darauf ausgerichtet, auf Basis der zulässigen Bauformen die vorhandenen Flächen optimal zu nutzen. Teilflächig werden bereits beeinträchtigte, überbaute/versiegelte Flächen und insofern bereits anthropogen überprägte Bereiche überplant. In diesen Bereichen erfolgt keine erstmalige Inanspruchnahme bisher unbeeinträchtigter Flächen der freien Landschaft.

- Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (s. Kap. 1.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Gemeinde Priesendorf leistet diesem Grundsatz durch die getroffenen Festsetzungen Folge. Sie setzt Flächen fest für die Sicherung und Entwicklung einer verbrauchernahen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes (separate, räumlich/bauliche getrennte Verkaufsflächen für Lebensmittel, Gastronomie/Café mit Außenbereich und Getränke), zur Schaffung neuen Wohnraumes sowie zur Sicherung von Flächen zur An-

siedlung gewerblicher, das Wohnen nicht störender Nutzungen unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft. Dieses Spektrum berücksichtigt die Realisierbarkeit einer Vielzahl unterschiedlicher Interessen und unterstützt eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung innerhalb des Gemeindegebietes.

- Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen und zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeldes insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (s. Kap. 1.2.2 (G) LEP).

Hierzu wird festgestellt:

In Gemeinden mit besonderem Handlungsbedarf (wie vorliegend zutreffend) herrscht ein durch den demographischen Wandel bedingter, sehr hoher Handlungsdruck. Insbesondere in diesen Teilräumen sind Maßnahmen zur weiteren Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen und damit zur Verminderung der Abwanderungstendenzen vor allem der jungen Bevölkerung nötig. Der BBP/GOP und die hier künftig zulässigen Nutzungen und Einrichtungen tragen zur Stärkung der Gemeinde Priesendorf als attraktives Wohn-, Arbeits- und Lebensumfeld für die genannten Bevölkerungsgruppen bei. Dadurch wirkt die Gemeinde Priesendorf gezielt einer Abwanderung sowie den Folgen des demographischen Wandels entgegen.

- Bei der Ausweisung von Bauland soll die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebotes für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden (s. Kap. 1.2.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Innerhalb des „MDW“ verfolgt die Gemeinde Priesendorf das Ziel zur Errichtung von einkommensorientiert geförderten Wohnraumes (EOF).

- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauches mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird, wie der Begründung zum LEP zu entnehmen ist. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Der BBP/GOP berücksichtigt diesen Grundsatz. Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 11 („Umweltbezogene Belange“) wird hingewiesen. Die getroffenen Festsetzungen tragen zu einer klimagerechten Pla-

nung bei. Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den aktuellen Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauches und damit des Klimaschutzes gerecht werden. Es handelt sich um einen integrierten Standort und um eine Siedlungsentwicklung im Sinne des Grundsatzes.

- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen. Dies ist geschehen. Die Gemeinde Priesendorf hat geprüft, ob das Plangebiet innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt. Es liegt nicht innerhalb von Bereichen mit „Georisiken“ (z. B. großflächige Senkungsgebieten, Erdfällen/Dolinen, Stein-/Blockschlägen, Rutschungsbereiche) und auch nicht innerhalb einer Erdbebenzone gemäß DIN 1998 - 1. Es liegt weiterhin nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen, von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten, jedoch innerhalb wassersensibler Bereiche (s. Teil A. Kap. 7.7 „Wasser“). Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten ein gesichertes Maß nicht überbaubarer Flächen. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Hierzu ist im konkreten Planfall festzustellen: Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes für die Region „Oberfranken - West“ (LEK) innerhalb von Flächen mit einer „geringen Kaltluftproduktionsfunktion“, jedoch nicht innerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluftammel- und/ oder als Frischlufttransportweg dienen und nicht innerhalb von Frischluftentstehungsgebieten (Waldflächen), jedoch im Bereich von Flächen mit einer hohen Inversionsgefährdung. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer „allgemeinen Bedeutung“ für den bioklimatischen Schutz. Aufgrund der Lage und der geringen Größe handelt es sich nicht um die Überplanung von für das Gesamtgemeindegebiet klimarelevanter Flächen, auch nicht um die Überplanung von für das lokale Kleinklima im Hauptort Priesendorf bzw. im Ortsteil Neuhausen relevanter Flächen.

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer

Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (s. Kap. 1.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP dient dazu, lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite der Gemeinde Priesendorf zu minimieren, die Versorgung der Gemeinde Priesendorf mit Gütern und Dienstleistungen zu verbessern und auch die Wohnfunktion zu stärken.

- Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind (s. Kap. 2.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die mit dem BBP/GOP verfolgten Ziele und die auf dieser Grundlage künftig zulässigen Nutzungen/Einrichtungen entsprechen den Vorgaben des Grundsatzes.

- 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. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (s. Kap. 3.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Aus den vorgenannten Gründen handelt es sich um eine Planung, die der Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dient (u. a. Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen). Die Gemeinde Priesendorf stellt eine optimierte Erschließungskonzeption sicher. Es gelingt, die Plangebietsflächen von außen so zu erschließen, dass keine neue Straßen für die äußere Erschließung gebaut werden müssen und im Bereich der St 2276 die Leistungsfähigkeit und die Sicherheit der bestehenden Verkehrsinfrastrukturen nicht überlastet und/oder beeinträchtigt werden. Wesentliches städtebauliches Argument für die getroffene Planungsentscheidung ist die Wahrung eines baulich einheitlichen Kontextes zwischen der bestehenden Siedlungsflächencharakteristik und den neuen Bauflächen. Der Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Erhaltung und an der angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt ökologische, ökonomische, soziale und baukulturelle Aspekte. Die Planung insbesondere im Bereich des „MWD“ stellt die Realisierung flächensparender Wohn-/Bauformen sicher.

- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (s. Kap. 3.1.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Anbindung der Geltungsbereichsflächen an das örtliche/überörtliche Straßennetz (St 2276) erfolgt gemäß den im Vorfeld durchgeführten Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger an der hierfür richtigen Stelle und ersetzt zwei hier bisher vorhandene, kurz aufeinander folgende private Grundstückszufahrten. Gegenüber der Einmündung der „Weißbergstraße“ (Kr BA 17) sichert der BBP/GOP Flächen für künftig nur noch eine Grundstückszufahrt. Es kommt künftig zur Ausbildung einer geordneten Kreuzungssituation. Ca. auf Höhe des Westrandes des „MDW1“, (beiderseits der St 2276) befinden sich Haltestellen des ÖPNV. Auch unter diesem Aspekt ist das Plangebiet gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

- Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (s. Kap. 3.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Aus den vorgenannten Gründen kann die Gemeinde Priesendorf einem Erhalt der im Plangebiet liegenden, bisher nicht überbauten Flächen keinen Vorrang einräumen.

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine Zersiedelung der Landschaft erfolgt nicht. Geplante Bauflächenausweisungen sind im direkten Anschluss an bestehende Bau-/ Verkehrsflächen vorgesehen. Mit Blick auf die Planzeichnung sind weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren. Es erfolgt eine städtebaulich schlüssige/nachvollziehbare Abrundung im Bereich des bestehenden Ortsrandes.

- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (s. Kap. 4.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Neubau von Straßen zur äußeren Plangebietserschließung wird nicht notwendig; hierfür werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt. Der BBP/GOP sichert intern notwendige Flächen für bislang nicht vorhandene, neue Grundstückszufahrten sowie zur Errichtung einer neuen, notwendigen Linksabbiegespur im Bereich der St 2276 und leistet damit dem Grundsatz Folge.

- Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden. Das überregionale „Bayernnetz für Radler“ soll weiterentwickelt werden (s. Kap. 4.4 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Vorhandene Radwegestrukturen im Umfeld außerhalb des Geltungsbereiches werden durch den BBP/GOP nicht tangiert.

- Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (s. Kap. 5.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Innerhalb des „MDW“ ist die Ansiedlung solcher Unternehmen/Betriebe zulässig/möglich.

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. Kap. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Im Plangebiet sind keine intensiv land- und/oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden. Gemäß Auskunft des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) und der Darstellung der tatsächlichen Nutzungen handelt es sich bei den im Norden der (alten) Fl.-Nr. 181/2 (neue Fl.-Nr. 181/25, Gmkg. Priesendorf) befindlichen Flächen um Grünland. Laut der amtlichen Bodenschätzung handelt es sich bei den Plangebietsflächen zum überwiegenden Teil um schweren Lehm oder tonigen Lehm (LT) der Zustandsstufe 6 (geringe - geringste Ertragsfähigkeit, Krume von 5,0 cm bis max. 20 cm auf verdichteten rohem Untergrund bis vollkommen biologisch toten Untergrund, der nur eine geringe bis keine Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt). Die Bodenzahl liegt bei 41, die Ackerzahlen bei 27 bis maximal 35. Die durchschnittliche Ackerzahl im Landkreis Bamberg liegt bei 40. Insofern handelt es sich um im Plangebiet um unterdurchschnittliche Böden. Sie sind als Verwitterungsböden (V) anzusprechen, das sind Gebirgsböden, die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind. Im Süden des Geltungsbereiches befinden sich Teilflächen mit stark lehmigem Sand (SL) und der Zustandsstufe 4 (mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit), einer Bodenzahl von 46 und Ackerzahlen von 37 bis maximal 43. Auch hier handelt es sich um Verwitterungsböden.

- Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden (s. Kap. 5.4.2 (G), LEP)

Hierzu wird festgestellt:

In Folge des BBP/GOP kommt es zu keiner Zerschneidung bestehender Waldflächen. Im Osten des Geltungsbereiches werden auf einer Teilfläche randlich Waldflächen im Umfang von ca. 50 m² überplant und in Bauflächen umgewandelt. Es handelt sich hierbei nicht um Bannwaldflächen, nicht um landeskulturell bedeutsame Waldflächen und auch nicht um Waldflächen mit sonstiger, besonderer Funktion (z. B. Klimaschutzwald, Hangschutzwald). Innerhalb des Geltungsbereiches, konkret entlang seines Südrandes, setzt der BBP/ GOP Waldflächen fest. Diese Festsetzung entspricht den dortigen, faktischen Verhältnissen (Waldflächen). Die Einbeziehung dieser Waldflächen in den Geltungsbereich erfolgte in enger Abstimmung mit dem ALE Oberfranken. Der Grund liegt darin, dass im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens in diesem Waldabschnitt die Anlage eines neuen Forstweges vorgesehen ist. Da es sich aus walddirektlicher Sicht bei den für den Forstweg benötigten Flächen künftig unverändert um Waldflächen handelt, ist dieser Bereich auch unverändert als Waldfläche festgesetzt. Gemäß der vorliegenden Biotop- und Nutzungstypenkartierung handelt es sich bei den Waldflächenfragmenten in der Ostspitze des Geltungsbereiches um sonstigen, standortgerechten Laubwald mittlerer Ausprägung (überwiegend Laubholz, L62 gemäß BayKompV) sowie bei den am südlichen Geltungsbereichsrand liegenden Teilflächen um strukturreichen Nadelholzforst mittlerer Ausprägung (überwiegend Nadelholz, N722 gemäß BayKompV).

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (s. Kap. 6.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Es handelt sich um einen integrierten Standort, der für eine maßstabsgerechte Siedlungsflächenerweiterung im geplanten Umfang geeignet ist. Dies trägt zur Minimierung des zusätzlichen Erschließungsaufwandes sowie hinsichtlich der Erzeugung durch künftigen Fahrverkehr verursachter Emissionen bzw. des dadurch veranlassten Energieverbrauches bei. Hier neu errichtete Gebäude müssen hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauches den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN - Normen und Verordnungen entsprechen.

- Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden (s. Kap. 6.2.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Planbegründung gibt hierzu erste Hinweise (s. Teil A. Kap. 9.2 „Dachgestaltung“, Teil A. Kap. 11.4 „Energiekonzept“).

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen neben der Stromerzeugung insbesondere für die Wärmeversorgung und Wärmeverteilung ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Planbegründung gibt hierzu erste Hinweise (s. Teil A. Kap. 7.6 „Geothermie“).

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben nur in dem Umfang, der für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Priesendorf notwendig ist. Es handelt sich nicht um die Überplanung von Flächen der freien Landschaft, sondern um Rest-/Zwickelflächen, die am Rand des bestehenden Siedlungsgebietes liegen und nahezu allseitig von örtlichen/überörtlichen Erschließungsstraßen sowie von Bauflächen umgeben sind. Die Plangebietsflächen spielen als Raum für eine aktive Erholung der Öffentlichkeit/ Allgemeinheit keine Rolle (keine besonderen Erholungsstrukturen wie Aussichtspunkte, Spielplatz o. ä. vorhanden). Den in Folge des BBP/GOP ausgelösten, teilflächigen Verlust bisher weitgehend ungenutzter Siedlungsflächen (hier im Wesentlichen Grün-/Brachflächen) betrachtet die Gemeinde Priesendorf als vertretbar. Es handelt sich um eine räumlich nachvollziehbare und klar abgegrenzte Arrondierung der bestehenden Siedlungsflächen. Darüber hinausgehende, außerhalb des Geltungsbereiches angrenzende Flächen bleiben als Erholungsraum und Lebensgrundlage erhalten. Es handelt sich um die Überplanung vorbeeinträchtigter Flächen, die im Einflussbereich von Verkehrslärm (St 2276, Kr BA 17) liegen.

- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiet wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen, ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden (s. Kap. 7.1.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vereinzelt im nördlichen Hangbereich vorhandene, eingestreute Obstbäume können nicht erhalten werden. Auch dem Erhalt des im Plangebiet teilflächig vorhandenen, mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes kann die Gemeinde Priesendorf vor dem Hintergrund der verfolgten städtebaulichen Ziele keinen Vorrang einräumen. Der BBP/GOP setzt notwendige Kompensationsmaßnahmen/-flächen fest.

- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen zu Kapitel 7.1.6 (Z) LEP wird hingewiesen (s. Teil A. Kap. 6.1.1 „Ziele (Z) der Raumordnung“). Diese gelten hier sinngemäß.

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistung auf Dauer erfüllen kann. Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden (s. Kap. 7.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP sieht Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf das Grundwasser sowie zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung/-versickerung vor.

- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt innerhalb wassersensibler Bereiche. Der BBP/GOP trifft Festsetzungen bzw. gibt Hinweise und Empfehlungen bezüglich des Schutzes künftiger baulicher Anlagen gegenüber dem Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser bzw. gegenüber hohen Grundwasserständen.

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Bau- und/oder sonstige Kulturdenkmäler, schützenswerte Ensemble, landschaftsprägende Denkmäler, Bodendenkmäler o. ä. sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Grundsätzen des LEP.

6.2 Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2024; Fortschreibung Ziel B V 2.5.2 Windenergie“)

6.2.1 Ziele (Z) der Raumordnung

Die Gemeinde Priesendorf gehört zur Planungsregion „Oberfranken - West (4)“. Priesendorf ist als Mitgliedsgemeinde (s. Abb. 3, schwarzer Kreis) der Verwaltungsgemeinschaft Lisberg ausgewiesen. Die Gemeinde Priesendorf liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ (s. Abb. 3, hellgelbe Flächen) bzw. innerhalb eines Raumes mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 3, hellblaue Senkrechtparallelschraffur).

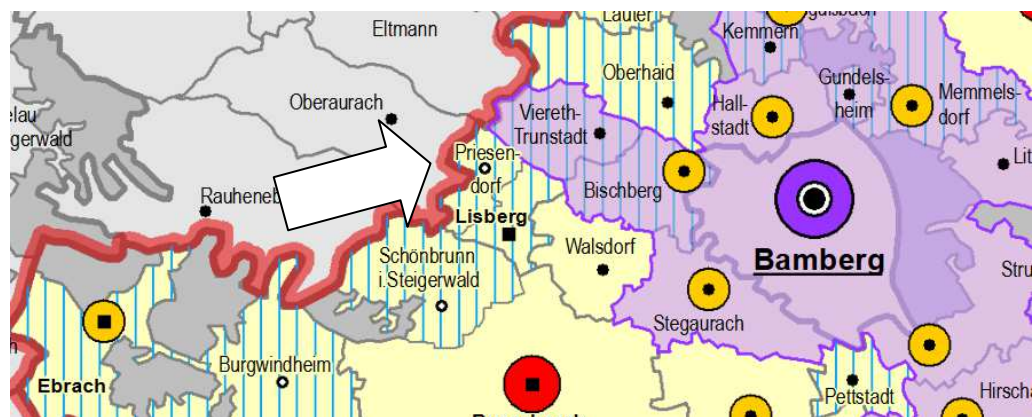


Abb. 3: Ziele der Raumordnung (Lage der Gemeinde Priesendorf mit weißem Pfeil markiert; Darstellung genordet, o. M., Quelle: RP)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- Die räumliche Ordnung und Entwicklung soll dazu beitragen, zwischen den Teilräumen der Region unausgewogene Strukturen abzubauen oder zu vermeiden, die innere Verflechtung zu fördern und die Anziehungskraft der Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu verstärken (s. Kap. A I 2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP ist ein Bestandteil, der zur Umsetzung dieses Leitbildes beiträgt. Die durch den BBP/GOP vorbereitete räumliche Ordnung/ Entwicklung dient der Stärkung der Belange der kommunalen Nahversorgung, der Schaffung von Flächen zur Schaffung neuen Wohnraumes, zur Ansiedlung die Wohnnutzung nicht wesentlich störender, gewerblicher Nutzungen/Dienstleistungen sowie der Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft. Diesbezüglich bestehende Defizite sind erkannt und werden auf dieser Grundlage verbessert. Dies trägt zur Stärkung der Stellung der Gemeinde Priesendorf innerhalb der Region und damit zur Stärkung der Region selber bei.

- Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden (s. Kap. A I 5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Es ist nicht erkennbar, wie in Folge des BBP/GOP die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft erheblich beeinträchtigt werden könnte, zumal die Planung Maßnahmen zur Eingriffsminimierung/-kompensation vorsieht und der geforderte Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft berücksichtigt ist.

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes soll hingewirkt werden. Dazu sollen vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen angestrebt werden (s. Kap. A II 1.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP stellt die geforderte günstige Zuordnung sicher und trägt insofern zur Verringerung der genannten Negativaspekte bei.

- Die Attraktivität des ländlichen Raumes als eigenständiger Lebensraum der Region soll gesichert und durch Verbesserung der Arbeits- und Ausbildungsmöglichkeiten, der wirtschaftlichen Struktur und der Infrastrukturausstattung weiter erhöht werden (s. Kap. A II 1.2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die im BBP/GOP gesicherten Flächen und die künftig dort zulässigen Nutzungen, Einrichtungen und baulichen Anlagen tragen zur Steigerung der Attraktivität der Gemeinde Priesendorf durch Verbesserung der Arbeitsmöglichkeiten, der Wohnsituation und der Versorgungsausstattung bei.

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind in der Region und ihren Teilräumen nachhaltig zu schützen, zu erhalten. Boden, Wasser und Luft sollen von Schadstoffen, die den Naturhaushalt belasten, befreit und freigehalten werden. Eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt soll dabei angestrebt werden (s. Kap. A II 2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Dem Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in den im Plangebiet bislang noch nicht überbauten/versiegelten Bereichen kann die Gemeinde Priesendorf aus den genannten Gründen keinen Vorrang einräumen. Soweit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, berücksichtigt der BBP/GOP die Belange der Pflanzen-/Tierwelt mittels Festsetzungen. Neubauten sind im Hinblick auf ihr Emissionsverhalten gemäß den aktuell geltenden Richtlinien und Vorgaben auszuführen, so dass die Errichtung baulicher Anlagen nach den neuesten Standards sichergestellt ist und insofern negativ erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft minimiert werden.

- In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern, Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden (s. Kap. A II 2.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Begründung des RP zu Punkt A II 2.2 (Z) ist folgendes zu entnehmen: „Zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes ist die Sicherung des natürlichen Potenziales notwendig. Deshalb müssen sich die Nutzungsansprüche an die Landschaft grundsätzlich an der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren. Diese ist aufgrund der Naturausstattung und bestehender Vorbelastungen in den einzelnen Teilräumen der Region sehr unterschiedlich ausgebildet. Veränderungen der Funktionsfähigkeit können bereits eintreten, wenn ein Faktor des Naturhaushaltes belastet wird. Deshalb hat ein Nutzungsanspruch grundsätzlich dort seinen günstigen Standort, wo er Naturhaushalt und Landschaftsbild am wenigsten beeinträchtigt.“ Die Gemeinde Priesendorf vertritt den Standpunkt, dass es sich bei dem gewählten Standort um Flächen handelt, die geeignet sind, die Folgen der Planung bewältigen zu können. Aufgrund der „Vorbelastungen“ bzw. der bereits bestehenden Prägung hält die Gemeinde Priesendorf den Standort auch unter dem Aspekt des Landschafts- und des Siedlungsbildes für geeignet. Es handelt sich demnach um nicht bzw. nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche, die vorrangig zu erhalten wären. Die sog. „freie Landschaft“ existiert in Wirklichkeit kaum noch. Nur noch in wenigen Landschaftsräumen sind im Umkreis von 15 Gehminuten bzw. 1,5 km keine Bauten, Straßen oder Hochspannungsleitungen anzutreffen. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche haben wegen ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion und als Regenerationsräume für die Tierwelt und für den erholungssuchenden Menschen große Bedeutung. In der Region sind nur noch einige größere, geschlossene Waldgebiete diesen bisher unbeeinträchtigten Landschaftsräumen zuzurechnen. Demnach gehören die Plangebietsflächen nach dem Verständnis des RP nicht zu den unter diesem Aspekt zu schützenden Landschaftsräumen. Benachbarte Waldflächen sind grundsätzlich nicht betroffen. In Folge des BBP/GOP erfolgt eine rechnerische Inanspruchnahme und Umwandlung von Wald- in Bauflächen im Umfang von ca. 50 m². Einen Widerspruch bzw. einen unzulässigen Konflikt kann die Gemeinde Priesendorf nicht erkennen. Es ist auch nicht ersichtlich, wie in Folge der Baugebietsausweisung die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. In Folge der Ausweisung des Plangebietes kann eine Überbeanspruchung von Natur und Landschaft vor Ort nicht diagnostiziert werden. Hier ist nach Einschätzung der Plangeberin von einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung des örtlichen Bereiches auszugehen.

- In allen Teilen der Region soll eine Ausweitung des Arbeitsplatzangebotes angestrebt werden. Insbesondere soll auf eine weitere qualitative Verbesserung der Arbeitsplätze in allen Wirtschaftsbereichen hingewirkt werden (s. Kap. B II 2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die im Plangebiet künftig zulässigen gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungen (z. B. Einkaufsmarkt, nicht wesentlich störende, gewerbliche Nutzungen) schaffen die Voraussetzung zur Schaffung neuer Arbeitsplätze (Voll-, Teilzeit- und Ausbildungsplätze) bzw. zumindest zur Sicherung bestehender Arbeitsplätze.

- Auf die Sicherstellung einer ausreichenden Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft durch den Handel in allen Teilen der Region soll hingewirkt werden (s. Kap. B II 3.4.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Durch die im Plangebiet zulässigen Arten der baulichen Nutzungen („MDW“, „SO_{GFEH}“) stellt die Gemeinde Priesendorf die Einhaltung dieser Zielvorgabe sicher.

- Die Bereiche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, insbesondere im Maintal, in den unteren Talabschnitten der Itz, Baunach, Regnitz, Wiesent, Aurach, Rauhen Ebrach, Mittleren Ebrach und Reichen Ebrach sowie im westlichen Albvorland und im Grabfeldgau, sollen außerhalb der Überschwemmungsbereiche und der Einflussbereiche von Trinkwassergewinnungen möglichst weitgehend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Sie sollen nur im notwendigen Umfang für den anzustrebenden Ausbau der Siedlungen und der Infrastruktur in Anspruch genommen werden (s. Kap. B IV 1.1.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Wie bereits dargelegt, sind von dem BBP/GOP keine landwirtschaftlichen Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen betroffen.

- Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen soll in allen Teilräumen der Region hingewirkt werden (s. Kap. B V 2.5.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Planbegründung gibt hierzu erste Hinweise.

- Die Naturparke Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst, Frankenwald, Haßberge und Steigerwald sollen in besonderem Maß von Lärm freigehalten werden (s. Kap. B V 3.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP bzw. die auf dieser Grundlage künftig zulässigen baulichen Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen führen nicht zu einer sich tief in den Naturpark hinein auswirkenden Verlärmung und insofern nicht zu einer zusätzlichen, bisher nicht vorhandenen Beeinträchtigung. Die Plangebietsflächen liegen bereits derzeit innerhalb von lärmtechnisch vorbelasteten Flächen in Folge der hier vorhandenen, überörtlich relevanten Straßenverkehrsflächen (St 2276, Kr BA 17). Insbesondere der mit dem Betrieb des „SO_{GFEH}“ verbundene Verkehrslärm (bei dem es sich innerhalb des „SO_{GFEH}“ dann um Gewerbelärm handelt) wird sich mit dem Straßenverkehrslärm entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen vermischen und insofern nicht als neue, zusätzliche Lärmquelle in Erscheinung treten. Die getroffenen, dem Schallschutz dienenden Festsetzungen stellen sicher, dass es zu keinen unzulässigen Beeinträchtigungen in den umgebenden Siedlungsflächen in Folge der neu entstehenden gewerblichen Lärmquellen kommen wird. Da dies so ist, können unter diesem Aspekt auch unzulässige Lärmbeeinträchtigungen des Naturparks ausgeschlossen werden.

- Vor Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich sind alle Potenziale der Innenentwicklung zu prüfen und vorrangig zu nutzen soweit sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar und verfügbar sind (s. Kap. B VI 1.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Rechtlich betrachtet handelt es sich bei den überplanten Bereichen um Außenbereichsflächen. Faktisch sind diese jedoch bereit derzeit stark von Bebauung geprägt, liegen im unmittelbaren, räumlichen Kontext in direkter Nachbarschaft zu bestehenden, geschlossen bebauten Siedlungsflächen und sind auch optisch bzw. von der Wahrnehmung her mehr als Siedlungs-, denn als klassische, unbebaute Außenbereichsfläche der freien Landschaft anzusprechen. Aufgrund dieser Prägung/Charakteristik hält die Gemeinde Priesendorf es für städtebaulich zielführend, diese bisher nicht vollflächig genutzte Restfläche zu aktivieren und einer baulichen Nutzung zuzuführen, da hierdurch die Siedlungsentwicklung Priesendorfs an dieser Stelle ihren natürlichen Abschluss findet. Einen Widerspruch mit dieser Zielvorgabe kann die Gemeinde Priesendorf nicht erkennen.

- In allen Gemeinden ist ein Flächenmanagement umzusetzen. Strategien zur Baulandaktivierung sind zu entwickeln und systematisch umzusetzen (s. Kap. B VI 1.6 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Vorliegend handelt es sich um einen klassischen Fall der Baulandaktivierung im Sinne der Zielvorgabe. Darüber hinaus betreibt die Gemeinde Priesendorf ein Flächenmanagement zur Minimierung bestehender Baulücken bzw. zur Nachverdichtung dafür geeigneter Grundstücke. Die jeweiligen Grundstückseigentümer/-innen werden durch die Gemeinde Priesendorf regelmäßig angeschrieben und hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft bzw. ihrer Entwicklungsabsichten befragt. Dies hat dazu geführt, dass die Gemeinde Priesendorf Eigentümerin der im Plangebiet liegenden Bauflächen werden konnte (mit Ausnahme Grundstück (alte/neue) Fl.-Nr. 181/24, Gmkg. Priesendorf).

- In allen Gemeinden ist der Entstehung von Baulücken und Bodenspekulation durch geeignete Instrumente entgegenzuwirken (s. Kap. B VI 1.7 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen zu Ziel B VI 1.6 wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Auf Grundlage des BBP/GOP schließt die Gemeinde Priesendorf eine vorhandene Baulücke.

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete für die Windenergienutzung, für Bodenschätze, für den Hochwasserschutz und/oder für die Wasserversorgung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Flächen des Trenngrüns, nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten, jedoch innerhalb eines Naturparkes.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen des RP.

6.2.1 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- In allen Teilen der Region sollen Verluste an Bodenflächen durch Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden (s. Kap. B I 1.2.1.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP regelt innerhalb seines Geltungsbereiches den maximal zulässigen Versiegelungsgrad (z. B. durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl). Ergänzend sind Festsetzungen getroffen, die die Erheblichkeit unvermeidbarer Versiegelung/Überbauung minimieren (z. B. Dachbegrünung, teilversickerungsfähige Beläge). Die Gemeinde Priesendorf hat begründet, warum die künftig neue Versiegelung/Überbauung notwendig und unvermeidbar ist (s. Teil A. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“).

- In der gesamten Region, insbesondere in den Verdichtungsräumen, soll eine weitere Verbesserung der lufthygienischen Situation angestrebt werden (s. Kap. B I 1.2.3.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Ausführungen zu Punkt A II 1.1.4 (Z) (RP) bzw. zu Punkt A II 2.1 (Z) (RP) gelten hier sinngemäß.

- Gebiete mit hervorragender und besonderer Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes sollen erhalten und Nutzungsänderungen vermieden werden (s. Kap B I 1.2.3.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Keines der in der Begründung zu diesem Grundsatz aufgelisteten Gebiete hervorragender und besonderer Bedeutung ist durch den BBP/GOP betroffen. Grundsätzlich kommt auch dem Aurachtal eine vergleichbare Bedeutung zu, jedoch ist festzustellen, dass das Planungsvorhaben am Talrand liegt und es sich bei den künftig im Geltungsbereich hier zulässigen baulichen Anlagen/Einrichtungen nicht um die Ansiedlung von Nutzungen handelt, die mit hohen Luftschadstoff - Emissionen verbunden sind.

- Stadtnahe und großflächige Wälder sollen zur Vermeidung von Immissionsbelastungen sowie wegen ihre für die Erholung günstigen Bestandsklimas in ihrer Funktion erhalten werden (s. Kap. B I 1.2.3.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die an das Plangebiet außerhalb angrenzenden Waldflächen sind vom BBP/GOP nicht betroffen und bleiben unverändert erhalten. Im Plangebiet erfolgt eine Inanspruchnahme von Waldflächen im Umfang von ca. 50 m².

- Zur Sicherung von Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen soll ein Biotopverbund aufgebaut werden (s. Kap. B I 1.3.5 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Gemäß der Begründungskarte 5 „Biotopverbundachsen“ liegen die Planungsflächen nicht innerhalb einer Verbundachse. Als solche ist die Aurach und das Aurachtal zwar dargestellt, jedoch liegen die Geltungsbereichsflächen am nördlichen Talrand im Bereich von bereits derzeit teilflächig bebauten und von Straßen eingerahmten Flächen, so das ein Widerspruch gegen diesen Grundsatz nicht zu erkennen ist.

- Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete sollen so gestaltet werden, dass sie das Landschaftsbild in einem möglichst geringen Maße beeinträchtigen (s. Kap. B I 1.4.1.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt nicht vor. Die Geltungsbereichsflächen entfalten keine signifikante, negativ erhebliche, besonders augenfällige Fernwirkung. Insbesondere der dem Plangebiet vorgelagerte Hochwaldrand wirkt abschirmend/eingrünend.

- In den Siedlungsbereichen, insbesondere in den Verdichtungsräumen, soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neue geschaffen werden (s. Kap. 1.4.1.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP trägt dem Erhalt von Baumbeständen durch Festsetzung (Erhaltungsgebote) weitestmöglich Rechnung und setzt Pflanzgebote fest. Aus der Planbegründung ergibt sich, warum im vorliegenden Fall dem Erhalt bisher (noch) nicht bebauter Frei-/Grünflächen kein Vorrang eingeräumt werden konnte. Die konkrete Planungsentscheidung trägt jedoch dazu bei, bisherige Flächen der freien Landschaft („grüne Wiese“) nicht in Anspruch nehmen zu müssen.

- Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region nachhaltig und bedarfsgerecht erfolgen. Dabei sollen der demographische Wandel und seine Folgen besonders berücksichtigt werden (s. Kap. B VI 1.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Dort hat die Gemeinde Priesendorf den Bedarf dargelegt und begründet.

- Neue Siedlungsflächen sollen vorrangig in den Hauptorten und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinden konzentriert werden. Besondere Eignung für die Wohnbauentwicklung weisen Standorte auf, an denen eine räumlich gebündelte Versorgung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen möglich ist (s. Kap. B VI 1.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die geplante Siedlungsflächenentwicklung erfolgt im Hauptort der Gemeinde Priesendorf (Siedlungsschwerpunkt). Der BBP/GOP sichert Flächen für die empfohlene Bündelung von Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen und Wohnbauentwicklung im Sinne des Grundsatzes.

- Die Siedlungsentwicklung soll soweit möglich in allen Gemeinden der Region mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden. Im Bereich der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden (s. Kap. B VI 1.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Wie die Nachbarkommunen verfügt auch Priesendorf allgemein über keinen Anschluss bzw. keine Haltestellen des schienengebundenen, öffentlichen Nahverkehrs. Jedoch liegt das Plangebiet verkehrsgünstig im Kreuzungsbereich zweier überörtlicher Hauptverkehrswege sowie direkt im Bereich von Haltestellen des ÖPNV.

- Auf flächeneffiziente Siedlungsformen sowie eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete soll in allen Gemeinden der Region geachtet werden (s. Kap. B VI 1.4 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Wie mit Blick auf die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen festzustellen ist, stellt der BBP/GOP die geforderte Entwicklung sicher (u. a. Entwicklung von Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienwohngebäuden).

- Bei allen Siedlungstätigkeiten sollen die Herausforderungen durch den Klimawandel berücksichtigt werden. Insbesondere bei der Ausweisung neuer Baugebiete und bei der Nachverdichtung soll auf klimaresiliente und wassersensible Konzepte und Bauweisen geachtet werden (s. Kap. B VI 1.9 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP stellt dies mittels der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sicher (z. B. flächendeckende Dachbegrünung, Vorgabe zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Verbot von Stein-/Schottergärten, Festsetzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen, Vorgaben zur Wandbegrünung, Pflanz-, Erhaltungsgebote).

- Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In der Region sollen dabei vor allem Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000 - Gebiete, Schutzwälder, Erholungswälder und Bannwälder, Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete, ökologisch wertvolle Verlandungszonen und Moore, besonders hervorragende und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen und visuelle Leitstrukturen sowie Flächen mit archäo-

logisch bedeutsamen Bodendenkmälern beachtet werden (s. Kap. B VI 2.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die genannten, schützenswerten Landschaftsteile sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. vom BBP/GOP nicht betroffen.

- Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll in allen Teilen der Region entgegengewirkt werden (s. Kap. B VI 2.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Diesbezügliche, städtebauliche Fehlentwicklungen werden in Folge des BBP/GOP nicht ausgelöst, wie mit Blick auf die Planzeichnung und den städtebaulichen Gesamtkontext festzustellen ist.

- Neue Siedlungsgebiete und sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Umgebung eingebunden werden. Dabei soll besonders an den Ortsrändern auf eine angemessene Eingrünung geachtet werden (s. Kap. B VI 2.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP trägt diesem Grundsatz mittels der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften Rechnung. Die östlich außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Flächen (Wald) und Strukturen stellen eine bereits vorhandene, natürliche Ortsrandeingrünung dar. Darüber hinausgehende Maßnahmen werden nicht notwendig.

- In allen Gemeinden der Region soll auf eine landschaftsverträgliche, flächenschonende und energieeffiziente Gewerbeflächenentwicklung geachtet werden (s. Kap. B VI 3.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Es handelt sich um eine landschaftsverträgliche und flächenschonende Planung. Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den neusten Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauches und damit des Klimaschutzes gerecht werden.

- Der Wohnungsbau soll in allen Gemeinden unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsstrukturen an die örtlichen Bedarfe angepasst werden. Insbesondere auf die Schaffung barrierefreier und bezahlbarer Wohnangebote ist hinzuwirken (s. Kap. B VI 4.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Gemeinde Priesendorf beabsichtigt innerhalb der Geltungsbereichsflächen auch die Realisierung diesbezüglicher Wohnangebote (einkommensorientierte Förderung).

- Zur Erreichung der Klimaziele sollen neue Wohnbausiedlungen möglichst energieeffizient errichtet werden (s. Kap. B VI 4.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den neuesten Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauches und damit des Klimaschutzes gerecht werden. Der BBP/GOP gibt hierzu wichtige Hinweise.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Grundsätzen des RP.

6.3 Überörtliche Planungen

Gemäß § 38 BauGB hat die Gemeinde Priesendorf im Rahmen der Bauleitplanung bauliche Maßnahmen überörtlicher Bedeutung aufgrund von Planfeststellungsverfahren oder aufgrund sonstiger Verfahren mit den Rechtswirkungen einer Planfeststellung zu achten. Die Gemeinde Priesendorf hat das Vorliegen solcher Verfahren/Planungen geprüft und stellt fest, dass durch den BBP/GOP weder bestehende noch laufende Planungen bzw. Planfeststellungen und/oder Raumordnungsverfahren überörtlicher Bedeutung mittel- oder unmittelbar betroffen sind. Auch seitens Dritter wurde sie nicht auf solche Planungen bzw. nicht auf fachlich/sachlich durchgreifende Betroffenheiten, Überschneidungen und/oder Konflikte in Folge des BBP/GOP aufmerksam gemacht.

6.4. Interkommunales Abstimmungsgebot

Nach § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auch auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Bei der Berufung auf § 2 Abs. 2 BauGB sind benachbarte Gemeinden jedoch ausschließlich auf die Verteidigung ihrer städtebaulich ausgerichteten kommunalen Planungshoheit gegenüber potenziellen, durch den BBP/GOP ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer vom BBP/GOP betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können. Vor diesem Hintergrund ist festzustellen:

- Keine der an das Gemeindegebiet angrenzenden Nachbarkommunen bzw. keine darüber hinausgehende Kommune wird durch den BBP/GOP in ihrer durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktion beeinträchtigt.
- An den Geltungsbereich grenzen keine Bauleitpläne benachbarter Kommunen an, die durch den BBP/GOP beeinträchtigt/tangiert werden.
- Der dem § 2 Abs. 2 BauGB zugrunde liegende Rechtsgedanke der wechselseitigen, kommunalen Rücksichtnahme ist gewahrt, da sich objektiv die Gemeinde Priesendorf durch die Ausweisung einer Sondergebietsfläche

mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ innerhalb ihres Gemeindegebietes zur Sicherung und Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung ihrer Bevölkerung nicht gleichsam automatisch in einer Konkurrenzlage zu anderen Kommunen befindet. Diesen Aspekt hat die Gemeinde Priesendorf im Rahmen ihrer Abwägung besonders berücksichtigt (s. vorliegendes Gutachten).

- Negativ erhebliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen werden durch den BBP/GOP nicht ausgelöst, wie die Gemeinde Priesendorf dargelegt hat.
- Es ist nicht erkennbar, dass sich durch den BBP/GOP Folgelasten (z. B. Versorgung und Entsorgung, Verkehr, Immissionen, Landschaftsbild) auf die Nachbarkommunen ergeben, die diesen zu einem erheblichen und unzumutbaren Anteil auferlegt werden, da die Folgeaspekte innerhalb des Gemeindegebietes abgewickelt werden.
- Die an das Gemeindegebiet angrenzenden Kommunen wurden am Bauleitplanverfahren (Trägeranhörung) beteiligt.

Auf Basis des BBP/GOP ergibt sich demnach keine Betroffenheit der Belange der räumlich direkt an das Gemeindegebiet angrenzenden Nachbarkommunen und auch nicht darüber hinausgehender Kommunen. Unabhängig davon hat die Gemeinde Priesendorf ihre Nachbarkommunen an der Träger-/ Behördenanhörung beteiligt, hat sich mit den von diesen ggf. abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Abwägung auseinandergesetzt und ist insofern der gesetzlichen Vorgabe des Abstimmungsgebotes nachgekommen.

6.5 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP)

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln. Die Gemeinde Priesendorf verfügt über einen wirksamen FNP/LSP (festgestellt am 02.10.1987, genehmigt am 05.01.1988, wirksam seit 01.02.1988). Zwischenzeitlich liegt die 7. wirksame FNP-/LSP - Änderung vor.



Abb. 4: Ausschnitt aus dem FNP/LSP (Geltungsbereich des BBP/GOP mit weiß gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt dargestellt; Darstellung genordet, o. M., Quelle: Gemeinde Priesendorf) Geltungsbereich anpassen

Die derzeit für das Plangebiet relevanten Darstellungen des wirksamen FNP/ LSP sind der Abbildung 4 zu entnehmen:

- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB (gelbgrüne Flächen, s. Abb. 4)
- Waldflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB (dunkelgrüne Fläche mit Rasterschraffur aus schwarzen Punkten, s. Abb. 4)
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Baumgruppen und Ostbäumen (schwarz umrandete, dunkelgrün gefüllte Kreise, s. Abb. 4)
- Überörtliche Hauptverkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 (St 2276, oranges Band mit schwarzen Linien eingefasst, s. Abb. 4)
- Bauverbots- und Baubeschränkungszone St 2276 (jeweils schwarz gestrichelte Linien beiderseits der St 2276, s. Abb. 4)
- Poststelle (schwarzes Rechteck mit Posthorn - Zeichen, s. Abb. 4)

Westlich außerhalb des Geltungsbereiches sind Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt dargestellt (Talräume, s. Abb. 4, hellgrüne Fläche mit schwarzer Punkteschraffur). Die Siedlungsflächen nördlich außerhalb des Geltungsbereiches sind als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt (s. Abb. 4, rote Fläche mit schwarzer Kreuzschraffur mit „W“). Südlich und östlich außerhalb des Geltungsbereiches sind Waldflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB) und Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB) dargestellt. Der BBP/GOP kann nicht aus dem FNP/LSP entwickelt werden und muss daher geändert/angepasst werden. Der Gemeinderat Priesendorf hat mit Beschlüssen vom 11.05.2023 und vom 16.05.2024 die Durchführung des notwendigen FNP-/LSP - Änderungsverfahrens parallel (gemäß § 8 Abs. 3 Bau-GB) zum verbindlichen Bauleitplanverfahren beschlossen. Damit stellt die Gemeinde Priesendorf sicher, dass der BBP/GOP dem Entwicklungsgebot Rechnung trägt.

6.6 Angrenzende, rechtskräftige Bebauungspläne

Nördlich des Plangebietes liegt der Geltungsbereich des BBP „Leitenäcker“ (Satzungsbeschluss: 25.07.1980, rechtskräftig seit 05.01.1981, s. Abb. 5).



Abb. 5: BBP „Leitenäcker“ (Geltungsbereich mit schwarz gestrichelter Linie umgrenzt; Geltungsbereich des vorliegend prüfrelevanten BBP/GOP mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Gemeinde Priesendorf)

Der BBP „Leitenäcker“ trifft im Süden seines Geltungsbereiches, beiderseits der Straße „Felsenkeller“ folgende Festsetzungen:

- „Allgemeines Wohngebiet (WA, s. Abb. 5)“ gemäß § 4 BauNVO (Hinweis: Es erfolgen keine Einschränkungen, demnach sind auch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig).
- Offene Bauweise (o), nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Maximal (max.) zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) 0,35
- Max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,2
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (blaue Linien, s. Abb. 5) festgesetzt
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB (orange Flächen, s. Abb. 5)
- Hauptfirstrichtung ist vorgegeben, zulässig sind nur Walm- und Satteldächer mit Neigungen von 25° - 32° (Dachaufbauten sind unzulässig, zu verwenden sind Ziegel, Betondachsteine oder dunkel getönte Asbestzementplatten)
- Flächen für die Landwirtschaft (im Südosteck des Geltungsbereiches, Fläche mit schwarzer Punktrastertextur, s. Abb. 5)
- Pflanzflächen/-maßnahmen zur Böschungssicherung mittels geschlossener Gruppenpflanzungen inkl. Vorgaben der zu verwendenden Arten (grün - schwarz gepunkteter Streifen, s. Abb. 5)
- Trafostation (gelbe Fläche, s. Abb. 5)

Ergänzend hierzu ist östlich entlang der St 2276 ein Streifen Mischgebiet (MI, o, GRZ 0,4, GFZ 0,8) festgesetzt, in den Flächen östlich dieses Mischgebietstreifens und nördlich der „Lochgasse“ weitere Bauflächen (WA, MI, Festsetzungen wie vorbeschrieben).



Abb. 6: 2. Änderung BBP „Leitenäcker“ (Geltungsbereich des vorliegend prüfrelevanten BBP/GOP mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: Gemeinde Priesendorf)

Der BBP „Leitenäcker“ wurde bisher viermal geändert (4. Änderung, Satzungsbeschluss: 14.04.2000, rechtskräftig seit 02.05.2000). Für den BBP/GOP „Schmiedsgrund“ ist die 2. Änderung des BBP „Leitenäcker“ von Relevanz (da angrenzend/benachbart, s. Abb. 6). Im Zuge der 2. Änderung kam es zu einer Umplanung der gemäß Urplan vorgesehenen, am östlichen Ausbauende der Straße „Felsenkeller“ festgesetzten Straßenverkehrsfläche (hier Wendeanlage). Ergänzend wurden die Geltungsbereichsflächen der rechtskräftigen Planurfassung um die in der Abbildung 6 mit einer schwarzen Parallelschrägschraffur versehenen Flächen verkleinert. Diese sind seitdem nicht mehr Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Geltungsbereiche der rechtskräftigen Planurfassung sowie der 2. Änderung sind in der Planurkunde nachrichtlich dargestellt und mit dem jeweiligen Plantitel versehen.

7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

7.1 Bestandsbeschreibung

Die Bestandssituation im Plangebiet ist der nachfolgenden Luftbildübersicht (s. Abb. 7) zu entnehmen. Im Norden des Geltungsbereiches wird der vorhandene Südhang als Weide genutzt. Zum Aufnahmezeitpunkt bestand der Blüh- aspekt vorwiegend aus Wiesen - Flockenblume (*Centaurea jacea*) und Gewöhnlicher Schafgarbe (*Achillea millefolium*). Weitere typische Kräuter sind Wilde Möhre (*Daucus carota*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Hopfen- klee (*Medicago lupulina*) und Hornklee (*Lotus corniculatus*). Im Osten treten Saumarten wie Gemeiner Odermennig (*Agrimonia eupatoria*) hinzu, der hier relativ häufig vertreten ist. Vereinzelt sind junge Gehölze eingestreut (Auf- wuchs Wildrosen). Die Weide ist krautreich (Deckung wiesentypischer krauti- ger Blütenpflanzen > 12,5 %) und als Weide mit geringer Weideintensität zu charakterisieren.



Abb. 7: Bestandssituation im Plangebiet (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M. Quelle: „Bayern Atlas Plus“) Geltungsbereich

In den zentralen Bereichen ist ein regelmäßig gemähter, relativ artenarmer und streifenförmiger Wiesenbestand vorhanden. Typische Wiesenkräuter sind hier Weißes Labkraut (*Galium album*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*) und Vogel - Wicke (*Vicia cracca*). Stickstoffzeiger (z. B. Wiesen - Bärenklau, *Heracleum sphondylium*) sind regelmäßig vertreten. Im Süden, angrenzend an die Waldrandbestände, sind die Grünlandbestände als mäßig extensiv genutzt und artenarm einzustufen. Typische Wiesenkräuter sind hier Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Scharfer Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) und Wiesen - Klee (*Trifolium pratense*). Auch hier sind Stickstoffzeiger (z. B. Löwenzahn, *Taraxacum officinale*) regelmäßig vertreten.

Die Waldbestände im Süden sind nadelholzdominiert. Prägende Art ist hier die Wald - Kiefer. Laubgehölze wie Vogel - Kirsche, Stiel - Eiche oder Esche sind regelmäßig vertreten.

Dem o. g. Waldbestand vorgelagert ist ein ca. 3,0 m breiter Gehölzsaum mit dominanter Schlehe. Der Waldrandbestand wurde als naturnaher Waldmantel codiert.

Im Osten, im Bereich des biotopkartierten Landschaftsausschnittes, ist als Hauptbaumart die Rot - Buche vorhanden. Weiterhin konnte hier ein Vorkommen der Esche registriert werden. Der Waldbestand wurde als „Sonstige standortgerechte Laubwälder“ eingestuft.

Im Bereich der Hangwiese im Norden sind junge bis alte, standortheimische Laubgehölze vorhanden. Vertreten sind hier z. B. Apfelbäume, Eschen, Eichen oder Weiden. Kleinflächiger sind hier auch Gebüsche aus überwiegend gebietsfremden Arten vertreten.

Westlich der Hangwiese sind junge bis mittelalte Gehölzbestände mit dominanter Robinie vorhanden.

In den zentralen Bereichen des Plangebietes wurden mehrmals ruderale Gebüsche (u. a. mit Brombeere, Wildrosen und Schlehen) kartiert. Vereinzelt sind hier Apfelbäume und junge Eichen beigemischt.

Ein Schlehengebüsch grenzt östlich an die vorbeschriebene Hangwiese an.

Weitere Gehölzbestände befinden sich entlang der St 2276. Es handelt sich um Baumreihen aus Esche und Ahorn sowie im Nordwesten um flächige, ruderale Gehölzbestände mit Haselnuss, jungen Eschen, Rotem Hartriegel und Gewöhnlicher Schneebeere.

Östlich der St 2276 befinden sich einzelne Gebäude und ein Schuppen. Im Umfeld der Gebäude sind strukturarme Privatgärten und Lagerflächen vorhanden.

Im östlichen Anschluss an die Gebäude wurden flächige Saumbestände unterschiedlicher Ausprägung aufgenommen. Säume mit dominantem Brennnesselbestand wurden als artenarme Säume abgegrenzt. Saumbestände, bei welchen regelmäßig weitere Arten auftreten, wie z. B. Vogel - Wicke (*Vicia cracca*), wurden als mäßig artenreiche Säume kartiert.

Die St 2276 wird neben den o. g. Einzelbäumen von regelmäßig gemähtem Verkehrsbegleitgrün gesäumt. Im Süden verlaufen in Ost - Westrichtung unbefestigte Grünwege. Kleinflächig sind innerhalb des Plangebietes auch Schotterwege vorhanden.

Die genaue Bestandsbeschreibung (inkl. zeichnerischer Darstellung) ist den Anlagen 1 (Karte Biotop- und Nutzungstypen) und 2 (Erfassung Biotop- und Nutzungstypen, Kurzbericht) zu entnehmen.

7.2 Schutzgebiete

7.2.1 Allgemeine Hinweise

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bzw. nach Art 23 BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) gesetzlich geschützten Biotope vorhanden (s. gleichlautende Angaben in Anlage 1 „Karte Biotop- und Nutzungstypen“), ebenso keine Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile), § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler) und § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) sowie europarechtlich geschützte Gebiete (Natura - 2000 - Gebiete) und/oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete. Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flächen).

7.2.2 Amtlich kartierte Biotope

Innerhalb des Vorhabengebietes befinden sich Teilflächen eines amtlich kartierten Biotopes (s. Abb. 8).



Abb. 8: Darstellung amtlich kartierte Biotope (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Biotope in weißer/rosa Farbe dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

Es handelt sich um das Biotop mit der Nummer BA-6030-0056-001 (Kurzbezeichnung: „Hecken und Feldgehölz bei Neuhausen“, Kartierungsstand:

10/1987). Dabei handelt es sich um ein Laubwaldfläche, die einem Kiefernforst vorgelagert und in einer Geländemulde gelegen ist. Die Baumschicht besteht aus Eiche, Hainbuche, Birke, Zitterpappel und Kiefer aller Altersklassen. Des Weiteren wurde eine ausgeprägte Strauchschicht aus Schlehe, Hasel und Hartriegel kartiert. Gemäß der Ende 2023 erfolgten Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurden in diesem Bereich aber zum weit überwiegenden Teil standortgerechte Laubwaldflächen mittlerer Ausprägung (überwiegend Laubholz, L62) und Gebüsch/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte (B116) erfasst, in untergeordneten Teilflächen darüber hinaus strukturarme Privatgartenflächen (P21), gebietsfremde Einzelbäume/Baumgruppen mittlerer Ausprägung (B322), einheimische Einzelbäume/Baumgruppen junger Ausprägung (B311) sowie artenarme Säume und Staudenfluren (K11).

Bei der Bilanzierung von Eingriffen in Folge des BBP/GOP in die amtlich kartierten Biotopflächen (Ersterfassung: 10/1987, seitdem keine Aktualisierung) hat sich die Gemeinde Priesendorf auf die aktuellen Zustandserfassungen (Stand: 11/2023) und die hierbei ermittelten Wertigkeiten gestützt. Unabhängig von der fehlenden Aktualität/Aussagekraft der amtlichen Biotopkartierung ist das amtlich kartierte Biotop sowohl in der Planurkunde als auch in Anlage 1 (Karte Biotop- und Nutzungstypen) zu dieser Planbegründung nachrichtlich dargestellt.

7.2.3 Naturparke

Die Geltungsbereichsflächen liegen vollflächig im Naturpark „Steigerwald“ (NP-00014). Lage und Abgrenzung des Naturparkes sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Naturparke der Region sollen als vielfältige, weiträumige, lärmarme und erholungswirksame Landschaften erhalten, gepflegt und entwickelt werden. Hinsichtlich des Naturparkes „Steigerwald“ soll gemäß RP auf folgende Erhaltungs-, Pflege- und Entwicklungsziele vordringlich hingewirkt werden:

- 1) Erhaltung der vielfältigen Erholungslandschaft mit ihren typischen Ortsstrukturen
- 2) Erhaltung der großflächigen Waldbestände, insbesondere des hohen Laubholzanteiles, sowie weitere Förderung der naturnahen Bewirtschaftung der Wälder
- 3) Bewahrung der typischen Talauen mit ihren Bachläufen
- 4) Verhinderung von weiteren, nicht touristisch genutzten Freizeitwohngelagen sowie von Streubebauung
- 5) Bewahrung vor Übererschließung

Zu Ziffer 1): Bei den überplanten Flächen handelt es sich um bisher nicht öffentlich zugängliche Privatgrundstücke, die auf ganz unterschiedliche Art und Weise genutzt wurden (z. B. Lagerflächen, Wohnen, Gewerbe, Weide/Koppel mit Tierhaltung). In Folge des BBP/GOP sind keine Flächen betroffen, die Teil einer Erholungslandschaft sind. Typische Ortsstrukturen sind nicht vorhanden. Es handelt sich um bisher dem Außenbereich zuzuordnende Flächen. Teilflächen sind geprägt durch Gebäudeleerstände und fehlende Nutzung, Pflege, und Unterhalt („trading - down - Effekte“).

Zu Ziffer 2): Waldflächen sind randlich in einem Umfang von ca. 50 m² betroffen durch die Umwandlung in Bauflächen. Die außerhalb angrenzenden, großflächigen Waldflächen sind von dem BBP/GOP nicht tangiert.

Zu Ziffer 3): Talauen und Bachläufe sind nicht betroffen.

Zu Ziffer 4): In Folge des BBP/GOP entstehen keine Freizeitwohngelegenheiten und keine Streubebauung.

Zu Ziffer 5): Neuerschließungen werden nicht notwendig. Vorhandene örtliche/überörtliche Straßen und Wirtschaftswege werden für die äußere Erschließung der Geltungsbereichsflächen genutzt und hierfür im Bedarfsfall technisch ertüchtigt.

Eine Beeinträchtigung des Naturparkes und der geltenden Erhaltungs-, Pflege- und Entwicklungsziele ist ausgeschlossen. Mittels der getroffenen Festsetzungen (z. B. Pflanz-/Erhaltungsgebote, Maßnahmen der Dachbegrünung, Höhenfestsetzungen) trägt der BBP/GOP der Lage in einem Naturpark Rechnung.

7.2.4 Landschaftsschutzgebiete (LSG)

Die im BBP/GOP festgesetzten Bauflächen liegen vollständig außerhalb des Landschaftsschutzgebietes mit der Bezeichnung „LSG innerhalb des Naturparks Steigerwald (ehemals Schutzzone)“ (LSG - BAY – 07, LSG - 00569.01). Gleiches gilt weitestgehend für die festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Nur eine kleine Teilfläche im Südwesteck des Geltungsbereiches liegt innerhalb des LSG. Hierbei handelt es sich um Straßenverkehrsflächen der St 2276, die bereits derzeit vorhanden und versiegelt/überbaut (asphaltiert) sind. Insofern löst der BBP/GOP gegenüber dem LSG keine neuen bzw. keine größeren Erheblichkeiten aus. Lage und Abgrenzung des LSG sind in der Planzeichnung nachrichtlich wiedergegeben.

7.3 **Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler**

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Boden- noch Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch den BBP/GOP noch durch die künftig daraus resultierenden, zulässigen Nutzungen tangiert. Sollten bei den Bauarbeiten möglicherweise Bodendenkmale zu Tage treten (z. B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen), sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) sowie gemäß den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG grundsätzlich dem BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde am LRA Bamberg zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG).

7.4 Geologie/Baugrund

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich der Norden des Plangebietes innerhalb folgender geologischer Haupteinheit:

- System: Trias
- Serie: Obertrias
- Geologische Einheit: Untere Heldburgschichten
- Gesteinsbeschreibung: Tonstein, graugrün, blaugrün, schwach dolomitisch, z. T. karbonatisch; mit Dolomitsteinlagen, hellgrau und Gips- bzw. Anhydritsteinlagen, grau, z. T. grusig; mit vereinzelt Schluffsteinlagen, grau, hell grau

Der Süden des Plangebietes befindet sich innerhalb der folgenden geologischen Haupteinheit:

- System: Quartär
- Serie: Pleistozän bis Holozän
- Geologische Einheit: Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän
- Gesteinsbeschreibung: Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, Digitale Ingenieurbio-geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) ist zum örtlich zu erwartenden Baugrund festzustellen, dass das Plangebiet in folgenden Bereichen liegt:

Nördliches Plangebiet:

- Baugrundtyp: Veränderlich feste Gesteine mit ausgeprägt wasserlöslichen Gesteinen, teils mit Festgesteinen
- Gesteinsbeispiele: Ton-/Schluffstein, Mergelstein, mit Einlagerungen von Gips, Anhydrit oder Steinsalz, teils auch Kalk- oder Sandstein
- Mittlere Tragfähigkeit: Mittel bis hoch
- Allgemeine Hinweise: Oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/ hebungsempfindlich, großräumige Senkungen möglich, Staunässe möglich, betonangreifendes Wasser möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

Südliches Plangebiet:

- Baugrundtyp: Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen
- Gesteinsbeispiele: Ton bis Schluff, teils mit Torf, Sand oder Kies: Auenlehm/-mergel, Kolluvien, polygenetische Talfüllungen, jüngere Hochflutablagerungen und Flussmergel, Hang- und Schwemmlehm
- Mittlere Tragfähigkeit: Sehr gering bis gering
- Allgemeine Hinweise: Wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostempfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

Nach der Übersichtsbodenkarten von Bayern (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit fast ausschließlich Kolluvisol aus Sand (Kolluvium).

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden stark inhomogene Untergrundverhältnisse angetroffen. Als „Schicht 1“ steht Oberboden aus schwach organischen bis organischen Schluffen und Feinsanden in weicher Konsistenz bzw. lockerer Lagerungsdichte an. Darunter folgen in „Schicht 2“ in Teilen des Plangebietes Auffüllungen bis in eine Tiefe von 0,50 m - 0,70 m unter GOK aufgefüllte Kiese und Sande angetroffen (Kiesfraktion bestehend aus Kalksteinschotter sowie untergeordnet Ziegelbruch, Asphaltbruchstücke). In allen niedergebrachten Aufschlüssen wurden als „Schicht 3“ in unterschiedlichen Tiefen feinkörnig geprägte Böden angetroffen. Diese bestehen aus sandigen, schluffigen und teils kiesigen Tonen, stark tonigen, schluffigen und stark schluffigen, tonigen, teil kiesigen Sanden sowie tonigen und sandigen Schluffen. Untergeordnet wurden auch stark tonige, schwach feinsandige Flusskiese erbohrt. Die feinkörnigen Böden liegen in weicher bis halbfest bis fester Konsistenz vor. Als „Schicht 4“ wurden nur in Rammkernsondierungen gemischtkörnige Böden angetroffen (locker gelagerte, tonige und schwach schluffige Sande sowie mitteldicht gelagerte, tonige und schwach schluffige Flusskiese). Die „Schicht 5“ angetroffenen Ton- und Schluffsteine sind mürbe bis zersetzt. Teilweise wurden innerhalb der Tonsteine Sandzwischenlagerungen angetroffen. Die Ton- und Schluffsteine sind stark veränderlich fest. In „Schicht 6“ letztlich wurden tonige Sandsteine (mürbe und veränderlich fest) angetroffen. Teils liegen Ton - Zwischenlagen vor. Unterhalb der erreichten Endtiefen ist mit Festgesteinen der Klasse 7 nach Din 18 300 (2012) zu rechnen.

Gründungsempfehlungen können nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerkslasten und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Bauwilligen wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein individuelles Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (z. B. Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund gewinnen zu können.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Anbruchbereiche, Ablagerungsbereiche, Steinschlag/Blockschlag) verbunden sind. Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN EN 1998-1.

7.5 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Bamberg nicht aufgeführt. Auch der FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteterweise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind. In diesem Fall ist die zuständige Bodenschutzbehörde am LRA Bamberg umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines/einer privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG (Bundesbodenschutzgesetz) angezeigt und zu prüfen/festzulegen, in wie weit qualifizierte Erkundungen hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“, und „Boden - Grundwasser“ durchzuführen sind. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere mit Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren (26.09.2001) i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.

7.6 Geothermie

Gemäß „Energie - Atlas Bayern“ (Kartenauswahl „Geothermie“) ist festzustellen, dass der Bau von Erdwärmesonden nicht möglich ist (hydrogeologisch und geologisch oder wasserwirtschaftlich kritisch). Bohrrisiken bis 100 m Tiefe sind nicht bekannt, ebenso keine Störungszonen. Hinsichtlich der Gesteinsausbildung ist bis 100 m Tiefe von Festgestein bzw. von Locker- über Festgestein auszugehen. Der Bau von Erdwärmekollektoren ist nach derzeitigem Kenntnisstand möglich. Der Baugrund wird als mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar bzw. weitgehend grabbar eingestuft. Auch der Bau von Grundwasserwärmepumpenanlagen ist möglich, bedarf aber einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde. Detailuntersuchungen vor Ort werden für jeden Einzelfall empfohlen, um die seitens des „Energie - Atlas Bayern“ gemachten Angaben durch spezifische Einzelgutachten zu verifizieren/konkretisieren. Sollte beabsichtigt werden, den Wärmebedarf ggf. über geothermische Anlagen sicherzustellen, wird auf die hierfür notwendigen, wasserrechtlichen Anzeige- und Genehmigungspflichten hingewiesen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme zur Sachverhaltsabstimmung mit den zuständigen Stellen (WWA Kronach, LRA Bamberg) wird empfohlen.

7.7 Wasser

7.7.1 Grundwasser/Schichtenwasser

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung

Die westlich des Geltungsbereiches gelegene „Aurach“ stellt für das Grundwasser die Vorflut dar. Die Grundwassergleichen des Sandsteinkeupers liegen in der Nähe des Geltungsbereiches zwischen 280,00 m ü. NN und 290,00 m ü. NN.

Gemäß Baugrundgutachten wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 3,0 m bis 6,71 m angetroffen. Die festgestellten Grundwasserstände sind als Normalwasserstand zu interpretieren, so das Gutachten. Nach niederschlagsreichen Perioden ist mit höheren Grundwasserständen zu rechnen. Ein $HGW = HW_{100} = 285,00$ m ü. NHN ist anzusetzen. Während und nach niederschlagsreichen Perioden ist oberhalb schwach durchlässiger Schichten (z. B. Schluffe, Tone sowie bindige Sande der Schicht 3 und Ton- und Schluffsteine der Schicht 5) mit Staunässe und Sickerwasser zu rechnen. In Hangeinschnitten ist mit dem Antreffen bzw. dem Austritt von Hang- und Schichtenwasser zu rechnen. Ohne eine Drainage nach DIN 4095 kann sich ein geländegleicher Stauwasserspiegel z. B. in Bauwerkshinterfüllungen o. ä. einstellen. Dieser Stauwasserspiegel ist ggf. bei der Bemessung der Auftriebssicherheit bzw. der Abdichtung zu berücksichtigen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Baugrundgutachten wird hingewiesen.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene hohe Grundwasserstände und/oder drückendes Wasser obliegt dem/der Bauherrn/-in. Entsprechende, ggf. notwendige Objektschutzmaßnahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich.

Im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung der Baugruben o. ä. kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten werden, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden können. Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grund-/Schichtenwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG (Bayerisches Wassergesetz). Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das zuständige LRA Bamberg zu richten. Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff ins Grundwasser, ist grundsätzlich unwirtschaftlich unzulässig.

7.7.2 Oberflächenwasser/Oberflächengewässer

7.7.2.1 Allgemeine Hinweise

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Festgesetzte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{häufig}
- Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}
- Geschützte HQ₁₀₀ - Gebiete
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und Hochwasserrückhaltung beanspruchte Gebiete
- Vorranggebiete für den Hochwasserschutz
- Risikokulisse 2011/2018

Westlich außerhalb an das Plangebiet angrenzend befindet sich das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ (ÜG) der „Aurach“. Das ÜG ist in der Planurkunde nachrichtlich übernommen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 a BauGB). Diesbezügliche Belange sind durch den BBP/GOP nicht tangiert.



Abb. 9: Hinweiskarte Oberflächenabfluss im Plangebiet (mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Umwelt Atlas Bayern“)

Aus Richtung Osten und dem hier vorhandenen Geländeeinschnitt (kerbtalähnlich) kann den Plangebietsflächen (insbesondere dem „SO_{GFEH}“) aufgrund der natürlichen, topographischen Verhältnisse ggf. ungeordnet abfließendes Niederschlagswasser aus den benachbarten Außeneinzugsgebieten zuströmen. Die „Hinweiskarte Oberflächenabfluss“ (s. Abb. 9) bestätigt die vorhergehenden Aussagen und stellt hier südlich und östlich des Plangebietes potenzielle Fließwege bei Starkregen mit starkem Abfluss dar (rote Linien).

7.7.2.2 Fließ-/Stillgewässer

Im Plangebiet sind keine Fließ- und/oder Stillgewässer vorhanden. Nächstgelegenes Fließgewässer ist die „Aurach“ (Gewässer II. bzw. III. Ordnung), die direkt nordwestlich außerhalb an den Geltungsbereich angrenzend verläuft und von Norden kommend in Richtung Süden entwässert und die lokale Vorflut darstellt.

7.7.2.3 Wassersensible Bereiche

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Themenkarte „Naturgefahren“) nahezu vollflächig innerhalb sog. wassersensibler Bereiche (s. Abb. 10).



Abb. 10: Wassersensible Bereiche (hellbraune Flächen) im Plangebiet (mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Umwelt Atlas Bayern“)

Diese sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, durch den Wasserabfluss in Trockentälern oder durch hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Ein Hinweis auf eine potenzielle Gefährdungslage (z. B. Über-

schwemmungsgefahr, ungeordnet ablaufendes Oberflächen-/ Niederschlagswasser) ist gegeben. Die wassersensiblen Bereiche sind nachrichtlich in der Planurkunde dargestellt (§ 9 Abs. 6 a BauGB). Hierzu sind folgende Informationen zu beachten:

- Im Unterschied zu den Hochwassergefahrenflächen bzw. zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen keine definierte Jährlichkeit des Abflusses angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorschriften im Sinne des Hochwasserschutzes (Verbote und Nutzungsbeschränkungen). Mit zeitweise erhöhten Grundwasserständen ist zu rechnen. Das Aufstellen des BBP/GOP und die Überplanung solcher Flächen sind planungsrechtlich grundsätzlich zulässig.
- Bei Hochwassergefahr sind die einzelnen Gebäudeeigentümer/-innen verpflichtet, alle Vorkehrungen zur Sicherung und zur Schadensabwehr zu treffen. Sie haben sich selbst über die aktuelle Abflusssituation zu informieren.
- Für extreme Hochwasserereignisse (z. B. Eintrittswahrscheinlichkeit einmal in 1.000 Jahren) können sich hohe Wasserstände ergeben und dadurch Schäden an Gebäuden entstehen.
- Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren dazu verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen und insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.
- Für mögliche Lösungen zum hochwasserangepassten Bauen wird insbesondere auf die „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hingewiesen. Diese ist im Internet abrufbar unter

<https://www.fib-bund.de/Inhalt/Themen/Hochwasser/>

Die Auswahl geeigneter Lösungen für den Einzelfall liegt in der Verantwortung des/der Bauherrn/-in. Es wird darauf hingewiesen, dass jeder/jede Grundstückseigentümer/-in bereits bei der Planung und Bauausführung künftiger Lichtschächte, außenliegender Kellertreppenabgänge, Kellertüren usw. darauf achten sollte, diese baulich so zu gestalten (z. B. durch vorgesetzte Schwellen), dass das Risiko des Eindringens potenziell ungeordnet abfließender Oberflächenwasser nach menschlichem Ermessen ausgeschlossen ist.

- Die getroffenen Festsetzungen stellen sicher, dass die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens künftiger Hauptgebäude im „MWD“ bis maximal 0,50 m über das Niveau der künftigen Erschließungsstraße herausgehoben werden können (Maßnahme des vorbeugenden Hochwasserschutzes, Präventionsmaßnahme). Positiv wirkt sich aus, dass sich insbesondere künftige Gebäude entlang des nördlichen Geltungsbereichsrandes hier in Hanglage und insofern in erhöhter Position befinden werden.
- Es wird angeregt, über den Abschluss einer Elementarschadensversicherung nachzudenken.

7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange

7.8.1 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge der Veränderung des bisher gewohnten Landschafts- und Siedlungsbildes ist nicht erkennbar. Zwar verändert sich in Folge des BBP/GOP beides, jedoch ist in diesem Zusammenhang nur die Frage prüfungsrelevant, ob diese Veränderung gegenüber dem Status quo die bereits ansässigen Anwohner/-innen in einem mehr als geringfügigen Belang bzw. in einem schutzwürdigen oder in einem sonstig erkennbaren Belang betrifft. Dies ist nicht der Fall. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch hinsichtlich der Wahrung eines derzeit vorhandenen bzw. ggf. möglichen Ausblickes in die freie Landschaft bzw. auf bislang unbebaute Grundstücke. Weder bei den bestehenden Siedlungsflächen noch denen des Plangebietes handelt es sich um Siedlungsbereiche besonderen Ranges im Hinblick auf das Landschafts-/Siedlungsbild. Weder sind sie nach außen durch eine besondere landschaftsbildtechnische Lagegunst gekennzeichnet noch nach innen durch Bauwerke besonderen Ranges, die sie im Sinne eines Ensembles o. ä. einzigartig machen. Aufgrund der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzung und örtlichen Bauvorschriften ist gewährleistet, dass sich künftige Baukörper in den umgebenden Siedlungsflächenbestand und in das Landschaftsbild einfügen. Maßnahmen zur Eingrünung sind festgesetzt.

7.8.2 Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse

Allgemeines:

In Folge des BBP/GOP darf es gegenüber dem Status quo im Umfeld außerhalb des Plangebietes zu keinen negativ erheblichen, unzulässigen Beeinträchtigungen (z. B. Nutzungseinschränkungen, Einschränkung von Entwicklungsmöglichkeiten) kommen. Auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung wird hingewiesen; daraus geht hervor, dass bei Berücksichtigung/ Umsetzung der erarbeiteten schallschutztechnischen Festsetzungen und der daraus resultierenden Maßnahmen in Folge des BBP/GOP die im Umfeld vorhandenen Nutzungen/Einrichtungen gegenüber dem Status quo nicht eingeschränkt und/oder beeinträchtigt werden. Ebenso ist umgekehrt nachgewiesen, dass innerhalb des Plangebietes keine unzulässigen Lärmbelastungen vorhanden sein werden.

Baustellenverkehr:

Baubedingte Beeinträchtigungen (z. B. Lärm, Staub) sind während der Bauzeit unvermeidbar. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich auf den Tagzeitraum beschränken (kein Nachtbetrieb). Lärmbelastungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzuges des BBP/GOP auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des BBP/GOP reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den BBP/GOP bewirkten dauerhaften Nachteile i. S. § 47 Abs. 6 VwGO (Verwaltungsgerichtsordnung). Zu beachten ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19.08.1970, Bundesanzeiger (BAnz.) Nr. 160 vom 01.09.1970 (AVwV Baulärm). Allerdings kann es an der Erforderlichkeit eines

BBP/GOP im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlen, wenn bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens des BBP/GOP erkennbar ist, dass die für den Baulärm maßgebenden Immissionsrichtwerte unter keinen Umständen eingehalten werden können. Ein solcher Sonderfall ist vorliegend nicht zu erkennen, insbesondere nicht aufgrund der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Nutzungen, Verkehrsinfrastrukturen und Vorbelastungen. Die Regelung und Abwicklung des künftig zu erwartenden Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit den relevanten Stellen (z. B. Gemeinde Priesendorf, Sicherheitsbehörden, Baufirmen, LRA Bamberg) außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Gefährdungspotenziale können auf dieser Ebene durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden.

Sonstiges:

Auch eine sonstige Beeinträchtigung der Lebensqualität zu Ungunsten der Anwohner/Bewohner/-innen ist nicht zu erkennen. In Folge der Baugebietsausweisung ergibt sich gegenüber dem Status quo keine Einschränkung/ Veränderung bisheriger Lebensgewohnheiten, konkret hinsichtlich der Nutzung und der Art und Weise vorhandener, gewohnter Fahrwegebeziehungen, Wege-/Straßenverbindungen und damit der Erreichbarkeit der bereits vorhandenen, bebauten bzw. nicht bebauten Grundstücke. Eine Vielzahl der für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen dient auch dem Schutz der benachbarten Bestandsbebauung/schutzwürdigen Nutzungen und trägt insofern dem Rücksichtnahmegebot Rechnung (z. B. Vorgaben zur Vermeidung unzulässiger Blend- und Reflexionswirkungen in Folge der Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, Festsetzungen zur maximal zulässigen Gebäudehöhe). In Folge der Ausweisung des Baugebietes werden keine andersartigen bzw. höheren Belastungen und Emissionen verursacht, als im Bereich der umgebenden, bestehenden Wohn-/ Siedlungsflächen. Für die Errichtung von Neubauten gelten zwischenzeitlich höhere bauliche und technische Anforderungen und Standards im Hinblick auf Energie-, Wärmegewinnung, Energie-/Wärmeverbrauch, Hausbrand usw., als dies ggf. für die bisherige Bestandsbebauung galt, so dass hiervon ausgehende Immissionen gegenüber denen der Bestandsgebäude geringer ausfallen werden. Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge negativ erheblicher und damit unzulässiger Beeinträchtigungen der Belichtung, Verschattungseffekte, der Durchlüftung, bezüglich der Fragen des Brandschutzes o. ä. und damit gesunder Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse im Siedlungsbestand ist auszuschließen. Der BBP/GOP berücksichtigt geltende Richtlinien und Vorgaben (z. B. Abstandsflächenrecht, Dimensionierung der Straßen, Gebäudehöhen, Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude).

Es ist nicht erkennbar, dass in Folge der Baugebietsausweisung, der damit einhergehenden Zunahme der Verkehrszahlen/Fahrbewegungen im vorhandenen Verkehrswegenetz die Verkehrssicherheit abnehmen und das vorhandene Straßennetz überlastet werden, da der BBP/GOP Maßnahmen vorsieht, die derartigen Folgeerscheinungen entgegenwirken. Auf das vorliegende Verkehrsgutachten wird hingewiesen.

7.8.3 Staatsstraße St 2276

Die Plangebietsflächen liegen östlich der St 2276 innerhalb deren Bauverbots- (20,0 m) und Baubeschränkungszone (40,0 m) gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG (Bayerisches Straßen- und Wegegesetz) bzw. Art. 24 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG. Beide Zonen sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt und mit entsprechenden Maßangaben/-ketten versehen.

Gemäß Art. 23 Abs. 1 Nr. 1 BayStrWG dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt bauliche Anlagen an Staatsstraßen in einer Entfernung bis zu 20,0 m (gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke, Schwarzdeckenrand) nicht errichtet werden (Bauverbotszone). Die Errichtung baulicher Anlagen innerhalb der Baubeschränkungszone von Staatsstraßen (innerhalb von 40,0 m gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahndecke) ist nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers zulässig. Das Plangebiet liegt zu einem geringen Teil außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze, zum überwiegenden Teil aber in deren Verknüpfungsbereich. Sowohl die Ortsdurchfahrtsgrenze als auch der Verknüpfungsbereich sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Teilflächen des „SO_{GFEH}“, des „MDW1“ und des „MDW2“ liegen innerhalb der Anbauverbotszone. Mit den vorgelegten Unterlagen beantragt die Gemeinde Priesendorf die ausnahmsweise Genehmigung zur Inanspruchnahme der Bauverbotszone sowie auch die Zustimmung zur Inanspruchnahme der Baubeschränkungszone. Der Straßenbaulastträger hat hierzu im Rahmen der Beteiligung bereits mitgeteilt, dass von der Bauverbotszone abgewichen werden dürfe, sofern der Mindestabstand der Stellplätze innerhalb des „SO_{GFEH}“ nach dem geforderten Abstand gemäß „Richtlinien für passiven Schutz an Straßen durch Fahrzeug - Rückhaltesystem (RPS)“ berücksichtigt sei. Gemäß den Vorgaben der RPS (Ausgabe 2009) hat die Gemeinde Priesendorf zur sicheren Seite hin den Abstand zwischen dem maßgebenden Schwarzdeckenrand (s. Bild 5 RPS) und dem äußersten Rand der straßenparallel zulässigen/geplanten Kundeparkplätze mit 7,50 m ermittelt und planerisch berücksichtigt. Die Herleitung dieses Mindestabstandes erfolgte auf Grundlage der Ausführungen in Kapitel 3.3.1.1 der RPS („Kritische Abstände“). Zur sicheren Seite hin wurde bei der Ermittlung weiterhin die „Gefährdungsstufe 4“ zugrunde gelegt, für die bei Straßen mit $V_{zul} = 80$ km/h bis 100 km/h (gemäß Bild 3) ein Abstand in Höhe von 7,50 m zwischen dem Schwarzdeckenrand und den künftigen Kundenstellplätzen einzuhalten ist. Dieser Abstand ist in den Planunterlagen bei der nachrichtlichen Darstellung der künftig geplanten Parkplätze berücksichtigt und im Rahmen der Bauvorlage nachzuweisen.

Weiterhin hat der Straßenbaulastträger (StBA Bamberg) im Rahmen einer fernmündlichen Abstimmung am 07.07.2025 gegenüber dem Bürgermeister der Gemeinde Priesendorf mitgeteilt, dass einer teilflächigen Inanspruchnahme der Bauverbotszone auch innerhalb des „MDW1“ und „MDW2“ im Umfang von 7,50 m zugestimmt werden könne. Demnach dürfe diese Zone von 20,0 m auf künftig 12,50 m reduziert werden. Die Gemeinde Priesendorf berücksichtigt diese Vorgabe bei der Festsetzung der jeweiligen überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster).

Um künftig die Plangebietsflächen qualifiziert erschließen zu können, werden Ausbauarbeiten an der St 2276 notwendig. Diesbezügliche Belange wurden im Vorfeld mit dem StBA abgestimmt und die notwendig werdenden baulichen Maßnahmen definiert. Hierbei forderte der Straßenbaulastträger bereits im

Rahmen des Bauleitplanverfahrens einen gutachterlichen Nachweis, dass der künftig neu entstehende Verkehrsknoten (Einmündung Kr BA 17 in die St 2276 mit gegenüberliegender Einmündung der neu entstehenden Plangebietszufahrt in die St 2276) ausreichend leistungsfähig ist. Auf die vorliegende verkehrstechnische Untersuchung wird hingewiesen. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass der in Folge der Baugebietserschließung entstehende Verkehrsknoten ausreichend leistungsfähig ist/sein wird.

Notwendige Sichtdreiecke (mit Anfahrtsichtgeschwindigkeit beiderseits von 50 km/h, da innerhalb des Ortsschildes liegend) sind dargestellt/ nachgewiesen (s. Kap. 8.4 „Verkehrsflächen“).

Hinsichtlich des Aspektes der Auswirkungen künftiger Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie im Hinblick auf die Leichtgängigkeit und Sicherheit des öffentlichen Verkehrs wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 9.2 („Dachgestaltung“), Teil A. Kapitel 9.3 („Fassaden-/Wandgestaltung“), Teil A. Kapitel 9.8 („Beleuchtung“) und in Teil A. Kapitel 9.9 („Werbeanlagen“) verwiesen. Diesbezügliche Belange sind erkannt und berücksichtigt.

Bereits auf Grundlage der gemeindlichen Entwässerungssatzung ist ausgeschlossen, dass auf Privatgrund anfallendes Niederschlags-/ Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund bzw. auf Nachbargrundstücke gelangen darf (s. Teil A. Kap. 8.6.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“). Insofern ist auch ausgeschlossen, dass die zur St 2276 gehörenden Straßengrundstücke negativ erheblich betroffen sein können bzw. hier vorhandene Entwässerungseinrichtungen durch Fremdwasser aus dem Plangebiet beaufschlagt werden.

Änderungen am Entwässerungssystem und an Entwässerungseinrichtungen der Staatsstraße dürfen nur im Einvernehmen mit der Straßenbaubehörde erfolgen.

Das von der St 2276 breitflächig über Bankette und/oder Straßenböschungen abfließende Oberflächenwasser und das durch unterirdische Sickeranlagen aus dem Straßenkörper (Frostschutzzone, Planum oder Straßendamm) gesammelt oder breitflächig austretende Sickerwasser darf durch die baulichen Anlagen oder Auffüllungen entlang der Grundstücksgrenze nicht gestaut werden. Die Wirksamkeit der Straßenentwässerung darf nicht beeinträchtigt werden.

Für Schäden, die den Baugrundstücken oder den Bauanlagen durch Einwirkungen von der St 2276 (z. B. durch abfließendes Niederschlagswasser, insbesondere bei sog. Starkregenereignissen), bei der Durchführung von Unterhaltungsmaßnahmen an der Straße oder bei Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht (z. B. in Durchführung des Winterdienstes) erwachsen können, stehen dem/der Grundstückseigentümer/-in der im Geltungsbereich liegenden Baugrundstücke keine Ersatzansprüche gegenüber dem Baulastträger der St 2276 zu, soweit der eingetretene Schaden nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit der Bediensteten des Baulastträgers zurückzuführen ist.

Auf die von der St 2276 ausgehenden, auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wird hingewiesen (s. Teil A. Kap. 10 „Immissionsschutz“ sowie vorliegende schalltechnische Untersuchung). Diesbezügliche Belange sind erkannt und berücksichtigt. Der Straßenbaulastträger weist darauf hin, dass

- er keine Kosten für Maßnahmen zum vorsorgenden Lärmschutz gegen Verkehrslärm (insbesondere aktivem Lärmschutz) für die baulichen Anlagen, die Gegenstand dieser Bauleitplanung sind übernimmt und
- gegen ihn künftig keine Abwehrmaßnahmen oder Entschädigungsansprüche wegen Lärm und anderer von der Straße ausgehenden Emissionen (u. a. Luftschadstoffe) geltend gemacht werden können.

7.8.4 Kreisstraße Kr BA 17

Die Belange der Kr BA 17 sind durch den BBP/GOP nicht unmittelbar tangiert. An der bisherigen baulichen Situation im Einmündungsbereich der Kr BA 17 in die St 2276 ändert sich nichts. Gegenüber der Einmündung wird eine neue Einmündung (Zufahrt Plangebiet) und insofern eine geordnete Kreuzungssituation entstehen. Die Belange der Kr BA 17 sind im vorliegenden verkehrstechnischen Gutachten berücksichtigt.

7.8.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Im Bereich der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen der St 2276 bestehen derzeit beiderseits je eine Bushaltestelle („Abzweigung Neuhausen b. Priesendorf“, Linien 988, 989 und 994 des VGN, ortseinwärts) bzw. der Linie 994 (VGN, ortsauswärts). Die Haltestellen sind in der Planzeichnung mittels eines zeichnerischen Hinweises symbolisch kenntlich gemacht. Beide Haltestellen verbleiben grundsätzlich in diesem Bereich müssen jedoch im Zuge der Neuordnung des Straßenraumes der St 2276 lagemäßig und baulich angepasst/verändert werden. Einschränkungen in der Versorgung der Ortslage von Priesendorf durch den ÖPNV bzw. eine unzumutbare Verlängerung der Laufwege bis zur Bushaltestelle ergeben sich in Folge des BBP/GOP nicht.

7.8.6 Belange der Landwirtschaft

Die Plangebietsflächen befinden sich im Umfeld landwirtschaftlicher Flächen (Acker-/Grünlandflächen).

Bezüglich des Belanges der auf das Plangebiet einwirkenden landwirtschaftlichen Immissionen wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 10.3 („Landwirtschaftliche Emissionen“) verwiesen.

In Folge des BBP/GOP werden benachbarte, landwirtschaftlich genutzte/nutzbare Flächen nicht abgeschnitten bzw. deren Erreichbarkeit erschwert. Bestehende bzw. im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens geplante Wirtschaftswege und damit verbundene Grundstückszufahrten/Grundstückserschließungen sind berücksichtigt.

Gemäß amtlicher Bodenschätzung („Bayern Atlas Plus“) handelt es sich bei den überwiegenden Flächenanteilen des Plangebietes um Flächen der Kulturart „Ackerland“ mit der Bodenart „Schwerer Lehm (LT)“ und der Zustandsstufe 6 (Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit). Dieser Boden ist gekennzeichnet durch eine schwache Krume (7 cm - 15 cm Mächtigkeit), die sich deutlich von



einem verdichteten rohen Untergrund abgrenzt, der keine oder nur eine geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt. In der Südspitze des Plangebietes hingegen handelt es sich um die Bodenart „Stark lehmiger Sand (SL)“ mit der Zustandsstufe 4 (geringe bis mittleren Ertragsfähigkeit, 15 cm - 25 cm mächtige Krume, die sich allmählich bis deutlich von einem verdichteten rohen bis schwach rohen Untergrund absetzt, der eine (geringe) Durchwurzelung zulässt). Es handelt sich durchgängig um Verwitterungsböden (V). Das sind Gebirgsböden, die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind. Die Bodenzahlen liegen bei 41 bis 46, die Ackerzahlen bei 27 bis 43. Mit Ausnahme einer Teilflächen liegen die Plangebietsflächen unter dem Landkreisdurchschnitt (Ackerzahl: 40).

7.8.7 Belange der Forstwirtschaft

Der BBP/GOP berücksichtigt aktuelle Planungsüberlegungen des ALE Oberfranken für einen neuen Forst-/Wirtschaftsweg unmittelbar entlang des südlichen Geltungsbereichsrandes. Da es sich hierbei waldderechtlich betrachtet auch bei einem Wirtschaftsweg um Waldflächen handelt, ist dieser Wirtschaftsweg als Fläche für Wald festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB). Insofern ist sichergestellt, dass die Erreichbarkeit der südlich des Plangebietes liegenden Waldflächen auch zukünftig sichergestellt und auch durch große Forstfahrzeuge (z. B. Langholztransporte) nutzbar ist.

Die vom südlichen Hochwaldrand ausgelösten Baumfallzonen (ca. 30,0 m gemäß Angabe AELF Bamberg, Bereich Forsten) sind in der Planurkunde als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen (Baumsturz/Windbruch) und/oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten (Wind) erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB).

7.8.8 Grundstück (alte/neue) Fl.-Nr. 181/24 (Gmkg. Priesendorf)

Die Einbeziehung des Grundstückes mit der (alten/neuen) Fl.-Nr. 181/24 (Gmkg. Priesendorf) in den Geltungsbereich des BBP/GOP durch die Gemeinde Priesendorf berücksichtigt den gleichlautenden Wunsch des/der Grundstückseigentümers/-in und entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Priesendorf. Auf diese Weise können auch für dieses Grundstück planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für künftige, hier ggf. geplante Neuentwicklungen getroffen werden. Die Einbeziehung ist auch insofern notwendig, als Teilflächen dieses Grundstückes für die Realisierung der mit dem BBP/GOP verfolgten Planungsziele (z. B. „Planstraße A“) notwendig sind (z. B. im Bereich Kurvenradien). Hier derzeit vorhandene Bestandsgebäude und Nutzungen genießen Bestandsschutz und sind vom BBP/GOP nicht betroffen bzw. werden durch diesen nicht eingeschränkt.

8. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Hinweis: Der Gebäudebestand im Bereich des Grundstückes mit der (alten/neuen) Fl.-Nr. 181/24 (Gmkg. Priesendorf) genießt Bestandsschutz. Die

nachfolgend aufgeführten, planungsrechtlichen Festsetzungen gelten hier nur für künftige Neubauten.

8.1 Art der baulichen Nutzung

8.1.1 Sonstiges Sondergebiet

Festgesetzt werden Flächen für ein "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel („SO_{GFEH}") gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO). Innerhalb des „SO_{GFEH}" zulässig sind ein Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.199 m², ein Einzelhandel mit Getränken mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 600 m² sowie ein Gastronomie-/ Cafebetrieb einschließlich zugehöriger Außenfläche mit maximal zulässigen Verkaufsfläche von 200 m². Weitere Einzelhandelsbetriebe sind im „SO_{GFEH}" unzulässig.

Bei den im „SO_{GFEH}" zulässigen Nutzungen muss es sich jeweils um einen Betrieb i. S. d. Zieles 5.3.1 des LEP handeln, d. h., die zulässigen Nutzungen müssen baulich, funktional und betrieblich eindeutig voneinander getrennt errichtet werden. Unzulässig sind daher jede bauliche und funktionale Verbindung der zulässigen Nutzungen, die zu einer räumlich - funktionalen Zusammenfassung führt oder geeignet ist, eine einheitliche Einkaufsstätte im Sinne einer Agglomeration nach Ziel 5.3.1 LEP zu begründen. Insbesondere unzulässig sind gemeinsame Eingänge, gemeinsame Anlieferungen, gemeinsame Personalräume, zusammenhängende Verkaufsflächen und gemeinsame Kassen- und Abrechnungsbereiche. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist im Rahmen der Bauvorlage nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 Bau- NVO).

Begründung:

Das „SO_{GFEH}" wird gemäß § 11 BauNVO als „Sonstiges Sondergebiet" festgesetzt, da die vorgesehene Nutzung in einem allgemeinen oder besonderen Wohngebiet sowie in einem Gewerbe- oder Industriegebiet unzulässig bzw. städtebaulich unverträglich wäre. Bezüglich der städtebaulichen Begründung dieser Festsetzung wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele") verwiesen. Die Konzentration großflächiger Einzelhandelsnutzung an einem planungsrechtlich festgesetzten Standort dient

- der Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen, insbesondere einer Zersiedelung durch nicht integrierte Einzelhandelsstandorte,
- der Sicherung der Nahversorgung der Bevölkerung der Gemeinde Priesendorf in fußläufig und verkehrstechnisch gut erreichbarer Lage sowie
- der Vermeidung negativer Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche durch Begrenzung der zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente.

Die getroffenen Festsetzungen dienen der Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen sowie zur Vermeidung unzulässiger Agglomerationen gemäß Ziel 5.3.1 LEP.

Die zulässigen Nutzungen werden positiv bestimmt (Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Einzelhandel mit Getränken, Gastronomie-/Cafébetrieb) und mit maximalen Verkaufsflächen (VK) belegt. Die gewählten Nutzungsbezeichnungen entspricht hierbei der Nomenklatur der aktuellen Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008, abrufbar unter:

<https://www.destatis.de/DE/Methoden/Klassifikationen/Gueter-Wirtschaftsklassifikationen/Downloads/klassifikation-wz-2008-3100100089004-aktuell.pdf?blob=publicationFile&v=2>)

Der im „SO_{GFEH}“ geplante „Lebensmittelvollsortimenter“ entspricht weitestmöglich der Zuordnung zu der vorgenannten Klassifikation gemäß Ziffer 47.11 WZ 2008. Der im „SO_{GFEH}“ geplante „Einzelhandel mit Getränken“ entspricht Ziffer 47.25 WZ 2008. Die Festsetzung „Gastronomie/Cafébetrieb“ stellt auf Abschnitt I „Gastgewerbe“ der WZ 2008, Unterkategorie „Gastronomie“ und dort in die Unterklassifizierung Ziffer 56.10.4 „Café“ ab. Dieses Vorgehen stellt sicher, dass die Festsetzungen hinsichtlich der verwendeten Begrifflichkeiten hinreichend bestimmt sind. Die gewählte, dreiteilige Konzeption stellt eine funktionsgerechte Bündelung nahversorgungsrelevanter Nutzungen dar. Die Gemeinde Priesendorf nutzt damit die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten zur Sicherung einer wohnortnahen Versorgung ihrer Bevölkerung.

Die zulässigen Betriebstypen und ihre jeweiligen, maximalen Verkaufsflächen sind eindeutig festgesetzt. Damit ist die Norm klar vollziehbar. Zu den Verkaufsflächen eines Betriebes zählen sämtliche Flächen, die von dem/der Kunden/-in genutzt werden, auf denen Waren präsentiert und gekauft werden können und die die Attraktivität des Betriebes mit prägen, demnach neben dem eigentlichen Verkaufsraum z. B. auch die Flächen des Windfanges, der Pfandgutrückgabe, der Kassenvorraum einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und zur Entsorgung des Verpackungsmaterials, die Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden dürfen, usw. Nicht zur Verkaufsfläche gehören Vorbereitungs- und Lagerflächen, soweit diese nicht von dem/der Kunden/-in zu betreten sind, Büros, Sozial- und Funktionsräume sowie Flächen zum Abstellen von Einkaufswägen außerhalb von Gebäuden.

Die Zielvorgaben des LEP hinsichtlich der festgesetzten Verkaufsflächengrößen und der integrierten Lage sind berücksichtigt/eingehalten. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 6.1.1 („Ziele (Z) der Raumordnung“) zu den Zielen 5.3.1 bis 5.3.3 des LEP wird hingewiesen.

Ob es sich um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich - funktionellen Gesichtspunkten. Für die räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsbetriebs ist auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen. Eine Verkaufsstätte kann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nur sein, wenn sie selbstständig, d. h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre. Hierfür muss die Verkaufsstätte jedenfalls einen eigenen Eingang, eine eigene Anlieferung, eigene Personräume haben und muss unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.

Ohne Bedeutung ist hingegen, wer rechtlich oder wirtschaftlich jeweils Betreiber ist. Die Frage der bauplanungsrechtlichen Selbstständigkeit ist auch unabhängig davon zu beurteilen, ob Selbstbedienung, Bedienung durch Personal oder eine Mischform erfolgt und wie die dem entsprechenden Bereiche innerhalb der Betriebsfläche voneinander abgegrenzt sind.

Die Verkaufsflächen baulich und funktionell eigenständiger Betriebe können grundsätzlich nicht zusammengerechnet werden. Für die Prüfung einer „Funktionseinheit“ unter den Gesichtspunkten eines gemeinsamen Nutzungskonzepts, der Ergänzung der Sortimente, der Nutzung von Synergieeffekten u. ä. ist in diesen Fällen kein Raum.

Gemäß Festsetzung müssen sowohl der Café-/ Gastronomiebetrieb als auch der Lebensmittel- und der Getränkemarkt baulich, funktional und betrieblich eindeutig voneinander getrennt errichtet werden. Die vorliegenden Festsetzungen stellen sich so dar, dass die Gesamtfläche auch nicht durch einen Einzelhandelsbetrieb als „Hauptbetrieb“ geprägt wird. Hierzu müssten die Flächen der anderen Betriebe deutlich hinter diejenigen des Hauptbetriebs zurückbleiben. Gemäß Festsetzung der Verkaufsflächen ist ein deutliches Zurückbleiben im Verhältnis von Lebensmittelmarkt (höchstzulässig VK 1.199 m²) zum Getränkemarkt (höchstzulässige VK 600 m²) nicht auszumachen. Zudem gilt für dieses Verhältnis: Da es hier allein um die Frage der bauplanungsrechtlichen Selbstständigkeit geht, ist es ohne Bedeutung, wer rechtlich oder wirtschaftlich jeweils Betreiber ist. Somit wäre auch das Argument unbeachtlich, dass der Getränkemarkt aufgrund des gleichen Betreibers rein theoretisch in den Lebensmittelmarkt hätte integriert werden können, denn hier fehlt der städtebauliche Bezug. Selbst der geplante Café-/Gastronomiebetrieb ist mit einer Fläche für Verkauf und Aufenthalt von ca. 200 m² nicht zwingend als deutlich untergeordnet zu bewerten, zumindest nicht gegenüber dem Getränkemarkt.

Die Beschränkung auf die ausdrücklich genannten drei Nutzungstypen dient dem Schutz und der Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB) und verhindert Verdrängungseffekte zentrenrelevanter Sortimente. Daher wurden weitere Einzelhandelsbetriebe im Sondergebiet ausgeschlossen. Diese Beschränkung ist nach § 11 Abs. 2 BauNVO städtebaulich gerechtfertigt.

Die günstige Lage mit fußläufiger/kurzer Wegeanbindung innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen von Priesendorf reduziert fremdverursachte Kfz - Fahrten in Nachbarorte und stärkt die ortsbezogene Versorgung. Die Umweltauswirkungen sind im naturschutzfachlichen Beitrag bilanziert und durch geeignete Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen bewältigt (§ 1a BauGB). Die Festsetzungen tragen der städtebaulichen Ordnung, der Sicherung kurzer Wege, der Versorgung der Bevölkerung und der raumordnerischen Zielbindung nach § 1 Abs. 4 BauGB Rechnung. Eine negative Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in Priesendorf oder Nachbarkommunen ist aufgrund der klar definierten Verkaufsflächen und des Sortimentsausschlusses nicht zu erwarten.

Die Festsetzung des „SO_{GFEH}“ ist städtebaulich erforderlich, bestimmt, LEP - konform und wahrt die Anforderungen des § 11 Abs. 3 BauNVO. Sie gewährleistet eine nahversorgungsorientierte, integrierte Entwicklung ohne schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche.

8.1.2 Dörfliches Wohngebiet

Es werden Flächen für ein „Dörfliches Wohngebiet („MDW1“ und „MDW2“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Bau-GB i. V. m. § 5 a Abs. 1 und 2 BauNVO festgesetzt. Die nach § 5 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zu-lässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen. Im Gebiet „MDW1“ wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude auf 4 Wohnungen festgesetzt; im Gebiet „MDW2“ beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude 9 Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

Begründung:

Bezüglich der städtebaulichen Begründung dieser Festsetzungen wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) verwiesen. Die Festsetzung eines „MDW“ erfolgt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. mit § 5 a Abs. 1 und 2 BauNVO. Zulässig sind demnach

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Gemeinde Priesendorf verfolgt das Ziel, eine maßvolle, ortsangemessene und sozial verträgliche Siedlungsentwicklung zu ermöglichen, die sich in die bestehende Dorfstruktur einfügt. Der Planung liegt zugrunde, dass Priesendorf dörflich geprägt ist und bislang eine Mischung aus Wohnnutzungen, kleinteiligen landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben sowie dörflich geprägten Handwerksbetrieben aufweist. Das Gebiet soll eine wohnorientierte Ergänzung darstellen, ohne die dörfliche Identität des Ortes zu beeinträchtigen oder in stadtartige Strukturen überzugehen.

Der Ausschluss der nach § 5a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen erfolgt gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO, da diese Nutzungen (insbesondere solche mit größerem Störpotenzial) nicht der angestrebten dörflichen Wohnnutzung entsprechen und zu unverhältnismäßigen Konflikten mit angrenzenden Wohnnutzungen führen würden. Der Ausschluss dient damit der Sicherung der Gebietsfunktion und der städtebaulichen Verträglichkeit.

Um eine ortsangemessene bauliche Dichte sicherzustellen und eine Überprägung der gewachsenen Dorfstruktur zu vermeiden, wird die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude differenziert festgesetzt. Auf diese Weise werden zwar grundsätzlich zulässige und zumutbare, jedoch bisher nicht vorhandene Auswirkungen auf die im direkten Umfeld angrenzende, bestehende

Wohnbebauung begrenzt. Die Gemeinde Priesendorf hält diese Begrenzung zudem innerhalb der vorliegenden Grundstücksgrößen für vertretbar, verhältnismäßig und im Hinblick auf die nachzuweisenden Stellplätze auch für realisierbar.

Die Festsetzung eines „Dörflichen Wohngebietes“ mit Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen und einer differenzierten Höchstzahl an Wohnungen je Wohngebäude ist städtebaulich erforderlich, angemessen und rechtssicher. Sie gewährleistet eine maßvolle Wohnentwicklung, wahrt den dörflichen Charakter und verhindert Nutzungskonflikte und Überverdichtung, während gleichzeitig eine funktionsgemäße, sozial ausgewogene Wohnnutzung sichergestellt wird.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

8.2.1 Sonstiges Sondergebiet

Für das „SO_{GFEH}“ wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) in Höhe von 0,8 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO). Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist im „SO_{GFEH}“ eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

Die höchstzulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses künftiger Hauptgebäude wird auf 288,30 m ü. NHN festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Die höchstzulässige Hauptgebäudehöhe beträgt 8,50 m. unterer Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, oberer Höhenbezugspunkt ist die Oberkante Attika bzw. First (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO). Im Falle von Dachaufbauten (z. B. Aufzugschächte, haustechnische Anlagen, Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie, Blitzschutzanlagen, Kamine) kann eine Überschreitung der höchstzulässigen Hauptgebäudehöhe um höchstens 1,50 m zugelassen werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO). Die Dachaufbauten sind in diesem Fall mindestens um ihr eigenes Höhenmaß hinter die vordere Dachkante zurückzusetzen.

Begründung:

Für das Sondergebiet wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Einzelhandelsgroßbetriebe weisen aufgrund ihrer „Hallenbauweise“ im Regelfall sehr hohe Gebäudegrundflächen auf. Eine GRZ unterhalb von 0,8 würde regelmäßig dazu führen, dass die erforderlichen Verkaufs- und Nebenflächen nicht darstellbar wären. Die Nutzungen (Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren, Einzelhandel mit Getränken, Gastronomie-/Cafébetrieb) erfordern weitläufige Gebäudegrundrisse mit Lager-/Nebenraumzonen usw. Eine GRZ von 0,8 stellt die wirtschaftliche Realisierbarkeit und funktionale Nutzbarkeit sicher. Das Gebiet liegt außerhalb kompakter historischer Strukturen. Großflächige Gebäude sind an dieser Stelle städtebaulich verträglich und fügen sich in die bestehende Siedlungssituation ein.

Abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird die GRZ für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen (z. B. Zufahrten, Stellplätze, Nebenan-

lagen) bis zu einer GRZ von insgesamt 1,0 zugelassen. Diese Festsetzung wird städtebauliche wie folgt begründet:

- Die innerhalb des „SO_{GFEH}“ nur in begrenztem Umfang zur Verfügung stehenden Fläche müssen optimal/maximal genutzt werden. Eine strikte Einhaltung der Grenze von 0,8 würde ggf. zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen.
- Die mit einem Einkaufsmarkt verbundene Flächeninanspruchnahme ist im Vergleich zu anderen Bau-/Nutzungsformen üblicherweise hoch bis sehr hoch (z. B. hoher Anteil an befestigten Flächen, Stellplatzflächen mit Fahrgassen, Grundstückzufahrten, Zufahrt für Anlieferung, Versorgung/Entsorgung, Einkaufswagensammelstellen, Gebäudeflächen, Lagerbereiche/ Müllsammelstellen).
- Die mit den zulässigen Überschreitungen (bis max. 0,2) einhergehenden Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens sind im Verhältnis zum ohnehin unvermeidbaren Eingriffsumfang in das Schutzgut gering.
- Es sind flächenwirksame Maßnahmen zur Verringerung der Eingriffserheblichkeit und des Flächenverbrauches vorgesehen (z. B. flächendeckende Dachbegrünung, versickerungsfähige Beläge).

Aus den vorgenannten Gründen hat die Gemeinde Priesendorf auf eine Beschränkung/Limitierung der GRZ auf 0,8 zur sicheren Seite hin verzichtet, um künftige Planungen nicht von vornherein einzuschränken. Die Gemeinde Priesendorf räumt sich insofern einen ausreichend bemessenen Handlungsspielraum ein.

Die Festsetzung der höchstzulässigen Erdgeschoss-Fertigfußbodenhöhe (288,30 m ü. NHN) wird insbesondere damit begründet, dass die Standortanalyse ergeben hat, dass die Geltungsbereichsflächen innerhalb eines wassersensiblen Bereiches liegen sowie angrenzend an Bereiche mit potenziellen Fließwege bei Starkregen mit starkem Abfluss. Die getroffene Festsetzung ermöglicht, auf diese Situationen zu reagieren und künftige Gebäude innerhalb der Geltungsbereichsflächen optimiert höhenteknisch einpassen zu können. Die Festsetzung verhindert konkave Geländemodellierungen und sichert eine geordnete Entwässerung. Gleichzeitig verhindert die Festsetzung, dass künftige Hauptgebäude gegenüber dem Urgelände zu hoch herausgehoben werden können (Reduzierung der Wirkung künftiger Bauvolumina bzw. deren optischer Massivität).

Die mit der Zweckverbindung „Großflächiger Einzelhandel“ in Verbindung stehenden Gebäude nutzen typischerweise eine eingeschossige Bauweise mit Technikbereich oder Attika. Eine Höhe von 8,50 m ist für diese Gebäudetypen funktional notwendig, aber auch städtebaulich maßvoll. Durch die Höhenbegrenzung werden überdimensionierte Baukörper verhindert, die das Landschaftsbild dominieren würden. Die Festsetzung verhindert überhöhte Gebäudekonstruktionen, ohne die Funktionsfähigkeit der Gebäude zu beeinträchtigen. Dachaufbauten wie Aufzugsschächte, klimatechnische Anlagen oder Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien sind regelmäßig erforderlich und technisch nicht anders unterzubringen. Eine Mehrhöhe von 1,50 m verhindert, dass ganze Gebäude unnötig höher gebaut werden müssen, nur um Technik unterzubringen. Die Verpflichtung, Dachaufbauten mindestens um ihr Höhenmaß hinter die vordere Dachkante zurückzusetzen, verhindert optische Domi-

nanzen und wahrt eine geordnete Dachlandschaft. § 16 Abs. 6 BauNVO erlaubt ausdrücklich die planungsrechtliche Zulassung solcher Überschreitungen, sofern sie städtebaulich vertretbar sind - was hier der Fall ist.

Die Festsetzungen zur GRZ, zur GRZ - Überschreitung, zur Erdgeschossfußbodenhöhe und zur Gebäudehöhe im „SO_{GFEH}“ sind städtebaulich erforderlich, fachlich begründet, maßvoll und rechtskonform. Sie gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die funktionale Realisierbarkeit großflächiger Einzelhandelsnutzungen, die Sicherung der Maßstäblichkeit im Orts- und Landschaftsbild, die Minimierung negativer Umweltauswirkungen sowie die Einhaltung der Grundsätze einer nachhaltigen, zweckmäßigen und abgewogenen Planung.

8.2.2 Dörfliches Wohngebiet

Für die Gebiete „MDW1“ und „MDW2“ wird eine höchstzulässige GRZ von 0,6 festgesetzt. Ergänzend gilt für die Gebiete „MDW1“ und „MDW2“ § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO.

Für das Gebiet „MDW1“ wird die höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,8 und für das Gebiet „MDW2“ mit 1,2 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO).

Für die Höhenlage gemäß § 9 Abs. 3 BauGB gilt: In den Gebieten „MDW1“ und „MDW2“ darf die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses künftiger Hauptgebäude die nachfolgend definierten unteren Höhenbezugspunkte um höchstens 0,50 m überragen. Die unteren Höhenbezugspunkte werden wie folgt festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO):

- Bei Baugrundstücken mit Anbindung an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche: Höhe fertige Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze/Straßenbegrenzungslinie, senkrecht gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 11)

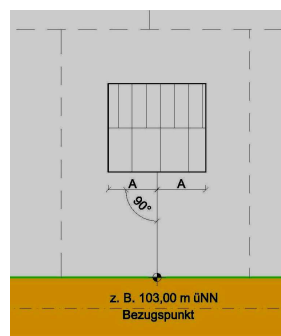


Abb. 11: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die mit ihrer gesamten, vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

- Bei Baugrundstücken, die im Verhältnis zu den Längen ihrer sonstigen seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen mit einer hierzu deutlich kürzeren vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen: Höhe des höchsten Punktes der fertigen Oberkante der öffentli-

chen Straßenverkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze/ Straßenbegrenzungslinie, gemessen auf die Mitte der nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand (s. Abb. 12)

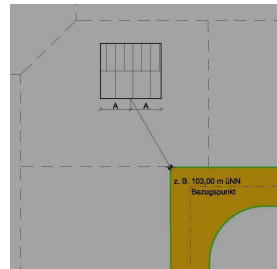


Abb. 12: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die nur mit einem Teil ihrer vorderen Grundstücksgrenze an eine öffentliche Straßenverkehrsfläche grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

- Bei Eckgrundstücken mit Anbindung an zwei öffentliche Straßenverkehrsflächen: Höhe fertige Oberkante der öffentlichen Straßenverkehrsfläche an den vorderen Grundstücksgrenzen/Straßenbegrenzungslinien, senkrecht gemessen auf die Mitte der jeweils nächstliegenden Hauptgebäudeaußenwand; der höhere der beiden Werte gilt als unterer Höhenbezugspunkt (s. Abb. 13)

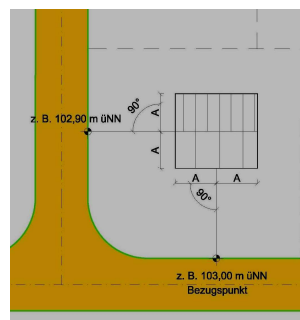


Abb. 13: Darstellung des unt. HBP für Baugrundstücke, die an zwei öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Eckgrundstücke) grenzen (Quelle: Eigene Graphik H & P)

Im Gebiet „MDW1“ wird ein Höchstmaß von zwei (II) Vollgeschossen festgesetzt, im Gebiet „MDW2“ ein Höchstmaß von drei (III) Vollgeschossen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Im Gebiet „MDW1“ beträgt die höchstzulässige Hauptgebäudehöhe 9,0 m, im Gebiet „MDW2“ 10,50 m. Unterer Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss, oberer Höhenbezugspunkt die Oberkante First bzw. die Oberkante Attika (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO).

Begründung:

Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 für die dörflichen Wohngebiete „MDW1“ und „MDW2“ dient der Sicherstellung einer dem Gebietscharakter angemessenen baulichen Dichte. Die GRZ von 0,6 entspricht dem gleichlautenden Orientierungswert nach § 17 BauNVO für ein „Dörfliches Wohngebiet“ und trägt der städtebaulichen Zielsetzung Rechnung, im Übergang zwischen dem „Sonstigen Sondergebiet“ und der umgebenden Bestandsbebauung eine

maßvolle bauliche Nutzung zu gewährleisten. Diese GRZ ermöglicht gleichzeitig eine bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke, die der geplanten dörflich-kompakten Wohnstruktur entspricht und eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung erlaubt, ohne eine Überverdichtung des Gebietes hervorzurufen. Zugleich wird ausreichend Raum für private Grünflächen, Nebenanlagen und einen klimaangepassten Freiflächenanteil gewährleistet. Die ergänzende Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO stellt sicher, dass die GRZ typisierend um bis zu 50 % überschritten werden darf, soweit dies durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Bau-NVO genannten Anlagen (z. B. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen) veranlasst wird. Diese gesetzliche Überschreitungsregelung dient der funktionalen Erschließbarkeit der Grundstücke und ist städtebaulich erforderlich, um die ordnungsgemäße Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.

Die getroffene Festsetzung der GFZ dient der Steuerung der baulichen Dichte und der städtebaulichen Einfügung der Neubebauung in die Umgebung. Für das Gebiet „MDW1“ wird eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Diese Dichte ermöglicht kompakte, dorfgbietstypische Wohngebäude in offener Bauweise, ohne eine übermäßige bauliche Verdichtung zu erzeugen. Die GFZ trägt dem vorgesehenen städtebaulichen Charakter eines maßvollen „Dörflichen Wohngebietes“ mit mittlerer baulicher Dichte Rechnung. Für das Gebiet „MDW2“ wird zur Ermöglichung etwas größerer Wohngebäude sowie einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die GFZ 1,2 orientiert sich an dem gemäß § 17 BauNVO für ein „Dörfliches Wohngebiet“ empfohlenen Orientierungswert und ermöglicht eine klare städtebauliche Gliederung zwischen der höher baulich beanspruchten Sondergebietsfläche und dem im Norden anschließenden, bestehenden Siedlungsflächen mit Wohnnutzung. Die unterschiedlichen GFZ - Werte tragen somit der städtebaulichen Funktion der jeweiligen Teilbereiche, der gewünschten baulichen Körnung sowie einer ausgewogenen Gebietsstruktur Rechnung.

Die Festsetzung eines höchstzulässigen Höhenzuschlags der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OK FFB EG) von höchstens 0,50 m über dem jeweils definierten unteren Höhenbezugspunkt gemäß § 9 Abs. 3 BauGB dient der Sicherstellung einer einheitlichen Geländeanpassung und einer geordneten städtebaulichen Höhenentwicklung innerhalb der Wohngebiete „MDW1“ und „MDW2“. Durch die Definition der unteren Höhenbezugspunkte anhand der fertigen Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen wird gewährleistet, dass die Gebäudehöhen in ihrer tatsächlichen Wirkung im Straßenraum kontrolliert und städtebaulich aufeinander abgestimmt werden. Die Begrenzung des zulässigen Höhenniveaus auf maximal + 0,50 m verhindert überhöhte Sockelgeschosse, übermäßige Aufschüttungen sowie eine von der Straße abweichende Höhenentwicklung, die das Ortsbild und die Einfügung der Gebäude beeinträchtigen könnte. Die Festsetzung trägt darüber hinaus zu einem geordneten Wasserabfluss, zur Vermeidung von Abrisskanten und zu einem einheitlichen Erscheinungsbild des Quartiers bei. Gleichzeitig ermöglicht der Zuschlag von 0,50 m ausreichend Flexibilität für die Umsetzung moderner Bauweisen, technischer Anforderungen (z. B. Bodenaufbauten, Dämmstärken) sowie für den Ausgleich örtlicher Geländetoleranzen.

Mit den getroffenen Festsetzungen betreffend die Anzahl höchstzulässiger Vollgeschosse und Gebäudehöhen ist sichergestellt, dass keine überdimensionierten Baumassen verwirklicht werden können und sich die künftige Bebau-

ung in den örtlichen Bestand (Siedlungs-, Landschaftsbild, Topographie) einfügt. Weiterhin soll ein ausreichendes Maß an Flexibilität im Rahmen der höhentechischen Einpassung künftiger Hauptgebäude in die Grundstücke in Abhängigkeit der örtlich vorhandenen Topographie und der Höhenlage der umgebenden Erschließungsstraßen gewährleistet werden. Die Einhaltung der vorgenannten Höhenvorgaben ist im Rahmen der Bauvorlage durch ein Geländeaufmaß sowie durch darauf basierende Geländeschnitte mit Darstellung des Urgeländes, des künftig geplanten Geländes sowie der Höhenlage der OK FFB EG der geplanten Hauptgebäude nachzuweisen, da andernfalls eine Prüfung der Bauunterlagen auf Kongruenz mit den höhentechischen Festsetzungen des BBP/GOP nicht möglich ist.

8.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

8.3.1 Allgemeines

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO, s. dicke, blau strichpunktierte Linien in der Planurkunde) und durch Baulinien (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 BauNVO, s. dicke rot gestrichelte Linie in der Planurkunde) festgesetzt.
- Die Stellung der Hauptgebäude wird durch Festsetzung der Firstrichtung/Gebäudeausrichtung bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

Begründung:

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen sowie durch Baulinien dient der städtebaulich erforderlichen Ordnung der Baukörperstellung und der Sicherstellung eines qualitativ hochwertigen Erscheinungsbildes innerhalb der neu entstehenden Siedlungsflächen. Baugrenzen strukturieren die mögliche Bebauungstiefe und gewährleisten, dass Hauptgebäude in einer dem Gebietscharakter entsprechenden Weise auf den Grundstücken angeordnet werden. Sie verhindern eine städtebaulich unerwünschte Versprengung der Baukörper, sichern ausreichende Abstände zwischen den Gebäuden und tragen zu einer harmonischen Verzahnung der Neubebauung mit der vorhandenen Topografie den angrenzenden Nutzungen und den angrenzenden Siedlungsflächen bei.

Im Norden des „SO_{GFEH}“ ist eine Baulinie festgesetzt. Demnach müssen künftige Hauptgebäude an diese Linie angebaut werden. Wie aus der Planzeichnung ersichtlich wird, hält die Baulinie gegenüber der nördlich benachbarten Straßenbegrenzungslinie (s. dicke grüne Linie in der Planzeichnung) nur einen Abstand von 1,0 m ein. Damit wird der gemäß Art. 6 BayBO eigentlich geltenden Mindestgrenzabstand von üblicherweise 3,0 m um 2,0 m unterschritten und auf 1,0 m reduziert. Notwendig wird diese Festsetzung durch die aktuelle Hangsituation/Topographie. Die nördliche Gebäuderückwand des Einkaufsmarktes wird künftig gleichzeitig als Stützwand für den nördlich anschließenden Straßenbau („Planstraße A“) fungieren und muss dadurch möglichst nahe am künftigen Straßenrand zum Liegen kommen. Auf diese Weise stellt die Gemeinde Priesendorf gleichzeitig auch eine flächenoptimierte, flächenspa-

rende Nutzbarkeit der MDW - Flächen nördlich der „Planstraße A“ sicher, da sich hierdurch keine Verluste nutzbarer Grundstücksflächen z. B. durch Böschungen, Geländeeinschnitte o. ä. ergeben. Ergänzend hierzu wird auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 9.1 („Abstandsflächen“) verwiesen. In dem 1,0 m breiten Sondergebietsstreifen nördlich der festgesetzten Baulinie sichert die Planung insofern notwendigen Platz für Dachüberstände (z. B. inkl. Regenrinnen zur Dachentwässerung), ohne dass auch diese Teile der künftigen baulichen Anlage über die wiederum nördlich angrenzenden Straßenbegrenzungslinie ragen und somit in den Straßenraum hineinragen würden.

Die kombinierten Festsetzungen von Baugrenzen und Baulinien gewährleisten somit eine einheitliche Baukörperausrichtung und gute städtebauliche Einbindung, die Sicherung der funktionalen Erschließung, die gewünschte räumliche Wirkung des Straßenraumes, eine geordnet abgestufte bauliche Dichte sowie eine minimierte gegenseitige Beeinträchtigung benachbarter Gebäude.

Diese Festsetzungen sind für die Herstellung eines harmonischen, städtebaulich abgestimmten Siedlungsgefüges erforderlich und stehen im Einklang mit den allgemeinen Planungszielen des Gebietes.

Die vorgegebenen Firstrichtungen der Hauptgebäude bzw. die vorgegebene Gebäudeausrichtungen gewährleisten eine energetisch optimierte Ausrichtung künftiger Hauptgebäude hinsichtlich Belichtung und der Nutzung regenerativer Energiequellen (Sonnenlicht). Weiterhin erfolgt auf diese Weise die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und einer harmonischen Einbindung der Neubebauung in das entstehende Orts- und Landschaftsbild. Durch die verbindliche Vorgabe der Firstrichtung/ Gebäudeausrichtung wird eine einheitliche Gebäudestellung gewährleistet, die wesentlich zum räumlichen Erscheinungsbild der Quartiersstruktur beiträgt. Insbesondere in Bereichen mit geplanter Wohnnutzung („MDW1“ und „MDW2“) dient die abgestimmte Firstrichtung der Schaffung eines ruhigen, geordneten Straßen- und Siedlungsbildes, der Vermeidung städtebaulich störender Unruhe durch frei variierende Dach-/Gebäudeorientierungen, der Verbesserung der Einbindung in die ortstypische Gebäudefläche und Dachstruktur sowie der Gewährleistung eines angemessenen Maßstabs und eines homogenen Ortsrandes.

Im Bereich des „SO_{GFEH}“ unterstützt die Festsetzung der Gebäudeausrichtung zudem die funktionale Anordnung von Stellplätzen, Lieferbereichen und Erschließungsflächen sowie die Lärmabschirmung insbesondere gegenüber den nördlich angrenzenden Siedlungsflächen. Durch die einheitliche Orientierung der Baukörper wird sichergestellt, dass die Gebäude nicht quer zum Erschließungs- und Funktionskonzept errichtet werden und dass die vorgesehenen Lärmschutz- und Gestaltungswirkungen erreicht werden. Aus städtebaulicher Sicht ist die Festsetzung der Gebäudeausrichtung somit erforderlich, um ein geordnetes städtebauliches Gesamtbild sicherzustellen, um Nutzungskonflikte (insbesondere im Übergang zwischen „SO_{GFEH}“ und „MDW“) zu minimieren, die Qualität des öffentlichen Raumes und der angrenzenden Landschaftsbezüge zu sichern und um die Planungsziele der Gemeinde Priesendorf hinsichtlich Ortsbild, Maßstäblichkeit und städtebaulicher Ordnung wirksam umzusetzen.

8.3.2 Sonstiges Sondergebiet

Festgesetzt wird die offene Bauweise mit zulässigen Gebäudelängen auch über 50,0 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Die Errichtung von Stellplätzen, Carports/überdachten Stellplätzen und untergeordneten Nebenanlagen (z. B. Flächen, Einrichtungen und bauliche Anlagen für Müllpressen, Lager-/Abstellflächen, Gerätehäuschen, Fahrradstellplätze/-überdachungen, Einkaufswagensammelstellen) ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung hierfür besonders festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO).

Die Abstandsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO vollständig durch die festgesetzten Baugrenzen und die festgesetzte Baulinie bestimmt. Die nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen finden in diesem Bereich keine Anwendung.

Begründung:

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit der Möglichkeit, Gebäudelängen von mehr als 50 m zu errichten, ist aufgrund der funktionalen Anforderungen an ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel städtebaulich erforderlich. Einzelhandelsimmobilien dieser Art benötigen regelmäßig zusammenhängende, größere Baukörper, um Verkaufsflächen, Lagerbereiche, Anlieferzonen und interne Funktionsabläufe wirtschaftlich und kundenfreundlich zu organisieren. Gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO kann im Bebauungsplan festgelegt werden, dass in der offenen Bauweise auch größere Gebäudelängen zulässig sind. Diese Abweichung vom Regelfall ist städtebaulich unbedenklich, da

- durch Baugrenzen und Baulinien zugleich der Standort und die Einfügung des Baukörpers präzise gesteuert werden,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Belichtung, Belüftung und Nachbarschaft entstehen,
- ein geordneter städtebaulicher Aufbau des Sondergebietes sichergestellt wird und
- eine effiziente Flächennutzung gewährleistet wird, um zusätzliche Versiegelung zu vermeiden.

Diese Festsetzung stellt somit die bauliche Funktionsfähigkeit des Sondergebietes sicher und trägt gleichzeitig den betrieblichen Anforderungen eines Nahversorgers Rechnung.

Die Möglichkeit, Stellplätze, Carports/überdachte Stellplätze sowie untergeordnete Nebenanlagen (z. B. Müllpressen, Lager-/Abstellflächen, Fahrradabstellanlagen, Einkaufswagensammelstellen) sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch auf hierfür gesondert festgesetzten Flächen zu errichten, ist für die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit des großflächigen Einzelhandelsbetriebs zwingend erforderlich. Diese Anlagen gehören gemäß § 14 BauNVO als Nebenanlagen zum typischen Nutzungsumfang von Einzelhandelsbetrieben, da sie unmittelbar der Nutzung dienen und deren Betrieb ermöglichen. Die räumliche Zuordnung zu überbaubaren Grundstücksflächen oder hierfür ausgewiesenen Sonderflächen gewährleistet:

- eine klare städtebauliche Ordnung,
- eine funktionsgerechte Erschließung (Kunden, Lieferverkehr, Mitarbeiter),
- eine geordnete Zuordnung der Nebenanlagen ohne Beeinträchtigung der städtebaulichen Struktur,
- die Vermeidung unkontrollierter Nebenanlagenstandorte, die das Orts- oder Landschaftsbild stören könnten.

Insbesondere im Sondergebiet mit seiner spezifischen Funktionsausrichtung ist diese Festsetzung für eine rechtssichere und funktionsfähige Umsetzung des Vorhabens unerlässlich.

Die Festsetzung, dass im „SO_{GFEH}“ die Abstandsflächen vollständig durch die festgesetzten Baugrenzen und die Baulinie bestimmt werden, basiert auf Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO. Danach gelten die allgemeinen Abstandsflächen nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO nicht, wenn der BBP/GOP andere Festsetzungen (z. B. Baugrenzen/Baulinien) trifft, die die städtebauliche Ordnung bereits abschließend regeln. Diese Festsetzung ist städtebaulich geboten, weil das Sondergebiet einen großflächigen, zusammenhängenden Baukörper erfordert, die Baugrenzen und die Baulinie den Gebäudestandort präzise steuern, funktionale Erfordernisse des Einzelhandels (Kundenführung, Lieferlogistik) enge Bezüge zwischen Baukörper, Stellplätzen und Erschließung verlangen und die die Anwendung regulärer Abstandsflächen nach BayBO dem städtebaulichen Konzept widersprechen und die Realisierbarkeit des Vorhabens gefährden würde. Durch diese Festsetzung wird eine klare, eindeutige und vollziehbare städtebauliche Ordnung erreicht. Gleichzeitig wird ein konfliktfreies Nebeneinander aller Nutzungen innerhalb des Sondergebiets gewährleistet, ohne dass nachbarschützende Rechte verletzt werden - denn im Sondergebiet besteht ausschließlich gewerbliche Nutzung ohne Wohnnutzung.

8.3.3 Dörfliches Wohngebiet:

In den Gebieten „MDW1“ und „MDW2“ gilt jeweils die offene (o) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO).

Für die Gebiete „MDW1“ und „MDW2“ gilt weiterhin:

- „MDW1“: Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bei der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports kann zugelassen werden, sofern Garagen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze/Straßenbegrenzungslinie einhalten, über die die Zufahrt zu ihnen erfolgt, und Stellplätze/Carports ein Maß von mindestens 3,0 m (§ 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO).
- „MDW2“: Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bei der Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Carports kann zugelassen werden, sofern Garagen und Carports jeweils einen Abstand von mindestens 1,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze/Straßenbegrenzungslinie einhalten, über die die Zufahrt zu ihnen erfolgt (§ 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO).
- „MDW1“ und „MDW2“: Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen bei der Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO kann

zugelassen werden, sofern sie jeweils einen Abstand von mindestens 3,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze/Straßenbegrenzungslinie einhalten (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO).

Begründung:

In den Gebieten „MDW1“ und „MDW2“ wird die offene Bauweise festgesetzt. Aus Gründen des Landschafts- und des Ortsbildes will die Gemeinde Priesendorf durch diese Festsetzung das Entstehen zu großer, zu langer, zusammenhängender Baukörper verhindern, insbesondere in diesen bergseitig gelegenen Teilflächen des Plangebietes. Diese Bauweise ist weiterhin für dörflich geprägte Siedlungsstrukturen typisch und gewährleistet eine lockere, kleinteilige Bebauung, wie sie dem Charakter eines dörflichen Wohngebietes nach § 5 a BauNVO entspricht. Die offene Bauweise erlaubt Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen und trägt der ortsüblichen Gebäudetypologie sowie dem landschaftlich - dörflichen Erscheinungsbild Rechnung. Durch diese Festsetzung wird eine städtebaulich angemessene Maßstäblichkeit gesichert und die Einbindung der Neubebauung in die Umgebung gewährleistet.

Im Gebiet „MDW1“ kann das Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Garagen, Carports und Stellplätze zugelassen werden, sofern Garagen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur vorderen Grundstücksgrenze/Straßenbegrenzungslinie einhalten und Stellplätze und Carports eine Mindesttiefe von 3,0 m aufweisen. Diese Regelung dient der Verkehrssicherheit (ausreichend große Aufstell-, Rangier- und Sichtflächen im Einfahrtsbereich) und stellt sicher, dass abgestellte Fahrzeuge nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Zugleich ermöglicht sie eine maßvolle Flexibilisierung der städtebaulichen Ordnung im vorderen Grundstücksbereich ohne Aufgabe der klaren Baukörperstruktur, die durch die Baugrenzen definiert wird. Die Festsetzung nutzt den durch § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO eröffneten Ermessensspielraum und wahrt damit eine rechtlich zulässige Einzelfallentscheidung durch die Bauaufsichtsbehörde.

Im Gebiet „MDW2“ kann die Überschreitung der Baugrenzen für Garagen und Carports zugelassen werden, wenn diese zur vorderen Grundstücksgrenze einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten. Diese geringeren Abstände berücksichtigen die topografischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen des Teilgebietes „MDW2“, in dem die Grundstücksgeometrien und die städtebaulich gewünschte Baukörperstellung eine engere Anordnung von Nebenanlagen ermöglichen soll. Auch hier erfolgt die Festsetzung auf Grundlage von § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und wahrt die Systematik der BauNVO, wonach Baugrenzen nur im Ausnahmefall überschritten werden können und die Entscheidung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde vorbehalten bleibt.

In beiden Gebieten „MDW1“ und „MDW2“ kann das Überschreiten der Baugrenzen durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden, sofern zur vorderen Grundstücksgrenze ein Abstand von mindestens 3,0 m eingehalten wird. Hierdurch werden mehrere städtebauliche Ziele erreicht:

- Wahrung eines geordneten Straßenbildes: Nebenanlagen sollen nicht unmittelbar im Straßenraum stehen und visuelle Unruhe verursachen.

- Sicherung von Freiflächen im Vorgartenbereich: Die Festsetzung fördert eine einheitliche Freiraumgestaltung und reduziert Versiegelung im vorderen Bereich.
- Lärmschutzaspekte: Mülltonnenbereiche oder Abstellflächen werden nicht direkt an der Straße platziert.

§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO erlaubt ausdrücklich, Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen. Die Gemeinde nutzt diesen Regelungsspielraum typgerecht.

Hinweis: Baugrenzen dürfen grundsätzlich nicht überschritten werden (§ 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO). Die BauNVO erlaubt Ausnahmen, wenn es sich um Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) handelt oder eine Einzelfallentscheidung der Bauaufsichtsbehörde vorgesehen wird. Die getroffenen Festsetzungen bewirken daher keine generelle Regelzulässigkeit, sondern schaffen eine rechtliche Grundlage für zulassungsfähige Ausnahmen.

8.4 Verkehrsflächen

Die innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Teilflächen der „Hauptstraße“ (St 2276) sind gemäß ihrer tatsächlichen Funktion/Zweckbestimmung als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Diese Festsetzung ist das richtige Mittel der Wahl, da es sich um eine Verkehrsinfrastruktur handelt, die im Wesentlichen der Ortsveränderung und der Fortbewegung dient. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß den gesetzlichen Bestimmungen mit der Straßenbegrenzungslinie (dicke grüne Linie, s. Planurkunde) eingefasst.

Die vorhergehenden Ausführungen gelten für die von der St 2276 in Richtung Osten/Nordosten in die neu geplanten Baugebietsflächen hinein abzweigende „Planstraße A“ analog. Die „Planstraße A“ ist gemäß den Vorgaben der „Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06)“ flächentechnisch so vordimensioniert, dass sie auch durch das dreiachsige Müllfahrzeug (maximales Bemessungsfahrzeug) befahren werden kann. Am nordöstlichen Ausbauende befindet sich eine entsprechend vordimensionierte Wendeanlage. Mit einer Breite von 6,0 m ist der Begegnungsfall zwischen Müllfahrzeug und Pkw entlang auch dieses neuen Straßenabschnittes richtlinienkonform sichergestellt.

Entlang des südlichen Geltungsbereichsrandes setzt der BBP/GOP öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Forst-/ Wirtschaftsweg, Grundstückszufahrt fest (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die Linienführung und der Flächenbedarf entsprechen den im Rahmen des laufenden Flurbereinigerungsverfahrens vom ALE Oberfranken erarbeiteten Vorgaben. Im vorliegenden Sonderfall wurde die Festsetzung als überlagerndes Planzeichen gewählt, da es sich bei einem forstwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsweg nach Waldrecht um Waldflächen handelt und sich diese Flächen zudem aktuell innerhalb von Waldflächen befinden.

Die Sichtdreiecke im Einmündungsbereich der „Planstraße A“ in die St 2276 sind gemäß den derzeitigen, tatsächlich geltenden verkehrsrechtlichen Vorgaben für beiderseitige Anfahrsichtgeschwindigkeiten von jeweils 50 km/h gemäß den Vorgaben der RASt 06 (Nr. 6.3.9.3) nachgewiesen.

Die Sichtdreiecksflächen liegen im Bereich öffentlicher Straßengrundstücke (Gehwege, Fahrbahn, Flächen des Straßenbegleitgrüns). Auf eine verbindliche Festsetzung dieser nicht überbaubaren Flächen konnte verzichtet werden. Auf öffentlichen, dem fließenden Verkehr dienenden Straßengrundstücken, Gehwegen o. ä. ist per se die Errichtung baulicher Anlagen (z. B. Gebäude, Zäune, Haufen, Stapel) nicht möglich, so dass eine weitere Absicherung des Verbotes zur Errichtung solcher Anlagen und Einrichtungen durch eine entsprechende Festsetzung nicht notwendig ist. Gemäß den planungsrechtlichen Vorgaben können aber Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (dies sind die Flächen des Sichtdreieckes) auch nur dann zeichnerisch festgesetzt und in den Geltungsbereich des Bauleitplanes aufgenommen werden, sofern hierfür konkretisierende Festsetzungen getroffen werden. Da derartige Festsetzungen, wie oben aufgezeigt, im vorliegenden Fall aber nicht notwendig und auch nicht zielführend sind, kann auch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung nicht erfolgen.

In der Planzeichnung sind im Sinne der vorbeugenden Gefahrenabwehr diejenigen Straßenrandbereiche festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), in denen die Errichtung privater Grundstücks-, Stellplatz-, und/oder Garagenzufahrten unzulässig sind. Ein- und Ausfahrtsvorgänge sowie das plötzliche Heraustrreten von Personen in den Straßenraum werden dadurch bereits im Vorfeld planerisch unterbunden (s. Planzeichnung, schwarze Halbkreis - Linie, Planzeichen Nr. 6.4 PlanZV). Diese Festsetzung dient der vorbeugenden Gefahrenabwehr und insofern der künftigen Verkehrssicherheit.

Die künftige bauliche Aufteilung der in der Planzeichnung durch die Straßenbegrenzungslinie (SBL) definierten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung bleibt der späteren Fachplanung (Ausführungsplanung Straßenbau) vorbehalten. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt ausschließlich die Sicherung aller hierfür notwendigen und künftig zur Verfügung stehenden Flächen. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt auch nicht die Festlegung baulicher Standards, die Festlegung von Oberflächenbelägen o. ä. Auch die zur Herstellung der neu geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ggf. notwendigen Böschungen und/oder Randeinfassungen mit Betonrückenstützen sind in der Planzeichnung nicht dargestellt. Sofern zukünftig Betonrückenstützen grenzständiger Randeinfassungen der öffentlichen Straßenverkehrsflächen entlang der SBL auf Privatgrund liegen sollten, sind diese durch den/die jeweilige/-n Eigentümer/-in der Privatgrundstücke zu dulden. Ebenso zu dulden sind in Folge des Baus der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ggf. entstehende, außerhalb der SBL auf Privatgrund liegende Böschungen. Die Nutzung dieser Böschungen steht dem/der privaten Grundstückseigentümer/-in nach eigenen Vorstellungen frei.

8.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Am westlichen Geltungsbereichsrand sind Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität/Trafostation“ im Umfang von ca. 35 m² (ca. 5,0 m x 7,0 m) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB). Auf diese Weise sichert die Gemeinde Priesendorf notwendige Flächen, um die Plangebietsflächen zukünftig im notwendigen Umfang mit elektrischer Energie versorgen zu können (diese Festsetzung ist mit dem Spartenträger bereits abgestimmt).

8.6 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.6.1 Allgemeine Hinweise

Alle neu geplanten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen sind - analog den benachbarten Siedlungsflächen - in unterirdischer Bauweise auszuführen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB). Diese Festsetzung dient dem Schutz des Siedlungsbildes (Vermeidung von freihängenden, optisch wahrnehmbaren Leitungen, Gewährleistung eines besseren Schutzes bei unterirdischer Leitungsführung, z. B. gegenüber Vandalismus, Einwirkungen in Folge von Unwettern).

Für Mindestabstände zwischen Bäumen/Sträuchern und Versorgungs- und Entsorgungsleitungen gilt das DWA - Merkblatt M 162 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“. Nach Angaben der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) sind das Merkblatt DWA-M 162, das Arbeitsblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) sowie das Merkblatt FGSV Nr. 939 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ inhaltsgleich. Bäume/Sträucher dürfen demnach aus Gründen des Gehölzschutzes (DIN 18 920) bis zu einem Abstand von 2,50 m zur Trassenachsen gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem zuständigen Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Ergänzend sind die von den jeweiligen Spartenträgern gemachten individuellen Vorgaben (Kabel-, Leitungsschutzanweisungen) bei der beabsichtigten Ausführung von Pflanzungen in der Nähe ihrer Leitungen zu beachten.

Bei der Entwässerung tiefliegender Räume sind die DIN 1986 (Schutz gegen Rückstau), die gemeindliche Entwässerungssatzung sowie die sonstigen einschlägigen Regeln der Technik zu beachten. Bei der Erstellung künftiger Hauptgebäude und der Grundstücksgestaltung (z. B. Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

Gemäß den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG sind Neubaugebiete im Trennsystem zu entwässern, da nur diese nachhaltige Entwässerungsart den aktuellen wasserrechtlichen Grundsätzen entspricht. Der BBP/GOP berücksichtigt diese Vorgaben (s. nachfolgende Ausführungen).

8.6.2 Schmutzwasserbeseitigung

Das Plangebiet kann/wird an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Diese ist ausreichend leistungsfähig, um die künftig im Plangebiet anfallenden, zusätzlichen Schmutzwassermengen aufnehmen und geordnet ableiten zu können. Das Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt. Diese ist ausreichend leistungsfähig und entspricht dem Stand der Technik. Eine qualifizierte Entsorgung bzw. Schmutzwasseraufbereitung ist gewährleistet.

In der nordwestlichen Geltungsbereichsecke kreuzt ein kommunaler Mischwasserkanal (BR/Stz DN 400) die Geltungsbereichsflächen. Diese Leitung ist nachrichtlich in der Planurkunde dargestellt, beschriftet und planerisch be-

rücksichtigt (z. B. keine Überplanung mit überbaubaren Grundstücksflächen, Sicherung von Flächen für ein Leitungsrecht).

Durch Wärmepumpen, Klimageräte, Kühlanlagen haustechnische Aggregate usw. im gewerblichen Bereich, wird der Anwendungsbereich der AwSV eröffnet. Nach der AwSV werden dann für Rohrleitungen, die unterirdisch und nicht einsehbar verlegt werden, doppelwandige Rohrleitungen oder Leckanzeigeeinrichtungen usw. erforderlich. Grundsätzlich gilt: Bei dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die Bundes - Anlagenverordnung (AwSV) und die hierzu ergangenen Vollzugsbekanntmachungen grundsätzlich zu beachten und einzuhalten. Für Bau, Betrieb und Überwachung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten weiterhin die Anforderungen des § 62 WHG. Andere Vorschriften, insbesondere die des Bau-, Gewerbe- und Immissionsschutzrechtes, bleiben hiervon unberührt. Geplante Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind dem LRA Bamberg, Fachbereich 42.2, grundsätzlich 6 Wochen vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

8.6.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung sind insbesondere folgende Regelwerke zu beachten:

- DWA - A 102 Teil 2 für die stoffliche Emissionsbetrachtung (Nachweis der Mindestanforderungen)
- Eine zusätzliche stoffliche Immissionsbetrachtung über die Emissionsbetrachtung nach DWA - A 102 Teil 2 hinaus ist zunächst nur bei Einleitungen von Niederschlagswasser in leistungsschwache Oberflächengewässer angezeigt (für die Definition „leistungsschwache Oberflächengewässer“ sowie eine geeignete Vorgehensweise s. LfU - Merkblatt 4.4/22, Kap. 5).
- DWA - Merkblatt M 153 (für die hydraulische Emissions- und Immissionsbetrachtung)
- Für die Errichtung der Zisternen gilt das Arbeitsblatt DWA - A117 (Bemessung Regenrückhalteräume).
- Für die Ableitung von Oberflächenwasser in Oberflächengewässer ist die TREN OG zu beachten.

Damit können die erforderlichen Behandlungsmaßnahmen entsprechend der Schutzbedürftigkeit des Gewässers bestimmt werden. Vor allem bei dem in der Regel stärker belasteten Niederschlagswasser von höher frequentierten Verkehrsflächen bei Einkaufsmärkten ist eine ausreichende und geeignete Vorreinigung sicherzustellen.

Ergänzend wird empfohlen, Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken zur Versickerung zu bringen, sofern dies der örtliche Baugrund bzw. der örtliche Grundwasserstand möglich macht bzw. zulässt. Im Falle einer örtlichen Versickerung sind dann u. a. folgende Vorgaben zu beachten:

- Der Abstand zum mittleren Grundwasserstand (ab Unterkante Versickerungsanlage) muss mindestens 1,0 m betragen.

- Eine Versickerung ist nur zulässig, sofern sich keine Altlasten im Boden befinden.
- Schichtenwasser ist dem Grundwasser zugeordnet. Daneben ist auch die Behandlungsbedürftigkeit des Regenwassers zu prüfen und bei der Beurteilung und Wahl der Versickerungsart zu beachten.
- Eine dezentrale Versickerung kann ggf. bei Einhaltung der Anwendungsgrenzen unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NW-FreiV) fallen.
- Für die Versickerung von Oberflächenwasser sind die NWFreiV und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten.
- Sollten befestigte Flächen über 1.000 m² entwässert werden, ist die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens unter Vorlage entsprechender Planunterlagen beim zuständigen LRA Bamberg zu beantragen. Es wäre ein qualitativer und quantitativer Nachweis und eine Bewertung der Niederschlagswassereinleitung nach dem ATV Merkblatt M - 153 (teilweise nicht mehr gültig) und dem DWA - Arbeitsblatt A 102 zu führen. In dieser Nachweisführung wären sämtliche versiegelte Flächen aus dem betreffenden Bereich zu berücksichtigen.
- Für die Errichtung eines Sickerbeckens gilt das Arbeitsblatt DWA - A138 (Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser).

Das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser kann als Brauchwasser verwendet werden. Bei der Nutzung von Regenwasser wird auf die einschlägigen DIN - Vorschriften, hygienischen Bestimmungen und Auflagen hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen (Zisternen) auf Privatgrund ist zulässig und wird empfohlen. Hilfreich und empfehlenswert ist auch die Einrichtung von Kippvorrichtungen an den Regenfallrohren zur Befüllung von Regentonnen o. ä. Sollten Zisternen eingebaut werden, sind die Belange der Trinkwasserverordnung (TrinkwV) und der DIN 1988 zu beachten. Derartige Anlagen müssen gemäß § 17 TrinkwV der zuständigen Genehmigungsbehörde angezeigt werden. Regenwasserzisternen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten, da diese u. a. einer Abflussverschärfung zumindest teilweise entgegenwirken können. Hierbei ist aber folgender Sachverhalt zu beachten: Zisternen fangen Regenwasser auf, bis sie voll sind. Für nachfolgende Regenereignisse steht nur so viel Speicherraum zur Verfügung, wie zwischenzeitlich Brauchwasser entnommen wurde. Das zur Speicherung von Regenwasser maßgebende Volumen hängt somit ganz entscheidend vom vorherigen Wasserverbrauch ab. Ohne gesicherten Verbrauch (z. B. genügt die alleinige Nutzung zur Außenanlagenbewässerung hier nicht) oder ohne gedrosselte Entleerung bleibt die Zisterne gefüllt und kann kein Regenwasser mehr aufnehmen. Diese Zisternen benötigen deshalb einen Überlauf. Das Überlaufwasser ist ordnungsgemäß zu beseitigen. Als Rückhalteanlagen zur Verminderung der Abflussverschärfung im Sinne des DWA - M 153 dürfen Zisternen nicht angerechnet werden, es sei denn, es handelt sich hierbei um die vorbeschriebenen Rückhalte-zisternen. Zur Funktionsweise von Rückhalte-zisternen (Retentionszisternen) wird festgestellt: Sie dienen der Sammlung und Rückhaltung des auf dem jeweiligen Baugrundstück anfallenden Regenwassers. Ist das jeweilige Rückhaltevolumen ausgeschöpft, erfolgt über eine schwimmergesteuerte Abpumpeinrichtung die kontrollierte und ge-

drosselte Einleitung des Wassers in die Regenwasserkanalisation. Durch die zwischengeschaltete temporäre Rückhaltung auf den Privatgrundstücken wird eine Überlastung des örtlichen Regenwasserkanals vermieden und die geordnete Ableitung im Trennsystem dauerhaft gewährleistet.

Gemäß der Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung gilt, dass Niederschlagswasser von Privatgrund nicht auf öffentlichen Grund abgeleitet werden darf. Daher sind Festsetzungen hierzu nicht notwendig.

In der St 2276 sind Regenwasserkanäle vorhanden, die in die Aurach entwässern und an die die Plangebietsflächen angeschlossen werden können (s. Abb. 14).

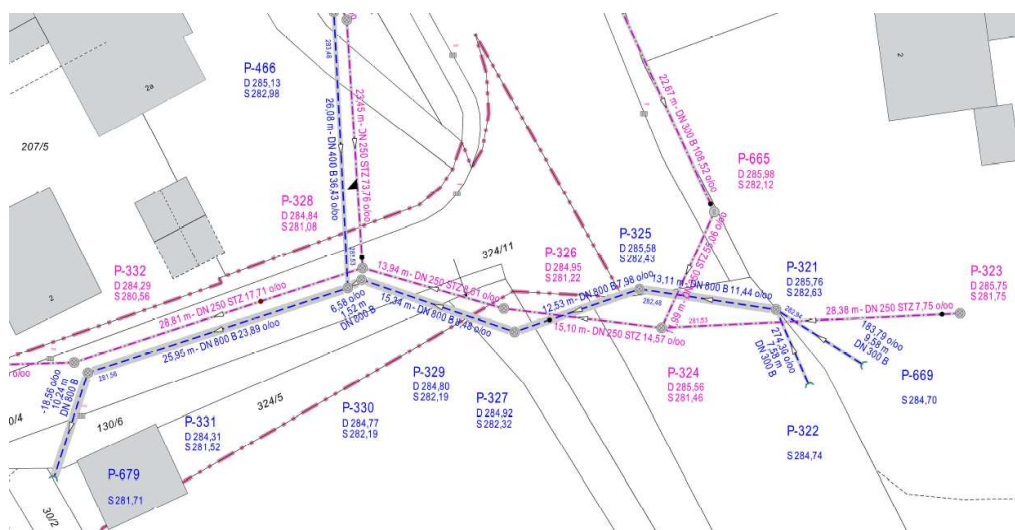


Abb. 14: Ausschnitt aus dem gemeindlichen Kanalkataster (Mischwasserkanalisation in Magenta, Regenwasserkanalisation in Blau dargestellt, Darstellung genordet, o. M.; Quelle: Gemeinde Priesendorf)

8.6.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

Trinkwasser:

Das Plangebiet kann und wird an die bestehende gemeindliche Wasserversorgung angeschlossen. Ein hierfür notwendiges und ausreichend dimensioniertes Leitungsnetz ist in den im Umfeld des Plangebietes verlaufenden, öffentlichen Erschließungsstraßen vorhanden.

Derzeit verläuft am Westrand des Geltungsbereiches, nordöstlich der St 2276 innerhalb der Grundstücke mit der (alten) Fl.-Nr. 181/26 (neue Fl.-Nr. 181/25, Gmkg. Priesendorf) und der (alten/neuen) Fl.-Nr. 181/24 eine gemeindliche Trinkwasserleitung. Diese Leitung durch Privatgrund laufenden Leitungen werden künftig jedoch zurückgebaut und/oder außer Betrieb gesetzt. Daher ist für diese Leitung kein Leitungsrecht festgesetzt. Stattdessen ist die Leitung mit roten Kreuzen versehen, um im Sinne eines zeichnerischen Hinweises zu verdeutlichen, dass diese Leitung künftig außer Betrieb genommen und/oder zurückgebaut wird. Die Erschließung/Versorgung der Plangebietsflächen erfolgt künftig von außen über eine durch die Gemeinde Priesendorf neu geplante, entlang der St 2276 auf öffentlichem Grund verlaufende Trinkwasserleitung.

Elektrizität, Telekommunikation:

Die Stromversorgung und die für die Kommunikation notwendigen Infrastruktureinrichtungen sind in Abstimmung mit den jeweils zuständigen Spartenträgern zu errichten. Entsprechende Leitungen sind vorhanden. Die Vorgaben der jeweiligen Spartenträger sind zu beachten.

Löschwasserversorgung:

Der Löschwasserbedarf wird in Abhängigkeit der örtlichen, spezifischen Erfordernisse von der Behörde, die für den Brandschutz zuständig ist, festgestellt. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der Bauvorlage zu führen. Die Löschwasserversorgung ist nach den einschlägigen Richtlinien des DVGW zu beachten und sicherzustellen, insbesondere wird auf die Arbeitsblätter W 405 („Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“) und W 331 („Auswahl, Einbau und Betrieb von Hydranten“) verwiesen.

In KW 16 2024 hat der Wasserzweckverband Weißberggruppe in seinem Verbandsgebiet die hydraulische Leistungsfähigkeit der Ortsnetze überprüft. Im räumlichen Umfeld des Plangebietes wurden bei einer Entnahme von ca. 80 m³/h Versorgungsdrücke von ca. 4,0 bar ermittelt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten kann die Löschwasserbevorratung über die fluktuierende Hochbehälterbewirtschaftung abgedeckt werden. Im Bedarfsfall müssen die privaten Bauherren/-innen auf Privatgrund Eigenmaßnahmen (z. B. Löschwasserbehälter) vorsehen.

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat der zuständige Kreisbrandrat zur Löschwasserversorgung folgende Hinweise gegeben:

- Aufgrund der möglichen Bebauung ist ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h für eine Dauer von zwei Stunden für den Bereich „MDW1“ und „MDW2“ notwendig. Für den Bereich SO_{GFEH} sind 96 m³/h auf einer Dauer von zwei Stunden erforderlich.
- Der Wasserversorger hat nachgewiesen, 80 m³/h auf einer Dauer von zwei Stunden bereitstellen zu können, bei Entnahme mit einem Restdruck von 4 bar. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind diese Leistungswerte für das Baugebiet ausreichend.
- Um das Löschwasser entnehmen zu können, sind Entnahmestellen in Form von Hydranten notwendig. Hier sind vorzugsweise Überflurhydranten zu wählen. Diese sind in der Handhabung für die Feuerwehr einfacher, können nicht zugeparkt werden und verschmutzen nicht. Weiterhin bleibt die Fahrbahn frei.
- Bei Verwendung von Unterflurhydranten ist zwingend sicherzustellen, dass bei in Betrieb genommenen Hydranten eine Restfahrbahnbreite von 3,0 m zur Verfügung steht.
- In der „Planstraße A“ ist ein Hydrant im Bereich des Wendehammers vorzusehen. Im Bereich der Zufahrt zum Lebensmittelmarkt ist ebenso ein Hydrant zu installieren.

8.6.5 Müllbeseitigung

Die Müllgefäße sind zu den bekannten Abholungsterminen an der jeweils nächstgelegenen, durch Müllfahrzeuge befahrbaren Durchgangsstraße bereitzustellen. Ein geordnetes Müllentsorgungssystem (z. B. Trennung, Abholung, Transport, Wiederverwertung) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Bamberg organisiert und durch die von ihm beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt. Diese sammeln die anfallenden Abfallstoffe (z. B. Recyclingstoffe wie Altpapier, Gelber Sack) regelmäßig und zu den allgemein bekannten und veröffentlichten Abholungsterminen ein und führen sie einer geordneten Entsorgung zu.

Im Rahmen der Bauvorlage sind auf Privatgrund Aufstell-/ Bereitstellungsflächen nachzuweisen. Wie bei allen anderen Anwesen in der Nachbarschaft auch entspricht dies dem ortsüblichen Vorgehen, so dass sich aus der temporären Bereitstellung und den ggf. daraus resultierenden, potenziellen Geruchsbelästigungen keine unzulässigen, nicht sozialadäquaten Belästigungen ableiten lassen. Die Errichtung von Müllsammelplätzen und die Benutzung von Müllsammelgefäßen gehört auch innerhalb eines „MDW“ zu den üblichen, sozialadäquaten Alltagserscheinungen. Eine unzumutbare, nicht sozialadäquate Geruchsbelästigung der Nachbarschaft ist insbesondere durch geeignete, verschließbare Müllsammelgefäße, durch geeignete geschlossene Einhausungen (z. B. Müllboxen) und durch einen geeigneten Standort (möglichst weit abgerückt von schutzwürdiger Wohnung) sicherzustellen.

8.7 Grünflächen

Im Nordosteck des Geltungsbereiches werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randeingrünungsflächen“ festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB). Der hier vorhandene Vegetationsbestand (s. Anlage 1 Karte Biotop- und Nutzungstypen) ist zum Erhalt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) und kann/darf der Sukzession überlassen bleiben. Die Festsetzung dieser Grünfläche ist städtebaulich aus mehreren Gründen erfolgt. Ersten reduzieren sich hierdurch die erstmalig bzw. zusätzliche Flächeninanspruchnahme und damit die Eingriffserheblichkeit. Zweitens ist dies spitz zulaufende Dreiecksflächen ohnehin nicht bzw. nicht sinnvoll bebaubar. Drittens gelingt dadurch teilweise die Schaffung einer Puffer-/Abstandsfläche zwischen den künftigen Bauflächen und dem benachbarten Hochwaldrand (Baumfallzone).

8.8 Flächen für Wald

Entlang des südlichen Geltungsbereichsrandes sind die hier vorhandenen Waldflächen gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung auch als Waldflächen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b BauGB).

8.9 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

8.9.1 Allgemeine Hinweise

Der im Plangebiet vorhandene Gehölzbestand wurde vermessungstechnisch erfasst und ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die in der Planzeichnung dargestellten Gehölzstandorte (Neupflanzungen) bzw. die dargestellte Baumanzahl sind lagemäßig nicht fixiert, sondern innerhalb der Baugrundstücke frei wählbar und ergeben sich gemäß den Vorgaben der getroffenen Festsetzungen.

Die von der Gemeinde Priesendorf getroffenen Erstpflanzungsfestsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB umfassen rechtlich automatisch auch die festsetzungskonforme Nachpflanzungspflicht, wenn die Erstanpflanzungen erfolglos bleiben und/oder ausfallen. Dazu bedarf es keiner zusätzlichen, die Erstpflanzungsfestsetzungen ergänzenden Nachpflanzungsfestsetzungen. Aus diesem Grund hat die Gemeinde Priesendorf von solchen Nachpflanzungsfestsetzungen abgesehen. Aus dem gleichen Grund hat die Gemeinde Priesendorf von der Festsetzung konkreter Vorgaben für die Ausführung der Neuanpflanzung (z. B. Festsetzung von Stammschattierungen, Baumscheiben, Gießrändern usw.) abgesehen. Wie alle bauleitplanerischen Festsetzungen dürfen auch solche nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden. Bei Erstpflanzungsfestsetzungen i. S. d. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB versteht es sich aber von selbst, dass sich ihre Pflege nach fachgerechten Anforderungen (z. B. FLL - Richtlinien, DIN 18 916 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau, Pflanzen und Pflanzarbeiten) zu richten hat, so dass die Anpflanzungen in ihrer konkreten ökologischen Funktion und in ihrer landschafts- und siedlungsbildästhetischen Bedeutung ihre artspezifischen Wirkungen dauerhaft entfalten können. Für weitergehende, dezidierte Vorgaben (z. B. zur Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) fehlt es an der erforderlichen, städtebaulich motivierten Begründung.

8.9.2 Vorgaben für die Baugrundstücke

Nur der in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzte Gehölzbestand wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zum Erhalt festgesetzt und ist insbesondere während der Bauzeit zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Hinsichtlich des Schutzes von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gilt u. a. DIN 18 920, so dass diesbezügliche Festsetzungen nicht notwendig werden. Aus der Formulierung der Festsetzung ergibt sich im Gegenzug, dass die Rodung des übrigen Gehölzbestandes unter Wahrung der gesetzlich geltenden Rodungsfristen (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig ist. Dieser Gehölzbestand ist in der Planzeichnung mittels eines in den zeichnerischen Hinweisen deklarierten Planzeichens (rote Kreuze) kenntlich gemacht.

Innerhalb des „SOGFEH“ sind mindesten sieben im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechte, stark trockenheitsverträgliche, winterharte (geeignet für USDA - Winterhärtezone 7 a) Laubbäume mit hoher Stadtklimaresilienz (gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung) zu

pflanzen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Draht- oder Tuchballen je nach Art, Stammumfang 18 cm - 20 cm, aus extra weitem Stand, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB). Darüber hinausgehende Baumpflanzungen im Bereich der künftigen Stellplatzflächen sind aufgrund der nur beschränkt zur Verfügung stehenden Flächen nicht möglich und würden zum Verlust notwendiger und nachzuweisender Stellplatzmengen führen. Der Aspekt der Verschattung in Folge von Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzflächen relativiert sich insofern, als es der Bebauungsplan grundsätzlich zulässt, Stellplatzreihen im Bedarfsfall auch zu überdachen (dadurch gleichsam zu verschatten) und die hierbei entstehenden Dachflächen zur Gewinnung regenerativer Energie zu nutzen.

Innerhalb des „MDW1“ sind mindestens zwei Laubbäume der vorgenannten Mindestpflanzqualität zu pflanzen, innerhalb des „MDW2“ je angefangener 730 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der vorgenannten Mindestpflanzqualität. Die Anzahl der neu zu pflanzenden Bäume reduziert sich um jeweils einen Baum für jeden auf dem jeweiligen Baugrundstück erhaltenen Bestandsbaum (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Mit dieser Festsetzung schafft die Gemeinde Priesendorf Anreize, bestehende und insbesondere hinsichtlich Artenschutz, Klima usw. etablierte, wirksam werdende Bestandsgehölze wo immer möglich zu erhalten.

Das Spektrum zulässiger Laubbäume wurde nicht auf heimische Laubbäume eingengt. Die gewählte Formulierung der Festsetzung („standortgerechte Laubgehölze“) ermöglicht die Anpflanzung auch nicht heimischer Laubgehölze. Es wird deutlich gemacht, dass die jeweils individuell gewählten Laubbaumarten in jedem Einzelfall die an sie spezifisch am jeweiligen Standort/Einsatzort gestellten Herausforderungen (z. B. Boden-, Lichtverhältnisse) bewältigen können. Eine Vielzahl nicht heimischer Laubbaumarten gewinnt vor dem Hintergrund des Klimawandels im Allgemeinen und dem des Stadtklimas im Besonderen hinsichtlich der Verwendung bei Pflanzungen im Stadtraum sowie entlang von Verkehrswegen immer mehr an Bedeutung (z. B. höhere Trockenheitsresistenz, geringere Krankheitsanfälligkeit, Hitzetoleranz, höhere Robustheit gegen Schadstoffe, Feinstaub).

Folgende Baumarten sind als sog. „Klimabäume“ für die Bewältigung der mit dem Klimawandel verbundenen Änderungen nach derzeitigem Erkenntnisstand besonders gut geeignet: *Acer campestre*, *Amelanchier lamarckii*, *Carpinus betulus*, *Castanea sativa*, *Malus* - Hybriden, *Mespilus germanica*, *Quercus petraea*, *Sorbus aria*, *Ulmus hollandica*, *Crataegus monogyna*, *Crataegus laevigata* usw. (alle jeweils auch in Arten). Weitere geeignete Klimabaumarten sind diversen Baumschulkatalogen, der GALK - Straßenbaumliste oder den einschlägigen Internetseiten zu entnehmen.

Weiterhin sind Gehölze zu verwenden, die auch als sog. Insektenweiden/-nährgehölze fungieren (z. B. Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*) und Faulbaum (*Frangula alnus*)). Hilfreich sind hier u. a. die Empfehlungen des Bayerischen Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e. V. (LBV) für einen naturfreundlichen Garten, die unter folgendem Link zum Herunterladen zur Verfügung stehen:

www.lbv.de/files/user_upload/Dokumente/LBV_Infoblaetter_kostenfrei/LBV-Information_Pflanzempfehlungen.pdf

Durch künftige Gehölz- und Baumpflanzungen sowie die Reduzierung versiegelter Flächen sollen die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes reduziert werden.

Zur Begrünung der privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen sind ausschließlich im Hinblick auf Bodenverhältnisse und Wasserhaushalt standortgerechte, stark trockenheitsverträgliche, winterharte (geeignet für USD - Winterhärtezone 7 a) heimische, laubabwerfende Gehölzarten mit hoher Stadtklimaresilienz (gegen Hitze, Luftverschmutzung, Bodenverdichtung) zu verwenden, die zugleich eine ökologische Funktion als Insektennährgehölz erfüllen. Die Verwendung von Koniferen ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB). Insbesondere vor dem Hintergrund des Klimawandels bietet die Anpflanzung von Laubgehölzen größerer Vorteile (z.B. höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO₂-Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbindefähigkeit, höhere Trockenstresstoleranz). Im Rahmen der privaten Grundstückseingrünung ist auf standortgerechte, stadtklimaverträgliche Arten mit hoher Trockenstresstoleranz und hoher Frosthärte zurückzugreifen.

Die Pflanzabstände zu den Nachbargrundstücken regeln sich nach Art. 47 und Art. 48 des AGBGB (Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch für den Freistaat Bayern). Ergänzend verweist die Gemeinde Priesendorf auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen und Informationen des Bayerischen Staatsministeriums für Justiz in der Broschüre mit dem Titel „Rund um die Gartengrenze“ (s. nachfolgender Link).

https://www.justiz.bayern.de/media/pdf/broschueren/220329_stmj_nachbar_gartengrenze_a5_rz+bf.pdf

Flach- und Pultdächer aller baulichen Anlagen sind auf ihrer gesamten Dachfläche mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Als extensive Dachbegrünung gelten Vegetationsschichten mit einer Mindestaufbaudicke von 6 cm, bestehend aus Substrat- und Vegetationsschicht sowie aus einer geeigneten, trockenheitsverträglichen Pflanzenmischung. Ausgenommen von dieser Verpflichtung sind Flach- und Pultdächer von Terrassen- und Balkonüberdachungen, von Wintergärten, Loggien und Dachgauben sowie im Bereich des „SO_{GFEH}“ Flach- und Pultdächer folgender baulicher Anlagen: Anlieferbereiche, Räume/Flächen für Leergutautomaten, für Windfänge, für (Sonder-) Aktionen, für Café-/Gastronomie sowie Vordächer über Türen. Flächen für technisch zwingend erforderliche Dachaufbauten (z. B. Lüftungstechnik, Entrauchungsöffnungen, sicherheitsrelevante Anlagen) sind von der Begrünung ausgenommen. Nicht begrünbare Teilflächen sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Die Dachbegrünung trägt den Belangen des Kleinklimas Rechnung (z. B. Verringerung der Aufheizung des Plangebietes durch Hitzerückstrahlung von Dachflächen, Steigerung der Verdunstungsrate und eine, wenn auch geringe, klar lokal begrenzte Abschwächung von Temperaturspitzen (durch Verdunstungskälte im direkten Umfeld dieser Einrichtungen), dem Aspekt des Bodenschutzes (z. B. Minimierung bau- und anlagebedingter Auswirkungen durch die künftig zulässige Versiegelung, Ausgleich der Verringerung der Versickerungsfähigkeit und der Grundwasserneubildung, Reduzierung der Flächenabflusswerte) sowie einer optimierten Rückhaltung von Oberflächenwasser. Weiterhin entstehen auf begrünten Dachflächen Kleinstlebensräume und Habitatstrukturen für Arten der Flora und Fauna, die an derartige Extremstandorte (trocken, mager) an-

gepasst sind. Gleichzeitig dient diese Festsetzung zur gestalterisch optimierten Einbindung künftig neuer Baukörper in das Landschafts-/Ortsbild.

Außenliegende Ansichtsflächen von Stützwänden oder Stützmauern (nicht dazu zählen mit Gebäuden verbundene, innenliegende Ansichtsflächen von Stützwänden bzw. Stützmauern im Bereich von Anliefer- und Zufahrtsrampen) mit einer sichtbaren Wandhöhe von mehr als 0,50 m sind vollständig mit Klettergehölzen oder durch geschlossene Vorpflanzungen zu begrünen. Die Wahl der Begrünungsart steht frei, sofern eine ganzflächige Begrünung erreicht wird bzw. gewährleistet ist. Ausgenommen sind südexponierte Natursteintrockenmauern. Diese Festsetzung gilt nicht für Stützwände, die gleichzeitig als Nordfassaden künftiger Hauptgebäude im „SO_{GFEH}“ ausgebildet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Bei dieser handelt es sich zwar auch um eine Stützwand, jedoch steht künftig zwischen der Fassadenaußenkante und dem Fahrbahnrand der „Planstraße A“ keine Fläche zur Verfügung, die für eine Bepflanzung geeignet wäre (in dem verbleibenden Streifen ist mit der Errichtung eines Traufstreifen o. ä. zu rechnen. Darüber hinaus wird die Bruttobreite von 1,0 m durch die Betonrückenstützen der Straßenrandeinfassung–sowie durch den zu erwartenden Dachüberstand eingeschränkt.

Maßnahmen zur Fassadenbegrünung entfalten positive Auswirkungen für das lokale Kleinklima und für die Fauna (z. B. Minimierung negativ erheblicher Auswirkungen in Folge der Aufheizung und Rückstrahlung von Fassaden, Absenkung der Umgebungstemperatur, Staubbindewirkung, Staubfilterwirkung, Sauerstoffproduktion, Lebensraum und Nahrungsquelle z. B. für Insekten, Vögel, Kühleffekte) und aufgrund ihrer geräuschhemmenden und schallabsorbierenden Wirkung (Minimierung von Schallreflexionen an Hauswänden). Aus den vorgenannten Gründen werden Fassadenbegrünungen auch im Bereich der Hauptgebäude empfohlen.

Glasfassaden und großflächige Verglasungen sind so auszuführen, dass sie für Vögel als Hindernis eindeutig erkennbar sind und dadurch Vogelschlag wirksam verhindert wird. Hierzu sind Glasflächen mit dauerhaft sichtbaren, strukturbildenden oder lichtbrechenden Maßnahmen auszuführen, die die Transparenz oder Spiegelwirkung des Glases in relevanten Bereichen wirksam reduzieren. Ungeeignete Maßnahmen, insbesondere lediglich aufgeklebte Vogelsilhouetten, sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Zur Vermeidung von Vogelschlag geeignet sind Maßnahme wie der Verzicht auf großflächige, ungegliederte Glasfronten, das Sichtbarmachen von Glasflächen mittels hochwirksamer Markierungen (insbesondere vertikale Streifen, aber auch Punkt-/Rasterstrukturen), die Verwendung lichtdurchlässiger, aber matterter, halbtransparenter Scheiben (z. B. Milchglasscheiben), die Verwendung von Außenjalousien und/oder strukturierter Fassadenvorverkleidungen, und die Verhinderung von Durchsichten (z. B. zwei gegenüberliegende Glasflächen, verglaste Korridore, Übereckfenster). Die Verwendung sog. „Bird - Sticker“ (aufgeklebte Vogelsilhouetten) ist unzulässig, da sie nachgewiesenermaßen keine geeignete Vermeidungsmaßnahme darstellt. Diese Vorgaben dienen der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange (Eingriffsvermeidung bzw. Eingriffsminimierung zur Reduzierung potenzieller Erheblichkeiten/Beeinträchtigungen bis unter die Erheblichkeitsschwelle). Auf die baulichen Empfehlungen (Titel: „Vogelschlag an Glasflächen“, Stand: 09/2019) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) wird verwiesen, die bei der praktischen Umsetzung hilfreich sein können.

8.9.3 Vorgaben für die Ausgleichsflächen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB festgesetzten Kompensationsflächen übernehmen naturschutzrechtliche Ausgleichsfunktion und werden allen Grundstücksflächen innerhalb des Geltungsbereiches des BBP/GOP zugeordnet, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind. Die Kompensationsfläche ist durch die Gemeinde Priesendorf an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) zu melden. Ergänzend sind die Kompensationsflächen/-maßnahmen durch den/die Grundstückseigentümer/-in notariell im Grundbuch durch Eintragung von Unterlassungs- und Handlungspflichten des/der Grundstückseigentümers/-in zu Gunsten der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Bamberg zu sichern. Die dingliche Sicherung ist als beschränkte persönliche Dienstbarkeit und zusätzlich als Reallast auszugestalten. Bei der Verpachtung der Ausgleichsflächen durch den/die Grundstückseigentümer/-in an einen/eine Dritte/-n ist darauf zu achten, dass die hierfür getroffenen Festsetzungen in den Pachtvertrag aufgenommen werden.

Ermittelt wurde ein Ausgleichsbedarf im Umfang von insgesamt 77.742 Biotopwertpunkten (WP, s. Teil B. Kap. 2.4.1 „Ermittlung Eingriffsumfang“).

Der notwendige externe Ausgleich wird in folgenden Bereichen festgesetzt:

- Teilflächen der (alten) Fl.-Nr. 173 und 174, beide Gmkq. Priesendorf (= Teilflächen der neue Fl.-Nr. 1140, Gmkq. Priesendorf):

Es handelt sich um eine Fläche des gemeindlichen Ökokontos. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Priesendorf. Auf einer Fläche von ca. 3.430 m² können 24.010 BW generiert werden. Zu entwickeln sind hier „Streuobstbestände mittlerer bis alter Ausbildung im Komplex mit extensiv genutztem Grünland“ (= Biotoptyp/ Code B432 gemäß Biotopwertliste nach Bayerischer Kompensationsverordnung (Bay-KompV) und dauerhaft zu erhalten. Die Entwicklung des Extensivgrünlandes hat mittels Ausbringen einer geeigneten Saatgutmischung (aus regional erzeugtem, zertifiziertem Wildpflanzensaatgut gemäß Saatgutverkehrsgesetz, mit gesicherter deutscher Herkunft aus dem Produktionsraum 7/Herkunftsregion 12, mit hohem Vermehrungs-/Qualitätsstandard, z. B. WWW - Regiosaaten) zu erfolgen. Das Grünland ist jährlich mindestens einmal zu mähen. Der 1. Schnitt darf frühestens ab dem 01.07 stattfinden und muss mit einem insektenschonenden Messerbalkenmäher erfolgen. Ein zweiter Schnitt ist je nach Bedarf zulässig. Anfallendes Mahdgut ist aus der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen oder Ziegen zulässig, jedoch nicht in Form einer Standweide. Es sind zwei Reihen zu je 6 Obstbäumen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung oder im Container je nach Art, robuste, altbewährte, krankheitsresistente, heimische Sorten, Pflanzabstände in der Reihe und zwischen den Reihen jeweils ca. 15,0 m) zu pflanzen. Auf die diesbezüglich relevanten, ergänzenden Details in Anlage 5 wird verwiesen. Bei der Pflanzung der Obstbäume sind die Empfehlungen des LfL - Merkblattes „Pflanzenanleitung für Streuobstbäume“ zu berücksichtigen.

- Teilflächen der (alten) Fl.-Nr. 564, 565 und 565/2, alle Gmkq. Priesendorf (= Teilflächen der neue Fl.-Nr. 1362 und 1366/1, beide Gmkq. Priesendorf):

Es handelt sich um eine Fläche des gemeindlichen Ökokontos. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Priesendorf. Auf einer Fläche von 5.698 m² können hier 22.792 BW generiert werden. Die hier vorhandenen Bestandsflächen sind durch angepasster Pflege hin zu artenreichem Extensivgrünland (= Biototyp/Code G214 gemäß Biotopwertliste nach BayKompV) zu entwickeln. Das Mahdregime ist auf die spezifischen Habitatansprüche der Leitarten Dunkler und Heller Wiesenknopf - Ameisenbläuling abzustimmen. Es ist ein erster Schnitt mit einem insektenschonenden Messerbalkenmäher spätestens bis zum 14.06 eine Jahres durchzuführen. Ein zweiter Schnitt ist je nach Bedarf zulässig. Anfallendes Mahdgut ist aus der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen oder Ziegen zulässig, jedoch nicht in Form einer Standweide. Auf die diesbezüglich relevanten, ergänzenden Details in Anlage 5 wird verwiesen.

- Teilflächen der (alten) Fl.-Nr. 555 und 567, Gmkq. Priesendorf (= Teilflächen der neuen Fl.-Nr. 1357/2, Gmkq. Priesendorf):

Es handelt sich um eine Fläche des gemeindlichen Ökokontos. Auf einer Fläche von 1.754 m² können 7.016 BW generiert werden. Die hier vorhandenen Bestandsflächen sind durch angepasste Pflege hin zu artenreichem Extensivgrünland (= Biototyp/Code G214 gemäß Biotopwertliste nach BayKompV) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Je nach Bedarf hat alle ein bis zwei Jahre ein Mahdgang mit einem insektenschonenden Messerbalkenmäher zu erfolgen. Der Schnitt darf nicht vor dem 01.07 erfolgen. Anfallendes Mahdgut ist aus der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen oder Ziegen zulässig, jedoch nicht in Form einer Standweide.

- Teilflächen der (alten) Fl.-Nr. 342, Gmkq. Neuhausen (= Teilflächen der neue Fl.-Nr. 419, Gmkq. Neuhausen):

Es handelt sich um eine Fläche des gemeindlichen Ökokontos. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Priesendorf. Auf einer Fläche von 1.650 m² können 11.550 BW generiert werden. Zu entwickeln sind hier Streuobstbestände mittlerer bis alter Ausbildung im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (= Biototyp/Code B432 gemäß Biotopwertliste nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Entwicklung des Extensivgrünlandes hat mittels Ausbringen einer geeigneten Saatgutmischung (aus regional erzeugtem, zertifiziertem Wildpflanzensaatgut gemäß Saatgutverkehrsgesetz, mit gesicherter deutscher Herkunft aus dem Produktionsraum 7/Herkunftsregion 12, mit hohem Vermehrungs-/ Qualitätsstandard, z. B. WWW - Regiosaaten) zu erfolgen. Das Grünland ist jährlich mindestens einmal zu mähen. Der 1. Schnitt darf frühestens ab dem 01.07 stattfinden und muss mit einem insektenschonenden Messerbalkenmäher erfolgen. Ein zweiter Schnitt ist je nach Bedarf zulässig. Anfallendes Mahdgut ist aus der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen oder Ziegen zulässig, jedoch nicht in Form einer Standweide. Es ist eine Reihe (mittig im Grundstück gelegen, entlang Grund-

stückslängsachse) mit 11 Bäumen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung oder im Container je nach Art, robuste, altbewährte, krankheitsresistente, heimische Sorten, Pflanzabstände ca. 15,0 m) zu pflanzen. Bei der Pflanzung der Obstbäume sind die Empfehlungen des LfL Merkblattes „Pflanzenanleitung für Streuobstbäume“ zu berücksichtigen.

Auf einer Fläche von weiteren 2.138 m² können 12.828 BW generiert werden. Zu entwickeln ist hier mäßig extensiv genutztes Grünlandes (Biotoptyp/Code G212 gemäß Biotopwertliste nach BayKompV) und dauerhaft zu erhalten. Bezüglich der Entwicklung und Pflege gelten die vorhergehenden Ausführungen zum Streuobstwiesenkomplex hier analog.

Auf die diesbezüglich relevanten, ergänzenden Details in Anlage 5 wird verwiesen.

8.10 Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des BBP/GOP ist unter Verwendung des Planzeichens Nr. 15.13 PlanZV in schwarzer Farbe zeichnerisch festgesetzt (§ 9 Abs. 7 BauGB). Die grafische Darstellung dieses Planzeichens (bestehend aus einer dünnen durchgezogenen schwarzen Linie und einer dicken gestrichelten schwarzen Linie) entspricht hierbei exakt den Vorgaben der PlanZV. Vorsorglich wird bezüglich dieser Darstellung auf folgendes hingewiesen: Maßgeblich für die Abgrenzung der Geltungsbereichsflächen ist in Zweifelsfällen der dünne durchgezogene Bestandteil der schwarzen Linie; der dicke gestrichelte Bestandteil dient alleine der besseren Visualisierung.

Die Geltungsbereiche angrenzender, rechtskräftiger Bebauungspläne sind in der Planurkunde nachrichtlich gleichfalls mit dem Planzeichen Nr. 15.13 PlanZV dargestellt, zur besseren Unterscheidung jedoch in hellgrauer Farbe.

Die zum Abbruch vorgesehenen Bestandsgebäude, Gebäudeteile und/oder Nebengebäude sind nachrichtlich gekennzeichnet. Die Gemeinde Priesendorf hat hierfür ein eigenes Planzeichen eingeführt (Randlinien sind rot ausgekreuzt), da die PlanZV kein entsprechendes Standardplanzeichen anbietet.

Flächen mit unterschiedlichem Maß bzw. unterschiedlicher Art der Nutzung sind durch das Planzeichen Nr. 15.14 PlanZV (schwarze „Perlenkettensignatur“) abgegrenzt (§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO).

Auf den in der Planurkunde gekennzeichneten Teilflächen der (alten) Fl.-Nr. 181/26 (neue Fl.-Nr. 181/25, Gmkg. Priesendorf) werden mit einem Leitungsrecht (Mischwasserkanal BR/Stz DN 400) zu Gunsten der Gemeinde Priesendorf zu belastende Flächen mit einer Breite von 6,0 m (jeweils 3,0 m beiderseits der Leitungsachse) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Auf den in der Planurkunde gekennzeichneten Teilflächen der (alten/neuen) Fl.-Nr. 181/2 (Gmkg. Priesendorf) werden mit einem Leitungsrecht (Mischwasserkanal Stz DN 250) zu Gunsten der Gemeinde Priesendorf zu belastende Flächen mit einer Breite von 6,0 m (jeweils 3,0 m beiderseits der Leitungsachse) festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB). Es wird darauf hingewiesen, dass allein die mit diesen Rechten belasteten Flächen noch kein Recht zur Nutzung begründen. Deshalb muss jeweils in einem zweiten Schritt die Eintragung einer persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgen.

9. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Hinweis: Der Gebäudebestand im Bereich des Grundstückes mit der (alten/neuen) Fl.-Nr. 181/24 (Gmkg. Priesendorf) genießt Bestandsschutz. Die nachfolgend aufgeführten örtlichen Bauvorschriften gelten hier nur für künftige Neubauten.

9.1 Abstandsflächen

Auf die das „SO_{GFEH}“ diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) wird hingewiesen. Ergänzend wird hier an dieser Stelle festgestellt:

Die für die Nord- und für die Westfassade künftiger Hauptgebäude im „SO_{GFEH}“ jeweils geltende Festsetzung führt nicht zu unzulässigen Beeinträchtigungen, da hier die künftig in Teilen jeweils auf Nachbargrundstücke fallenden Abstandsfläche jeweils auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen liegen und hierbei die Mitte dieser Straßenverkehrsfläche (Straßenachse) nicht überschritten werden (wie im Vorfeld erfolgte, vorläufige Überprüfungen ergaben). In Richtung Süden liegen die Abstandsflächen vollständig innerhalb des Sondergebietsgrundstückes und gehen damit nicht zu Lasten Dritter. Künftige Hauptgebäude werden sich aufgrund der getroffenen Festsetzungen (Höhenlage OK FFB EG) im Geländeeinschnitt befinden, so dass sich die Abstandsflächen bergseitig verringern werden und hier dann nur öffentliche Straßenverkehrsflächen betroffen sind bzw. in Richtung Osten überwiegend nur Waldflächen. Diese Festsetzung schränkt die nördlich benachbarte Fläche „MDW2“ auch insoweit nicht ein, als sich künftige Hauptgebäude in den Hang „eingraben“ und dadurch für die bergseitig liegenden Grundstücke von ihrer Höhenentwicklung optisch weniger markant in Erscheinung treten werden.

Für die Bereiche „MDW1“ und „MDW2“ gelten jeweils die Regelvorgaben nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO. Daher wird eine erneute Sanktionierung mittels Festsetzung nicht notwendig.

9.2 Dachgestaltung

Alle nicht begrünter Dachflächen sind mit Dacheindeckungen in den Farbtönen „Rot“ oder „Grau“ bis hin zu „Schwarz“ auszuführen. Die verwendeten Materialien müssen eine matte oder seidenmatte Oberfläche besitzen und dürfen nicht stark reflektieren (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO). Dies entspricht zum einen den tatsächlich vorhandenen Farbtönen der an den Geltungsbereich angrenzenden bestehenden Bebauung. Zum anderen trägt diese Festsetzung dem Aspekt Rechnung, dass Dachflächen mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ohnehin eine dunkle (graue bis schwarze) Flächenanmutung/ Optik aufweisen und derartige Anlagen dann insgesamt weniger auffallen. Insbesondere die modernen Hausformen und Bautypen greifen verstärkt auf dunkle Dacheindeckungen zurück. Nachdem es jedoch auch das planerische Ziel ist, die traditionellen, typisch fränkischen Bau- und Dachformen (Sattel-, Walm-dach) zu ermöglichen, gehören hierzu auch die jeweils typischen Dacheindeckungsfarben überwiegend in dem Farbton „Rot“. Mit der Festsetzung des Farbtones „Rot“ hat die Plangeberin ersichtlich nicht eine individuelle Farbe

vorgeben wollen, sondern ein bestimmtes Spektrum von Farbtönen. „Rot“ sind alle Farbtöne, in der diese Grundfarbe gegenüber den anderen Grundfarben noch dominiert und damit den Charakter des Farbtones prägt. Gleiches gilt sinngemäß für das zweite festgesetzte Farbspektrum („Grau“ bis „Schwarz“).

Metalldacheindeckungen im Bereich von Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind unzulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO). Von dieser Festsetzung ausgenommen sind

- im „SO_{GFEH}“ folgende Hauptgebäudeteile: Bereiche/Flächen für Anlieferung, Leergutautomaten, Windfänge, (Sonder-) Aktionen, Café-/ Gastronomie sowie Vordächer über Türen und
- innerhalb des gesamten Geltungsbereiches Verblechungen von Attiken sowie Dachflächen/Überdachungen von Wintergärten, Loggien, Terrassen und Balkonen.

„Die Festsetzung, wonach Metalldacheindeckungen auf Hauptgebäuden, Nebenanlagen, Garagen und Carports unzulässig sind – mit den im Bebauungsplan ausdrücklich genannten Ausnahmen –, wird als örtliche Bauvorschrift gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO getroffen. Danach können örtliche Bauvorschriften erlassen werden, um das Erscheinungsbild baulicher Anlagen zu ordnen und ortsbildprägenden Anforderungen Rechnung zu tragen. Hierzu zählen ausdrücklich auch Festsetzungen über Dachgestaltung und Dachmaterialien. Der Ausschluss von Metalldacheindeckungen dient der Sicherstellung eines einheitlichen, ortsbildverträglichen Erscheinungsbildes im Geltungsbereich sowie der Vermeidung unerwünschter Reflexionen und Blendwirkungen, die insbesondere bei glänzenden Metalloberflächen auftreten und sowohl die Aufenthaltsqualität als auch die visuelle Wirkung im Landschaftsraum beeinträchtigen können. Das Plangebiet liegt in einem städtebaulich sensiblen Übergangsbereich zwischen Ortsrand, landwirtschaftlich geprägten Freiflächen und Wohnnutzungen. Eine geordnete Dachgestaltung trägt hier wesentlich zur harmonischen Einbindung der Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild bei.

Die getroffene Regelung stellt sicher, dass die Hauptgebäude und prägenden Baukörper durch matt wirkende, landschafts- und ortsbildgerechte Bedachungen ausgeführt werden, wie sie für vergleichbare Ortslagen typisch sind. Gleichzeitig wird durch die definierten Ausnahmen gewährleistet, dass funktional notwendige und gestalterisch nachrangige Bereiche - insbesondere im Sondergebiet „SO_{GFEH}“ - flexibel mit technisch geeigneten Metallbauteilen ausgeführt werden können, ohne die Gesamtwirkung des Dachbildes zu beeinträchtigen. Die zugelassenen Ausnahmen entsprechen Bereichen, die städtebaulich nicht prägend in Erscheinung treten (z. B. Vordächer, Anlieferung, Leergut, Attikaverblechungen, Überdachungen von Loggien und Terrassen). Durch diese abgestufte Regelung wird eine sachgerechte Balance zwischen gestalterischen Anforderungen und der funktionalen Erforderlichkeit einzelner Bauteile erreicht. Die Festsetzungen sind daher städtebaulich gerechtfertigt, erforderlich und verhältnismäßig. Sie bewegen sich vollständig im zulässigen Regelungsrahmen des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO und zielen darauf ab, ein harmonisches Gesamtbild des Baugebiets sicherzustellen. Nebenbei hat diese Festsetzung auch kleinklimatisch positiv wirksame Effekte. Metalldächer heizen sich gegenüber anderen Dacheindeckungsformen schneller auf und haben eine stärkere Hitzerückstrahlung. Auch dieser

negative Effekt wird durch die getroffene Regelung weitestmöglich vermieden/minimiert.

9.3 Fassaden-/Wandgestaltung

Die Verwendung von Signalfarben entsprechend den RAL - Farben Nr. 1003 Signalgelb, Nr. 2010 Signalorange, Nr. 3001 Signalrot, Nr. 4008 Signalviolett, Nr. 4010 Telemagenta, Nr. 5005 Signalblau und Nr. 6032 Signalgrün sowie aller RAL - Leucht- und RAL - Perlfarben ist unzulässig, ebenso die Verwendung spiegelnder, spiegelnd wirkender, stark glänzender und stark reflektierender Fassadenmaterialien (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Das Plangebiet liegt in einem städtebaulich und landschaftlich vergleichsweise sensiblen Übergangsbereich zwischen Siedlungsfläche und freier Landschaft. In solchen Bereichen kommt der visuellen Einbindung der Gebäude in das bestehende Ortsbild und die Kulturlandschaft eine besonders hohe Bedeutung zu. Signalfarben, Leuchtfarben und stark reflektierende Fassadenoberflächen treten optisch massiv hervor, wirken großflächig dominant und aggressiv im Landschaftsraum und beeinträchtigen die Wahrnehmung des Ortsrandes sowie die landschaftliche Fernwirkung. Derartige Farben und Materialien widersprechen damit der angestrebten maßvollen, ortsbildgerechten und landschaftsangepassten Gestaltung. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass Fassadenflächen - insbesondere im Sondergebiet - in zurückhaltenden, matten und nicht reflektierenden Farbtönen ausgebildet werden. Dies stärkt die optische Kohärenz des Baugebietes und verhindert, dass einzelne Gebäude oder Gebäudeteile aufgrund ihrer Farbgebung hervortreten und das Gesamtbild stören. Insbesondere in Ortsrandlagen ist dies ein wichtiger Beitrag zur minimierten visuellen Belastung und zur harmonischen Einbindung größerer Baukörper, wie sie im Sondergebiet zulässig sind. Die Festsetzung ist zudem verhältnismäßig, da sie lediglich extrem prägnante Farbgebungen und stark glanz-/reflexionsintensive Materialien ausschließt, jedoch die Verwendung einer breiten Palette üblicher, ortstypischer und architektonisch zeitgemäßer Fassadenfarben weiterhin zulässt. Die Maßnahme beschränkt die Gestaltungsfreiheit des/der Bauherrn/-in somit nur insoweit, wie es für den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes erforderlich ist. Die örtliche Bauvorschrift ist daher städtebaulich gerechtfertigt, erforderlich, angemessen und bewegt sich im zulässigen Reglungsrahmen des Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO.

9.4 Einfriedungen

Einfriedungsmauern und Einfriedungssockel sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig; hiervon ausgenommen sind Einfriedungssockel in den Gebieten „MDW1“ und „MDW2“ an der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze bis zu einer Höhe von höchstens 0,20 m (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze; oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Sockel). Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen müssen einen Bodenabstand von mindestens 0,15 m aufweisen (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt: Unterkante Einfriedung). Grenzständige Einfrie-

dungen (inkl. Bodenabstand bzw. Sockel) dürfen eine Gesamthöhe von 1,20 m nicht überschreiten (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück bzw. fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze; oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Einfriedung).

Grenzständige Sichtschutzeinrichtungen (z. B. Pergolen, senkrechte Sonnensegel) sind nur im Bereich von Terrassen, sonstigen Aufenthaltsbereichen und Freisitzen bis zu einer Höhe von höchstens 2,0 m zulässig (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück bzw. fertige Oberkante öffentliche Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze; oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Sichtschutzeinrichtung). Anstelle grenzständiger Einfriedungen sind bis höchstens 2,0 m hohe Hecken zulässig (gleiche Höhenbezugspunkte wie vorgenannte). Die vorgenannten Regelungen gelten nicht für Einfriedungen von in den Gebieten „MDW1“ und „MDW2“ zulässigen, landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieben, sofern aus funktionalen Gründen der Tierhaltung zwingend höhere oder dichtere Einfriedungen erforderlich sind (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Einfriedungen im Bereich von Garagen-, Carport-, Stellplatz und Grundstückszufahrten sind unzulässig, soweit sie nicht einen rückwärtigen Abstand von mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie/vorderen Grundstücksgrenze einhalten. Zulässig sind Einfriedungen in diesen Bereichen daher nur bei einer Mindestdiefe des vor der Einfriedung liegenden Stauraumes von 5,0 m (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Grenzständige Einfriedungen im Sinne von Mauern sind unzulässig, da sie nicht den gestalterischen Vorstellungen der Gemeinde Priesendorf entsprechen und aus ortsbildgestalterischer Sicht unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur freien Landschaft störend wirken würden. Auch aus naturschutzfachlicher und artenschutzrechtlicher Sicht sind sie unerwünscht, da sie über das ohnehin unvermeidbare Maß hinaus eine zusätzliche Barriere darstellen, die die Durchgängigkeit/Durchlässigkeit des Plangebietes erschweren/behindern.

Gemäß BayBO ist die Errichtung von bis zu 2,0 m hohen Einfriedungen grundsätzlich genehmigungsfrei zulässig. Die Gemeinde Priesendorf will an allen Grundstücksgrenzen umlaufende, 2,0 m hohe, bauliche Einfriedungen vermeiden. Begründung:

- Vermeidung von Käfigeffekten und in der Konsequenz einer optischen Verinselungen bzw. vollständigen räumlichen Abschottung der Privatgrundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum bzw. der Privatgrundstücke untereinander
- Vermeidung einer optisch - ästhetischen, gestalterischen und räumlich beengten Wirkung des öffentlichen Straßenraumes
- Schaffung/Gewährleistung geeigneter Ausgangsverhältnisse/-voraussetzungen zur Förderung des sozialen Austausches, Kontaktes und des Zusammenlebens der Anwohner/-innen/Nachbarn/-innen unter-/ miteinander
- Berücksichtigung kleinklimatischer Belange (z. B. Vermeidung der Hemmung von Luftbewegungen/-austausch in den bodennahen Schichten)

Um auch Rückzugsorte innerhalb der Außenwohnbereiche zu ermöglichen und die hierfür notwendige, optische und räumliche Privatheit gewährleisten zu können, hat die Gemeinde Priesendorf diese Festsetzung gewählt. Von einer Längenbegrenzung der Sichtschutzelemente (egal in welcher Form) hat er abgesehen.

Anstelle grenzständiger Einfriedungen sind bis max. 2,0 m hohe Hecken zulässig. Grenzständige Hecken können Einfriedungen im Sinne von 2,0 m hohen Zäunen gestalterisch/funktional nicht gleichgestellt werden. Ihr Wert, ihre Bedeutung bzw. ihre Funktion innerhalb einer Siedlungsfläche unterscheidet sich naturgemäß von Zäunen. Begründung:

- Hecken übernehmen im Hinblick auf die Baugebietseingrünung (optischer Aspekt) eine wichtige Funktion. Die Wirkung 2,0 m hoher Hecken unterscheidet sich bereits durch den ständigen Wechsel der Bepflanzung während des Jahresgangs optisch deutlich von der Wirkung grenzständiger Mauern und/oder 2,0 m hoher Zäune.
- Hecken sind für das örtliche Klein-/Mikroklima von Bedeutung (z. B. Binden von Staub, Filterfunktion, Verschattungswirkungen, Sauerstoffproduktion, Binden von CO₂).
- Ihnen kommt als Lebensraum für Insekten und Vögel sowie als Leitstruktur z. B. für Fledermausarten im Überflug artenschutzfachliche Bedeutung zu.
- Je größer das Blatt-/Pflanz-/Vegetationsvolumen, desto besser können die vorgenannten Funktionen erfüllt werden. Daher ist die über das Maß von 1,50 m hinausgehende Höhe von 2,0 m städtebaulich zielführend und begründet.

Die die Einfriedungen im Bereich von Zufahrten betreffende Festsetzung dient der Gewährleistung der Verkehrssicherheit und der funktionalen Nutzbarkeit der Garagen-, Carport- und Stellplatzbereiche. Einfriedungen im unmittelbaren Bereich von Zufahrten können den Stauraum für ein- und ausfahrende Fahrzeuge erheblich einschränken und zu Überständen in den öffentlichen Verkehrsraum führen. Durch die Anordnung eines Mindestabstandes von 5,0 m zwischen Straßenbegrenzungslinie und Einfriedung wird sichergestellt, dass Fahrzeuge vollständig auf dem privaten Grundstück halten können, ohne öffentliche Verkehrsflächen zu blockieren oder Sichtbeziehungen zu beeinträchtigen. Gleichzeitig wird ein geordnetes und einheitliches Straßenraum- und Ortsbild gewährleistet. Die Festsetzung stützt sich auf Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO, der die Gemeinde ausdrücklich ermächtigt, örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung und Lage von Einfriedungen zu treffen. Die Festsetzung ist damit erforderlich, angemessen und geeignet, um die städtebauliche Ordnung, die Verkehrssicherheit und die Funktionsfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen zu sichern.

9.5 Stellplätze, Garagen, Carports

Auf die Ausführungen in Teil A. Kapitel 8.3 („Bauweise, Baulinien, Baugrenzen“) wird verwiesen. Für das „SO_{GFEH}“ gilt Art. 47 Abs. 1 Sätze 1 und 2 und Abs. 2 Satz 1 BayBO i. V. m. § 20 GaStellV (Garagen- und Stellplatzverord-

nung des Freistaates Bayern, inkl. der dazugehörigen Anlage). Für das Gebiet „MDW2“ wird gemäß Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO festgesetzt, dass je Wohnung mindestens ein Stellplatz und höchstens zwei Stellplätze herzustellen ist/sind. Für das Gebiet „MDW1“ gilt, dass je Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen sind. Im Rahmen der Bauvorlage ist ein Stellplatznachweis zu führen.

Die Stellplatzregelungen dienen der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB (Verkehr) und der Gewährleistung einer ausreichenden, aber nicht überdimensionierten Erschließung mit ruhendem Verkehr. Da Stellplätze erheblichen Einfluss auf Verkehrsbelastung, Flächenversiegelung, Gestaltung und Ortsbild haben, ist deren Anzahl städtebaulich zu steuern.

Die Bezugnahme auf Art. 47 Abs. 1 und 2 BayBO i. V. m. § 20 GaStellV stellt klar, dass für gewerbliche Nutzungen im „Sonstigen Sondergebiet“ die allgemeinen Anforderungen des Landesrechts gelten. Städtebaulicher Hintergrund:

- Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel.
- Diese Nutzungen erzeugen typischerweise hohen Kundenverkehr und Lieferverkehr.
- Die GaStellV enthält speziell für Handelsbetriebe geeignete Stellplatzzahlen (Kapazitäten je m² VK, Anforderungen an Mitarbeiterstellplätze etc.).
- Eine gesonderte kommunale Regelung würde hier keine städtebaulichen Vorteile bringen und könnte sogar Fehlsteuerungen verursachen.

Die Übernahme der Regelungen der GaStellV gewährleistet ein landesweit bewährtes, sicheres und ausreichend dimensioniertes Stellplatzangebot für Kunden, Beschäftigte und Lieferverkehr.

Die Festsetzungen für die Gebiete „MDW1“ und „MDW2“ erfolgen gemäß Art. 47 Abs. 2 Satz 2 BayBO. Hiernach kann die Gemeinde Priesendorf durch Satzung oder Bebauungsplan festsetzen, wie viele Stellplätze je Wohnung herzustellen sind (Mindest- und Höchstmaß).

Für die Gebiete „MDW1“ und „MDW2“ ist die Errichtung von Mehrfamilienwohnungen zulässig. Die Verkehrsanbindung in Priesendorf erfolgt trotz vergleichsweise günstiger ÖPNV - Anbindungen dennoch schwerpunktmäßig über das motorisierte Individualverkehrssystem. Der Bedarf an zwei Stellplätzen pro Wohneinheit ist in ländlichen Gemeinden der übliche Standard und entspricht den Erfahrungswerten der bayerischen Bauaufsichtsbehörden. Zwei Stellplätze pro Wohneinheit vermeiden Parkdruck im öffentlichen Straßenraum und stellen die funktionale Erschließung der Wohnhäuser sicher. Für verdichtete Wohnformen ist ein flexibler Stellplatzrahmen erforderlich, um dem unterschiedlichen Stellplatzbedarf verschiedener Wohnungsgrößen gerecht zu werden, übermäßige Versiegelung zu vermeiden und die Flächeneffizienz sicherzustellen. Damit entsteht ein bedarfsgerechtes, städtebaulich integriertes Stellplatzangebot, das eine Überlastung der Wohnstraßen verhindert, ohne unverhältnismäßig große versiegelte Flächen zu erzeugen.

9.6 Nicht überbaute Flächen

Hochbeanspruchte Grundstücksteilflächen, insbesondere Be- und Entladebereiche, Anlieferzonen, Lager- und Abstellflächen, Grundstücksein- und Grundstücksausfahrten, Fahrgassen zwischen Stellplätzen sowie Einkaufswagen-sammelstellen dürfen in gebundener Bauweise (z. B. Asphalt, Beton) ausgeführt werden. Die Beläge von Terrassen können frei gewählt werden. Alle übrigen, zu befestigenden Nebenflächen, wie insbesondere Gebäudeeingangsbereiche, Fußwege, nicht überdachte Fahrradabstellplätze, Gebäudevorflächen und nicht überdachte Stellplätze, sind in (teil-) versickerungsfähiger Bauweise auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen- oder Splittfugen, wassergebundene Decken). Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO unzulässig ist die Ausführung von Schotter-, Kies- oder Splittflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen. Ausgenommen hiervon sind für Flora und Fauna wertvolle, trockene, magere Extremstandorte wie Natur- und Alpinsteingärten, Sandspielflächen, Fallschutzbereiche von Spielgeräten und technisch notwendige Gebäude-traufstreifen. Es gilt Art. 7 Abs. 1 BayBO. Demnach sind die nicht mit Gebäuden oder nicht mit vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen zu begrünen und zu bepflanzen bzw. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Die Festsetzung zur Ausführung der befestigten Flächen dient der Umsetzung mehrerer städtebaulicher Ziele, die sich aus § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB ergeben, insbesondere aus den Belangen des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), des Klimaschutzes und der Klimaanpassung (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB), der Vermeidung unnötiger Versiegelung (§ 1a Abs. 2 BauGB) sowie der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Gestaltung.

Die in der Festsetzung aufgezählten Nutzungsbereiche (Be- und Entladezonen, Anlieferbereiche, Fahrgassen, Lager- und Abstellflächen, Ein- und Ausfahrten) sind aus funktionalen Gründen auf tragfähige, dauerhaft belastbare Oberflächen angewiesen. Insbesondere im Sondergebiet dient dies der Verkehrssicherheit, der Schadensprävention bei Schwerlastverkehr, der Sicherung reibungsloser logistikrelevanter Abläufe sowie der Vermeidung übermäßiger Untergrundverdichtung durch spätere Nachbesserungen oder Schadensbeseitigungen. Gebundene Bauweisen wie Asphalt oder Beton sind in diesen Funktionsbereichen technisch notwendig, um einen ordnungsgemäßen, sicheren und langlebigen Betrieb des großflächigen Einzelhandelsstandortes zu gewährleisten.

Auf allen nicht hochbeanspruchten Nebenflächen (Fußwege, Eingangsbereiche, Eingänge, Fahrradabstellbereiche, Stellplätze ohne Überdachung, Vorbereiche von Gebäuden) wird eine (teil-)versickerungsfähige Bauweise festgesetzt, um die Flächenversiegelung deutlich zu reduzieren, den natürlichen Wasserkreislauf zu unterstützen (Grundwasserneubildung), die Regenwasserbewirtschaftung zu verbessern, die Überlastung der Entwässerungsanlagen zu vermeiden, die Mikroklimafunktion der offenen Böden zu erhalten (Verdunstungskühle) und die Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB („mit Grund und Boden sparsam und schonend umgehen“) zu erfüllen. In Kombination mit den Erfordernissen des Klimawandels (Hitze, Starkregen) ist die Förderung der Bodenwasserdurchlässigkeit ein wichtiges städtebauliches Ziel.

Die Festsetzung des Verbots von Schottergärten und mineralischen Schüttflächen setzt die Vorgaben des Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO inhaltlich um.

Die Verwendung von Schotter-, Kies- oder Splittflächen auf nicht überbauten Grundstücksteilen ist aus folgenden Gründen ausgeschlossen:

- Hoher Versiegelungsgrad trotz scheinbarer „Offenporigkeit“ (Mikroverdichtung, Verschlämmung)
- Aufheizung des Mikroklimas (stark reflektierende Wärmeinseln)
- Fehlen ökologischer Funktionen für Bodenorganismen, Pflanzen und Tiere
- Keine Regenwasserversickerung, stattdessen erhöhter Oberflächenabfluss
- Verstoß gegen Ziele der Klimaanpassung
- Städtebaulich negative Wirkungen (harte, nicht ortsbildverträgliche Gestaltung).

Die Ausnahmen (Natursteingärten, Sandbereiche, Fallschutzflächen etc.) entsprechen exakt den vom Landesgesetzgeber anerkannten Sonderfällen, in denen mineralische Materialien ökologisch sinnvoll oder funktional zwingend erforderlich sind. Die Kombination aus funktional gebundener Bauweise in hoch beanspruchten Zonen, ökologisch wirksamen, (teil-) versickerungsfähigen Belägen auf sonstigen Flächen und einem klaren Ausschluss ökologisch wertloser mineralischer Flächen führt zu einem ausgewogenen und klimawirksamen Oberflächenkonzept. Es ist damit rechtssicher, verhältnismäßig und städtebaulich zwingend begründet.

9.7 Werbeanlagen

Um den Belangen des Landschafts- und Siedlungsbildes sowie dem Schutz der Verkehrsteilnehmer entlang der überörtlichen Erschließungsstraßen (St 2276 und Kr BA 17) gerecht zu werden bzw. diesbezüglich optische Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes („Wildwuchs“) sowie ungeordnete bzw. uneinheitliche Zustände zu vermeiden, sind hinsichtlich der Zulässigkeit von Werbeanlagen (z. B. Fahnenmasten, Plakatwände, Pylonen Fassadenwerbung) für das „SO_{GFEH}“ regulierende Festsetzungen getroffen. Gleichzeitig dienen die nachfolgend beschriebenen Festsetzungen aus den Belangen der Verkehrssicherheit.

Demnach sind Werbeanlagen im „SO_{GFEH}“ zulässig, soweit es sich um Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO handelt und die Werbeanlagen am Ort der Leistung (Betriebsstätte) angebracht wird. Isoliert aufgestellte Werbeanlagen einschließlich mobiler bzw. beweglicher Anlagen wie Werbeanhänger oder Werbefahrzeuge sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von höchstens 9,0 m zulässig (unterer Höhenbezugspunkt: Fertige Oberkante Baugrundstück; oberer Höhenbezugspunkt: Oberkante Werbeanlage). Eine künstliche Aufhöhung des Geländes durch Aufschüttungen oder das Aufstellen von Podesten und Sockeln zur Steigerung der Fernwirkung ist unzulässig. Fassadenwerbung ist zulässig, sofern sie nicht über die Attika oder Traufe hinausreicht. Beleuchtete Werbeanlagen dürfen weder blinken noch

die Farbe wechseln und müssen entblendet ausgeführt sein. Werbeanlagen mit bewegten Bildern (z. B. Videowände oder großflächige, digitale Bildschirme) sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Sicht-, Ables- und Erkennbarkeit amtlicher Beschilderungen und Sichtdreiecke nicht beeinträchtigen. Sie müssen so gestaltet und ausgeführt sein, dass sie von Verkehrsteilnehmern ohne längere Blickzuwendung und innerhalb eines sehr kurzen Wahrnehmungsintervalles erfasst werden können. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

Innerhalb der Gebiete „MDW1“ und „MDW2“ sind Werbeanlagen unzulässig (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO).

9.8 Feuerwehruzufahrten und Feuerwehraufstellflächen

Es gelten die Anforderungen an Flächen für die Feuerwehr gemäß Art. 5 BayBO. Weiterhin sind die Vorgaben der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sowie die der DIN 14 090 einzuhalten. Entsprechende Nachweise (z. B. Brandschutzkonzept, Aufstell- und Anleiterflächen) sind im Rahmen der Bauvorlage zu erbringen. Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens hat der Kreisbrandrat zum Thema „Zufahrten“ folgende Hinweise gegeben:

- Das Plangebiet ist über die Planstraße A für die Feuerwehr ausreichend erreichbar.
- Nördlich der Flurnummer 181/24 (Gmkg Priesendorf), sowie östlich des Wendehammers ist Bebauung möglich, die mehr als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegt. Hier sind dann Feuerwehruzufahrten (Art. 5 BayBO) notwendig und zu errichten.
- Für Feuerwehruzufahrten müssen die Richtlinien über Flächen der Feuerwehr in Bayern eingehalten werden. Insbesondere hinsichtlich der Breite und Tragfähigkeit.
- Für den Lebensmittelmarkt wird ebenso eine Feuerwehruzufahrt notwendig. Diese wird im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt.
- Eine Befahrung des Wirtschaftsweges am südlichen Ende des Plangebietes macht für die Feuerwehr ebenso im Bedarfsfall Sinn, um das Gebiet „MDW2“ auch alternativ erreichen zu können.
- Zweiter Rettungsweg: Die Feuerwehr kann nur bis zu einer Brüstungshöhe von 8,0 m (7,0 m OK Fußboden) den zweiten Rettungsweg über tragbare Leitern sicherstellen (Art.31 BayBO). Sollte dies überschritten werden, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen. Dies ist bei der Festlegung von Gebäudehöhen zu beachten.

9.9 Aufschüttungen/Abgrabungen

Da nichts anderes festgesetzt ist, sind Aufschüttungen/Abgrabungen u. a. zur Errichtung von Grundstückszufahrten, künftiger Stellplatzflächen, Gebäude usw. zulässig, sofern dies für deren bau-, verkehrs-/erschließungs-, lage- und höhentechnisch optimale Einpassung in die Grundstücke des Plangebietes notwendig ist. Hierbei sind folgende Hinweise zu beachten:

- Im Sinne des Massenausgleiches ist im Idealfall vorrangig zunächst das auf dem Baugrundstück zur Verfügung stehende Material (z. B. aus Abgrabungsbereichen oder aus der Baugrube) zu verwenden, sofern dieses hierfür geeignet ist (verdichtungsfähig, versickerungsfähig).
- Andernfalls darf nur Erdaushub verwendet werden, der die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft LAGA“ (<http://www.laga-online.de/servlet/is/23874/>) einhält.

10. IMMISSIONSSCHUTZ

10.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Umfeld von Verkehrslärmemittenten (St 2276 und Kr BA 17). Zusammenfassend ergibt sich für große Teile des Gebietes „MDW1“ der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109-1:2018-01, lediglich im Nordosten liegt der Lärmpegelbereich III vor.

Im Gebiet „MDW2“ ergibt sich im Westen, angrenzend an die St 2276, der Lärmpegelbereich IV. Mit zunehmendem Abstand zur Staatsstraße nehmen die Lärmemissionen ab. Im Osten des „MDW2“ liegt lediglich noch der Lärmpegelbereich I vor.

Im „SO_{GFEH}“ ergibt sich im Südwesten, zur Staatsstraße St 2276 hin, der Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109-1:2018-01. Mit zunehmendem Abstand zur Staatsstraße nehmen die Lärmemissionen ab, im Osten“ liegt lediglich noch der Lärmpegelbereich II vor. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Schallimmissionen ist darüber hinaus die Orientierung von Büroräumen und Pausen-/Ruheräumen zu den schallabgewandten Seiten geboten.

Für das „MDW1“ wird festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Die zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 sind in der Planurkunde dargestellt. Von den dargestellten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine entsprechende schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes - ein Lärmpegelbereich mit geringeren Anforderungen vorliegt.
- Für schützenswerte Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes - die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005:2023-07 für ein „MDW“ in Folge des vorhandenen Verkehrslärmes sowohl zur Tag- (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) eingehalten werden.

- Außenwohnbereiche sind lediglich in Form von Wintergärten, Lärmschutzbalkonen oder -loggien zulässig. Diese sind so zu dimensionieren, dass der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005:2023-07 für ein „MDW“ in der Tagzeit von 60 dB(A) eingehalten wird. Es sind lediglich Öffnungen zu Reinigungszwecken zulässig. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes - der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005:2023-07 für ein „MDW“ in der Tagzeit von 60 dB(A) eingehalten wird.

Für das „MDW2“ wird festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Die zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 sind in der Planurkunde dargestellt. Von den dargestellten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine entsprechende schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes - ein Lärmpegelbereich mit geringeren Anforderungen vorliegt.
- Für den Teilbereich innerhalb des Bereiches „MDW2“, in denen die Lärmpegelbereiche III oder IV nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 vorliegen, sind für schützenswerte Räume im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Eine ausreichende Luftwechselrate ist sicherzustellen. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes - die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005:2023-07 für ein „MDW“ in Folge des vorhandenen Verkehrslärmes sowohl zur Tag- (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) als auch zur Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) eingehalten werden.
- Für den Teilbereich innerhalb des Bereiches „MDW2“, in denen die Lärmpegelbereiche III oder IV nach Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 vorliegen, sind Außenwohnbereiche lediglich in Form von Wintergärten, Lärmschutzbalkonen oder -loggien zulässig. Diese sind so zu dimensionieren, dass der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005:2023-07 für ein „Dörfliches Wohngebiet“ in der Tagzeit von 60 dB(A) eingehalten wird. Es sind lediglich Öffnungen zu Reinigungszwecken zulässig. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen der Bauvorlage durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung des Gebäudes - der Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur DIN 18 005:2023-07 für ein „Dörfliches Wohngebiet“ in der Tagzeit von 60 dB(A) eingehalten wird.

Für das „SO_{GFEH}“ wird festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

- Im „SO_{GFEH}“ müssen zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen die Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen eingehalten werden. Die zugrunde zu legenden Lärmpegelbereiche nach Tabelle 7

der DIN 4109-1:2018-01 sind in der Planurkunde dargestellt. Innerhalb des „SOGFEH“ sind Büroräume auf die schallabgewandten Seiten (Nord- und Ostfassade) hin zu orientieren.

10.2 Gewerbelärm

Dem „SO_{GFEH}“ wurden Emissionskontingente L_{EK} von 58 dB(A) tags bzw. 43 dB(A) nachts zugewiesen. Auf eine Vergabe von Zusatzkontingenten wurde verzichtet. Aufgrund der hiermit verbundenen Zusatzbelastung ergeben sich an den maßgeblichen Immissionsorten folgende Beurteilungspegel:

| Immissionsort | Nutzungsart | Immissionskontingent L _{EK} | | Unterschreitungen | |
|---------------|-------------|--------------------------------------|--------|-------------------|--------|
| | | tags | nachts | tags | nachts |
| IO B1 | MI | 44,2 | 29,2 | 15,8 | 15,8 |
| IO B2 | WA | 45,4 | 30,4 | 9,6 | 9,6 |
| IO B3 | WA | 48,1 | 33,1 | 6,9 | 6,9 |
| IO B4 | WA | 48,4 | 33,4 | 6,6 | 6,6 |
| IO B5 | WA | 47,0 | 32,0 | 8,0 | 8,0 |
| IO B6 | WA | 44,8 | 29,8 | 15,2 | 15,2 |
| IO G1 | MDW | 51,5 | 36,5 | 8,5 | 8,5 |
| IO G2 | MDW | 53,5 | 38,5 | 6,5 | 6,5 |
| IO G3 | MDW | 51,4 | 36,4 | 8,6 | 8,6 |
| IO G4 | MDW | 49,9 | 34,9 | 10,1 | 10,1 |
| IO G5 | MDW | 52,8 | 37,8 | 7,2 | 7,2 |
| IO G6 | MDW | 53,5 | 38,5 | 6,5 | 6,5 |
| IO G7 | MDW | 53,1 | 38,1 | 6,9 | 6,9 |
| IO G8 | MDW | 49,0 | 34,0 | 11,0 | 11,0 |
| IO G9 | MDW | 53,7 | 38,7 | 6,3 | 6,3 |

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Beurteilungspegel infolge der Zusatzbelastung sowohl zur Tag- als auch zur Nachtzeit um mindestens 6,3 dB(A) unterhalb der maßgeblichen Immissionsrichtwerte liegen (IO G9) Somit ist sichergestellt, dass der aus den Emissionskontingenten resultierende Immissionsbeitrag im Hinblick auf den Gesetzeszweck als nicht relevant anzusehen ist.

Auf dieser Grundlage ergibt sich folgende Festsetzung:

Im „SO_{GFEH}“ sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A)

| Teilfläche | LEK _{tags} in dB(A) | LEK _{nachts} in dB(A) |
|--------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| SO _{GFEH} | 58 | 43 |

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45 691:2006-12, Abschnitt 5.

10.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich große/größere, zusammenhängende, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Auf die hiervon auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen, landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diese sind zumutbar, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen, öffentlich - rechtlichen Regelungen (z. B. BImSchG) zulässige und zugrunde gelegte Maß hinausgehen. Saat-, Pflege- und Erntearbeiten, das Abfahren von Mahdgut oder ähnliche Arbeiten können ggf. auch an Sonn- und Feiertagen erfolgen. Die Privilegierung landwirtschaftlicher Arbeiten zur Nachtzeit, die üblich oder zur Verhütung von Schäden an Anlagen, Rostoffen oder Arbeitserzeugnissen notwendig sind (z. B. Ernteeinsätze), wurde mit der Streichung des Art. 11 BayImSchG (Bayerische Immissionsschutzgesetz) aufgehoben. Seitdem richtet sich die Beurteilung solcher Arbeiten nach § 22 BImSchG i. V. m. der TA Lärm. Dabei ist das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme zu beachten. Die zu erwartenden - nur temporär auftretenden Lärmbelastigungen durch landwirtschaftliche Maschinen haben diejenigen hinzunehmen, die sich in Kenntnis einer vorhandenen, landwirtschaftlichen Nutzfläche bewusst für den Erwerb eines benachbarten/in der Nähe gelegenen Grundstückes entscheiden. Diese Emissionen beschränken sich - bezogen auf das ganze Jahr - auf verhältnismäßig wenige Tage zu Bestelungs- und Erntezeiten und sind von den Bewohnern/-innen an der Grenze zum Außenbereich ebenso wie Geruchsbelastigungen als sozialadäquat hinzunehmen. Landwirtschaftliche Flächen wie im vorliegenden Fall, auf denen nur an wenigen Tagen im Jahr Arbeiten stattfinden und ansonsten Ruhe herrscht, sind grundsätzlich auch wohnnutzungsverträglich. Sofern eine Düngung landwirtschaftlicher Flächen (auch mit Gülle) auf Basis der guten fachlichen Praxis entsprechenden Düngemittelanwendung erfolgt, haben die künftigen Eigentümer/-innen der im Plangebiet liegenden Grundstücke davon ausgehende Beeinträchtigungen (z. B. Geruch) hinzunehmen, ohne Abwehransprüche geltend machen zu können. Die Rechtsprechung hat wiederholt entschieden, dass Immissionen, die mit landwirtschaftlicher Bodennutzung typischerweise verbunden und durch zumutbaren Aufwand nicht verhindert oder verringert werden können, keinen abwägungsbeachtlichen Belang darstellen, dem im Rahmen der Bauleitplanung nachzugehen wäre. Das Ausbringen von Gülle im Rahmen der landwirtschaftlichen Bodennutzung unterliegt nicht den Regelungen des BImSchG, weil landwirtschaftliche Nutzflächen keine Anlagen i. S. des § 3 Abs. 5 Nr. 3 BImSchG darstellen. Aus der Landnutzung resultierende Gerüche fließen deshalb auch nicht in die Ermittlung potenzieller Geruchsmissionen ein. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Immissionen

aus landwirtschaftlichen Düngemaßnahmen nicht als erhebliche Belästigung im Rechtssinne zu werten sind. Den rechtlichen Rahmen für landwirtschaftliche Düngemaßnahmen auch in Bezug auf die Interessen der Nachbarschaft setzt insofern alleine die Düngeverordnung, die lediglich eine der guten fachlichen Praxis entsprechende Anwendung verlangt. Das gilt unabhängig von der jeweiligen Nachbarschaft schon heute. Bei ungünstigen Witterungs- und Windverhältnissen (stark schwankende Luftdruckwechsel in Kombination mit ungünstigen, Richtung Süden streichenden Winden) können geruchlich wahrnehmbare Emissionen im Plangebiet durch die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. Hiervon wären dann aber auch alle übrigen, benachbarten Siedlungsflächen betroffen, so dass sich hierdurch für die Geltungsbereichsflächen kein negatives Alleinstellungsmerkmal ableiten lässt.

10.4 Lichtemissionen, Spiegelungen, Reflexionen, Blendungen

Für die Beleuchtung der privaten Baugrundstücke, der Hauptgebäude sowie für eine ggf. vorgesehene dekorative Akzent-/Fassadenbeleuchtung gelten folgende Vorgaben: Verwendet werden dürfen ausschließlich warmweiße Leuchtmittel mit geringem Blauanteil und mit einer Farbtemperatur von höchstens 2.500 Kelvin. Die Lichtquellen müssen eine Nachtabenkung aufweisen und eine Abstrahlung in den oberen Halbraum (Upward Light Ratio ULR) von 0 % sicherstellen. Bei Akzent-/Fassadenbeleuchtungen sind dimmbare elektronische Vorschaltgeräte sowie eine Nachtabstaltung vorzusehen; es ist ausschließlich gerichtetes Licht mit klar definiertem, eng gebündeltem Ausstrahlwinkel und guter Entblendung zulässig. Die Beleuchtung ist so auszurichten und auszuführen, dass eine Aufhellung, Ausleuchtung oder Blendung Dritter, insbesondere von angrenzenden, schutzwürdigen Wohnnutzungen sowie von Verkehrsteilnehmern auf der Staatsstraße St 2276 und der Kreisstraße Kr BA 17, ausgeschlossen ist (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie sind so anzuordnen und auszuführen, dass durch Reflektionen oder Blendwirkungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen von benachbarten schutzwürdigen Wohngebäuden und von Verkehrsteilnehmern auf der Staatsstraße St 2276 und der Kreisstraße Kr BA 17 entstehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Die Festsetzungen dienen der Minimierung nachteiliger Auswirkungen künstlicher Beleuchtung sowie von Spiegelungen, Blendungen und Reflexionen auf Mensch, Natur und Landschaft. Grundlage ist § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, der dem Bebauungsplan ausdrücklich die Möglichkeit eröffnet, zur Vermeidung schädlicher Lichteinflüsse Vorgaben zur Beleuchtung zu treffen. Die Festsetzungen sind aus mehreren städtebaulichen Gründen erforderlich:

Die im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Wohnnutzungen sowie die angrenzenden Verkehrsflächen (St 2276, Kr BA 17) besitzen ein besonderes Schutzbedürfnis hinsichtlich Blendung, Aufhellung und Lichtstreuung. Störende Lichtemissionen können zu Schlafbeeinträchtigungen, Einschränkungen der Wohnruhe und zu Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit durch Blendung führen. Eine städtebaulich geordnete Entwicklung setzt daher voraus, dass die Beleuchtung funktional notwendig ist, aber zugleich minimale Blendwirkung und Streulichtwirkung aufweist. Die Festsetzungen stellen sicher, dass die Beleuchtung gezielt, gerichtet und entblendet ist, keine störenden

Aufhellungen in Nachbargrundstücke erfolgen, keine Gefährdung oder Irritation von Verkehrsteilnehmern entsteht.

Die Geltungsbereichsflächen befinden sich im ländlichen Raum, in dem die nächtliche Dunkelheit ein wesentlicher ökologischer Faktor ist. Künstliches Licht beeinflusst insbesondere nachtaktive Insekten (Anlockeffekte, Desorientierung, Verlust der Navigation), Fledermäuse (Insektenreduktion, Meidung beleuchteter Räume), Vögel (Verhaltensstörungen, Kollisionen). Fachbehörden wie das LfU Bayern und das Bundesamt für Naturschutz empfehlen ausdrücklich: Farbtemperaturen ≤ 2.700 K, optimal ≤ 2.500 K, ULR = 0 %, also keine Abstrahlung in den oberen Halbraum, gerichtete, warmweiße, entblendete Lichtquellen, Nachtabsenkung oder Nachtabschaltung. Die Festsetzung folgt diesen etablierten naturschutzfachlichen Standards vollumfänglich. Damit wird die Festsetzung auch im Sinne des Artenschutzes (Vermeidungsgebot) notwendig, da künstliches Licht ein erheblicher Störfaktor für geschützte Arten sein kann.

Durch die Verpflichtung auf warmweiße, energieeffiziente Leuchtmittel, die vorgeschriebene Nachtabsenkung, den Ausschluss unnötiger Dauerbeleuchtung, den Einsatz gerichteter, blendfreier Lichttechnik wird eine energieoptimierte und klimaverträgliche Beleuchtung gewährleistet. Das unterstützt die kommunalen Ziele zur Reduzierung des Energieverbrauches und entspricht beispielsweise auch aktuellen Empfehlungen des Deutschen Städte- und Gemeindebundes und des Deutschen Institutes für Urbanistik.

Unkontrollierte Fassadenbeleuchtung oder ungerichtete Lichtquellen können das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, Lichtkegel weit in den Außenbereich abstrahlen und insbesondere in ländlichen Nachtlandschaften zu deutlichen Störungen führen. Durch die Festsetzung wird ein gestalterisch zurückhaltendes, ortsbildverträgliches Beleuchtungskonzept gesichert.

Die Festsetzung basiert eindeutig auf § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und ist erforderlich, um die geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich zu sichern, Immissionsschutz gegenüber Wohnnutzungen sicherzustellen, ökologische Schäden durch nächtliche Beleuchtung zu vermeiden und verkehrliche Gefährdungen durch Blendwirkung auszuschließen. Die Festsetzung ist bestimmt, vollziehbar und verhältnismäßig, da sie die funktional erforderliche Beleuchtung weiterhin zulässt, nur ökologische und immissionsschutzbezogene Mindeststandards festlegt und technische und gestalterische Freiheit innerhalb dieser Grenzen gewährleistet bleibt.

11. UMWELTBEZOGENE BELANGE

11.1 Boden und Wasser

Nach Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und §§ 2 a und 4 c zum BauGB ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen. Für die Bodenuntersuchung einschließlich der Bodenfunktionsbewertung wird empfohlen, eine/einen qualifizierte/-n Fachgutachter/-in zu beauftragen. Dabei sind ggf. vorhandene, geogene bzw. großflächig siedlungsbedingte Bodenbelastungen zu berücksichtigen.

Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen hat die Gemeinde Priesendorf geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden aufzuzeigen. Die Gemeinde Priesendorf hat die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und die Bodenfunktionen durch die Versiegelung/Überbauung wie folgt berücksichtigt:

- Hinweise zum Thema Bodendenkmalpflege (s. Teil A. Kap. 7.3 „Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler“)
- Hinweise zur Geologie und zum Baugrund (s. Teil A. Kap. 7.4 „Geologie/ Baugrund“)
- Erstellung eines Baugrundgutachtens
- Hinweise zum Thema Altlasten (s. Teil A. Kap. 7.5 „Altlasten“)
- Hinweise zum Thema Geothermie (s. Teil A. Kap. 7.6 „Geothermie“)
- Allgemeine Informationen/Hinweise zu Hochwasserschutzgebieten, wassersensiblen Bereichen, Wasserschutzgebieten, Grund-/Schichtenwasser und zu Oberflächengewässern (s. Kap. Teil A. 7.7 „Wasser“)
- Festsetzung einer maximal versiegelbaren/überbaubaren Grundstücksfläche (s. Teil A. Kap. 8.2 „Maß der baulichen Nutzung“)
- Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken, inkl. Empfehlungen zur Regenwassernutzung (s. Teil A. Kap. 8.6.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“)
- Entwässerung im Trennsystem, Festsetzung; inkl. Empfehlungen zur Regenwassernutzung (s. Teil A. Kap. 8.6.3 „Niederschlagswasserbeseitigung“)
- Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen (s. Teil A. Kap. 8.9.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
- Festsetzung zur Herstellung der Wege, Zufahrten und sonstigen befestigten Nebenflächen unter Verwendung versickerungsfähiger Belagsmaterialien zur Minimierung der Flächenversiegelung, inkl. Unzulässigkeit von Stein-/Schottergärten/-flächen (s. Teil A. Kap. 9.6 „Nicht überbaute Flächen“)

Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche von > 5.000 m² (vorliegend zutreffend) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz „Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Bauflächen (s. Teil A. Kap. 9.9 „Aufschüttungen/Abgrabungen“).

Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), der

DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18 915 zu treffen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Leitfaden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen, LAGA M 20 sowie DepV) maßgeblich.

Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken (z.B. Modellierung) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Geeignetes Auffüllmaterial für technische Bauwerke richtet sich nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Im nordwestlichen Teil ist mit zeitweise relativ hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen (höchster GW-Stand < 1,5 m unter GOK). Dies ist bei der Verwertung nach EBV zu berücksichtigen.

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen und zum Erhalt festgesetzten Bestände dürfen während der Bauphase nicht befahren werden bzw. als Lagerflächen benutzt werden. Sie dürfen auch nicht aufgefüllt werden. Die bodenkundliche Baubegleitung hat dies zu überwachen.

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

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/index.htm

Die Klärung von Detailfragen ist unter folgenden Links möglich:

https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/vollzug/faq_bbodschv.htm

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_beprobung/index.htm

Die für das Schutzgut „Boden“ getroffenen Maßnahmen kommen in der Regel unmittelbar auch dem Schutzgut „Wasser“ zu Gute.

11.2 Klima

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB bzw. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist bei der Aufstellung eines BBP/GOP u. a. das Klima zu berücksichtigen und zwar einerseits die Auswirkungen auf das Klima, andererseits die Auswirkungen des Klimas auf den Menschen und seine Gesundheit bzw. auf die Bevölkerung insgesamt sowie auf Kultur- und auf sonstige Sachgüter.

Der Schutz des Klimas ist vorrangig ein überörtliches und globales Ziel, das auch in erster Linie mit überörtlichen bzw. mit globalen Maßnahmen anzustreben ist. Die Gemeinde Priesendorf als unterste Planungsebene kann dazu im Rahmen ihrer Bauleitplanung verhältnismäßig wenig beitragen. Festsetzungen im BBP/GOP - etwa zum Zweck des Klimaschutzes - können, d. h. dürfen nach § 9 Abs. 1 BauGB nur aus städtebaulichen Gründen getroffen werden und müssen vorwiegend auf das örtliche Kleinklima beschränkt werden. Eine

Beeinflussung des „Klimas“ durch Bauleitplanung ist de facto nur für das Kleinklima (lokal) möglich. Beim Schutz des örtlichen Klimas im Rahmen der Bauleitplanung geht es weniger um die Vermeidung oder Minderung einer Erwärmung der Atmosphäre oder des Eintrages von Luftschadstoffen im Allgemeinen. Vielmehr soll ganz spezifisch im konkreten Planfall ein für das Wohnen angenehmes Klima im örtlichen Bereich (also innerhalb des Geltungsbereiches) angestrebt werden. Die Vorschriften zum städtebaulichen Klimaschutz verfolgen ein doppeltes Ziel:

- Schutz des Klimas vor schädlichen Veränderungen als Folge einer Bauleitplanung; insoweit soll dem Klimawandel entgegengewirkt werden;
- Schutz der Umweltgüter, insbesondere des Menschen und seiner Gesundheit, sowie der Bevölkerung insgesamt, der Kultur- und sonstigen Sachgüter vor den Auswirkungen eines unabwendbar eintretenden Klimawandels; insoweit soll die Bauleitplanung der Anpassung an den Klimawandel dienen.

Hinsichtlich des Einfluss des Städtebaues auf das Schutzgut Klima gilt es, die natürlichen Klimafaktoren (z. B. Lufttemperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität, Luftbewegungen) nicht negativ zu beeinflussen. Vorrangig ist der Schadstoffausstoß (Emissionen) zu verringern und dem Treibhauseffekt entgegenzuwirken, soweit dies im Rahmen des Städtebaus mit planungsrechtlichen Mitteln möglich/zulässig ist. Der BBP/GOP sieht zum Schutz des Klimas folgende Maßnahmen vor:

- Erhaltung/Schaffung eines hohen Grün-/Freiflächenanteiles innerhalb der Bauflächen zur Reduzierung versiegelter Flächen und damit zu Reduzierung der Flächenaufheizung mittels
 - Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl,
 - Festsetzung des Verbotes von Stein-/Schottergärten/-flächen
 - Festsetzung von Maßnahmen zur Dachbegrünung
 - Festsetzung von Maßnahmen zur Wandbegrünung
- Gewährleistung einer möglichst intensiven und klimawirksamen Baugebietsein-/durchgrünung mittels
 - Festsetzung von Pflanzgeboten
 - Festsetzung von Erhaltungsgeboten
 - Festsetzung von besonders stadtklimaverträglichen Laubgehölzarten mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte (z. B. mit optimalen Wirkeffekten hinsichtlich Verschattung, Staubbindung)
 - Festsetzung von Maßnahmen zur Dachbegrünung
 - Festsetzung von Maßnahmen zur Wandbegrünung
- Nachhaltiges Niederschlagswassermanagement mittels
 - Hinweisen/Empfehlungen zur Brauch-/Niederschlagswassernutzung (z. B. Einsatz von Zisternen)
 - Hinweise zur Versickerung des Niederschlagswassers

- Entwässerung im Trennsystem
- Festsetzung begrünter Dachflächen zur Regenwasserrückhaltung (inkl. damit verbundener Kühlleistungen in Folge von Verdunstungskälte)
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge
- Schutz vor negativen Wind-/Wettereinflüssen wie z. B.
 - Maßnahmen zur Erhöhung der Oberflächenrauigkeit (z. B. durch Pflanz-/Erhaltungsgebote, Maßnahmen der Dachbegrünung, maximal zulässige Gebäudehöhen)
 - Nachhaltiges Regenwassermanagement (z. B. Versickerung, Minimierung der Versiegelung)
- Verminderung der schadstoffbedingten Luftverschmutzung z. B. durch
 - günstige Standortwahl für potenziell klimabeeinflussende und klimaabhängige Nutzungen und Anlagen sowie deren planerisch günstige Zuordnung zueinander (emittierende Baugebiete und Nutzungen gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen)
 - Bündelung von Hauptverkehrsströmen und Vermeidung unnötiger Verkehrsbeziehungen
 - Empfehlungen zur Verminderung des Verbrauches fossiler Energien (Energieeinsparung) und zur Nutzung von Geothermie
 - Empfehlungen für eine energetisch optimierte Bauweisen
 - Festsetzung energetisch optimierter Gebäudeausrichtungen/ Firstrichtungen
 - Förderung des Rad- und Fußgängerverkehres durch eine verkehrsgünstig gelegene Standortwahl
 - Festsetzung von Maßnahmen zur Wand- und zur Dachbegrünung (Filterwirkung, Staubbindung, Sauerstoffproduktion, Bindung CO₂)
 - Festsetzung von Pflanz-/Erhaltungsgeboten

11.3 Luft

Im Hinblick auf die Verminderung der Freisetzung von Luftschadstoffen und von Treibhausgasen gelten die entsprechenden gesetzlichen Regelwerke und technischen Bestimmungen (z. B. BImSchG, TA Luft). Diese bedürfen keiner nochmaligen Sanktionierung im Rahmen der Bauleitplanung. Die Gewährleistung der Umsetzung daraus resultierender und notwendiger Maßnahmen erfolgt auf der Ebene der dem Bauleitplanverfahren nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Von Vorteil ist die verkehrsgünstige Lage der Geltungsbereichsflächen. Diese trägt zur Vermeidung mit dem Fahrverkehr verbundener Emissionen (insbesondere CO₂, Feinstaub, Ruß, Stickstoffdioxid) bei und minimiert die Luftschadstoffbelastung.

11.4 Energiekonzept

Im Rahmen der Entwicklung neuer Siedlungsflächen ist der Aspekt der Energieeinsparung (insbesondere auch durch Wärmedämmung) von zentraler Bedeutung. Die Festsetzung von Energiestandards für Neubauten auf der Ebene der Bauleitplanung ist nicht zulässig und ist vorliegend auch nicht vorgesehen. Auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) müssen alle neu zu errichtenden Gebäude einen klimagerechten, nutzungsbezogenen Mindestwärmeschutz aufweisen. Angesichts dieses bereits bundesrechtlich vorgegebenen Mindestwärmeschutzes ist eine zusätzliche bauplanungsrechtliche Festsetzung eines Gebäudewärmeschutzes in gleicher Höhe i. S. des § 1 Abs. 3 BauGB im Allgemeinen nicht erforderlich und daher unzulässig. Ob dagegen in besonderen Fällen ein noch über die Anforderungen des GEG hinausgehender, höherer Wärmeschutz festgesetzt werden darf, ist zweifelhaft und bedarf plausibler, besonderer städtebaulicher Gründe. Diese kann die Gemeinde Priesendorf nicht erkennen und verzichtet aus Gründen der Rechtssicherheit auf solche Festlegungen.

Nachfolgend werden ergänzende Hinweise gegeben, die bei der Planung und bei der baulichen Ausführung von Gebäuden ggf. von Interesse sein könnten und dazu geeignet sind, Energie einzusparen:

- Die Kompaktheit der Baukörper beeinflusst den Heizwärmebedarf der Gebäude entscheidend. Die Kompaktheit eines Baukörpers ergibt sich u. a. aus dem Verhältnis von Länge/Tiefe/Höhe bzw. Volumen („V“) des Baukörpers zur Außenfläche bzw. Oberfläche (= „Hüllfläche A“) und wird als „A/V - Verhältnis“ definiert. Je kleiner die „Hüllfläche A“ im Verhältnis zum „Gebäudevolumen V“, desto weniger Wärme verliert ein Gebäude bei gleichem Dämmstandard.
- Bei Gebäuden ist das „A/V - Verhältnis“ umso besser, je mehr Vollgeschosse vorhanden sind. Negative Einflüsse auf das „A/V - Verhältnis“ haben z. B. Erker oder Vor- und Rücksprünge, da diese die Kompaktheit des Gebäudes negativ beeinflussen. Als Verhältnis von Baukörperlänge zu Baukörpertiefe sollten Verhältnisse von 1/1 oder 3/2 gewählt werden.
- Die Investitionskosten für hocheffiziente Gebäude liegen zwischenzeitlich kostentechnisch nur noch vergleichsweise gering über diejenigen für Standard - Neubauten. Zudem existieren Förderprogramme, die helfen, Mehrkosten zumindest teilweise zu kompensieren. Letztlich sind nicht die Investitionskosten, sondern die Kosten über die Nutzungsdauer des Gebäudes hinweg entscheidend. Aufgrund des niedrigen Energieverbrauches energieeffizienter Neubauten und der sich daraus ergebenden geringeren Energiekosten sind Hocheffizienzbauten wirtschaftlicher, als Standard - Neubauten. Dies gilt umso mehr unter der Annahme, dass die Energiepreise weiter steigen werden.

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB gestattet die Festsetzung von Gebieten, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche oder sonstige technische Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien oder solcher aus Kraft - Wärme - Kopplung getroffen werden müssen/können. Vorgeschrieben werden kann danach nicht der Einsatz regenerativer Energien, aber eine Ausgestaltung der Gebäude oder sonstigen, im BBP/GOP ausdrücklich zu bestimmenden baulichen Anlagen, die

den Einsatz derartiger Energien ermöglicht. Diese Festsetzung bedarf - wie auch sonst - wegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB - konkret situationsbezogener städtebaulicher Gründe.

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ (LEK) in direkter Nachbarschaft zu Frischluftentstehungsgebieten (Wald). Das Plangebiet liegt in einem Bereich mit hoher Kaltluftproduktionsfunktion. Es liegt außerhalb von Kaltlufttransport- und Kaltluftsammlerwegen sowie außerhalb von Frischlufttransportwegen im Bereich von Flächen mit hoher Inversionsgefährdung. Durch die Inversion wird die untere Luftschicht von der oberen abgeschirmt, man spricht von einer stabilen Schichtung; dies liegt an der höheren Dichte der kälteren Luftschicht, wodurch die turbulente Vermischung mit der darüber liegenden wärmeren Luftschicht weitgehend unterdrückt wird. Infolge der Abschirmung kann es vor allem bei Inversionen im Bereich von Siedlungsflächen zu einer Ansammlung von Luftschadstoffen und anderen Beimengungen in der kühleren, unteren Schicht kommen.

Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer „allgemeinen Bedeutung“ für den bioklimatischen Schutz.

Vor dem Hintergrund der obigen Ausführungen lassen sich grundsätzlich keine besondere städtebauliche Gründe ableiten, die klimaschutzrelevante Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB rechtfertigen. Die Gemeinde Priesendorf hat daher auf verpflichtende Festsetzungen (z. B. von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen) verzichtet und begründet dies wie folgt:

- Die Festsetzung einer Verpflichtung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie (z. B. von Solaranlagen) stellt einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte dar.
- Seitens der Gemeinde Priesendorf getroffene Vorgaben schränken ggf. die spätere Wahlfreiheit im Rahmen der Ausführungsplanung/ Bauausführung ein.
- Die Gemeinde Priesendorf kann nicht erkennen, dass sich durch neu entstehende Gebäude Barrierewirkungen ergeben, die den Kaltlufttransport bzw. den Luftaustausch innerhalb der Siedlungsflächen von Priesendorf und/oder von Neuhausen künftig gegenüber dem Status quo nachhaltig erheblich bzw. überhaupt mess-/spürbar verändern, verzögern oder hemmen könnten.
- Die verbindliche Festsetzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie ist nicht erforderlich. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB sind zu unterscheiden und ggf. abzugrenzen von Regelungen im Energiefachrecht, die ja bereits für sich spezifische Verpflichtungen zur Nutzung von erneuerbarer Energie und der Kraft - Wärme - Kopplung enthalten, die bei der Errichtung neuer Gebäude zu beachten und einzuhalten sind. Von besonderer Bedeutung ist hier das GEG, nach dem der/die Eigentümer/-in eines Gebäudes, das neu errichtet wird, dazu verpflichtet ist, den Wärmeenergiebedarf zu einem bestimmten Anteil wahlweise durch die anteilige Nutzung erneuerbarer Energie (solare Strahlungsenergie, gasförmige, flüssige oder feste Biomasse, Geothermie, Umweltwärme usw.) oder - an deren Stelle - durch Ersatzmaßnahmen (z. B. Nah-, Fernwärmeversorgung, Kraft - Wärme - Kopplung) zu decken.

- Weiterhin kann sich auch aus dem GEG mittelbar die Verpflichtung ergeben, nicht in Betracht kommende, energiesparende Maßnahmen etwa an der Gebäudehülle durch einen höheren Einsatz von erneuerbaren Energien zu kompensieren.

Aus den vorgenannten Gründen hält die Gemeinde Priesendorf eine verbindliche Festsetzung zur Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie nicht für erforderlich. Jedoch bestimmen die getroffenen planungs- und Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften bzw. Hinweise/ Empfehlungen - auch ohne explizite Festsetzungen zum Thema regenerative Energie zu treffen - insbesondere im Hinblick auf die Sonnenenergienutzung dafür notwendige Voraussetzungen und gewährleisten eine effiziente Nutzung damit in Verbindung stehender Anlagen. Besonders wichtig sind hierbei die Ausrichtung der Gebäude zur Sonne, die Verschattungsfreiheit von Fenstern bzw. von Wand- und Dachflächen sowie die Dachform und die Dachneigung. Für eine effiziente Sonnenenergienutzung werden folgende zusätzliche Informationen an die Hand gegeben:

- Hauptfensterflächen sollten möglichst verschattungsarm sein.
- Laubbäume sollten gegenüber den südwest- oder südostorientierten Fassaden einen Mindestabstand im Umfang der 1,5 fachen erreichbaren Baumhöhe einhalten. Sofern dies nicht möglich sein sollte, sollten die festgesetzten Baumpflanzungen in die nördlichen und östlichen Grundstücksbereiche verlagert werden.
- Der BBP/GOP sieht von der Festsetzung bestimmter minimaler und maximaler Dachneigungen ab, um hier für jede der zulässigen Dachformen ein Höchstmaß an Flexibilität bei der Nutzung von Dachflächen für die Gewinnung regenerativer Energien zu gewährleisten. Demnach sind auch für Solaranlagen und Kollektoren optimal geeignete Dachneigungen im Bereich zwischen 30° und 48° zulässig/möglich.
- Photovoltaikanlagen bieten gegenüber der Solarthermie einen erweiterten Spielraum hinsichtlich der Ausrichtung, erfordern aber eine weitestgehende Verschattungsfreiheit. Selbst eine leichte Teilverschattung kann technisch bedingt die Stromausbeute erheblich vermindern. Es gibt technische Lösungen (z. B. sog. Power Optimizer), um den Minderertrag niedrig zu halten.
- Abhängig vom Versorgungskonzept kann auch die Kombination einer Photovoltaik - Anlage mit einer Wärmepumpe (Warmwasserbereitung und Heizung) sinnvoll sein.

12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

12.1 Allgemeine Hinweise

Aus dem Zusammenspiel von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass den Zugriffsverboten (§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Schutz von Pflanzen) in den für die Bauleitplanung interessierenden Fassungen durch § 44 Abs. 5

BNatSchG nur die europarechtlich unter besonderen Schutz gestellten Arten unterliegen, mithin die Arten nach Anhang IV der Flora - Fauna - Habitat - Richtlinie (FFH - RL) und die europäischen Vogelarten.

Geprüft werden folgende Verbote:

- Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG),
- Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) und
- Verbot des Beschädigens und Zerstörens von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)

Allein das mögliche Vorkommen dieser Arten im Plangebiet bedeutet aber nicht automatisch, dass der BBP/GOP dann nicht vollzugsfähig wäre. Eine Planung, die eine mit artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG kollidierende Nutzung zulässt, ist nur dann nicht umsetzbar und damit - i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB - nicht erforderlich, wenn absehbar ist, dass die Verbote nicht im Wege einer Ausnahme oder Befreiung überwindbar sind.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten - direkt - nur für die eigentliche Verwirklichungshandlung bzw. für die diesbezügliche Zulassungsentscheidung. Nicht der BBP/GOP oder einzelne seiner Festsetzungen, sondern erst deren Verwirklichung stellt den untersagten Eingriff dar. Deshalb findet grundsätzlich eine Verlagerung der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) auf die Zulassungsebene statt. Für die Beurteilung der Vollzugsfähigkeit des BBP/GOP kommt es deshalb darauf an, ob die Verwirklichung der in ihm vorgesehenen Festsetzungen durch Erteilung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung ermöglicht werden kann. Eine artenschutzrechtliche Entscheidung der Naturschutzbehörde muss zum maßgeblichen Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses weder vorliegen noch muss deren Erteilung sicher sein; denn eine Ausnahme- oder Befreiungsentscheidung stellt eine Entscheidung im Einzelfall dar, die dessen konkrete Umstände, Gegebenheiten und Betroffenheiten zu berücksichtigen hat und darüber hinaus in das pflichtgemäße Ermessen der Naturschutzbehörde gestellt ist.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses ist es nicht einmal sicher absehbar, ob und in welchen Einzelfällen eine artenschutzrechtliche Ausnahme oder Befreiung überhaupt (noch) notwendig wird, denn der Zeitpunkt der Bebauung und damit des potenziellen Verstoßes gegen artenschutzrechtliche Verbotsbestände steht noch nicht eindeutig und für jeden Einzelfall konkret fest. Selbst wenn sich zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses auf bestimmten Grundstücken des Geltungsbereiches Fortpflanzungs- oder Ruhestätten prüfrelevanter Arten befinden sollten, bedeutet dies nicht zwangsläufig, dass dies auch noch zum späteren Zeitpunkt der Errichtung von Bauwerken auf diesen Grundstücken der Fall sein wird. Vielmehr kann sich die Situation aufgrund natürlicher Veränderungen des Grundstückes dann völlig anders darstellen. Wegen dieser Einzelfallbezogenheit ist die Gemeinde Priesendorf unter dem Gesichtspunkt der späteren Vollziehbarkeit des BBP/GOP nicht verpflichtet, bereits vor Ergehen des Satzungsbeschlusses ggf. notwendige Ausnahme- oder Befreiungsentscheidungen einzuholen.

Wegen der dargelegten, nur mittelbaren Bedeutung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände für die Bauleitplanung bedarf es im Planaufstellungsverfahren lediglich einer Abschätzung/Relevanzprüfung artenschutz-

rechtlicher Belange, ob der Verwirklichung des BBP/GOP artenschutzrechtliche Verbotstatbestände als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen werden, oder nicht. Alleine auf diesen Aspekt und diesen Prüfumfang kann sich die im Bauleitplanverfahren durchzuführende artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung beschränken. Die vom späteren Planvollzug voraussichtlich betroffenen Arten sowie Art und Umfang ihrer voraussichtlichen Betroffenheit sind unter Hinzuziehung naturschutzfachlichen Sachverständigen überschlüssig zu ermitteln und zu bewerten. Dabei steht der Gemeinde Priesendorf hinsichtlich der Frage, ob bei Verwirklichung der Planung artenschutzrechtliche Verbotstatbestände erfüllt werden, eine naturschutzfachliche Einschätzungsprärogative zu. Gleiches gilt für die Anordnung ggf. notwendiger, funktionserhaltender Vermeidungs- oder vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen (CEF - Maßnahmen), durch die ein möglicher Verstoß gegen einige Verbotstatbestände kraft Gesetz ausgeschlossen wird. Sind solche Maßnahmen möglich, ist das Vollzugshindernis überwindbar und ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgeschlossen. Grund für die Zuerkennung einer Einschätzungsprärogative ist der Umstand, dass es im Bereich des Naturschutzes regelmäßig um fachliche Bewertungen und Einschätzungen geht, für die normkonkretisierende Maßstäbe fehlen. Ein allgemeinverbindlicher Standard, aus dem sich ergibt, unter welchen Voraussetzungen die Ermittlung und Bestandsaufnahme möglicher vorkommender Arten und ihrer Lebensräume als artenschutzfachliche Beurteilungsgrundlage bei der Bauleitplanung ausreicht, besteht nicht. Welche Anforderungen an Art, Umfang und Tiefe der auf die Arten bezogenen Untersuchungen zu stellen sind, hängt von den naturräumlichen Gegebenheiten im Einzelfall sowie von Art und Ausgestaltung des Vorhabens ab. Ausreichend ist jeweils eine am Maßstab praktischer Vernunft ausgerichtete Untersuchung. Die Ermittlungen müssen daher nicht erschöpfend sein, sondern nur soweit gehen, dass die Intensität und Tragweite der Beeinträchtigungen erfasst werden kann. An diesen Vorgaben und an diesem Maßstab hat sich die Gemeinde Priesendorf bei der Durchführung ihrer Bestandsaufnahmen orientiert.

Der BBP/GOP muss nicht alle ggf. entstehenden Probleme lösen, sondern kann die Problemlösung zulässigerweise auch auf die Vollzugsebene verschieben, soweit dort möglich (z. B. geeignete Auflagen in der Baugenehmigung und im Durchführungsvertrag zur Vermeidung von Verstößen gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG).

Im Vorfeld des BBP/GOP wurde das zu prüfende Artenspektrum mit der UNB am LRA Bamberg abgestimmt und wie folgt definiert:

- Vögel
- Reptilien (Schlingnatter, Zauneidechse)
- Xylobionte Käfer (v. a. Eremit)
- Tagfalter (Wiesenknopf - Ameisenbläuling mit Wirtspflanze)
- Fledermäuse
- Haselmaus

Auf die detaillierten Ausführungen in der vorliegenden, speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) wird hingewiesen. Notwendige Begehungen erfolg-

ten durch das Büro Maier Landplan (97892 Kreuzwertheim) in der Zeit zwischen März 2024 bis Januar 2025.

12.2 Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Folgende Vorkehrungen sind zu treffen, um Gefährdungen der nach den hierfür einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

- „V 1“: Maßnahmen zum Schutz der Insekten (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
 - a) Festsetzung von Dach- und Wandbegrünungsmaßnahmen (s. Teil A. Kap. 8.9.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
 - b) Festsetzung des Verbotes von Stein-/Schottergärten/-flächen (s. Teil A. Kap. 9.6 „Nicht überbaute Flächen“)
 - c) Festsetzung insektenschonende Beleuchtung (s. Teil A. Kap. 10.4 „Lichtemissionen, Spiegelungen, Reflexionen, Blendungen“)
 - d) Vorgaben zur Verwendung von Insektennährgehölzen (s. Teil A. Kap. 8.9.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
 - e) Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten (s. Teil A. Kap. 8.9.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
- „V 2“: Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert oder Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt):
 - a) Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten (s. Teil A. Kap. 8.9.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
 - b) Der Gebäudeabbruch kann nur im Winterhalbjahr (Oktober bis Januar/Februar) erfolgen, damit die Tötung/Störung von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann. Alternativ kann eine hierfür qualifizierte Person unmittelbar vor Abriss die zu bebauenden Flächen/Gebäude auf Fledermäuse absuchen. Werden keine Fledermäuse gefunden, kann ein Beginn der Abrissarbeiten auch außerhalb des oben genannten Zeitraumes erfolgen. Sowohl im Winter- als auch im Sommerhalbjahr sind die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf Fledermäuse zu untersuchen. Bei Vorkommen von Fledermäusen ist der bevorstehende Abriss mit der Regierung von Oberfranken abzustimmen. Die UNB am LRA Bamberg ist ebenfalls zu informieren.
 - c) Maßnahmen zur Steuerung der Bauzeit (s. Ausführungen zu „V 7“)
- „V 3“: Maßnahmen zum Schutz der Vögel (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert oder Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebau-

lichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt):

- a) Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsgeboten (s. Teil A. Kap. 8.9.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
- b) Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Vogelschlag (s. Teil A. Kap. 8.9.2 „Vorgaben für die Baugrundstücke“)
- d) Der Gebäudeabbruch kann nur im Winterhalbjahr (Oktober bis Januar/Februar) erfolgen, damit die Tötung/Störung von Vögeln (Gebäude-/Höhlenbrüter) ausgeschlossen werden kann. Alternativ kann eine hierfür qualifizierte Person unmittelbar vor Abriss die zu bebauenden Flächen/Gebäude auf Vogelbrutstätten absuchen. Werden keine Brutvögel/Nester gefunden, kann ein Beginn der Abrissarbeiten auch außerhalb des oben genannten Zeitraumes erfolgen. Sowohl im Winter- als auch im Sommerhalbjahr sind die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf Vögel zu untersuchen. Bei Vorkommen von Vögeln ist der bevorstehende Abriss mit der Regierung von Oberfranken abzustimmen. Die UNB am LRA Bamberg ist ebenfalls zu informieren.
- c) Maßnahmen zur Steuerung der Bauzeit (s. Ausführungen zu „V 7“).
- „V 4“: Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse (Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt):
 - a) Durchführung von Umsiedlungsmaßnahmen in der Zeit ab März/April bis Oktober; sollten am Ende der Umsiedlung im Sept./Okt. noch Zauneidechsen gefunden werden, muss ein weiteres Jahr umgesiedelt werden
 - b) Beginn der Umsiedlung ab April (nach Ende Überwinterungs-/ Ruhephase)
 - c) Entfernung sämtlicher Versteckmöglichkeiten (Stein-/Holzhaufen, Hecken)
 - d) Abdecken Mauern mit unten offenen Lkw - Planen ab April, damit diese nicht besiedelt werden; Kontrolle Mauern auf Tierbesatz vor Durchführung Abdeckung
 - e) Aufstellen Reptilienschutzzaun sowohl zum Abfangen für Umsiedlung als auch zur Verhinderung einer Einwanderung von außen; inkl. Kontrolle Schutzzaun auf Funktion (Vermeidung von Schlupflöchern usw.); Zaun bleibt bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme bestehen, um Rückkehr von Individuen zu vermeiden
 - f) Nach erfolgter Umsiedlung regelmäßige Mahd inkl. Abtransport Mahdgut zur Vermeidung von Versteckmöglichkeiten (Vergrämung)
 - g) Entfernung Gehölze/Hecken, Wurzelstöcke und Totholz (Vergrämung)
- „V 5“: Maßnahmen zum Schutz von Käfern (Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt):

- a) Umsetzen eine Biotopbaumes (mit Mulmhöhle) inkl. Wurzel mit Bagger
- „V 6“: Maßnahmen zum Schutz von Faltern (Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt):
 - a) Der Bereich im Nordosten des Geltungsbereiches, in dem die Wirtspflanze angetroffen wurde, ist bis zum Baubeginn regelmäßig zwischen Juni bis September (alle 2 - 3 Wochen) zu mähen, um ein Aufkommen der Wirtspflanze zu verhindern (dadurch Verhinderung Eiablage der Wirtspflanze im Blütenkopf).
 - „V 7“: Steuerung der Bauzeit (Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt)
 - a) Durchführung der Rodungsarbeiten nur außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit, demnach nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar
 - b) Empfohlene Rodungszeit für festgestellte Biotopbäume (insgesamt 7 Stück) zwischen 11.09 - 31.10
 - c) Durchführung der Rodung unter Beteiligung einer qualifizierten Umweltbaubegleitung
 - d) Zur Minimierung Restrisiko von Schädigungen (insbesondere der Artengruppe Fledermäuse) im Rahmen der Rodungen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - e) Nochmalige Untersuchung der Rindenspalten, Astlöcher etc. auf mögliche Wohnstätten mittels Endoskopkamera. Nicht besetzte Gehölze sind sofort zu roden. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Höhlen etc. zu verschließen (Fledermäuse müssen jedoch das Quartier verlassen können, ein Einflug jedoch verhindert werden). Der Verschluss kann ab 8. September mit einem Vorlauf von mindestens sieben Tagen zur Fällung angebracht werden. Die Rodung der Bäume kann erst erfolgen, wenn die Quartiere verlassen wurden.
 - f) Die Stammabschnitte mit den Astlöchern etc. sind - soweit möglich - oberhalb der entsprechenden Lebensraumstrukturen abzusägen. Der Stamm ist hierbei möglichst kurz über dem Erdboden zu entfernen. Dabei ist darauf zu achten, dass dieser nicht auf dem Boden aufschlägt. Die jeweiligen Stammabschnitte sind nach der Fällung am Standort eine Nacht zu lagern, um möglicherweise übersehenen Tieren ein Entkommen zu gewährleisten. Die Habitatstrukturen in den Stammabschnitten müssen frei liegen um ein Ausfliegen o. ä. zu ermöglichen. Danach sind die Stammabschnitte zum neuen Standort zu verbringen.
 - g) Die versetzten Stammabschnitte verbleiben bis zur völligen Verrottung am neuen Standort. Je nachdem wohin die Stammabschnitte verbracht werden, werden diese an bestehende Bäume gebunden; dabei ist dauerhaftes Bindematerial (Baumgurte aus dem Forstbedarf) zu verwenden. Die Stammabschnitte sind so am Baum anzubringen, dass

dieser nicht geschädigt wird. Alternativ können die Stammabschnitte an Pfosten befestigt werden. Die Pfosten bestehen aus Metallrohren (\varnothing ca. 10 cm, Länge je nach Stammabschnitt). Die Pfosten werden in einem Punktfundament (l x b x h in cm: 40 x 40 x 60 aus Beton, C 12/15, XC4) fixiert. In beiden Fällen ist darauf zu achten, dass die Stammabschnitte stehend angebracht werden.

12.3 **Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 44 Abs. 5 BNatSchG)**

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

Maßnahme I („M I“): Umsetzung von sieben Biotopbäumen auf die (alte/neue) Fl.-Nr. 1429 (Gmkq. Priesendorf), auf die (alte) Fl.-Nr. 437 (neue Fl.-Nr. 1378, Gmkq. Priesendorf) und auf die (alte) Fl.-Nr. 450 (neue Fl.-Nr. 1380, Gmkq. Priesendorf):

Die Biotopbäume müssen nach der Fällung eine Nacht vor Ort bleiben. Ihre Versetzung ist erst am Folgetag zulässig. Die Biotopbäume sind an auf den Zielflächen bestehenden Bäumen zu befestigen. Ihre Habitatstrukturen müssen frei zugänglich sein und regelmäßig je nach Bedarf freigeschnitten werden (freier Einflug muss gewährleistet sein. Bei der Fällung oder natürlicher Weise anfallendes/abbrechendes Totholz ist auf die zur FCS - Maßnahme „M VII“ gehörenden Flächen zu verbringen. Nach Umsetzung sind die Baumstandorte mit GPS (shape - files) georeferenziert einzumessen und innerhalb von zwei Monaten der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

„M II“: Anbringung und Unterhalt von 27 Fledermauskästen im Bereich der (alten) Fl.-Nr. 122 (neue Fl.-Nr. 543, Gmkq. Neuhausen) und der (alten) Fl.-Nr. 184 (neue Fl.-Nr. 1173, Gem. Priesendorf):

Um den Verlust der Lebensraumstrukturen für Fledermäuse zu kompensieren, werden insgesamt 27 Kästen an bestehenden Bäumen am Waldrand aufgehängt. Die Fledermauskästen werden angebracht, anschließend die GPS - Daten eines jeden Kastens mit Kastenart aufgenommen und in einem Kurzbericht zusammengefasst. Für jede angefangene Fledermauskastengruppe von 5 Kästen muss ein Vogelkasten in der Nähe dieser Kastengruppe aufgehängt werden, um einer Fehlbelegung durch Vögel entgegenzuwirken.

- Fledermaus - Rundkästen als Ersatz für Höhlen und Astlöcher (abzgl. 3 Großraum-/Überwinterungskästen, da diese als Rundkasten zählen):
 - 5 Stück „Fledermaushöhle 2F (universell)“ oder vergleichbar
 - 4 Stück „Fledermaushöhle 2FN (speziell)“ oder vergleichbar
 - 4 Stück „Kleinfledermaushöhle 3FN“ oder vergleichbar
 - 1 Stück „Fledermausgroßraumhöhle 3FS“ oder vergleichbar
 - 1 Stück „Fledermausgroßraumhöhle 1FS (universal)“ oder vergleichbar

- Fledermausflachkästen als Ersatz für Rindenrisse und -spalten, Brüche
 - 9 Stück „Fledermausflachkasten 1FF“ oder vergleichbar
- Fledermausüberwinterungshöhle
 - 3 Stück „Fledermaus - Großraum- und Überwinterungshöhle 1FW“ oder vergleichbar

Die Ersatzquartiere sind jährlich im Spätsommer/Herbst bei Bedarf zu reinigen und zu ersetzen, falls diese defekt sind. Sie sind mindestens 25 Jahre im Bestand zu erhalten, zu pflegen und auf Besatz zu kontrollieren. Der Besatz ist jährlich kastenbezogen mit Individuenzahl und der jeweiligen Tierart sowie Hinweisen auf Nutzung (Kot, Nest, etc.) zu dokumentieren und der UNB am LRA Bamberg in einem Kurzbericht bis zum 30.11. mitzuteilen.

„M III“: Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen an Bäumen auf der (alten) Fl.-Nr. 122 (neue Fl.-Nr. 543, Gmkg. Neuhausen) und der (alten) Fl.-Nr. 184 (neue Fl.-Nr. 1173, Gmkg. Priesendorf):

Für jede 5er - Gruppe der Fledermausrundkästen (s. „M II“) ist je ein Vogelkasten in deren unmittelbarer Nähe aufzuhängen. Damit soll zum einen das Risiko einer Fehlbelegung der Fledermauskästen durch Vögel reduziert und zum anderen die Wahrscheinlichkeit für die Annahme des Rundkastens durch die Fledermäuse erhöht werden. Die Anzahl wird auf die Vogelkästen, die als Kompensation für den Verlust der Lebensraumstrukturen (potenzielle Bruthöhlen) aufzuhängen sind (s. „M IV“), angerechnet. Insgesamt müssen sechs Vogelkästen aufgehängt werden wie folgt:

- 3 Stück „Nisthöhle 1B“ oder vergleichbar
- 3 Stück „Nisthöhle 2M“ oder vergleichbar

Die Ersatzquartiere sind jährlich im Spätsommer/Herbst bei Bedarf zu reinigen und zu ersetzen, falls diese defekt sind. Sie sind mindestens 25 Jahre im Bestand zu erhalten, zu pflegen und auf Besatz zu kontrollieren. Der Besatz ist jährlich kastenbezogen mit Individuenzahl und der jeweiligen Tierart sowie Hinweisen auf Nutzung (Kot, Nest, etc.) zu dokumentieren und der UNB am LRA Bamberg in einem Kurzbericht bis zum 30.11. mitzuteilen.

„M IV“: Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen an Bäumen (für den Verlust von Vogelbrutstätten)

Für den Verlust von Vogelbrutstätten (Lebensraumstrukturen, welche als Vogelbruthöhle geeignet sind) sind zwei Kästen aufzuhängen. Diese Maßnahme wird der Maßnahme „M III“ angerechnet. Daher müssen für die Maßnahme „M IV“ keine weiteren Kästen aufgehängt werden.

„M VI“: Anbringen von Nistkästen für xylobionte Käfer auf der (alten/neuen) Fl. Nr. 200/2 (Gmkg. Priesendorf):

Für den Verlust von Mulmhöhlen sind zwei Nistkästen mit Substrat für xylobionte Käferarten aufzuhängen. Die Kästen werden an Bäume in der Nähe des Plangebietes angebracht. Die Kästen sind sonnenexponiert anzubringen. Sollte das Substrat aufgebraucht sein, ist dieses nachzufüllen. Die Kästen sind auf ca. 1,5 m Höhe anzubringen.

12.4 Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (§ 45 Abs. 7 BNatSchG)

Hierbei handelt es sich um Maßnahmen, die in erster Linie der allgemeinen Sicherung eines günstigen Erhaltungszustandes einer Population dienen, wenn der räumlich - funktionale Zusammenhang zum Eingriffsort nicht zu realisieren ist (§ 45 Abs. 7 BNatSchG). Diese werden als FCS - Maßnahmen (FCS - measures to ensure a favorable conservation status) bezeichnet. Folgende FCS - Maßnahmen werden festgesetzt:

„M V“: Bäume aus der Nutzung nehmen:

Für den Verlust von Biotopbäumen müssen sieben Bäume an anderer Stelle aus der Nutzung genommen werden. Wünschenswert sind bereits bestehende Bäume mit Habitatstrukturen (z. B. Astloch, Rindenspalte). Die Bäume werden in einem Gemeindewald auf den Fl.-Nr. 437 und 1429 (beide Gmkg. Priesendorf) aus der Nutzung genommen; sie wurden durch den zuständigen Revierförster am 02.07.2025 markiert, dokumentiert und die GPS - Daten aufgenommen. Sollte ein Baum z. B. durch Windwurf ausfallen, ist ein Ersatzbaum festzulegen und ebenfalls zu dokumentieren (s. Anlage 6).

- *Baum - Nr. 571-1:* Fl.-Nr. 1429, (Gmkg. Priesendorf), Rechtswert: 621717.906, Hochwert: 5530538.373; Stieleiche (Faulstellen- und Konsolenbaum)
- *Baum - Nr. 571-2:* Fl.-Nr. 1429 (Gmkg. Priesendorf), Rechtswert: 621764.322, Hochwert: 5530539.476; Stieleiche (mit Lebensstätten wertgebender/seltener Arten (Hornissen))
- *Baum - Nr. 571-4:* Fl.-Nr. 1429 (Gmkg. Priesendorf), Rechtswert: 621792.039, Hochwert: 5530548.339; Stieleiche (Baum mit Spaltenquartier)
- *Baum - Nr.571-9:* Fl.-Nr. 437 (Gmkg. Priesendorf), Rechtswert: 622199.064; Hochwert: 5530514.555; Stieleiche (Faulstellen- und Konsolenbaum)
- *Baum - Nr. 571-10:* Fl.-Nr. 437 (Gmkg. Priesendorf), Rechtswert: 622192.919, Hochwert: 5530494.456; Stieleiche (Baum mit Spaltenquartier)
- *Baum - Nr. 571-11:* Fl.-Nr. 437 (Gmkg. Priesendorf), Rechtswert: 622191.302, Hochwert: 5530494.583; Stieleiche (Faulstellen- und Konsolenbaum)
- *Baum - Nr. 571-14:* Fl.-Nr. 437 (Gmkg. Priesendorf), Rechtswert: 622191.776; Hochwert: 5530466.130; Stieleiche (Höhlenbau, Großhöhle)

„M VII“: Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen und Sandlinsen für die Zauneidechse auf Teilflächen der (alten/neuen) Fl.-Nr. 1430, 1428, 1427, 1426, 1425, 1436 (alle Gmkg. Priesendorf), Ersatzhabitat zur Umsiedlung der vorhandenen Zauneidechsenpopulation im Plangebiet:

Es werden Habitatstrukturen, wie Totholz und Steinhaufen mit Sandflächen für die Zauneidechse geschaffen. Die gesamte Fläche beträgt ca. 7.435 m². Insgesamt sind sieben Flächen von jeweils ca. 100 m² (fünf Habitate á 10 m²,

zwei á 25 m²) mit Lesesteinhaufen, Totholz und Sandlinsen herzustellen. Diese sind wie folgt zu gestalten (angelehnt an: Karch, Albert Koechlin Stiftung, Auflage 2'000, Fördermaßnahmen für die Zauneidechse):

- Die Steinhaufen müssen mit je ca. 5,0 m² Grundfläche und mindestens 0,70 m Höhe angelegt werden. Es ist frostfestes, möglichst bodenständiges Gestein zu verwenden. Vor der Anlage der Steinhaufen ist der Oberboden auf ca. 0,20 m abzunehmen und der Standort durch Aufschüttung von Sand um mindestens ca. 0,50 m zu erhöhen. Mit dem Oberboden kann die Nordseite der Steinhaufen abgedeckt werden.
- Überwinterungsstrukturen mit Frostfreiheit (mind. ca. 0,80 m bis ca. 1,0 m tief), diese können in die Steinhaufen integriert werden.
- Reisighaufen aus überwiegend grobem Holz (z. B. Wurzelstöcke) auf jeweils ca. 3,0 m³. An der Basis muss auch älteres Holz eingebaut werden, das von Kleintieren besiedelt ist, die als Futter für die Zauneidechsen geeignet sind.
- Sandlinsen, aus ungewaschenem Feinsand, ca. 1,0 m² bis ca. 3,0 m² als Fortpflanzungshabitate, mindestens ca. 0,10 m tief
- Für Pflege und Unterhalt gelten folgende Vorgaben:
 - Der Hohlweg auf der Fl.-Nr. 1436 (Gmkg. Priesendorf) ist freizuhalten und ebenfalls zu pflegen.
 - Es besteht eine 25-jährige Pflegeverpflichtung.
 - Es erfolgt kein Herbizideinsatz und keine mineralische Düngung, keine Gülleausbringung und keine Ausbringung von Festmist.
 - Die Flächen, insbesondere die angelegten Habitate, sind von Gehölzen, und Sträuchern vor allem auf der sonnengewandten Seite freizuhalten.
 - Die Grünflächen bzw. die entstehenden Hochstaudenfluren sind einmal im Jahr zu mähen (nicht vor dem 30. Juni). Nach der Mahd ist nach Absprache mit der UNB am LRA Bamberg eine bedarfsweise Beweidung (z. B. durch Hochlandrinder) möglich.
 - Das Mähgut ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Mulchen ist unzulässig.

12.4 Gutachterliches Fazit

Notwendig wird die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG. Die Gemeinde Priesendorf hat zwischenzeitlich alle hierfür notwendigen Schritte und Abstimmungen eingeleitet und in Abstimmung mit der UNB am LRA Bamberg mit dem Abfangen der im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsenvorkommen und mit deren Umsiedlung in die außerhalb des räumlich - funktionalen Zusammenhanges liegenden Fläche (s. FCS - Maßnahme „M VII“) begonnen. In Folge des BBP/GOP ausgelöste ungelöste Konflikte und/oder außerhalb des vorliegenden Bauleitplanverfahrens nicht lösbare, artenschutztechnische/-rechtliche Konflikte/Probleme liegen daher nicht vor.

13. FLÄCHENBILANZ

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von gerundet ca. 2,28 ha und teilt sich wie folgt auf:

| | | |
|--------------------------------------|----------------|-----------------|
| Sonstiges Sondergebiet: | 0,85 ha | 37,28 % |
| Dörfliches Wohngebiet: | 0,94 ha | 41,23 % |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen: | 0,37 ha | 16,23 % |
| Flächen für Wald: | 0,09 ha | 3,95 % |
| Private Grünflächen: | 0,02 ha | 0,88 % |
| Fläche für Versorgungsanlagen: | 0,01 ha | 0,44 % |
| Geltungsbereichsgröße gesamt: | 2,28 ha | 100,00 % |

Gemäß der maximal zulässigen GRZ darf der Versiegelungsgrad innerhalb des „SO_{GFEH}“ bis 100 % betragen (also maximal ca. 0,85 ha), im Bereich der Flächen des dörflichen Wohngebietes („MDW1“ und „MDW2“) bis maximal 80 % (also maximal ca. 0,75 ha).

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist grundsätzlich von einer Vollversiegelung auszugehen. Im vorliegenden Fall enthalten die festgesetzten Straßenverkehrsflächen jedoch auch nicht versiegelte Flächen des Straßenbegleitgrüns im Umfang von ca. 20 %. Daher ist hier von einer tatsächlich versiegelten Fläche von ca. 0,30 ha (ca. 0,37 ha - ca. 0,07 ha) auszugehen.

Im Plangebiet sind bereits derzeit ca. 0,47 ha versiegelte/überbaute Flächen vorhanden. Demnach ist im Sinne einer „worst - case - Betrachtung“ von einer erstmaligen/neuen Flächenversiegelung/Überbauung im Umfang von ca. 1,43 ha (ca. 0,85 ha + ca. 0,75 ha + ca. 0,30 ha – ca. 0,47 ha) auszugehen.

14. GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN

Aus planungsrechtlicher und bauleitplanerischer Sicht gelten die in Teil A. Kapitel 1 („Planungsrechtliche Grundlagen“) aufgeführten Gesetze und Verordnungen. Die in der Planurkunde, in der Planbegründung, im Umweltbericht und in den Fachgutachten ggf. in Bezug genommenen DIN - Vorschriften können im Dienstgebäude der Verwaltungsgemeinschaft Lisberg (Am Schloß 6, 96170 Lisberg - Trabelsdorf, 2. Stock, Zimmer 10) während der allgemein bekannten Dienst-/Öffnungszeiten kostenfrei eingesehen werden. Die im Rahmen der Planung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien und Verordnungen stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

B. UMWELTBERICHT

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes

Ziel des BBP/GOP ist die planungsrechtliche Sicherung von Flächen zur Entwicklung eines „Sonstigen Sondergebietes („SO“)“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel („GFEH“) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO inkl. zugehöriger Stellplatzflächen, Flächen für Nebenanlagen und notwendiger Zufahrten/Zugänge zur Vernetzung mit den benachbarten Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie eines „Dörfliches Wohngebiet („MDW1“ und „MDW2“)“ gemäß § 5 a Abs. 1 und 2 BauNVO.

Die Festsetzung der Flächen des „SO_{GFEH}“ bzw. des „MDW“ erfolgt im räumlichen Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen von Priesendorf in städtebaulich integrierter Lage. Die Festsetzung an der im BBP/GOP fixierten Stelle ist städtebaulich gewollt, weil beide Teilflächen durch die Staatsstraße St 2276 („Hauptstraße“) sehr gut erschlossen und sehr gut an das örtliche/überörtliche Straßennetz angebunden sind.

Es ist Aufgabe der Gemeinde Priesendorf alles zu unternehmen, um das gesamte Gemeindegebiet als Wohn-, Lebens- und Arbeitsstandort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Hierzu gehört u. a. die Ausweisung neuer Bauflächen verbunden mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern/-innen in die und den Verbleib von „Bestandsbürgern/-innen“ in der Gemeinde Priesendorf zu gewährleisten bzw. zu fördern. Diese Absicht zielt auch darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung bzw. einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen kommunalen Einrichtungen der Daseinsvor- und Daseinsfürsorge sowie des sozialen und kulturellen Lebens (z. B. Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Bibliothek, Einkaufsmöglichkeiten) bzw. der zur Verfügung gestellten, öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Unterhalt der Kanalisation, der Trinkwasserversorgung) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern. Die Gemeinde Priesendorf profitiert von jedem/jeder Neubürger/-in bzw. Zuzug. Die Gemeinde Priesendorf verfolgt weiterhin das Planungsziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu befriedigen, sozial stabile Bewohnerstrukturen zu schaffen bzw. zu erhalten, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu fördern und insgesamt die demographische Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB).

Es ist städtebauliches Ziel, insbesondere die hinsichtlich der Lebensmittelversorgung ungenügende Nahversorgungssituation zu verbessern. Abgesehen von einer Bäckerei, zwei Gärtnereien (bei denen man jeweils Gemüse erwerben kann) und einer Brauereigaststätte bestehen hier aktuell keine Nahversorgungsmöglichkeiten mit Produkten des täglichen Bedarfes bzw. mit Lebensmitteln. Insbesondere für nicht mehr mobile bzw. nur eingeschränkt mobi-

le Bewohner/-innen ist die Versorgung des täglichen Bedarfes nur unzureichend gewährleistet bzw. zwingt die Bevölkerung/Allgemeinheit dazu, diesbezüglich vorhandene Einrichtungen in den Nachbargemeinden in Anspruch zu nehmen, was mit einem zusätzlichen Zeit- und Wegeaufwand verbunden ist. Mit der Aufstellung des BBP/GOP berücksichtigt die Gemeinde Priesendorf die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB).

Zuletzt verfolgte die Gemeinde im Rahmen ihrer städtebaulichen Planungsüberlegungen u. a. das Ziel zur Schaffung von Wohnraum in Form von Einzel- und Doppelhäusern (Beispiel BBP/GOP „In der Ebene“). Insbesondere unter dem Aspekt des Wohnens möchte sich die Gemeinde Priesendorf jedoch künftig breiter aufstellen und ihr Angebotsspektrum vergrößern. Mit dem BBP/GOP sichert die Gemeinde Priesendorf Flächen für die Schaffung/ Bereitstellung günstigen Wohnraumes in Form von Mehrfamilienwohngebäude (sozialer Wohnungsbau). Berücksichtigung finden jedoch auch die Belange der Wirtschaft, gewerblicher Nutzungen sowie der Landwirtschaft. Für diesen Nutzungsmix bietet die BauNVO die Möglichkeit zur Festsetzung eines „Dörflichen Wohngebietes“ gemäß § 5 a Abs. 1 und 2 BauNVO, das entlang eines Streifens im Norden des Plangebietes festgesetzt wird.

Um eine geordnete städtebauliche (Weiter-) Entwicklung sicherzustellen und die vorgenannten Planungsziele zu erfüllen, war/ist es erforderlich, den BBP/GOP aufzustellen. Das Planerfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ist gegeben und in gebotenem Umfang begründet. Vor diesem Hintergrund fasste der Gemeinderat Priesendorf für den BBP/GOP in seiner Sitzung am 11.05.2023 den notwendigen Aufstellungsbeschluss und in seiner Sitzung am 16.05.2024 einen Änderungs-/Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2023.

1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

1.1.2.1 Angaben zum Standort mit Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Hauptortes Priesendorf, direkt östlich an der St 2276 („Hauptstraße“) und südlich der Straße „Felsenkeller“. Die genaue Bestandsbeschreibung (inkl. zeichnerischer Darstellung) ist der Anlage 1 (Karte Biotop- und Nutzungstypen) und der Anlage 2 (Erfassung Biotop- und Nutzungstypen, Kurzbericht) zu entnehmen.

1.1.2.2 Angaben zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden

Die Geltungsbereichsgröße (eigentliches Plangebiet) beträgt ca. 2,28 ha. Das Plangebiet liegt vollflächig in der Gemarkung (Gmkg.) Priesendorf, wird

im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 67/6, 67/7 und 181/14 (alle „Hauptstraße“/St 2276 mit Fahrbahn/Gehwegen), 182 (Vereinsheim Musikverein Priesendorf e. V.), 181/3, 181/4, 181/6, 181/7, 181/13 (alles Privatgrundstü-

- cke mit Wohngebäuden, Nebenanlagen, Grün-/Gartenflächen), Fl.-Nr. 184/7 (noch nicht bebautes Privatgrundstück) und 184 (Wald),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 181/2 (Brach-/ Ruderalfläche, Lagerplatz, Gehölzbestand), 184 (Wald), 184/2 (Wald, Grünland), 184/3 und 199/2 (beides Forst-/ Wirtschaftswege),
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 221 (Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand), 221/6 (Buswartehaus), 324/6 (Gmkg. Neuhausen, Gehweg), 130/7 (Gmkg. Neuhausen, „Weißbergstraße“/Kr BA 17), 200/2 (Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand), 193/2 („Hauptstraße“/St 2276 mit Fahrbahn) sowie
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 184 (Wald)

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke voll- oder teilflächig (TF):

Fl.-Nr. 67/6 (TF), 67/7 (TF), 181/2 (TF), 181/14 (TF), 181/24, 184 (TF), 184/2 (TF), 184/3 (TF), 193/2 (TF) und 199/2 (TF)

Nach der erfolgten Flurbereinigung (Stand vorläufige Besitzeinweisung: 06/2025“) wird die „Teilfläche 1“

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 67/6, 67/7 und 181/14 (alle „Hauptstraße“/St 2276 mit Fahrbahn/Gehwegen), 182 (Vereinsheim Musikverein Priesendorf e. V.), 181/3, 181/4, 181/6, 181/7, 181/13 (alles Privatgrundstücke mit Wohngebäuden, Nebenanlagen, Grün-/Gartenflächen), Fl.-Nr. 184/7 (noch nicht bebautes Privatgrundstück) und 1170 (Wald),
- im Süden durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 1173 (Wald), 1171 (Forst-/Wirtschaftsweg) und 1170 (Wald) und 1177 (Forst-/Wirtschaftsweg),
- im Westen durch die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 221 (Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand), 221/6 (Buswartehaus), 324/6 (Gmkg. Neuhausen, Gehweg), 130/7 (Gmkg. Neuhausen, „Weißbergstraße“/Kr BA 17), 200/2 (Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand), 193/2 („Hauptstraße“/St 2276 mit Fahrbahn) sowie
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1170 (Wald)

begrenzt und beinhaltet folgende Grundstücke voll- oder teilflächig (TF):

Fl.-Nr. 67/6 (TF), 67/7 (TF), 181/2, 181/14 (TF), 181/24, 181/25, 193/2 (TF), 1170 (TF), 1171 (TF) und 1176

Die Geltungsbereichflächen teilen sich im Einzelnen wie folgt auf:

| | | |
|--------------------------------------|----------------|-----------------|
| Sonstiges Sondergebiet: | 0,85 ha | 37,28 % |
| Dörfliches Wohngebiet: | 0,94 ha | 41,23 % |
| Öffentliche Straßenverkehrsflächen: | 0,37 ha | 16,23 % |
| Flächen für Wald: | 0,09 ha | 3,95 % |
| Private Grünflächen: | 0,02 ha | 0,88 % |
| Fläche für Versorgungsanlagen: | 0,01 ha | 0,44 % |
| Geltungsbereichsgröße gesamt: | 2,28 ha | 100,00 % |

Gemäß der maximal zulässigen GRZ darf der Versiegelungsgrad innerhalb des „SO_{GFEH}“ bis 100 % betragen (also maximal ca. 0,85 ha), im Bereich der Flächen des dörflichen Wohngebietes („MDW1“ und „MDW2“) bis maximal 80 % (also maximal ca. 0,75 ha).

Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist grundsätzlich von einer Vollversiegelung auszugehen. Im vorliegenden Fall enthalten die festgesetzten Straßenverkehrsflächen jedoch auch nicht versiegelte Flächen des Straßenbegleitgrüns im Umfang von ca. 20 %. Daher ist hier von einer tatsächlich versiegelten Fläche von ca. 0,30 ha (ca. 0,37 ha - ca. 0,07 ha) auszugehen.

Im Plangebiet sind bereits derzeit ca. 0,47 ha versiegelte/überbaute Flächen vorhanden. Demnach ist im Sinne einer „worst - case - Betrachtung“ von einer erstmaligen/neuen Flächenversiegelung/Überbauung im Umfang von ca. 1,43 ha (ca. 0,85 ha + ca. 0,75 ha + ca. 0,30 ha – ca. 0,47 ha) auszugehen.

Zum Geltungsbereich gehören die Flächen zur Realisierung der extern liegenden Maßnahmen des notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleiches (externe Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahmen:

- Alte Fl.-Nr. 173 (TF) und 174 (TF, beide Gmkg. Priesendorf), neue Fl.-Nr. 1140 (TF, Gmkg. Priesendorf); Flächen im Umfang von 3.430 m²
- Alte Fl.-Nr. 564 (TF), 565 (TF), 565/2 (TF, alle Gmkg. Priesendorf), neue Fl.-Nr. 1362 (TF) und 1366/1 (TF, beide Gmkg. Priesendorf); Flächen im Umfang von 5.698 m²
- Alte Fl.-Nr. 555 (TF) und 567 (TF, beide Gmkg. Priesendorf), neue Fl.-Nr. 1357/2 (TF, Gmkg. Priesendorf); Flächen im Umfang von 1.754 m²
- Alte Fl.-Nr. 342 (TF), Gmkg. Neuhausen), neue Fl.-Nr. 419 (TF, Gmkg. Neuhausen); Flächen im Umfang von 3.788 m²

1.1.2.3 Beschreibung der wesentlichen Planfestsetzungen

Festgesetzt wird ein „Sonstiges Sondergebiet („SO“)“ mit der Zweckbestimmung (Zwb.) „Großflächiger Einzelhandel („GFEH“) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO. Zulässig ist hier die Errichtung eines Einzelhandels mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.199 m², eines Einzelhandels mit Getränken mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 600 m² sowie eines Gastronomie-/ Cafébe-

etriebes einschließlich zugehöriger Außenfläche mit maximal zulässigen Verkaufsfläche von 200 m². Weiterhin festgesetzt wird ein „Dörfliches Wohngebiet („MDW1“ und „MDW2“)“ gemäß § 5 a Abs. 1 und 2 BauNVO. Die gemäß § 5 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.

Weiterhin gelten im Wesentlichen folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

- Baufenster (mit dick blau strichpunktierter Linie umrandete Fläche) definieren die überbaubaren Grundstücksflächen.
- Die im Plangebiet liegenden Teilflächen der St 2276 sind gemäß ihrer tatsächlichen, aktuellen Funktion als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Festgesetzt sind weiterhin öffentliche Straßenverkehrsflächen („Planstraße A“), die der inneren Erschließung der Geltungsbereichsflächen dienen.
- Getroffenen sind planungsrechtliche Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzungen (z. B. Geschossigkeit, Gebäudehöhen, Höhenlage der Erdgeschossniveaus, Bauweise, zum Maß der überbaubaren Grundstücksfläche, Geschossflächenzahl) sowie örtliche Bauvorschriften (z. B. Vorgaben zur Dachbegrünung, zur Fassadengestaltung, versickerungsfähige Beläge).
- Festgesetzt und dargestellt sind die Gehölzbestände, die zu erhalten sind, die beseitigt werden dürfen und Gehölze, die neu zu pflanzen sind (Pflanz- bzw. Erhaltungsgebote).
- Festgesetzt sind die Bereiche, in denen Grundstückszufahrten errichtet werden dürfen und in denen Grundstückszufahrten, Türe, Tore o. ä. nicht errichtet werden dürfen.
- Festgesetzt sind externe Ausgleichsflächen.
- Erarbeitet/festgesetzt sind Maßnahmen, die dem Artenschutz dienen.

1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden

1.2.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)

§ 18 Abs. 1 BNatSchG regelt das Verhältnis des BNatSchG zum Baurecht. Demnach gilt: „Sind auf Grund der Aufstellung (...) von Bauleitplänen (...) Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.“ Auf dieser Grundlage wird die Eingriffs-/Ausgleichsregelung zeitlich in die Bauleitplanung vorverlagert (obwohl der Eingriff erst durch Verwirklichung des Bauvorhabens selbst erfolgt). Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.2 („Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 10/2025)“) wird verwiesen. Unabhängig davon gelten die Vorgaben des § 44 BNatSchG (besonderer Artenschutz mit der für die Bauleitplanung relevanten Modifikation des § 44 Abs.

5 BNatSchG), des § 45 BNatSchG (Ausnahme von Verboten), der gesetzliche Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 3 BNatSchG bzw. gemäß Art. 23 BayNatSchG und die flächenbezogenen Ausweisungen geschützter Teile von der Natur und Landschaft (z. B. Landschaftsschutzgebiete) eigenständig weiter.

1.2.2 Baugesetzbuch (BauGB, Stand: 10/2025)

Im Rahmen der Bauleitplanung sowie der Umweltprüfung sind die diesbezüglich relevanten Vorgaben des § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauGB, insbesondere § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 1 a BauGB (ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz) sowie § 2 a Satz 2 Nr. 2 BauGB (Planbegründung zum Bauleitplänenentwurf, Umweltbericht) zu beachten. Dies ist - wie mit Blick auf den BBP/GOP und auf den Umweltbericht festzustellen ist - geschehen. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB legt fest, dass in der Umweltprüfung (UP) die voraussichtlich erheblichen Umwelteinwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist ferner das Ergebnis der UP in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Der Bundesgesetzgeber hat damit der Sache nach festgeschrieben, dass die UP letztlich nur eine bestimmte verfahrensrechtlich gesteuerte Form der Sammlung und Bewertung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials ist. Aufbau und Inhalt des Umweltberichtes sind durch die Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und §§ 2 a und 4 c BauGB vorgegeben und wurden auf dieser Grundlage umgesetzt. Die Checkliste der relevanten Umweltbelange gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sowie die Vorschriften des § 1 a BauGB ist abgearbeitet und bei der Ausführung des Umweltberichtes berücksichtigt.

1.2.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- Die räumliche Entwicklung ist nachhaltig zu gestalten. Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht (s. Kap. 1.1.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der vor Ort vorhandene, faktische Zustand ist gemäß den naturschutz- und planungsrechtlichen geltenden Vorgaben erfasst und berücksichtigt. In Folge des BBP/GOP vorbereitete Eingriffe wurden weitestmöglich vermieden bzw. minimiert und sofern unvermeidbar gemäß den gesetzlichen Vorgaben kompensiert. Dem Erhalt der im Plangebiet vorhandenen Flächen und Strukturen kann die Gemeinde Priesendorf vor dem Hintergrund des verfolgten Planungszieles (Belange der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, Schaffung/Sicherung von Arbeits-/Ausbildungsplätzen, Schaffung von Wohnraum, Schaffung gewerblich und landwirtschaftlich nutzbarer Flächen) keinen Vorrang einräumen. Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen in Folge des BBP/GOP ist ausgeschlossen.

- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (s. Kap. 3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Aus städtebaulicher Sicht handelt es sich bei den Geltungsbereichsflächen um Rest-/Zwickelflächen, die im Norden von bestehender Wohnbebauung (Siedlungsrand südlich entlang der Straße „Felsenkeller“), im Süden und Osten von einem Hochwaldrand, im Westen von einer Straßenverkehrsfläche (St 2276, „Hauptstraße“) und von den Siedlungsflächen des Ortsteiles Neuhausen begrenzt und eingefasst werden. Innerhalb der bestehenden, geschlossenen Siedlungsflächen von Priesendorf stehen vergleichbar große, für die Entwicklung eines vergleichbaren Sondergebietes bzw. eines dörflichen Wohngebietes geeignete, vergleichbar strategisch günstig und vergleichbar gut erschlossene Flächen nicht zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Priesendorf auch nicht über vergleichbar geeignete sonstige Grundstücke in ihrem Eigentum. In die Abwägung und in ihre Standortentscheidung hat die Gemeinde Priesendorf eingestellt, dass der Geltungsbereich des BBP/GOP bereits derzeit bebaute Grundstücksflächen (alte/neue Fl.-Nr. 181/24, Teilflächen der alten Fl.-Nr. 181/2, beide Gmkg. Priesendorf) überplant und einbezieht, die bisher im planungsrechtlichen Außenbereich lagen/liegen. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung am gewählten Standort alternativlos. Der BBP/GOP läuft einer kompakten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Am Südrand von Priesendorf erfolgt eine abschließende und schlüssige Siedlungsflächenarrondierung.

- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (s. Kap. 3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Festsetzung neuer Bauflächen erfolgt in direkter Anbindung an eine geeignete Siedlungsflächeneinheit (Siedlungsfläche entlang der Straße „Felsenkeller“). Eine Zersiedlung der Landschaft und/oder eine ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung werden durch den BBP/GOP nicht ausgelöst. Auf diese Weise gewährleistet die Gemeinde Priesendorf auch einen wirtschaftlichen Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung bestehender technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen.

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen (s. Kap. 4.1.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die bestehenden, öffentlichen, überörtlichen Erschließungsstraßen („Hauptstraße“/St 2276, „Weißbergstraße“/Kr BA 17) werden für die Baugebieterschließung genutzt. Der BBP/GOP sichert im Bereich der St 2276 Flächen für die nachhaltige Ergänzung/Realisierung eines baulich/erschließungstechnisch notwendig werdenden Straßenausbaus (Errichtung einer Linksabbiegespur, Umbau-, Anpassungsarbeiten, Errichtung einer lagemäßig auf die Belange der St 2276 zugeschnitten neuen

Grundstückszufahrt direkt gegenüber der Einmündung der Kr BA 17 in die St 2276) sowie zur baulichen/gestalterischen Neuordnung des innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Straßenabschnittes der St 2276.

- Die Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen (s. Kap. 5.3.2 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Es handelt sich vorliegend um eine städtebaulich integrierte Lage. Von einer solchen Lage kann gesprochen werden, wenn es sich um einen Standort entweder innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszusammenhangs mit wesentlichen Wohnanteilen oder um einen direkt angrenzenden Standort handelt (vorliegend zutreffend), der über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich (vorliegend vorhanden) und über eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personenverkehr (ÖPNV, vorliegend vorhanden, direkt westlich, beiderseits an der St 2276) verfügt. Direkt an einen Siedlungszusammenhang angrenzende Standorte sind nur dann städtebaulich integriert, wenn sie an einen Gemeindeteil anschließen, der nach Bevölkerungsanteil und Siedlungsstruktur einen Hauptort darstellt (vorliegend zutreffend) und in dem die Einrichtung zur Deckung des wirtschaftlichen, kulturellen und sozialen Grundbedarfes für die Gemeindebevölkerung im Wesentlichen vorgehalten werden (vorliegend zutreffend).

- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen (s. Kap. 6.2.1 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Insbesondere die im „SO_{GFEH}“ zu erwartenden, großen Dachflächen und Außenfassaden künftiger Hauptgebäude bieten sich für die Gewinnung erneuerbarer Energie an. Der BBP/GOP gibt hierzu wichtige Hinweise.

- Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten (s. Kap. 7.1.6 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen für wildlebende Pflanzen und Tiere ist Voraussetzung für den Erhalt der Biodiversität sowie der genetischen Vielfalt und des genetischen Potenziales der wildlebenden Arten. Um diesen Arten einen Wechsel ihrer verschiedenen Habitate sowie einen Austausch nicht nur innerhalb, sondern auch zwischen diesen Lebensräumen zu gewährleisten, sind der Erhalt und die Wiederherstellung der Wanderkorridore an Land, im Wasser und in der Luft von besonderer Bedeutung. In Folge des BBP/GOP sind Wanderkorridore im Wasser und in der Luft nicht tangiert. Das Plangebiet querende Wildwechsel wurden im Rahmen der Begehungen nicht identifiziert, auch deswegen nicht, weil die Plangebietsflächen zwischen dem Siedlungsbereich und Waldflächen vermitteln und zwischen diesen Bereichen keine Austauschbeziehungen bestehen (in Nord - Süd - Richtung und umgekehrt). Die St 2276, die Aurach und die westlich davon liegenden Siedlungsflächen von Neuhausen stellen bereits derzeit erhebliche Barrieren für Austauschbeziehungen in West - Ost - Richtung (und umgekehrt) dar. Auch diese werden durch den BBP/GOP weder verschlechtert noch verbessert. Die im Süden der Geltungsbereichsflächen vorhandenen Austauschbe-

ziehungen zwischen den dort vorhandenen Waldflächen und Flächen der freien Flur/Landschaft werden von der Planung s nicht tangiert. Ein Verstoß gegen die Normvorgabe dieses Planungszieles liegt nicht vor.

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- Der Ressourcenverbrauch soll vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen (s. Kap. 1.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Nach diesem Grundsatz sollen die natürlichen Ressourcen (z. B. Wasser, Boden, Freiraum) nur in dem Maße in Anspruch genommen werden, wie es für das Allgemeinwohl verträglich ist. Die Gemeinde Priesendorf hat die geplante Flächeninanspruchnahme dargelegt. Bei der Bereitstellung von Baulandflächen zur Realisierung der Fläche für ein „SO_{GFEH}“ und für ein „MDW“ handelt es sich um einen Belang im öffentlichen Interesse. Aus den getroffenen Festsetzungen geht hervor, wie und in welchem Umfang der BBP/GOP der Forderung Rechnung trägt, unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend auszuführen. Er ist unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie darauf ausgerichtet, auf Basis der zulässigen Bauformen die vorhandenen Flächen optimal zu nutzen. Teilflächig werden bereits beeinträchtigte, überbaute/versiegelte Flächen und insofern bereits anthropogen überprägte Bereiche überplant. In diesen Bereichen erfolgt keine erstmalige Inanspruchnahme bisher unbeeinträchtigter Flächen der freien Landschaft.

- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Reduzierung des Energieverbrauches mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung (s. Kap. 1.3.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Klimaschutz bedeutet in erster Linie, dass durch die Minimierung von Treibhausgasen die globale Erwärmung reduziert wird, wie der Begründung zum LEP zu entnehmen ist. Zur Verringerung der Treibhausgasemissionen trägt insbesondere die Reduzierung des Energieverbrauches bei. Der BBP/GOP berücksichtigt diesen Grundsatz. Die getroffenen Festsetzungen tragen zu einer klimagerechten Planung bei. Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den aktuellen Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauches und damit des Klimaschutzes gerecht werden. Es handelt sich um einen integrierten Standort und um eine Siedlungsentwicklung im Sinne des Grundsatzes.

- Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu ange-

legt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden (s. Kap. 1.3.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Durch den Klimawandel werden sich Häufigkeit und Intensität von Extremwetterereignissen und Naturgefahren (z. B. Überschwemmungen, Stürme, Trockenperioden, Hitzewellen) erhöhen. Zum Schutz der Bevölkerung, der Siedlungen und der Infrastruktur sind vorsorglich die vorhandenen Kenntnisse und Risikoabschätzungen über Gefahrenpotenziale in die planerische Abwägung einzubeziehen. Dies ist geschehen. Die Gemeinde Priesendorf hat geprüft, ob das Plangebiet innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt. Es liegt nicht innerhalb von Bereichen mit „Georisiken“ (z. B. großflächige Senkungsgebieten, Erdfällen/Dolinen, Stein-/Blockschlägen, Rutschungsbereiche) und auch nicht innerhalb einer Erdbebenzone gemäß DIN 1998 - 1. Es liegt weiterhin nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen, von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten, jedoch innerhalb wassersensibler Bereiche. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten ein gesichertes Maß nicht überbaubarer Flächen. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunreinigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Hierzu ist im konkreten Planfall festzustellen: Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft der Schutzgutkarte „Luft und Klima“ des Landschaftsentwicklungskonzeptes für die Region „Oberfranken - West“ (LEK) innerhalb von Flächen mit einer „geringen Kaltluftproduktionsfunktion“, jedoch nicht innerhalb von Flächen, die als Kaltlufttransport-, als Kaltluftsammel- und/ oder als Frischlufttransportweg dienen und nicht innerhalb von Frischluft-entstehungsgebieten (Waldflächen), jedoch im Bereich von Flächen mit einer hohen Inversionsgefährdung. Gemäß der Zielkarte „Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer „allgemeinen Bedeutung“ für den bioklimatischen Schutz. Aufgrund der Lage und der geringen Größe handelt es sich nicht um die Überplanung von für das Gesamtgemeindegebiet klimarelevanter Flächen, auch nicht um die Überplanung von für das lokale Kleinklima im Hauptort Priesendorf bzw. im Ortsteil Neuhausen relevanter Flächen.

- Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden (s. Kap. 1.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP dient dazu, lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite der Gemeinde Priesendorf zu minimieren, die Versorgung der Gemeinde Priesendorf mit Gütern und Dienstleistungen zu verbessern und auch die Wohnfunktion zu stärken.

- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderun-

gen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (s. Kap. 3.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Aus den vorgenannten Gründen handelt es sich um eine Planung, die der Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung dient (u. a. Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen). Die Gemeinde Priesendorf stellt eine optimierte Erschließungskonzeption sicher. Es gelingt, die Plangebietsflächen von außen so zu erschließen, dass keine neue Straßen für die äußere Erschließung gebaut werden müssen und im Bereich der St 2276 die Leistungsfähigkeit und die Sicherheit der bestehenden Verkehrsinfrastrukturen nicht überlastet und/oder beeinträchtigt werden. Wesentliches städtebauliches Argument für die getroffene Planungsentscheidung ist die Wahrung eines baulich einheitlichen Kontextes zwischen der bestehenden Siedlungsflächencharakteristik und den neuen Bauflächen. Der Umfang der geplanten Siedlungsentwicklung orientiert sich an der Erhaltung und an der angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur und berücksichtigt ökologische, ökonomische, soziale und baukulturelle Aspekte. Die Planung insbesondere im Bereich des „MWD“ stellt die Realisierung flächensparender Wohn-/Bauformen sicher.

- Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen (s. Kap. 3.1.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Anbindung der Geltungsbereichsflächen an das örtliche/überörtliche Straßennetz (St 2276) erfolgt gemäß den im Vorfeld durchgeführten Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger an der hierfür richtigen Stelle und ersetzt zwei hier bisher vorhandene, kurz aufeinander folgende private Grundstückszufahrten. Gegenüber der Einmündung der „Weißbergstraße“ (Kr BA 17) sichert der BBP/GOP Flächen für künftig nur noch eine Grundstückszufahrt. Es kommt künftig zur Ausbildung einer geordneten Kreuzungssituation. Ca. auf Höhe des Westrandes des „MDW 1“, (beiderseits der St 2276) befinden sich Haltestellen des ÖPNV. Auch unter diesem Aspekt ist das Plangebiet gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

- Auf die Freihaltung geeigneter, gliedernder Freiflächen und Landschaftsräume zum Erhalt der Biodiversität, zur Anpassung an den Klimawandel und zur Erhöhung der Lebensqualität, insbesondere in den stärker verdichteten Bereichen von Städten und Gemeinden, soll in der kommunalen Siedlungsentwicklung hingewirkt werden (s. Kap. 3.1.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Aus den vorgenannten Gründen kann die Gemeinde Priesendorf einem Erhalt der im Plangebiet liegenden, bisher nicht überbauten Flächen keinen Vorrang einräumen.

- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur, sollen vermieden werden (s. Kap. 3.3 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine Zersiedelung der Landschaft erfolgt nicht. Geplante Bauflächenausweisungen sind im direkten Anschluss an bestehende Bau-/ Verkehrsflächen vorgesehen. Mit Blick auf die Planzeichnung sind weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren. Es erfolgt eine städtebaulich schlüssige/nachvollziehbare Abrundung im Bereich des bestehenden Ortsrandes.

- Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (s. Kap. 4.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Neubau von Straßen zur äußeren Plangebietserschließung wird nicht notwendig; hierfür werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt. Der BBP/GOP sichert intern notwendige Flächen für bislang nicht vorhandene, neue Grundstückszufahrten sowie zur Errichtung einer neuen, notwendigen Linksabbiegespur im Bereich der St 2276 und leistet damit dem Grundsatz Folge.

- Das Radwegenetz soll erhalten sowie unter Einbeziehung vorhandener Verkehrsinfrastruktur bedarfsgerecht ausgebaut und ergänzt werden. Das überregionale „Bayernnetz für Radler“ soll weiterentwickelt werden (s. Kap. 4.4 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Vorhandene Radwegestrukturen im Umfeld außerhalb des Geltungsbereiches werden durch den BBP/GOP nicht tangiert.

- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (s. Kap. 5.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Im Plangebiet sind keine intensiv land- und/oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen vorhanden. Gemäß Auskunft des amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystems (ALKIS) und der Darstellung der tatsächlichen Nutzungen handelt es sich bei den im Norden der (alten) Fl.-Nr. 181/2 (neue Fl.-Nr. 181/25, Gmkg. Priesendorf) befindlichen Flächen um Grünland. Laut der amtlichen Bodenschätzung handelt es sich bei den Plangebietsflächen zum überwiegenden Teil um schweren Lehm oder tonigen Lehm (LT) der Zustandsstufe 6 (geringe - geringste Ertragsfähigkeit, Krume von 5,0 cm bis max. 20 cm auf verdichteten rohem Untergrund bis vollkommen biologisch toten Untergrund, der nur eine geringe bis keine Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt). Die Bodenzahl liegt bei 41, die Ackerzahlen bei 27 bis maximal 35. Die durchschnittliche Ackerzahl im Landkreis Bamberg liegt bei 40. Insofern handelt es sich um im Plange-

biet um unterdurchschnittliche Böden. Sie sind als Verwitterungsböden (V) anzusprechen, das sind Gebirgsböden, die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind. Im Süden des Geltungsbereiches befinden sich Teilflächen mit stark lehmigem Sand (SL) und der Zustandsstufe 4 (mittlere bis geringe Ertragsfähigkeit), einer Bodenzahl von 46 und einer Ackerzahl von 37 bis maximal 43. Auch hier handelt es sich um Verwitterungsböden.

- Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden (s. Kap. 5.4.2 (G), LEP)

Hierzu wird festgestellt:

In Folge des BBP/GOP kommt es zu keiner Zerschneidung bestehender Waldflächen. In der Osten des Geltungsbereiches werden auf einer Teilfläche randlich Waldflächen im Umfang von ca. 50 m² überplant und in Bauflächen umgewandelt. Es handelt sich hierbei nicht um Bannwaldflächen, nicht um landeskulturell bedeutsame Waldflächen und auch nicht um Waldflächen mit sonstiger, besonderer Funktion (z. B. Klimaschutzwald, Hangschutzwald). Innerhalb des Geltungsbereiches, konkret entlang seines Südrandes, setzt der BBP/ GOP Waldflächen fest. Diese Festsetzung entspricht den dortigen, faktischen Verhältnissen (Waldflächen). Die Einbeziehung dieser Waldflächen in den Geltungsbereich erfolgte in enger Abstimmung mit dem ALE Oberfranken. Der Grund liegt darin, dass im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens in diesem Waldabschnitt die Anlage eines neuen Forstweges vorgesehen ist. Da es sich aus waldrechtlicher Sicht bei den für den Forstweg benötigten Flächen künftig unverändert um Waldflächen handelt, ist dieser Bereich auch unverändert als Waldfläche festgesetzt. Gemäß der vorliegenden Biotop- und Nutzungstypenkartierung handelt es sich bei den Waldflächenfragmenten in der Ostspitze des Geltungsbereiches um sonstigen, standortgerechten Laubwald mittlerer Ausprägung (überwiegend Laubholz, L62 gemäß BayKompV) sowie bei den am südlichen Geltungsbereichsrand liegenden Teilflächen um strukturreichen Nadelholzforst mittlerer Ausprägung (überwiegend Nadelholz, N722 gemäß BayKompV).

- Potenziale der Energieeinsparung und Energieeffizienzsteigerung sollen durch eine integrierte Siedlungs- und Verkehrsplanung genutzt werden (s. Kap. 6.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Es handelt sich um einen integrierten Standort, der für eine maßstabsgerechte Siedlungsflächenerweiterung im geplanten Umfang geeignet ist. Dies trägt zur Minimierung des zusätzlichen Erschließungsaufwandes sowie hinsichtlich der Erzeugung durch künftigen Fahrverkehr verursachter Emissionen bzw. des dadurch veranlassten Energieverbrauches bei. Hier neu errichtete Gebäude müssen hinsichtlich des Aspektes der Energieeinsparung bzw. der Minimierung des Energieverbrauches den aktuellen Standards, geltenden Richtlinien, DIN - Normen und Verordnungen entsprechen.

- Auf einen verstärkten Ausbau der Photovoltaik auf Dachflächen und anderweitig bereits überbauten Flächen soll hingewirkt werden (s. Kap. 6.2.2 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Planbegründung gibt hierzu erste Hinweise.

- Die Potenziale der Tiefengeothermie sollen neben der Stromerzeugung insbesondere für die Wärmeversorgung und Wärmeverteilung ausgeschöpft werden (s. Kap. 6.2.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Planbegründung gibt hierzu erste Hinweise.

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden (s. Kap. 7.1.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorgaben nur in dem Umfang, der für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde Priesendorf notwendig ist. Es handelt sich nicht um die Überplanung von Flächen der freien Landschaft, sondern um Rest-/Zwickelflächen, die am Rand des bestehenden Siedlungsgebietes liegen und nahezu allseitig von örtlichen/überörtlichen Erschließungsstraßen sowie von Bauflächen umgeben sind. Die Plangebietsflächen spielen als Raum für eine aktive Erholung der Öffentlichkeit/ Allgemeinheit eine Rolle (keine besonderen Erholungsstrukturen wie Aussichtspunkte, Spielplatz o. ä. vorhanden). Den in Folge des BBP/GOP ausgelösten, teilflächigen Verlust bisher weitgehend ungenutzter Siedlungsflächen (hier im Wesentlichen Grün-/Brachflächen) betrachtet die Gemeinde Priesendorf als vertretbar. Es handelt sich um eine räumlich nachvollziehbare und klar abgegrenzte Arrondierung der bestehenden Siedlungsfläche. Darüber hinausgehende, außerhalb des Geltungsbereiches angrenzende Flächen bleiben als Erholungsraum und Lebensgrundlage erhalten. Es handelt sich um die Überplanung vorbeinträchtiger Flächen, die im Einflussbereich von Verkehrslärm (St 2276, Kr BA 17) liegen.

- Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen Gewässer erhalten und renaturiert, geeignete Gebiet wieder ihrer natürlichen Dynamik überlassen, ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt und Streuobstbestände erhalten, gepflegt und neu angelegt werden (s. Kap. 7.1.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Vereinzelt im nördlichen Hangbereich vorhandene, eingestreute Obstbäume können nicht erhalten werden. Auch dem Erhalt des im Plangebiet teilflächig vorhandenen, mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes kann die Gemeinde Priesendorf vor dem Hintergrund der verfolgten städtebaulichen Ziele keinen Vorrang einräumen. Der BBP/GOP setzt notwendige Kompensationsmaßnahmen/-flächen fest.

- Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und insbesondere auch unter dem Aspekt des Klimawandels entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten an Land, im Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden (s. Kap. 7.1.6 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen zu Kapitel 7.1.6 (Z) LEP wird hingewiesen. Diese gelten hier sinngemäß.

- Es soll darauf hingewirkt werden, dass das Wasser seine vielfältigen Funktionen im Naturhaushalt und seine Ökosystemleistung auf Dauer erfüllen kann. Gewässer und das Grundwasser sollen als raumbedeutsame Strukturen geschützt und nachhaltig bewirtschaftet werden (s. Kap. 7.2.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP sieht Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf das Grundwasser sowie zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung/-versickerung vor.

- Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden (s. Kap. 7.2.5 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Das Plangebiet liegt innerhalb wassersensibler Bereiche. Der BBP/GOP trifft Festsetzungen bzw. gibt Hinweise und Empfehlungen bezüglich des Schutzes künftiger baulicher Anlagen gegenüber dem Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser bzw. gegenüber hohen Grundwasserständen.

- Die heimischen Bau- und Kulturdenkmäler sollen in ihrer historischen und regionalen Vielfalt geschützt und erhalten werden. Historische Innenstädte und Ortskerne sollen unter Wahrung ihrer denkmalwürdigen oder ortsbildprägenden Baukultur erhalten, erneuert und weiterentwickelt werden (s. Kap. 8.4.1 (G), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Bau- und/oder sonstige Kulturdenkmäler, schützenswerte Ensemble, landschaftsprägende Denkmäler, Bodendenkmäler o. ä. sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP läuft den Zielen und den Grundsätzen des LEP nicht zuwider.

1.2.4 Regionalplan „Region Oberfranken - West (4)“ (RP, Stand: 08/2024; Fortschreibung Ziel B V 2.5.2 Windenergie“)

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Ziele von Relevanz:

- Die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen soll erhalten und verbessert werden. Zwischen der wirtschaftlichen Entwicklung und dem Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen soll ein wirksamer Ausgleich angestrebt werden (s. Kap. A I 5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Es ist nicht erkennbar, wie in Folge des BBP/GOP die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft erheblich beeinträchtigt werden könnte, zumal die Planung Maßnahmen zur Eingriffsminderung/-kompensation vorsieht und der geforderte Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft berücksichtigt ist.

- Auf die Verringerung negativer Verdichtungsfolgen, wie Luftverunreinigung, Lärmbelästigung und Überlastung des Verkehrsnetzes soll hingewirkt werden. Dazu sollen vor allem eine günstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie Versorgungseinrichtungen angestrebt werden (s. Kap. A II 1.1.4 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP stellt die geforderte günstige Zuordnung sicher und trägt insofern zur Verringerung der genannten Negativaspekte bei.

- Die natürlichen Lebensgrundlagen sind in der Region und ihren Teilräumen nachhaltig zu schützen, zu erhalten. Boden, Wasser und Luft sollen von Schadstoffen, die den Naturhaushalt belasten, befreit und freigehalten werden. Eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt soll dabei angestrebt werden (s. Kap. A II 2.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Dem Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in den im Plangebiet bislang noch nicht überbauten/versiegelten Bereichen kann die Gemeinde Priesendorf aus den genannten Gründen keinen Vorrang einräumen. Soweit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich, berücksichtigt der BBP/GOP die Belange der Pflanzen-/Tierwelt mittels Festsetzungen. Neubauten sind im Hinblick auf ihr Emissionsverhalten gemäß den aktuell geltenden Richtlinien und Vorgaben auszuführen, so dass die Errichtung baulicher Anlagen nach den neuesten Standards sichergestellt ist und insofern negativ erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Luft minimiert werden.

- In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern, Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche sollen erhalten werden (s. Kap. A II 2.2 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der Begründung des RP zu Punkt A II 2.2 ist folgendes zu entnehmen: „Zur Erhaltung eines funktionsfähigen Naturhaushaltes ist die Sicherung des natürlichen Potenziales notwendig. Deshalb müssen sich die Nutzungsansprüche an die Landschaft grundsätzlich an der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes orientieren. Diese ist aufgrund der Naturausstattung und bestehender Vorbelastungen in den einzelnen Teilräumen der Region sehr unterschiedlich ausgebildet. Veränderungen der Funktionsfähigkeit können bereits eintreten, wenn ein Faktor des Naturhaushaltes belastet wird. Deshalb hat ein Nutzungsanspruch grundsätzlich dort seinen günstigen Standort, wo er Naturhaushalt und Landschaftsbild am wenigsten beeinträchtigt.“ Die Gemeinde Priesendorf vertritt den Standpunkt, dass es sich bei dem gewählten Standort um Flächen handelt, die geeignet sind, die Folgen der Planung bewältigen zu können. Aufgrund der „Vorbelastungen“ bzw. der bereits bestehenden Prägung hält die Gemeinde Priesendorf den Standort auch unter dem Aspekt des Landschafts- und des Siedlungsbildes für geeignet. Es handelt sich demnach um nicht bzw. nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche, die vorrangig zu erhalten wären. Die sog. „freie Landschaft“ existiert in Wirklichkeit kaum noch. Nur noch in wenigen Landschaftsräumen sind im Umkreis von 15 Gehminuten bzw. 1,5 km keine Bauten, Straßen oder Hochspannungsleitungen anzutreffen. Großflächige, bisher nicht oder nur gering beeinträchtigte Landschaftsbereiche haben wegen ihrer ökologischen Ausgleichsfunktion und als Regenerationsräume für die Tierwelt und für den erholungssuchenden Menschen große Bedeutung. In der Region sind nur noch einige größere, geschlossene Waldgebiete diesen bisher unbeeinträchtigten Landschaftsräumen zuzurechnen. Demnach gehören die Plangebietsflächen nach dem Verständnis des RP nicht zu den unter diesem Aspekt zu schützenden Landschaftsräumen. Benachbarte Waldflächen sind grundsätzlich nicht betroffen. In Folge des BBP/GOP erfolgt eine rechnerische Inanspruchnahme und Umwandlung von Wald- in Bauflächen im Umfang von ca. 50 m². Einen Widerspruch bzw. einen unzulässigen Konflikt kann die Gemeinde Priesendorf nicht erkennen. Es ist auch nicht ersichtlich, wie in Folge der Baugebietsausweisung die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. In Folge der Ausweisung des Plangebietes kann eine Überbeanspruchung von Natur und Landschaft vor Ort nicht diagnostiziert werden. Hier ist nach Einschätzung der Plangeberin von einer geringen bis maximal mittleren Beeinträchtigung des örtlichen Bereiches auszugehen.

- Die Bereiche mit günstigen Erzeugungsbedingungen, insbesondere im Maintal, in den unteren Talabschnitten der Itz, Baunach, Regnitz, Wiesent, Aurach, Rauhen Ebrach, Mittleren Ebrach und Reichen Ebrach sowie im westlichen Alvorland und im Grabfeldgau, sollen außerhalb der Überschwemmungsbereiche und der Einflussbereiche von Trinkwassergewinnungen möglichst weitgehend einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben. Sie sollen nur im notwendigen Umfang für den anzustrebenden Ausbau der Siedlungen und der Infrastruktur in Anspruch genommen werden (s. Kap. B IV 1.1.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Wie bereits dargelegt, sind von dem BBP/GOP keine landwirtschaftlichen Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen betroffen.

- Auf die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energiequellen soll in allen Teilräumen der Region hingewirkt werden (s. Kap. B V 2.5.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Planbegründung gibt hierzu erste Hinweise.

- Die Naturparke Fränkische Schweiz-Veldensteiner Forst, Frankenwald, Haßberge und Steigerwald sollen in besonderem Maß von Lärm freigehalten werden (s. Kap. B V 3.1 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP bzw. die auf dieser Grundlage künftig zulässigen baulichen Anlagen, Einrichtungen und Nutzungen führen nicht zu einer sich tief in den Naturpark hinein auswirkenden Verlärmung und insofern nicht zu einer zusätzlichen, bisher nicht vorhandenen Beeinträchtigung. Die Plangebietsflächen liegen bereits derzeit innerhalb von lärmtechnisch vorbelasteten Flächen in Folge der hier vorhandenen, überörtlich relevanten Straßenverkehrsflächen (St 2276, Kr BA 17). Insbesondere der mit dem Betrieb des „SO_{GFEH}“ verbundene Verkehrslärm (bei dem es sich innerhalb des „SO_{GFEH}“ dann um Gewerbelärm handelt) wird sich mit dem Straßenverkehrslärm entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen vermischen und insofern nicht als neue, zusätzliche Lärmquelle in Erscheinung treten. Die getroffenen, dem Schallschutz dienenden Festsetzungen stellen sicher, dass es zu keinen unzulässigen Beeinträchtigungen in den umgebenden Siedlungsflächen in Folge der neu entstehenden gewerblichen Lärmquellen kommen wird. Da dies so ist, können unter diesem Aspekt auch unzulässige Lärmbeeinträchtigungen des Naturparkes ausgeschlossen werden.

- Vor Inanspruchnahme unbebauter Flächen im Außenbereich sind alle Potenziale der Innenentwicklung zu prüfen und vorrangig zu nutzen soweit sie mit den städtebaulichen Zielen vereinbar und verfügbar sind (s. Kap. B VI 1.5 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Rechtlich betrachtet handelt es sich bei den überplanten Bereichen um Außenbereichsflächen. Faktisch sind diese jedoch bereit derzeit stark von Bebauung geprägt, liegen im unmittelbaren, räumlichen Kontext in direkter Nachbarschaft zu bestehenden, geschlossen bebauten Siedlungsflächen und sind auch optisch bzw. von der Wahrnehmung her mehr als Siedlungs-, denn als klassische, unbebaute Außenbereichsfläche der freien Landschaft anzusprechen. Aufgrund dieser Prägung/Charakteristik hält die Gemeinde Priesendorf es für städtebaulich zielführend, diese bisher nicht vollflächig genutzte Restfläche zu aktivieren und einer baulichen Nutzung zuzuführen, da hierdurch die Siedlungsentwicklung Priesendorfs an dieser Stelle ihren natürlichen Abschluss findet. Einen Widerspruch mit dieser Zielvorgabe kann die Gemeinde Priesendorf nicht erkennen.

- In allen Gemeinden ist ein Flächenmanagement umzusetzen. Strategien zur Baulandaktivierung sind zu entwickeln und systematisch umzusetzen (s. Kap. B VI 1.6 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Vorliegend handelt es sich um einen klassischen Fall der Baulandaktivierung im Sinne der Zielvorgabe. Darüber hinaus betreibt die Gemeinde Priesendorf ein Flächenmanagement zur Minimierung bestehender Baulücken bzw. zur Nachverdichtung dafür geeigneter Grundstücke. Die jeweiligen Grundstückseigentümer/-innen werden durch die Gemeinde Priesendorf regelmäßig angeschrieben und hinsichtlich ihrer Verkaufsbereitschaft bzw. ihrer Entwicklungsabsichten befragt. Dies hat dazu geführt, dass die Gemeinde Priesendorf Eigentümer der im Plangebiet liegenden Bauflächen werden konnte (mit Ausnahme Grundstück Fl.-Nr. 181/24, Gmkg. Priesendorf).

- In allen Gemeinden ist der Entstehung von Baulücken und Bodenspekulation durch geeignete Instrumente entgegenzuwirken (s. Kap. B VI 1.7 (Z), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen zu Ziel B VI 1.6 wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Auf Grundlage des BBP/GOP schließt die Gemeinde Priesendorf eine vorhandene Baulücke.

Innerhalb des Geltungsbereiches bzw. seines Umfeldes sind keine Gebietskategorien mit Steuerungsfunktion, d. h. weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete für die Windenergienutzung, für Bodenschätze, für den Hochwasserschutz und/oder für die Wasserversorgung ausgewiesen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb regionaler Grünstreifen, nicht innerhalb von Flächen des Trenngrüns, nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten, jedoch innerhalb eines Naturparkes.

Für den BBP/GOP sind im Wesentlichen folgende Grundsätze von Relevanz:

- In allen Teilen der Region sollen Verluste an Bodenflächen durch Versiegelung so gering wie möglich gehalten werden (s. Kap. B I 1.2.1.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP regelt innerhalb seines Geltungsbereiches den maximal zulässigen Versiegelungsgrad (z. B. durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl). Ergänzend sind Festsetzungen getroffen, die die Erheblichkeit unvermeidbarer Versiegelung/Überbauung minimieren (z. B. Dachbegrünung, teilversickerungsfähige Beläge). Die Gemeinde Priesendorf hat begründet, warum die künftig neue Versiegelung/Überbauung notwendig und unvermeidbar ist.

- In der gesamten Region, insbesondere in den Verdichtungsräumen, soll eine weitere Verbesserung der lufthygienischen Situation angestrebt werden (s. Kap. B I 1.2.3.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die Ausführungen zu Punkt A II 1.1.4 (Z) (RP) bzw. zu Punkt A II 2.1 (Z) (RP) gelten hier sinngemäß.

- Gebiete mit hervorragender und besonderer Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes sollen erhalten und Nutzungsänderungen vermieden werden (s. Kap B I 1.2.3.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Keines der in der Begründung zu diesem Grundsatz aufgelisteten Gebiete hervorragender und besonderer Bedeutung ist durch den BBP/GOP betroffen. Grundsätzlich kommt auch dem Aurachtal eine vergleichbare Bedeutung zu, jedoch ist festzustellen, dass das Planungsvorhaben am Talrand liegt und es sich bei den künftig im Geltungsbereich hier zulässigen baulichen Anlagen/Einrichtungen nicht um die Ansiedlung von Nutzungen handelt, die mit hohen Luftschadstoff - Emissionen verbunden sind.

- Stadtnahe und großflächige Wälder sollen zur Vermeidung von Immissionsbelastungen sowie wegen ihre für die Erholung günstigen Bestandsklimas in ihrer Funktion erhalten werden (s. Kap. B I 1.2.3.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die an das Plangebiet angrenzenden Waldflächen sind vom BBP/GOP nicht betroffen und bleiben unverändert erhalten. Innerhalb des Geltungsbereiches erfolgt eine Inanspruchnahme von Waldflächen im Umfang von ca. 50 m².

- Zur Sicherung von Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten, Biotope und Lebensgemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen soll ein Biotopverbund aufgebaut werden (s. Kap. B I 1.3.5 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Gemäß der Begründungskarte 5 „Biotopverbundachsen“ liegen die Plangebietsflächen nicht innerhalb einer Verbundachse. Als solche ist die Aurach und das Aurachtal zwar dargestellt, jedoch liegen die Geltungsbereichsflächen am nördlichen Talrand im Bereich von bereits derzeit teilflächig bebauten und von Straßen eingerahmten Flächen, so das ein Widerspruch gegen diesen Grundsatz nicht zu erkennen ist.

- Ortsränder sowie Industrie- und Gewerbegebiete sollen so gestaltet werden, dass sie das Landschaftsbild in einem möglichst geringen Maße beeinträchtigen (s. Kap. B I 1.4.1.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes liegt nicht vor. Die Geltungsbereichsflächen entfalten keine signifikante, negativ erhebliche, besonders augenfällige Fernwirkung. Insbesondere der dem Plangebiet südlich vorgelagerte Hochwaldrand wirkt abschirmend/eingrünend.

- In den Siedlungsbereichen, insbesondere in den Verdichtungsräumen, soll darauf hingewirkt werden, dass vorhandene Grün- und Freiflächen sowie wertvolle Baumbestände erhalten und neue geschaffen werden (s. Kap. 1.4.1.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP trägt dem Erhalt von Baumbeständen durch Festsetzung (Erhaltungsgebote) weitestmöglich Rechnung und setzt Pflanzgebote fest. Aus der Planbegründung ergibt sich, warum im vorliegenden Fall dem Erhalt bisher (noch) nicht bebauter Frei-/Grünflächen kein Vorrang eingeräumt werden konnte. Die konkrete Planungsentscheidung trägt jedoch dazu bei, bisherige Flächen der freien Landschaft („grüne Wiesen“) nicht in Anspruch nehmen zu müssen.

- Die Siedlungsentwicklung soll in allen Gemeinden der Region nachhaltig und bedarfsgerecht erfolgen. Dabei sollen der demographische Wandel und seine Folgen besonders berücksichtigt werden (s. Kap. B VI 1.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil A. Kapitel 2 („Planungsanlass und Planungsziele“) wird hingewiesen. Dort hat die Gemeinde Priesendorf den Bedarf dargelegt und begründet.

- Neue Siedlungsflächen sollen vorrangig in den Hauptorten und Siedlungsschwerpunkten der Gemeinden konzentriert werden. Besondere Eignung für die Wohnbauentwicklung weisen Standorte auf, an denen eine räumlich gebündelte Versorgung mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen möglich ist (s. Kap. B VI 1.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die geplante Siedlungsflächenentwicklung erfolgt im Hauptort der Gemeinde Priesendorf (Siedlungsschwerpunkt). Der BBP/GOP sichert Flächen für die empfohlene Bündelung von Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen und Wohnbauentwicklung im Sinne des Grundsatzes.

- Die Siedlungsentwicklung soll soweit möglich in allen Gemeinden der Region mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung und -bedienung durch öffentliche Verkehrsmittel abgestimmt werden. Im Bereich der Haltestellen schienengebundener öffentlicher Nahverkehrsmittel soll auf eine städtebauliche Verdichtung hingewirkt werden (s. Kap. B VI 1.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Wie die Nachbarkommunen verfügt auch Priesendorf allgemein über keinen Anschluss bzw. keine Haltestellen des schienengebundenen, öffentlichen Nahverkehrs. Jedoch liegt das Plangebiet verkehrsgünstig im Kreuzungsbereich zweier überörtlicher Hauptverkehrswege sowie direkt im Bereich von Haltestellen des ÖPNV.

- Auf flächeneffiziente Siedlungsformen sowie eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete soll in allen Gemeinden der Region geachtet werden (s. Kap. B VI 1.4 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Wie mit Blick auf die getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen festzustellen ist, stellt der BBP/GOP die geforderte Entwicklung sicher (u. a. Entwicklung von Geschosswohnungsbau, Mehrfamilienwohngebäuden).

- Bei allen Siedlungstätigkeiten sollen die Herausforderungen durch den Klimawandel berücksichtigt werden. Insbesondere bei der Ausweisung neuer Baugebiete und bei der Nachverdichtung soll auf klimaresiliente und wassersensible Konzepte und Bauweisen geachtet werden (s. Kap. B VI 1.9 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP stellt dies mittels der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sicher (z. B. flächendeckende Dachbegrünung, Vorgabe zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge, Verbot von Stein-/Schottergärten, Festsetzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen, Vorgaben zur Wandbegrünung, Pflanz-, Erhaltungsgebote).

- Besonders schützenswerte Landschaftsteile sowie der Zugang zu diesen sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. In der Region sollen dabei vor allem Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000 - Gebiete, Schutzwälder, Erholungswälder und Bannwälder, Überschwemmungsgebiete und Trinkwasserschutzgebiete, ökologisch wertvolle Verlandungszonen und Moore, besonders hervorragende und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsprägende Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen und visuelle Leitstrukturen sowie Flächen mit archäologisch bedeutsamen Bodendenkmälern beachtet werden (s. Kap. B VI 2.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Die genannten, schützenswerten Landschaftsteile sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden bzw. vom BBP/GOP nicht betroffen.

- Dem Entstehen ungegliederter, bandartiger Siedlungsstrukturen soll in allen Teilen der Region entgegengewirkt werden (s. Kap. B VI 2.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Diesbezügliche, städtebauliche Fehlentwicklungen werden in Folge des BBP/GOP nicht ausgelöst, wie mit Blick auf die Planzeichnung und den städtebaulichen Gesamtkontext festzustellen ist.

- Neue Siedlungsgebiete und sonstige Vorhaben sollen unter Berücksichtigung der charakteristischen Orts- und Landschaftsbilder schonend in die Umgebung eingebunden werden. Dabei soll besonders an den Ortsrändern auf eine angemessene Eingrünung geachtet werden (s. Kap. B VI 2.3 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Der BBP/GOP trägt diesem Grundsatz mittels der getroffenen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften Rechnung. Die östlich außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Flächen (Wald) und

Strukturen stellen eine bereits vorhandene, natürliche Ortsrandeingrünung dar. Darüber hinausgehende Maßnahmen werden nicht notwendig.

- In allen Gemeinden der Region soll auf eine landschaftsverträgliche, flächenschonende und energieeffiziente Gewerbeflächenentwicklung geachtet werden (s. Kap. B VI 3.1 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Es handelt sich um eine landschaftsverträgliche und flächenschonende Planung. Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den neusten Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauches und damit des Klimaschutzes gerecht werden.

- Zur Erreichung der Klimaziele sollen neue Wohnbausiedlungen möglichst energieeffizient errichtet werden (s. Kap. B VI 4.2 (G), RP).

Hierzu wird festgestellt:

Im Plangebiet wird die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den neuesten Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauches und damit des Klimaschutzes gerecht werden. Der BBP/GOP gibt hierzu wichtige Hinweise.

Zusammenfassende Bewertung:

Der BBP/GOP entspricht den Zielen und Grundsätzen des RP.

1.2.5 Landschaftsentwicklungskonzept für die Region „Oberfranken - West (4)“ (LEK, Stand: 05/2004)

1.2.5.1 Zielkarte Boden

Die Plangebietsflächen liegen in einem Gebiet mit Böden von besonderer Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden und in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Schutz des Bodens durch Entwicklung erosionsschützender Vegetations-/ Nutzungskulturen.

Hierzu wird festgestellt:

Diesem Ziel wird das Plangebiet im Bereich des festgesetzten „SO_{GFEH}“ sowie dem „MDW“ naturgemäß nicht (mehr) nachkommen können. Die Gemeinde Priesendorf hat die geplante Flächeninanspruchnahme städtebaulich begründet und kann dem Schutzgut Boden diesbezüglich keinen Vorrang einräumen, sie hat jedoch alles unternommen, um unvermeidbare Eingriffe zu minimieren (z. B. durch Festsetzung flächendeckender Dachbegrünung, teilversickerungsfähige Beläge).

1.2.5.2 Zielkarte Wasser

Der Geltungsbereichsfläche soll für den Schutz des Grundwassers vor Einträgen sorbierbarer und nicht sorbierbarer Stoffe eine besondere Bedeutung zukommen.

Hierzu wird festgestellt:

Bezüglich den Belangen des Grundwasserschutzes kann/wird das Plangebiet auch zukünftig den Zielerfordernungen gerecht werden. Unter diesem Aspekt ergibt sich gegenüber dem Status quo weder eine Verschlechterung noch eine Verbesserung. Insofern führt der BBP/GOP gegenüber dem Status quo nicht zu einer Verschlechterung und damit auch nicht zum einem Widerspruch mit der Zielvorgabe.

1.2.5.3 Zielkarte Luft/Klima

Den Geltungsbereichsflächen soll eine „allgemeine Bedeutung“ für den bioklimatischen Schutz zukommen.

Hierzu wird festgestellt:

Die Plangebietsflächen können auch zukünftig diesem Ziel und der darin formulierten, allgemeinen Bedeutung für den bioklimatischen Schutz gerecht werden (z. B. durch Pflanz-/Erhaltungsgebote, maximal zulässiger Versiegelungsgrad, Niederschlagswassermanagement, Hinweise/Vorgaben zum Einsatz regenerativer Energie sowie zum Klimaschutz).

1.2.5.4 Zielkarte Arten/Lebensräume

Den Geltungsbereichsflächen soll hinsichtlich der Entwicklung und Erhaltung von Lebensräumen und deren Arten eine „allgemeine Bedeutung“ zukommen.

Hierzu wird festgestellt:

Aufgrund der getroffenen Festsetzungen (z. B. Pflanz-/Erhaltungsgebote, Festsetzung maximal überbaubarer Fläche) können die Plangebietsflächen die ihnen vom LEK zugeordnete Funktion auch zukünftig übernehmen.

1.2.5.5 Zielkarte Landschaftsbild/Erleben

Die Geltungsbereichsflächen liegen innerhalb von Bereichen mit „allgemeiner Bedeutung“ für die Erhaltung und Entwicklung einer ruhigen, naturbezogenen Erholung.

Hierzu wird festgestellt:

Bereits derzeit spielen die Geltungsbereichsflächen für eine ruhige, naturbezogene Erholung keine besondere Rolle. Gegenüber dem Status quo ergibt sich künftig keine Veränderung.

1.2.5.6 Zielkarte Historische Kulturlandschaft

Den Geltungsbereichsflächen soll hinsichtlich ihres Wertes für die Sicherung der historischen Kulturlandschaft eine „hervorragende Bedeutung“ zukommen.

Hierzu wird festgestellt:

Innerhalb des Plangebietes sind weder Kultur-, Boden- und/oder Baudenkmäler, Relikte historischer Landnutzungsformen, historischer Flurformen, Bewirtschaftungsweisen o. ä. vorhanden. Dieser Bedeutung/Funktion kann künftig nicht nachgekommen werden (war aber bisher bereits so der Fall, daher keine Verschlechterung).

1.2.5.7 Zielkarte Innerfachlicher Zielabgleich

Vordringlich umgesetzt werden sollen die Ziele aus dem Zielkonzept „Historische Kulturlandschaft“ (s. Teil B. Kap. 1.2.5.6 „Zielkarte Historische Kulturlandschaft“). Nebenziele sind die aus dem Zielkonzept „Boden“ (s. Teil B. Kap. 1.2.5.1 „Zielkarte Boden“).

Hierzu wird festgestellt:

Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2.5.6 („Zielkarte Historische Kulturlandschaft“) und in Teil B. Kapitel 1.2.5.1 („Zielkarte Boden“) wird hingewiesen. Diese gelten hier analog.

1.2.5.8 Zielkarte Leitbild der Landschaftsentwicklung

Das Plangebiet wird einem Funktionsraum zugewiesen, in dem die hier vorhandenen bzw. geplanten Landnutzungen bedeutende Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild übernehmen sollen. Ergänzend soll eine Verbesserung der Erholungswirksamkeit und des Landschaftsbildes angestrebt werden. Des Weiteren befindet sich das Plangebiet in einem Raum, der durch spezielle Lenkungsmaßnahmen von Nutzungen eine Grünfäsur darstellen soll.

Hierzu wird festgestellt:

Wie bereits vorher dargelegt, werden die Plangebietsflächen die ihnen nach dem LEK zugeordneten Leistungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht mehr übernehmen können. Die vorgesehene Grünfäsur zur Vermeidung des Zusammenwachsens der Siedlungsflächen von Priesendorf und Trabelsdorf wird planerisch nicht tangiert, da insbesondere die diese Fäsur prägenden Waldflächen erhalten bleiben.

1.2.6 Arten- und Biotopschutzprogramm für den Landkreis Bamberg (ABSP, Stand: 08/2006)

Laut der Karte „Ziele und Maßnahmen 2.3 Trockenstandorte“ befindet sich der Geltungsbereich innerhalb von Flächen zur Erhaltung und Neuanlage von Magerrasen, Ranken, Rainen und Säumen, nach Möglichkeit in räumlicher Nähe bestehender Trockenlebensräume. Gefördert werden sollen hier Le-

bensraumkomplexe zu thermophilen Säumen, Magerrasen und trockenheitsgebundenen Ackerwildkrautfluren. Im Plangebiet befinden sich keine Trockenlebensräume. Zu erhaltende Magerrasen sind nicht vorhanden. Eine Neuanlage solcher Strukturen ist vor dem Hintergrund des Planungszieles nicht möglich. Ebenfalls nicht vorhanden sind Ranken und Raine. Im Plangebiet sind artenarme Säume und Staudenfluren sowie mäßig artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte, so die Ergebnisse der vorliegenden Biotop- und Nutzungstypenkartierung. Die gemäß Zielkarte vorgesehenen, trockenen Saumstrukturen sind nicht vorhanden. Ein Widerspruch zu den Zielen und Maßnahmen des ABSP liegt nicht vor.

Nach der Karte 2.3 liegen die Plangebietsflächen weiterhin innerhalb einer regionalen Verbundachse, deren Ziel die Erhaltung, Optimierung und Vernetzung von Trockenlebensräumen ist, die in Gebieten mit wertvollen Einzelflächen und hohem Potenzial zur Neuschaffung und Vernetzung von Mager- und Trockenstandorten liegen. Ziel ist die Erhaltung, Sicherung und Optimierung der strukturreichen Hänge zwischen Steigerwaldtrauf und der Stadtgebietsgrenze Bamberg und die Schaffung von Verbundstrukturen zu den Trockenlebensräumen im „Mittleren Aurachtal“. Vordringlich sind die Förderung von Streuostbeständen und extensiv genutzten Wiesen und die Erhaltung kurzrasigen Grünlandes im Bereich rezenter Vorkommen des Wendehalses.

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich um in Teilen strukturreiche Hangflächen u. a. mit Obstgehölzen, die grundsätzlich gemäß den Zielvorstellungen des ABSP optimiert werden könnten, jedoch nicht um Flächen, die zu Trockenlebensräumen hin entwickelt werden könnten.

Des Weiteren befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eine Fläche, die der Erhaltung und Optimierung von Waldlebensräumen dienen soll (s. Karte „Ziele und Maßnahmen 2.4 Wälder und Gehölze“). Ziel ist die Verjüngung von Nadelholzforsten hin zu standortgerechten, naturnahen Laub- und Mischwäldern. Der BBP/GOP läuft diesen Entwicklungsabsichten nicht entgegen, da Waldflächen nur randlich in einem Umfang von rechnerisch ca. 50 m² betroffen ist und ansonsten unberührt bleibt.

1.2.7 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (FNP/LSP, 6. Änderung, Stand: 02/2024)

Bebauungspläne sind aus dem FNP/LSP zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die Gemeinde Priesendorf verfügt über einen wirksamen FNP/LSP (festgestellt am 02.10.1987, genehmigt am 05.01.1988, wirksam seit 01.02.1988). Zwischenzeitlich liegt die 6. FNP-/LSP – Änderung vor (im Bereich des vBBP/GOP „Bürger - Freiflächen - Photovoltaikanlage Priesendorf“, festgestellt am 14.12.2023, genehmigt am 02.02.2024). Der BBP/GOP kann aufgrund abweichender Darstellungen nicht aus dem FNP/LSP entwickelt werden. Der FNP/LSP muss daher geändert/angepasst werden. Vor diesem Hintergrund hat der Gemeinderat Priesendorf mit Beschlüssen vom 11.05.2023 und vom 16.05.2024 die Durchführung des notwendigen FNP-/LSP - Änderungsverfahrens parallel (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) zum verbindlichen Bauleitplanverfahren beschlossen. Damit stellt die Gemeinde Priesendorf sicher, dass der BBP/GOP dem Entwicklungsgebot Rechnung trägt.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER ERHEBLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

2.1.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

2.1.1.1 Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich von Verkehrslärmemittenten (St 2276, Kr BA 17) sowie im Umfeld landwirtschaftlicher Nutzflächen und damit verbundener Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen. Sonstige, besondere, sich auf das Schutzgut beeinträchtigend auswirkende geruchliche Belastungen (z. B. durch Reststoffdeponien) sind nicht vorhanden.

Erholungswirksame Strukturen (z. B. Sitz-, Ruhegelegenheiten, Spiel- und Sportinfrastrukturen, Aussichtspunkte, gastronomische Einrichtungen) existieren nicht.

Für die örtliche Naherholung (z. B. Joggen, Walken, Radfahren, Hund ausführen, Spazieren gehen) sowie für die Erschließung von im Plangebiet bzw. von außerhalb angrenzenden Grundstücken relevante Wirtschaftswege sind vorhanden.

Den Geltungsbereichsflächen kommt aufgrund ihrer Lage und ihrer Prägung als Naherholungsgebiet für die Siedlungsflächen von Priesendorf und Neuhausen sowie für den ruhigen, passiven Natur- und Landschaftsbildgenuss keine Bedeutung zu.

Im Bereich der im Plangebiet liegenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen der „Hauptstraße (St 2276)“ befinden sich an den Straßenrändern je eine Haltestelle des „Öffentlichen Personennahverkehrs“ (ÖPNV).

Nach der Schutzgutkarte „Landschaftsbild/Erleben“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer „mittleren Eigenart“. Für das Landschaftserleben relevante, kultur- oder naturhistorische Einzelemente und/oder Aussichtspunkte mit/ohne hohe Fernwirkung sind nicht vorhanden. Herausragende, für Freizeit und Erholung relevante Landschaftsbereiche (z. B. ausgewählte naturkundliche Anziehungspunkte, Geotope, herausragende Landschaftsausschnitte) fehlen, ebenso visuelle Leitlinien mit hoher Intensitätswirkung. Diese Einschätzung deckt sich mit den örtlichen Bestandsaufnahmen. Der Erlebniswert der Landschaft ist als „potenziell vorhanden - mit hohen Entwicklungsmöglichkeiten“ eingestuft.

Nach der Konfliktkarte „Landschaftsbild und Landschaftserleben“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer „mittleren Lärmbelastung“ (ausgehend von der St 2276).

2.1.1.2 Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna

Das Planungsgebiet liegt in der „Biogeografischen Region 2 (kontinental)“, in der Großlandschaft „Südwestliche Mittelgebirge/Stufenland (4)“. Nach der naturräumlichen Gliederung liegt das Plangebiet in der naturräumlichen Haupteinheit „Fränkisches Keuper - Liasland (D 59)“, in der Naturraumeinheit „Steigerwald (115)“ und hier in der Naturraumuntereinheit „Steigerwald - Hochfläche (115-B)“. Der Geltungsbereich gehört zum Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze „5.1 Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken“. Gemäß der Karte der potenziellen natürlichen Vegetation Bayerns liegt das Plangebiet westlich im Bereich des „Zittergrasseggen - Stieleichen - Hainbuchenwaldes im Komplex mit Hainmieren - Schwarzerlen - Auenwald (F2b)“ und östlich im Bereich des „Typischen Hainsimsen - Buchenwaldes (L3a)“.

Auf die vorhergehenden Ausführungen zur Bestandsbeschreibung in Teil B. Kapitel 1.1.2.1 („Angaben zum Standort mit Bestandsbeschreibung“) wird hingewiesen, diese gelten hier analog.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung liegt vor. Diese wurde auf Grundlage umfangreicher Bestandsbegehungen erstellt, die im Zeitraum zwischen März 2024 und Januar 2025 durch das Büro Maier Landplan (97892 Kreuzwertheim) erfolgten. Hierbei wurde der örtliche Bestand faunistisch erfasst. In Abstimmung mit der UNB am LRA Bamberg wurden die Artengruppen Vögel, Amphibien (Schlingnatter, Zauneidechse), Käfer (v. a. Eremit), Säugetiere (Haselmaus, Fledermäuse), Falter (Wiesenknopf - Ameisenbläulinge) untersucht. Vorkommen der Haselmaus, der Schlingnatter und der Ameisenbläulinge konnten nicht nachgewiesen werden. Nachgewiesen wurden berücksichtigungsrelevante Fledermaus-, Vogel-, Eidechsen- und Käfervorkommen (s. Ausführungen in der saP).

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG bzw. gemäß Art. 23 BayNatSchG existieren innerhalb des Geltungsbereiches nicht. Teilflächen eines amtlich kartierten Biotopes gemäß Bayerischer Biotopkartierung/ Flachland (Nr. BA-6030-0056-001, „Hecken und Feldgehölz bei Neuhausen“, Kartierungsstand: 10/1987) ragen im Nordosteck in den Geltungsbereich hinein. Laut Biotopbeschreibung handelt es sich um ein Laubwaldfläche, die einem Kiefernforst vorgelagert und in einer Geländemulde gelegen ist. Die Baumschicht besteht aus Eiche, Hainbuche, Birke, Zitterpappel und Kiefer aller Altersklassen. Des Weiteren wurde eine ausgeprägte Strauchschicht aus Schlehe, Hasel und Hartriegel kartiert. Gemäß der Ende 2023 erfolgten Biotop- und Nutzungstypenkartierung wurden in diesem Bereich zum weit überwiegenden Teil standortgerechte Laubwaldflächen mittlerer Ausprägung (überwiegend Laubholz, L62) und Gebüsche/Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte (B116) erfasst, in untergeordneten Teilflächen darüber hinaus strukturarme Privatgartenflächen (P21), gebietsfremde Einzelbäume/Baumgruppen mittlerer Ausprägung (B322), einheimische Einzelbäume/Baumgruppen junger Ausprägung (B311) sowie artenarme Säume und Staudenfluren (K11) kartiert/erfasst.

Nach der Schutzgutkarte „Arten/Lebensräume“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen, denen hinsichtlich ihrer aktuellen Lebensraumqualität eine „überwiegend geringe“ Bedeutung zugemessen wird. Das LEK weist für das Plangebiet weder klein- noch großflächige, regional/überregional bzw. landesweit bedeutsame Vorkommen von Lebensräumen aus und auch keine Wiesenbrütergebiete. Das Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete

Lebensräume wird als „bayernweit potenziell häufig“ eingestuft. Diese Einschätzung kann nach erfolgter Bestandsaufnahme bestätigt werden.

Nach der Konfliktkarte „Arten und Lebensräume“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einer „überwiegend geringen“, möglichen Beeinträchtigung der aktuellen Lebensraumqualität durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft. Mögliche Beeinträchtigungen des Entwicklungspotenziales für seltene und gefährdete Lebensräume durch Stoffeinträge aus der Landwirtschaft sind nicht bewertet. Die St 2276 wird als bestehende Infrastruktureinrichtung mit Barrierewirkung im Umfeld von Gebieten mit sehr hoher Bedeutung für die aktuelle Lebensraumqualität und des Entwicklungspotenziales für seltene und gefährdete Lebensräume eingestuft.

2.1.1.3 Bestandsbeschreibung Schutzgut Boden

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, Digitale Geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) befindet sich der Norden des Plangebietes innerhalb folgender geologischer Haupteinheit:

- System: Trias
- Serie: Obertrias
- Geologische Einheit: Untere Heldburgschichten
- Gesteinsbeschreibung: Tonstein, graugrün, blaugrün, schwach dolomitisch, z. T. karbonatisch; mit Dolomitsteinlagen, hellgrau und Gips- bzw. Anhydritsteinlagen, grau, z. T. grusig; mit vereinzelt Schluffsteinlagen, grau, hell grau

Der Süden des Plangebietes befindet sich innerhalb der folgenden geologischen Haupteinheit:

- System: Quartär
- Serie: Pleistozän bis Holozän
- Geologische Einheit: Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän
- Gesteinsbeschreibung: Lehm oder Sand, z. T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einzugsgebiet

Gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Geologie“, Digitale Ingenieurbio-geologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) ist zum örtlich zu erwartenden Baugrund festzustellen, dass das Plangebiet in folgenden Bereichen liegt:

Nördliches Plangebiet:

- Baugrundtyp: Veränderlich feste Gesteine mit ausgeprägt wasserlöslichen Gesteinen, teils mit Festgesteinen

- Gesteinsbeispiele: Ton-/Schluffstein, Mergelstein, mit Einlagerungen von Gips, Anhydrit oder Steinsalz, teils auch Kalk- oder Sandstein
- Mittlere Tragfähigkeit: Mittel bis hoch
- Allgemeine Hinweise: Oberflächennah oft stark verwittert, dann wasserempfindlich, setzungs-/ hebungsempfindlich, großräumige Senkungen möglich, Staunässe möglich, betonangreifendes Wasser möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar

Südliches Plangebiet:

- Baugrundtyp: Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen
- Gesteinsbeispiele: Ton bis Schluff, teils mit Torf, Sand oder Kies: Auenlehm/-mergel, Kolluvien, polygenetische Talfüllungen, jüngere Hochflutablagerungen und Flussmergel, Hang- und Schwemmlehm
- Mittlere Tragfähigkeit: Sehr gering bis gering
- Allgemeine Hinweise: Wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), Staunässe möglich, frostepfindlich, setzungsempfindlich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, oft eingeschränkt befahrbar

Nach der Übersichtsbodenkarten von Bayern (M 1 : 25.000) des „Bayern Atlas Plus“ befindet sich das Plangebiet in einem Bereich mit fast ausschließlich Kolluvisol aus Sand (Kolluvium).

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunduntersuchung wurden stark inhomogene Untergrundverhältnisse angetroffen. Als „Schicht 1“ steht Oberboden aus schwach organischen bis organischen Schluffen und Feinsanden in weicher Konsistenz bzw. lockerer Lagerungsdichte an. Darunter folgen in „Schicht 2“ in Teilen des Plangebietes Auffüllungen bis in eine Tiefe von 0,50 m - 0,70 m unter GOK aufgefüllte Kiese und Sande angetroffen (Kiesfraktion bestehend aus Kalksteinschotter sowie untergeordnet Ziegelbruch, Asphaltbruchstücke). In allen niedergebrachten Aufschlüssen wurden als „Schicht 3“ in unterschiedlichen Tiefen feinkörnig geprägte Böden angetroffen. Diese bestehen aus sandigen, schluffigen und teils kiesigen Tonen, stark tonigen, schluffigen und stark schluffigen, tonigen, teil kiesigen Sanden sowie tonigen und sandigen Schluffen. Untergeordnet wurden auch stark tonige, schwach feinsandige Flusskiese erbohrt. Die feinkörnigen Böden liegen in weicher bis halbfest bis fester Konsistenz vor. Als „Schicht 4“ wurden nur in Rammkernsondierungen gemischtkörnige Böden angetroffen (locker gelagerte, tonige und schwach schluffige Sande sowie mitteldicht gelagerte, tonige und schwach schluffige Flusskiese). Die „Schicht 5“ angetroffenen Ton- und

Schluffsteine sind mürbe bis zersetzt. Teilweise wurden innerhalb der Tonsteine Sandzwischenlagerungen angetroffen. Die Ton- und Schluffsteine sind stark veränderlich fest. In „Schicht 6“ letztlich wurden tonige Sandsteine (mürbe und veränderlich fest) angetroffen. Teils liegen Ton - Zwischenlagen vor. Unterhalb der erreichten Endtiefen ist mit Festgesteinen der Klasse 7 nach Din 18 300 (2012) zu rechnen.

Gründungsempfehlungen können nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerkslasten und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Bauwilligen wird empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein individuelles Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (z. B. Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des örtlich anstehenden Untergrundes als Baugrund gewinnen zu können.

Nach Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Rubrik „Naturgefahren“) liegt das Plangebiet nicht in Bereichen, die mit Georisiken (z. B. großflächige Senkungsgebiete, Erdfälle/Dolinen, Anfälligkeit für flachgründige Hanganbrüche, Rutschanfälligkeit, tiefreichende Rutschungen, Anbruchbereiche, Ablagerungsbereiche, Steinschlag/Blockschlag) verbunden sind. Das Plangebiet liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN EN 1998-1.

Gemäß amtlicher Bodenschätzung („Bayern Atlas Plus“) handelt es sich bei den überwiegenden Flächenanteilen des Plangebietes um Flächen der Kulturart „Ackerland“ mit der Bodenart „Schwerer Lehm (LT“) und der Zustandsstufe 6 (Zustand der geringeren Ertragsfähigkeit). Dieser Boden ist gekennzeichnet durch eine schwache Krume (7 cm - 15 cm Mächtigkeit), die sich deutlich von einem verdichteten rohen Untergrund abgrenzt, der keine oder nur einer geringe Durchwurzelung mit Faserwurzeln zulässt). In der Südspitze des Plangebietes hingegen handelt es sich um die Bodenart „Stark lehmiger Sand (SL)“ mit der Zustandsstufe 4 (geringe bis mittleren Ertragsfähigkeit, 15 cm - 25 cm mächtige Krume, die sich allmählich bis deutlich von einem verdichteten rohen bis schwach rohen Untergrund absetzt, der eine (geringe) Durchwurzelung zulässt). Es handelt sich durchgängig um Verwitterungsböden (V). Das sind Gebirgsböden, die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind. Die Bodenzahlen liegen bei 41 bis 46, die Ackerzahlen bei 27 bis 43. Mit Ausnahme einer Teilflächen liegen die Plangebietsflächen unter dem Landkreisdurchschnitt (Ackerzahl: 40).

Die anstehenden, natürlichen Böden sind nicht als Böden mit besonderem Biotopentwicklungspotenzial einzustufen, nicht als Böden mit besonderer Archivfunktion bzw. nicht als seltene und/oder gefährdete Böden.

Hinsichtlich der Gesteinsausbildung ist bis 100 m Tiefe von Festgestein bzw. von Locker- über Festgesteinen auszugehen. Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmale.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist derzeit kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die das Planungsgebiet umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Bamberg nicht aufgeführt. Auch der FNP/LSP macht hierzu keine Angaben.

Nach der Schutzgutkarte „Boden“ (LEK) wird den im Plangebiet vorhandenen Böden ein „überwiegend geringes Rückhaltevermögen“ für sorbierbare Stoffe zugesprochen. Die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser wird mit

„überwiegend hoch bis sehr hoch“ bewertet. Eine potenzielle Erosionsgefährdung durch Wind wird nicht gesehen. Bodenobjekte mit hoher Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (z. B. Geotope) sind nicht vorhanden.

Laut Konfliktkarte „Boden, Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen, bei denen die mögliche Beeinträchtigung bzw. der Verlust der Bodenfunktion durch Stoffeinträge als „überwiegend mittel“ beziffert werden. Beeinträchtigungen durch Erosion werden nicht gesehen.

2.1.1.4 Bestandsbeschreibung Schutzgut Wasser

Allgemeines: Nach der Schutzgutkarte „Wasser“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit einem „überwiegend mittleren Rückhaltevermögen“ des Bodens für nicht sorbierbare Stoffe. Die relative Grundwasserneubildungsrate ist mit „überwiegend gering“ bewertet, was auf eher bindige Untergrundverhältnisse hindeutet.

Gemäß Auskunft der Konfliktkarte „Wasser“ (LEK) wird die Gewässerstruktur der „Aurach“ westlich des Geltungsbereiches hinsichtlich ihrer Veränderung als „überwiegend hoch“ bezeichnet. Die Auefunktionen werden hinsichtlich ihrer möglichen Beeinträchtigung als überwiegend „hoch“ bezeichnet. Mögliche Beeinträchtigungen der „Aurach“ durch Erosion und/oder Stoffeinträge durch großflächige Ackernutzung in Auefunktionsräumen werden nicht gesehen.

Niederschlagsverhältnisse: Gemäß Auskunft des LEK beträgt die durchschnittliche Jahresniederschlagssumme 600 mm - 800 mm. Das Gemeindegebiet ist damit als niederschlagsarm zu bezeichnen.

Grund-/Schichten-/Sickerwasser: Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Heilquellenschutzgebiete
- Trinkwasserschutzgebiete
- Vorranggebiete für die Wasserversorgung
- Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung

Innerhalb des Plangebietes ist von einer nach Osten/Südosten gerichteten Grundwasserfließrichtung auszugehen. Die westlich des Geltungsbereiches (am topographischen Geländetiefpunkt) gelegene „Aurach“ stellt für das Grundwasser die Vorflut dar. Die Grundwassergleichen des Sandsteinkeupers liegen in der Nähe des Geltungsbereiches zwischen 280,00 m ü. NN und 290,00 m ü. NN.

Gemäß Baugrundgutachten wurde Grundwasser in Tiefen zwischen 3,0 m bis 6,71 m angetroffen. Die festgestellten Grundwasserstände sind als Normalwasserstand zu interpretieren, so das Gutachten. Nach niederschlagsreichen Perioden ist mit höheren Grundwasserständen zu rechnen. Ein $HGW = HW_{100} = 285,00$ m ü. NHN ist anzusetzen. Während und nach niederschlagsreichen Perioden ist oberhalb schwach durchlässiger Schichten (z. B. Schluffe, Tone sowie bindige Sande der „Schicht 3“ und Ton- und Schluffsteine der „Schicht 5“) mit Staunässe und Sickerwasser zu rechnen. In Hangeinschnitten

ist mit dem Antreffen bzw. dem Austritt von Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

Im Plangebiet sind keine Grundwassermessstellen/Pegel, Brunnen vorhanden.

Oberflächenwasser (-gewässer): Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Bayern Atlas Plus“ nicht im Bereich folgender Flächen:

- Geschützte HQ₁₀₀ - Gebiete
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem}
- Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀
- Hochwassergefahrenflächen HQ_{häufig}
- Vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete
- Vorläufig gesicherte, zur Hochwasserentlastung und -rückhaltung beanspruchte Gebiete
- Vorranggebiete für den Hochwasserschutz
- Risikokulisse 2011/2018

Bei dem westlich des Plangebietes liegenden Gewässer handelt es sich um die „Aurach“ (Gewässer II. Ordnung).

Westlich außerhalb des Plangebietes, westlich der St 2276 befindet sich das festgesetzte Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀) der „Aurach“ (s. Darstellung in der Planurkunde).

Das Plangebiet liegt gemäß Auskunft des „Umwelt Atlas Bayern“ (Themenkarte „Naturgefahren“) nahezu vollflächig innerhalb sog. wassersensibler Bereiche. Diese sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, durch den Wasserabfluss in Trockentälern oder durch hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Die wassersensiblen Bereiche sind nachrichtlich in die Planurkunde übernommen (§ 9 Abs. 6 a BauGB).

Im Plangebiet sind keine Stillgewässer vorhanden (z. B. Seen, Fisch-, Gartenteiche, Tümpel), gleichfalls keine sonstigen Feuchtflächen und -strukturen (z. B. Feucht-, Nasswiesen, Schilf-/Röhrichtbestände, Feuchtzeiger wie Binsen/Seggen). Schichtwasserausstritte, Quellhorizonte o. ä. Strukturen konnten nicht verifiziert werden.

Dauerhaft wasserführende Fließgewässer sind nicht vorhanden. Im Südwesten des Geltungsbereiches verläuft entlang des östlichen Straßenrandes der St 2276 ein zum Straßenbauwerk gehörender Entwässerungsgraben. Ein weiterer Entwässerungsgraben befindet sich im Süden der (alten) Fl.-Nr. 181/2 (Gmkg. Priesendorf), hier südlich entlang der Grundstückszufahrt zum früheren Wohn-/Wirtschaftsgebäude „Hauptstraße“ Nr. 7, über die in Richtung Osten/Nordosten die Weiterfahrt in Richtung der südlich/östlich benachbarten Waldflächen möglich ist.

Aus Richtung Osten und dem hier vorhandenen Geländeeinschnitt (kerbtalähnlich) können aufgrund der natürlichen, topographischen Verhältnisse

den Plangebietsflächen (insbesondere dem „SO_{GFEH}“) ungeordnet abfließendes Niederschlagswasser aus den benachbarten Außeneinzugsgebieten zu strömen.

Die beplanten Flächen sind teilweise stark geneigt (Fließrichtung aus Richtung Norden/Nordosten (hier Geländehochpunkt) in Richtung Süden/Südwesten).

2.1.1.5 Bestandsbeschreibung Schutzgut Klima/Luft

Unter dem Klima eines Ortes, einer Landschaft oder eines Landes wird die Gesamtheit aller meteorologischen Zustände und Vorgänge während eines längeren Zeitraumes verstanden. Dieser muss ausreichend bemessen sein, um die charakteristischen Gesamteigenschaften des Klimas widerzuspiegeln. Das heißt, unter Klima werden der mittlere Zustand und der gewöhnliche Verlauf der Witterung an einem gegebenen Ort verstanden. Das Klima wird durch die einzelnen Klimaelemente Lufttemperatur, Luftfeuchte, Windgeschwindigkeit, Windrichtung, Niederschlag, Sonnenscheindauer, Bewölkung, Nebel u. a. m. geprägt.

Gemäß LEK besteht im „Steigerwald (115)“ ein kühl - feuchtes Klima, das eher atlantisch geprägt ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 7,0 - 7,5°C. Die Vegetationsperiode beträgt ca. 196 - 200 Tage. Laut Windrose bläst der Wind überwiegend aus Südwest.

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umfeld emittierender Gewerbe-/ Industriebetriebe.

Nach der Schutzgutkarte „Luft/Klima“ (LEK) liegt die Plangebiet in einem Bereich mit „hoher“ Kaltluftproduktionsfunktion, jedoch nicht innerhalb von Kaltlufttransport-, Kaltluftsammel- oder Frischlufttransportwegen. Eine Kaltluftgefährdung (z. B. bedingt durch die Lage in Kaltluftstau- und Kaltluftsammelwegen) ist nicht vorhanden. Die Inversionsgefährdung wird „hoch“ eingeschätzt.

Nach der Konfliktkarte „Boden, Luft und Klima“ (LEK) liegt das Plangebiet innerhalb von Flächen mit zeitweilig höheren Schadstoffbelastungen in stark inversionsgefährdeten Gebieten.

2.1.1.6 Bestandsbeschreibung Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.1.1.1 („Bestandsbeschreibung Schutzgut Mensch“) sowie in Teil B. Kapitel 2.1.1.2 („Bestandsbeschreibung Schutzgut Flora/Fauna“) wird verwiesen.

Vorbeeinträchtigungen des Landschaftsbildes innerhalb des Plangebietes sind vorhanden (St 2276, bestehende aktiv genutzte Gebäude, leerstehende Gebäude/Nebenanlagen, bereits befestigte Flächen sowie derzeit im Plangebiet erfolgende Nutzungen, z. B. Lager-/Abstellflächen).

Das Plangebiet wird im Norden von bestehenden Siedlungsflächen (Wohnbebauung entlang der Straße „Felsenkeller“) sowie im Westen von der St 2276 und hier von Bestandsbebauung eingefasst.

Dem Geltungsbereich in Richtung Süden vorgelagerten sind das Landschaftsbild prägende Hochwaldflächen.

Bei den überplanten Flächen handelt es sich nicht um besondere, das Landschaftsbild großräumig prägende Flächen. Zu berücksichtigende historisch gewachsene und relevante überörtliche Sichtachsen bzw. Blickbeziehungen sind nicht vorhanden bzw. werden durch die im Plangebiet künftig zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt. Es bestehen keine Sichtbeziehungen in Richtung des historischen Ortskernes von Priesendorf (auch nicht umgekehrt).

Die Plangebietsflächen zeichnen sich durch einen vergleichsweise hohen Strukturreichtum aus (Hanglage, Wald, Waldsäume, Gehölzgruppen, Einzelbäume, Säume, Brach-/Ruderflächen, Wiesen und Weideflächen, Streuobstbestände, bebaute/versiegelte Flächen), sind aber auch aufgrund ihrer ungünstigen, unattraktiven Lage weder für die passive, optisch - ästhetische Erholung noch für die aktive Nutzung/Erholung von Relevanz.

Nach der Schutzgutkarte „Landschaftsbild/Erleben“ (LEK) liegt das Plangebiet in der Landschaftsbildeinheit „Hochflächen und Talhänge mit einförmigerem Landschaftsbild (98)“. Vorhanden sind flachwellige Hochflächen und sanft ansteigende Talhänge. Die Flurlagen weisen nur in Teilbereichen eine erhöhte Nutzungsvielfalt und kleinteilige Gliederung auf. In größeren Teilbereichen überwiegt der Eindruck einer vergleichsweise strukturarmen Ackerbauandschaft, so das LEK.

2.1.1.7 Bestandsbeschreibung Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des Geltungsbereiches weder Bau- noch Bodendenkmäler noch sonstige schützenswerte bauliche Ensemble und/oder landschaftsprägende Denkmäler.

Historische Kulturlandschaftselemente mit besonderer historischer Bedeutung für das Siedlungswesen und für das Gemeinschaftsleben (z. B. Kirche, Kapelle, Friedhof, Schloss und Parkanlagen, Burg, Gartenanlagen, Baumgruppen, Felsenkeller, Quellen, Brunnen) sind nicht vorhanden, ebenso keine unter dem Aspekt „Verkehr“ relevanten Relikte (z. B. Altstraßen, Chausseen, Alleen, Kanäle, Trittwege, Fußsteige, Kreuzwege, Grenzsteine), ebenso keine für die Land-, Wald- und Teichwirtschaft relevanten historischen Flurformen, Lesesteinmauern, -wälle, Baumfelder, historisch bedeutsame Weideflächen und/oder Wiesen. Gleichfalls nicht vorhanden sind kulturhistorisch relevante Elemente mit hohen assoziativen Aspekten wie historische Blick Bezugspunkte, historische Sichtachsen, baulich gefasste Aussichtspunkte, Felsen, Höhlen, oder historisch bedeutsame Naturdenkmale.

Die außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Abschnitte des in Richtung Osten führenden Wirtschaftsweges mit der (alten) Fl.-Nr. 184/3 (Gmkg. Priesendorf) sind gemäß LEK (Schutzgutkarte „Historische Kulturlandschaft“) als (historische) Altstraße ausgewiesen. Das Plangebiet liegt in einem Landschaftsraum mit „sehr hoher“ kulturhistorischer Bedeutung, hier innerhalb von Teilflächen des Kulturlandschaftsraumes „Aurachtal, Trunstadt, Priesendorf, Lisberg, Walsdorf, Grasmannsdorf (85)“. Dieser Raum ist stark vom kulturlandschaftlichen Wirken verschiedener Reichsritterschaften geprägt. Es handelt sich um einen Kulturlandschaftsraum von sehr hoher historischer Aussage-

kraft mit zahlreichen seltenen, historischen Kulturlandschaftselementen, welche die reichsritterschaftliche Vergangenheit des Raumes anschaulich ablesbar machen. Es sind mehrere Altstraßen von hoher kulturhistorischer Bedeutung vorhanden.

Die Einbeziehung des Grundstückes mit der (alten/neuen) Fl.-Nr. 181/24 (Gmkg. Priesendorf) in den Geltungsbereich des BBP/ GOP berücksichtigt den gleichlautenden Wunsch des Grundstückseigentümers und entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Priesendorf.

Sonstige Sachgüter, also alle natürlichen und von Menschen geschaffenen Güter, die für den Einzelnen, die Gesellschaft insgesamt oder Teile davon von materieller Bedeutung sind, unabhängig von ihrer kulturhistorischen, wirtschaftlichen oder anderen Bedeutung, sind nicht vorhanden.

2.1.2 Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Innerhalb des Vorhabengebietes befindet sich ein amtlich kartiertes Biotop gemäß Bayerischer Biotopkartierung (Flachlandbiotopkartierung). Wie bereits dargelegt, ist dieses in der im Jahr 1987 kartierten Art und Weise nicht mehr vorhanden. Eine erhebliche Beeinflussung in Folge des BBP/GOP ist ausgeschlossen.

Die Geltungsbereichsflächen liegen vollflächig im Naturpark „Steigerwald“ (NP-00014). Lage und Abgrenzung des Naturparks sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Die Naturparke der Region sollen als vielfältige, weiträumige, lärmarme und erholungswirksame Landschaften erhalten, gepflegt und entwickelt werden. Hinsichtlich des Naturparks „Steigerwald“ soll gemäß RP auf folgende Erhaltungs-, Pflege- und Entwicklungsziele vordringlich hingewirkt werden:

- 1) Erhaltung der vielfältigen Erholungslandschaft mit ihren typischen Ortsstrukturen
- 2) Erhaltung der großflächigen Waldbestände, insbesondere des hohen Laubholzanteiles, sowie weitere Förderung der naturnahen Bewirtschaftung der Wälder
- 3) Bewahrung der typischen Talauen mit ihren Bachläufen
- 4) Verhinderung von weiteren, nicht touristisch genutzten Freizeitwohngelassenheiten sowie von Streubebauung
- 5) Bewahrung vor Übererschließung

Zu Ziffer 1): Bei den überplanten Flächen handelt es sich um bisher nicht öffentlich zugängliche Privatgrundstücke, die auf ganz unterschiedliche Art und Weise genutzt wurden (u. a. Lagerflächen, Wohnen, Gewerbe, Weide/Koppel mit Tierhaltung). In Folge des BBP/GOP sind keine Flächen betroffen, die Teil einer Erholungslandschaft sind. Typische Ortsstrukturen sind nicht vorhanden. Es handelt sich um bisher dem Außenbereich zuzuordnende Flächen. Teilflächen sind geprägt durch Gebäudeleerstände und fehlende Nutzung, Pflege, und Unterhalt („trading - down - Effekte“).

Zu Ziffer 2): Waldflächen sind randlich in einem Umfang von ca. 50 m² betroffen durch die Umwandlung in Bauflächen. Die außerhalb angrenzenden, großflächigen Waldflächen sind von dem BBP/GOP nicht tangiert.

Zu Ziffer 3): Talauen und Bachläufe sind nicht betroffen.

Zu Ziffer 4): In Folge des BBP/GOP entstehen keine Freizeitwohngemeinschaften und keine Streubebauung.

Zu Ziffer 5): Neuerschließungen werden nicht notwendig. Vorhandene örtliche/überörtliche Straßen und Wirtschaftswege werden für die Erschließung des Vorhabengebietes genutzt und hierfür im Bedarfsfall technisch ertüchtigt.

Eine Beeinträchtigung des Naturparkes und der geltenden Erhaltungs-, Pflege- und Entwicklungsziele ist ausgeschlossen. Mittels der getroffenen Festsetzungen (z. B. Pflanz-/Erhaltungsgebote, Maßnahmen der Dachbegrünung, Höhenfestsetzungen) trägt der BBP/GOP der Lage in einem Naturpark Rechnung.

Sonstige in diesem Sinne betroffene Gebiete (z. B. europarechtlich geschützte Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Nationalparks) sind weder im Plangebiet noch in seinem Umfeld vorhanden.

2.1.3

Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der prognostischen Abschätzung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung geht es der Sache nach um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der sog. „Nullvariante“, nämlich die Folgen bei Unterbleiben des BBP/GOP. Dabei ist die Entwicklung zu betrachten, die sich unter Berücksichtigung der gegebenen Rechtslage aufgrund der zum Planungszeitpunkt gegebenen Nutzungen ergibt.

Der FNP/LSP stellt die Plangebietsflächen als nicht bebaubare Außenbereichsflächen dar (planungsrechtlicher Status quo). Ein verbindlicher Bauleitplan (BBP/GOP) existiert für diesen Bereich (bisher) nicht. Aufgrund fehlender Baurechte wäre die Errichtung neuer Gebäude und Straßen grundsätzlich unzulässig. Damit verbundene Flächenversiegelungen sowie alle übrigen Folgeerscheinungen (z. B. Verkehr, Emissionen) würden unterbleiben, ebenso die Errichtung weiterer Nebenanlagen, Stellplätze usw. Es würde zu keiner über den Status quo hinaus gehenden Flächenversiegelung kommen inkl. aller damit verbundenen Folgen insbesondere für die Schutzgüter Wasser, Grundwasser, Boden und Flora/Fauna.

Auch eine Flächeninanspruchnahme zwecks Ableistung des notwendigen externen (also außerhalb des Plangebietes liegenden), naturschutzfachlichen Ausgleichs könnte vermieden werden.

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung der bisherige Status quo (ungenutzte Grün-/Frei-, Gehölzflächen, vorhandene Gebäude, Gebäudeleerstände, zunehmende, sich ausbreitende Sukzession in den ungenutzten Bereichen) unverändert bliebe.

Baubedingte Gehölzrodungen könnten vermieden werden. Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände könnten mit zunehmendem Alter sowie bei entsprechendem Verzicht auf Pflege hinsichtlich ihrer Bedeutung als Biotopstruk-

tur an Bedeutung gewinnen (z. B. für die Artengruppe der Fledermäuse, der Käfer und der Vögel).

Erdarbeiten zur Herstellung nutzbarer, ebenflächiger Geländeneiveaus könnten unterbleiben. Auch unter diesem Aspekt würden sich die örtliche Topographie und das Landschafts-/Siedlungsbild nicht ändern. Eingriffe insbesondere in das Schutzgut Boden und in die Bodenstruktur würden unterbleiben.

Das bisherige Landschafts- und Siedlungsbild würde unverändert bleiben.

Zusätzliches Verkehrsaufkommen und sonstige, in Folge der künftigen Nutzung der Fläche für ein „SO_{GFEH}“ und für ein „MDW“ entstehende Emissionen könnten vermieden werden.

Umbauarbeiten im Bereich der St 2276 würden nicht notwendig.

Bei Verzicht auf die Planung könnte die Gemeinde Priesendorf die innerhalb des Geltungsbereiches vorhandenen, flächentechnischen Restpotenziale nicht städtebaulich/baulich nutzen. Ihr planerisches Ziel zur Stärkung der örtlichen Nahversorgung sowie zur Schaffung günstigen Wohnraumes könnte die Gemeinde Priesendorf nicht verwirklichen (keine Schaffung von Arbeitsplätzen, Versorgungsdefizite, Verlust von Gewerbesteuern).

2.2 **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die nachfolgenden, prognostischen Abschätzungen beziehen sich gemäß den gesetzlichen Vorgaben auf die direkten, indirekten, sekundären, kumulativen, kurz-, mittel- und langfristigen, ständigen, vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen des BBP/GOP. Grenzüberschreitende Auswirkungen können ausgeschlossen werden und wurden nicht weiter untersucht. Bei der Aufstellung eines BBP/GOP sind der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand zu berücksichtigen. Insbesondere die Belange des Umweltschutzes und der Landschaftspflege sind beachtlich. Zu unterscheiden sind bei der prognostischen Beschreibung der Entwicklung des Umweltzustandes bau-, anlage- und betriebsbedingte Wirkfaktoren.

Baubedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Unter „baubedingten Wirkfaktoren“ werden diejenigen Aspekte verstanden, die ausschließlich im Rahmen der Baudurchführung bzw. der damit verbundenen Maßnahmen und Arbeiten ausgelöst werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten, die ausgelöst werden

- im Zuge der Baustelleneinrichtung (z. B. Materiallagerplätze, Baustraßen, Fahrzeugabstellflächen, Plätze für Baustellen-, Büro-, Wohncontainer),
- im Zuge der Baufeldräumung/Baufeldvorbereitung,
- durch Barriere- und Absperrwirkungen (z. B. Bauzaunabsperrungen),
- durch Kollisionsrisiko zwischen Tieren und Baustellenfahrzeugen,
- durch temporäre Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume durch baubedingte Emissionen (z. B. Abgase, Staub),

- durch temporäre akustische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Baustellenlärm, Baustellenverkehr, Erschütterungen/Vibrationen) sowie
- durch temporäre optische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Fahrverkehr, Lichtreize, Baustellenbeleuchtung).

Anlagebedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Unter „anlagebedingt“ werden diejenigen Wirkfaktoren subsummiert, die durch die bauliche Anlage als solche, d. h. durch künftige Bauwerke, Straßen, Einfriedungen usw. verursacht bzw. ausgelöst werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten, die ausgelöst werden

- durch Flächenverluste/-versiegelung in Folge von Überbauung (z. B. durch Straßen, Gebäude, Bauwerke) inkl. aller damit verbundenen Auswirkungen insbesondere auf die Schutzgüter „Boden“ und „Wasser/„Grundwasser“ sowie
- durch Barriere- und Absperrwirkungen (z. B. Grundstückseinfriedungen, Baukörper) bzw. Zerschneidungseffekte.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren/Erheblichkeiten:

Hierbei handelt es sich um Auswirkungen, die durch den reinen Betrieb der künftigen baulichen Anlagen und Verkehrsinfrastrukturen erzeugt werden. Hierzu zählen insbesondere Erheblichkeiten, die ausgelöst werden

- durch Kollisionsrisiko zwischen Tier und Mensch (z. B. Anwohner/-innen, Kunden/-innen, Ver-/Entsorgungsverkehr, Besucher/-innen, Gäste),
- durch (temporäre) Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume durch Emissionen (z. B. Abgase, Stäube, Hausbrand),
- durch temporäre akustische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Verkehrs-, Betriebs-, Gewerbelärm) sowie
- durch temporäre optische Störungen/Belastungen angrenzender Lebensräume (z. B. Fahrverkehr, Lichtreize).

2.2.1 Prognose der Entwicklung bezogen auf die Schutzgüter

2.2.1.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung + Mensch/Lärm)

Durch den mit den Geltungsbereichsflächen verbundenen Lärm könnten in den außerhalb an das Plangebiet angrenzenden Siedlungsflächen unzulässige Beeinträchtigungen entstehen.

Auf das Plangebiet könnten von außen unzulässige Beeinträchtigungen in Folge von Verkehrslärm sowie in Folge landwirtschaftlicher und forstwirtschaftlicher Nutzungen eintreten.

In Folge der Vorbereitung und Beräumung des Baufeldes (z. B. Rückbau versiegelter Flächen, Rodungsarbeiten, Abschieben anstehender Oberboden) entsteht Baulärm. Gleiches gilt im Rahmen der Errichtung und Herstellung neuer Gebäude, Verkehrsflächen und Freianlagen. Der Baustellenlärm wirkt

auf die Umgebung ein. Baubedingte Beeinträchtigungen (z. B. Lärm, Staub) sind während der Bauzeit unvermeidbar, jedoch zumutbar, sofern sie sich im für Baustellen betriebsüblichen und zulässigen Rahmen bewegen. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich im Regelfall auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) beschränken. Lärmbelästigungen aus Baustellenlärm, die im Zuge des Vollzuges des BBP/GOP auftreten, sind grundsätzlich nicht in die Abwägung einzubeziehen. Derartige Immissionen, die sich mit fortschreitendem Vollzug des BBP/GOP reduzieren und mit der Planverwirklichung enden, sind keine durch den BBP/GOP bewirkten, dauerhaften Nachteile. Planbedingt sind nur solche Nachteile, welche die Festsetzungen des BBP/GOP den Betroffenen auf Dauer auferlegen. Probleme, welche sich allein aus der Realisierung des BBP/GOP ergeben, gehören wegen ihrer zeitlichen Begrenzung selbst dann regelmäßig nicht zu den Konflikten, welche der BBP/GOP selbst lösen muss, wenn die vollständige Realisierung des BBP/GOP mehrere Jahre in Anspruch nimmt. Zur Konkretisierung dessen, was der Nachbarschaft als Lärmbelastung zugemutet werden kann, können die Annahmen der auf der Grundlage des § 66 Abs. 2 BImSchG erlassenen Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen - vom 19.08.1970 Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160 (vom 01.09.1970 - VVBaulärm, abgedruckt in MABI NR. 1/1971) herangezogen werden. Allerdings kann es an der Erforderlichkeit eines BBP/GOP im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB fehlen, wenn bereits im Zeitpunkt seines Inkrafttretens erkennbar ist, dass die für den Baulärm maßgebenden Immissionsrichtwerte unter keinen Umständen eingehalten werden können. Ein solcher Sonderfall ist vorliegend nicht zu erkennen, insbesondere nicht aufgrund der im Umfeld des Plangebietes vorhandenen Nutzungen, Verkehrsinfrastrukturen und Vorbelastungen (Verkehrs-, Gewerbe-, Industrielärm).

Erholungswirksame Strukturen sind im Plangebiet nicht vorhanden und können in Folge der Realisierung des BBP/GOP nicht verloren gehen. In Folge des BBP/GOP ergeben sich unter diesem Aspekt keine Veränderungen bzw. keine negativ erheblichen Auswirkungen.

An der Erreichbarkeit der Plangebiets- sowie der Siedlungsflächen von Priesendorf durch den ÖPNV ändert sich in Folge des BBP/GOP nicht. Bisher vorhandene, im Plangebiet liegende Haltestellen, bleiben erhalten. Der BBP/GOP sichert unverändert dafür notwendige Verkehrsflächen.

In Folge der Realisierung der gemäß BBP/GOP zulässigen Nutzungen gewinnen die Plangebietsflächen insbesondere für das Schutzgut „Mensch“ an Bedeutung. Die Öffentlichkeit/Allgemeinheit wird von der Stärkung der gemeindlichen Nahversorgung profitieren, ebenso von den künftig innerhalb des „MDW“ zulässigen Nutzungen.

Für die Erholung relevante Wegebeziehungen könnten verloren gehen und die Erreichbarkeit der freien Landschaft erschwert werden. Auch die Zufahrt zu Grundstücken Dritter könnte durch den BBP/GOP erschwert bzw. unmöglich gemacht werden.

Ggf. könnten agrarstrukturelle, forstwirtschaftliche Belange bzw. privatwirtschaftliche Belange betroffen sein.

Der optisch - ästhetische Wert der Landschaft für eine passive Erholung könnte in Folge neu entstehender Baukörper und Bauflächen gemindert werden. Für die aktive, siedlungsnah Erholung relevante Flächen/Freiräume könnten verloren gehen.

2.2.1.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Flora/Fauna

In Folge der Überplanung bislang bereits versiegelter/überbauter Flächen (Straßen, geschotterte Wirtschaftswege, Bestandsgebäude) ergeben sich keine negativ erheblichen, dauerhaften Auswirkungen und Beeinträchtigung für Flora und Fauna.

Negativ erhebliche Auswirkungen auf das ausgewiesene, amtlich kartierte Biotop können ausgeschlossen werden, da dieses in dem damals kartierten, schutzwürdigen Zustand nicht (mehr) vorhanden ist.

Die vorliegende saP kommt zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Auswirkungen auf die Fauna, insbesondere auf die Artengruppe gehölzbezogener Vögel und Fledermäuse, der Zauneidechse sowie der Käfer (Eremit) notwendig werden. Der für die Beurteilung diesbezüglicher Belange durch die Gemeinde Priesendorf beauftragte Fachgutachter hat hierfür ein umfangreiches Vermeidungs-/Minimierungskonzept sowie CEF- und FSC - Maßnahmen erarbeitet (s. Ausführungen in der saP). Unter Berücksichtigung dieses Gesamtkonzeptes ist das Auslösen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht angezeigt.

2.2.1.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.1.2.2 („Angaben zu Art und Umfang sowie zum Bedarf an Grund und Boden“) wird verwiesen. Hieraus ergibt sich die Prognose, wieviel Fläche für die Verwirklichung des BBP/GOP voraussichtlich mindestens bzw. höchstens benötigt wird.

Baubedingt werden Flächenanteile (insbesondere im Bereich künftig neuer Gebäude, Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Straßen) verändert. Im Vorfeld wird Oberboden abgeschoben und zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden, Grundstückszufahrten, Stellplatzflächen und sonstiger baulicher Nebenanlagen werden Flächen dauerhaft versiegelt. Durch die Versiegelung wird die Leistungsfähigkeit des Schutzgutes in seinen wesentlichen Funktionen (Produktions-, Transformations-, Regelungs-, Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion) beeinträchtigt bzw. gestört.

Zur Herstellung ebenflächiger Baugrundstücke werden ggf. Aufschüttungen und Abgrabungen und insofern eine Veränderung der bisherigen Bodenstruktur sowie der Geländetopographie notwendig. Der Baugrund wird als mit hoher Wahrscheinlichkeit grabbar bzw. weitgehend grabbar eingestuft, was die baubedingt unvermeidbaren Aufwendungen im Rahmen der Bodenarbeiten minimiert.

Eingriffe und insofern die natürliche Bodenstruktur verändernde Auswirkungen können/werden sich insbesondere durch Ausschachtungen (z. B. Herstellen von Kellern, Fundamenten, Leitungsgräben, Unterbau von Straßen) und damit einhergehende Verdichtungen ergeben.

Bei unsachgemäßer Handhabung (Umschlag, Transport, Lagerung, Abfüllen/Befüllen) bodenschädigender Stoffe (z. B. Öle, Schmierstoffe, Treibstoffen) bzw. im Falle von Leckagen/Unfällen o. ä. könnte der Untergrund belastete/verunreinigt werden.

Schädliche Veränderungen/Auswirkungen auf das Schutzgut in Folge von Ablagerungen und/oder Lagerstätten (z. B. Deponie) können aufgrund der festgesetzten Nutzungsart ausgeschlossen werden.

Im Rahmen notwendiger Erdarbeiten könnten möglicherweise Bodendenkmäler (z. B. Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen) zu Tage treten. Diese müssten dann gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG grundsätzlich dem BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemeldet werden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG). Hingewiesen wird an dieser Stelle darauf, dass potenziell erforderliche Maßnahmen abhängig von Art und Umfang potenzieller Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und rechtzeitig geplant werden müssen. Sollte beispielsweise die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u. a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Damit verbundene zeitliche Verzögerung in der Bauabwicklung sowie finanzielle Aufwertung könnten sich negativ auf die Realisierung von Bauvorhaben auswirken.

Ggf. könnte der Baugrund nicht ausreichend tragfähig sein bzw. spezielle Gründungsmaßnahmen erforderlich werden. Steinig/felsiger oder nicht ausreichend tragfähiger Untergrund könnte die Arbeiten zur Herstellung von Baugruben, Leitungsgräben usw. technisch erschweren und verteuern.

Auf die Ausführungen zum Schutzgut „Wasser“ (s. Teil B. Kap. 2.2.1.4 „Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser“) wird verwiesen, die hier sinngemäß gelten.

2.2.1.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Grund-/Schichten-/Sickerwasser: Während und nach niederschlagsreichen Perioden könnte oberhalb schwach durchlässiger Schichten (z. B. stark schluffige Sande und Kiese sowie Schluffe und Tone) mit höheren Wasserständen, mit Staunässe und mit Sickerwasser zu rechnen sein.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zuge der Erdaushubarbeiten zur Erstellung notwendiger Baugruben, Fundamente o. ä. Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und z. B. im Zuge der Bauausführung Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden.

Im Rahmen der Bautätigkeit und in Folge der festgesetzten, künftig zulässigen Nutzungsart kann der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Schmierfette und Treibstoffe für die Baufahrzeuge) und in der Folge Leckagen o. ä. und damit verbundene negativ erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut nicht ausgeschlossen werden.

Im Bereich befestigter Flächen werden durch die neue, zusätzliche Versiegelung der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher wird die Grundwasserneubildungsrate gegenüber dem Status quo zukünftig reduziert sein.

In Hangeinschnitten ist mit dem Antreffen bzw. dem Austritt von Hang- und Schichtenwasser zu rechnen. Ohne eine Drainage nach DIN 4095 kann sich ein geländegleicher Stauwasserspiegel z. B. in Bauwerkshinterfüllungen o. ä. einstellen. Dieser Stauwasserspiegel ist ggf. bei der Bemessung der Auftriebssicherheit bzw. der Abdichtung zu berücksichtigen. Auf die diesbezüglichen Ausführungen im Baugrundgutachten wird hingewiesen.

In Folge hoher Grundwasserstände sowie in Folge drückenden (Grund-) Wassers könnten an künftigen Gebäuden Schäden entstehen.

Oberflächengewässer, Oberflächenwasser: Die durchschnittliche, jährliche Niederschlagsmenge nimmt gemäß Auskunft der Messstelle Bamberg im langjährigen Mittel geringfügig zu. Gleichzeitig hat sich die Anzahl von Tagen mit Starkregenniederschlägen erhöht. Im Sinne des vorbeugenden Hochwasserschutzes sowie zur Vermeidung von Abflussspitzen muss der BBP/GOP diesen Aspekten planerisch Rechnung tragen.

Aufgrund des Fehlens oberirdischer, stehender und/oder fließender Gewässer im Plangebiet können negativ erhebliche und insofern prüfrelevante Auswirkungen auf diese Teilaspekte ausgeschlossen werden.

Künftige bauliche Anlagen, insbesondere Gebäude, könnten durch aus den angrenzenden Flächen ungeordnet abfließendes Oberflächenwasser beeinträchtigt/geschädigt werden (s. Hinweis auf eine potenzielle Gefährdungslage aufgrund der weitgehend vollständigen Lage des Plangebietes in einem wassersensiblen Bereich).

Durch das künftig im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser könnten die im Umfeld vorhandenen Kanalleitungen überlastet bzw. hierfür nicht dimensioniert/ausgelegt sein.

Aus dem Plangebiet heraus könnte unzulässiger Weise Niederschlagswasser auf angrenzende Grundstücke Dritter gelangen und dort zu Schäden führen.

2.2.1.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft

Die künftig zu erwartende zusätzliche Versiegelung und Überbauung von Bodenflächen führt aufgrund größerer Aufheizung und Rückstrahlung zu Temperaturerhöhungen innerhalb der betrachteten Flächen.

Das Zirkulieren von Frischluftströmen bzw. der Austausch von Luftmassen könnte durch das Baugebiet verändert und/oder verzögert werden.

Aufgrund des notwendigen Baumaschineneinsatzes zur Errichtung baulicher Anlagen könnten insbesondere bei trockenen Witterungsverhältnissen baubedingte Staubbelastungen auftreten, die auf das bestehende Siedlungsumfeld negativ erheblich einwirken.

In Folge der Ausweisung neuer Bauflächen wird sich das Kraftfahrzeugaufkommen erhöhen (z. B. Anwohner-, Besucher-, Kunden-, Anliefer-, Ver-/ Entsorgungsverkehr) und damit typischerweise verbundene, auf das Schutzgut Luft einwirkende Emissionen (üblicherweise Rauch, Ruß, Staub, Gase, Aerosole, Dämpfe, Geruchsstoffe, Stickoxide, Schwefeldioxid, Kohlenmonoxid, Ozon, Treibhausgase). Genaue qualitative bzw. quantitative Angaben können an dieser Stelle nicht gemacht werden. Vorbelastungen sind nicht bekannt bzw. nicht erfasst.

In Folge neuer, bisher nicht vorhandener Emissionen (z. B. Hausbrand, Verkehr) könnte es zu einer zusätzlichen Anreicherung von Luftschadstoffen in der Umgebungsluft kommen.

In Folge der baulichen Entwicklung des Plangebietes, seiner Lage sowie seiner Größe können negativ erhebliche Auswirkungen auf die Durch-/Belüftung der Umgebung ausgeschlossen werden.

2.2.1.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz. Die geplante bauliche Entwicklung erfolgt in direktem Anschluss/Kontext an bestehenden Siedlungsflächen. Es kommt zu einem randlichen Lückenschluss. Eine negative Zersiedlung der Landschaft kann nicht festgestellt werden. Das Plangebiet liegt im Übergang zur freien Landschaft. Durch die künftig hier zulässigen Baukörper könnte sich eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergeben. Das Plangebiet könnte eine negativ erhebliche Fernwirkung entfalten. Es kommt zu einer Veränderung des bisherigen Landschafts- und Siedlungsbildes. Es könnten Bauformen entstehen, die sich gestalterisch weder in das bestehende bauliche Umfeld noch in die örtliche Topographie einfügen.

2.2.1.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In Folge der Überbauung könnten Kultur-, Boden-, Baudenkmäler bzw. andere Sachgüter zerstört und/oder beeinträchtigt werden. In Folge der Planung und der baulichen Realisierung könnten sich negativ erhebliche Auswirkungen auf weitere Sachgüter (z. B. bestehende Verkehrsflächen, Privatgrundstücke Dritter) ergeben. Das Grundstück mit der alten/neuen Fl.-Nr. 181/24 (Gmkg. Priesendorf) befindet sich entgegen aller übrigen Bauflächen nicht im Eigentum der Gemeinde Priesendorf. In Folge der Planung könnten die Interessen dieses Fremdgrundstückes durch den BBP/GOP negativ erheblich beeinträchtigt sein.

2.2.1.8 Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

Das BauGB fordert die Berücksichtigung des Wirkgefüges zwischen Tieren, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft und Klima. Die Gemeinde Priesendorf kann zusätzlich zu den in den Kapiteln 2.2.1.1 („Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung + Mensch/Lärm)“) bis 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) bereits beschriebenen Auswirkungen keine unter dem Aspekt des „Wirkgefüges“ und der „Wechselwirkungen“ zusätzlichen Auswirkungen erkennen. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über den üblicherweise vorkommenden und vorbeschriebenen Umfang hinaus sind nicht zu erwarten.

2.2.2 Auswirkungen in Folge des Baues und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten

Auf die diesbezüglich relevanten Informationen in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 „Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung + Mensch/Lärm)“ bis Teil B. Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) wird verwiesen.

Negativ erhebliche Auswirkungen in Folge der im Plangebiet notwendigen Abrissarbeiten (z. B. oberirdische Gebäude, befestigte Flächen) sind nicht zu erkennen, sofern im Umfeld des Plangebietes bauvorgreifend ggf. notwendige Beweissicherungen (z. B. am Gebäudebestand, Verkehrsflächen) erfolgen, die Rückbauarbeiten durch fach- und sachkundige Firmen ausgeführt und das Abbruchmaterial gemäß den gesetzlichen Vorgaben entweder recycelt und/oder eine geordneten Endlagerung zugeführt werden.

Die Nachbarschaft ggf. beeinträchtigende Staubbildung im Zuge der Abbrucharbeiten können durch geeignete Gegenmaßnahmen (z. B. Abhängen mit Planen/Folien, Befeuchtung der Fracht bzw. der Transportwege) minimiert/vermieden werden. Mit den Abbrucharbeiten verbundene Vibrationen/ Erschütterungen können durch den Einsatz geräusch-/vibrationsarmer bzw. -dämpfender Maschinen sowie durch sonstige technische Minimierungsmaßnahmen (z. B. Einrichtung von Sandauflagern als Pufferflächen) abgemildert werden.

Bei dem Abbruch von Gebäuden und Flächen handelt es sich im vorliegenden Fall nicht um einen spezifischen Sonder-/Einzelfall, sondern um regelmäßig andernorts praktizierte Vorhaben.

Es werden Gehölzrodungen notwendig.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse ist davon auszugehen, dass die bisherige Geländetopographie durch Abgrabungs-/Aufschüttungsarbeiten verändert wird/werden muss.

Unvermeidbar sein werden Abgrabungsarbeiten (z. B. bei der Ausführung von Gebäudefundamenten, bei der Herstellung des Straßenunterbaues und für Flächenbefestigungen sowie bei der Herstellung von Leitungsgräben).

2.2.3 Auswirkungen in Folge der Nutzung natürlicher Ressourcen

Auf die diesbezüglich relevanten Informationen in Teil B. Kapitel 2.2.1.1 („Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Mensch/Erholung + Mensch/Lärm)“) bis Teil B. Kapitel 2.2.1.7 („Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) wird verwiesen. Art und Umfang der in Folge des BBP/GOP verursachten Flächeninanspruchnahmen sind den Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.1.2 („Beschreibung der Festsetzungen des Planes mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben“) zu entnehmen. Dauerhaft erhebliche, negative Auswirkungen in Folge dieser Inanspruchnahme kann die Gemeinde Priesendorf nicht erkennen, zumal sie insbesondere unter Berücksichtigung des Klimawandels alles unternommen hat, um die notwendige und unvermeidbare Flächenüberbauung/Versiegelung durch Gegenmaßnahmen zu kompensieren (z. B. Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge, Pflanz-/Erhaltungsgebote, Dachbegrünungsmaßnahmen).

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

Im vorliegenden Fall handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Daher können zum Zeitpunkt der Planaufstellung Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung usw. nicht konkret quantitativ und qualitativ beziffert und beschrieben werden.

Emissionen sind die von einer Anlage ausgehenden Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen. Die Gemeinde Priesendorf verweist auf ihre Ausführungen zum Thema „Klima/Luft“ (s. Teil B. Kap. 2.1.1.5 „Bestandsbeschreibung Klima/Luft“, Teil B. Kap. 2.2.1.5 „Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft“, Teil B. Kap. 2.3.5 „Schutzgut Klima/Luft“).

Bezüglich des Aspektes „Erschütterungen“ verweist die Gemeinde Priesendorf auf ihre Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2.2 („Auswirkungen in Folge des Baues und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant, einschließlich Abrissarbeiten“). Vibrationen o. ä. (z. B. durch den Betrieb haustechnischer Anlagen) können dauerhaft mit geeigneten technischen Mitteln auf das zulässige Maß minimiert bzw. ganz ausgeschlossen werden, so dass hier von keinen unzulässigen Auswirkungen auszugehen ist. Dies bedarf keiner gesonderten Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung.

Durch neue Gebäude wird Wärme abgestrahlt. Der Umfang richtet sich nach Gebäudeisolierung, Fassaden-/Dachflächengröße und Heizintensität. Diese Informationen sind zum derzeitigen Planungsstand nicht bekannt. Die Gebäude- und Verkehrsflächen nehmen durch Sonneneinstrahlung Wärme auf und geben sie an die Umwelt ab. Je stärker die Flächen begrünt sind, desto weniger heizen sie sich auf und können dementsprechend geringere Wärmemengen abgeben. Der BBP/GOP trifft Festsetzungen (z. B. Pflanz-/ Erhaltungsbote, Dachbegrünung, Wandbegrünung), um diesbezügliche Auswirkungen zu minimieren.

Lichtemissionen gehören zu den potenziell schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG. Derartige, vom Plangebiet ausgehende Emissionen (z. B. Blendungen, Aufhellungen, Reflektionen, Spiegelungen) müssen insbesondere gegenüber den an den Geltungsbereich angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen unterbunden werden (z. B. durch entspiegelnde Folien, Beschichtungen, optimierte Ausrichtung, Neigung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie). Unter diesem Aspekt von besonderer Schutzwürdigkeit sind die öffentlichen Straßenverkehrsflächen und die an den Geltungsbereich angrenzenden Wohnnutzungen.

Der BBP/GOP bereitet keine Nutzungen, baulichen Anlagen und/oder Einrichtungen vor, von denen Strahlung (z. B. Elektro-, Magnetwellen, Radioaktivität, Hitze) ausgehen könnte.

Mit dem Schutz vor Lärm bzw. gegen Lärm hat sich der BBP/GOP auseinandergesetzt (s. schalltechnische Untersuchung, s. getroffene Festsetzungen).

In Folge des Betriebes der geplanten Fläche für ein „SO_{GFEH}“ und für ein „MDW“ ist nicht mit besonders wahrnehmbaren, gebietsuntypischen Gerüchen zu rechnen.

Baubedingte Auswirkungen (z. B. Lärm, Staub, akustische, optische Reize) sind im Plangebiet und der angrenzenden Nachbarschaft unvermeidbar, jedoch zumutbar, sofern sie sich im für Baustellen betriebsüblichen und zulässigen Rahmen bewegen. Es handelt sich um temporäre Auswirkungen, die sich üblicherweise auf den Tagzeitraum beschränken. Es sind baubedingte Erschütterungen im für Baustellen typischen Umfang (z. B. Verdichtung zur Herstellung des Planums, von Leitungsgrabensohlen, von Frostschutzschichten, lageweisen Auffüllungsarbeiten) zu erwarten.

Die Regelung und Abwicklung des Baustellenverkehrs erfolgt u. a. auf Grundlage von Verkehrsschauen und Abstimmungen mit den relevanten Stellen (z. B. Gemeinde Priesendorf, LRA, Sicherheitsbehörden, Baufirmen) außerhalb des Bauleitplanverfahrens. Gefährdungspotenziale können durch geeignete Gegenmaßnahmen gelöst werden, so dass sich in Folge des BBP/GOP keine unlösbaren bzw. außerhalb des Bauleitplanverfahrens nicht lösbaeren Konflikte abzeichnen.

Ganz allgemein ist davon auszugehen, dass im Plangebiet zukünftig mit Emissionen im für Flächen für ein „SO_{GFEH}“ und für ein „MDW“ üblichen, erwartbaren und zulässigen Umfang zu rechnen ist. Hierunter fallen u. a. Emissionen durch Parkplatzsuch-, Anlieferverkehr, usw. Für diese Emissionen gelten die diesbezüglich relevanten Regelwerke, Gesetzesgrundlagen sowie sonstigen Vorgaben nach dem Stand der Technik, die allgemein gültig und von allen zu beachten/einzuhalten sind.

2.2.5 Auswirkungen in Folge der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Im Zuge der Baumaßnahmen, insbesondere der vorgeschalteten Arbeiten zur Freimachung des Baugeländes, fallen voraussichtlich insbesondere folgende Abfallarten an:

- Oberboden mit grasig - krautigem Bewuchs
- Grün-/Schnittgut
- Natürlich anstehender Baugrundboden bzw. anthropogene Auffüllungen
- Natürliche Mineralgemische, Schotter usw. aus dem Bereich der befestigten und/oder ungebundenen Tragschichten (Wirtschaftswege)
- Asphaltaufbruch aus den befestigten Flächen
- Betonaufbruch/Betonpflaster aus den befestigten Flächen
- Mauerwerk (z. B. Ziegel, Kalkstein, Naturstein, Beton) von Gebäuden
- Dacheindeckungsmaterialien (z. B. Ziegel, Bitumen, Eternit, Metall)
- Metalle (z. B. Dachrinnen, Regenfallrohre, Tür-, Fensterrahmen, Armierungs-/Bewehrungsseisen, statisch relevante Träger, Stützen, Rohrleitungen, haustechnische Anlagen)
- Bauholz (z. B. Dachtragwerke, Türen, Fenster, Tür-/Fensterrahmen)
- Glas (Fenster-/Türglas)

- Kunststoffe, Plastik (z. B. (Ab-) Dichtungen, Dämmmaterialien, Kabelummantelungen, Folien wie Dampfsperren, Tür-/Fensterrahmen)
- Holz, Äste, Baumstämme, Wurzelstöcke durch Gehölzrodungen
- Mineralwolle
- Keramik (z. B. Fliesen, Sanitäranlagen)

Diese sind im Rahmen der Bauabwicklung durch die bauausführenden Firmen gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu recyceln. Ein weiterer Regelungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung ergibt sich nicht. Genaue Mengenangaben sind im Rahmen der Bauleitplanung nicht möglich.

Betriebsbedingt werden gebiets- und nutzungstypische Abfälle, z. B. Verpackungsabfälle (z. B. Kartonagen, Papier, Folien, Styropor, Schaumstoffverpackungen, Verpackungsbänder, Paletten, Obst-, Gemüsesteigen), Büroabfälle (z. B. Papier, Farbbänder, Tonerkartuschen, Kassenrollen), Sonderabfälle (z. B. Schmiermittel, Öle, Lacke, Farben, Batterien, elektronischer Altgeräte) und Hausmüll (Biomüll, Gelber Sack, Windelsack, Gartenabfälle, Glas und Sperrmüll) anfallen. Diese sind gesondert einer geordneten, qualifizierten Entsorgung zuzuführen. Hierzu können an dieser Stelle exakte, quantifizierbare und qualifizierbare Mengenangaben nicht gemacht werden. Es handelt sich um wirtschaftlich verwertbare Recyclingmaterialien, die damit einer Wiederverwertung zugeführt werden.

Im Bereich der künftigen Stellplatzflächen des „SO_{LEH}“ ist mit dem für solche Flächen und Nutzungen üblichen Müllmengen und -arten (Glas, Dosen, Papier, Verpackungen, Zigaretten usw.) zu rechnen. Der Grundstückseigentümer bzw. der Betreiber des Einkaufsmarktes ist für deren Unterhalt und zuständig. Beschädigte und/oder verdorbene Lebensmittel werden von einem hierfür qualifizierten externen Dienstleister abgeholt und einer qualifizierten Entsorgung zugeführt.

Ein qualifiziertes Müllentsorgungssystem (z. B. Mülltrennung, Abholung, Transport, Wiederverwertung) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Bamberg organisiert und durch die von ihm beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt.

Die Zufahrt in das Plangebiet sowie die im Geltungsbereich festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß den Vorgaben der RAS_t 06 für das Befahren durch ein dreiachsiges Müllfahrzeug (Bemessungsfahrzeug) vordimensioniert (inkl. der geplanten Wendeanlage/Wendemöglichkeiten).

Die Entwässerung der Geltungsbereichsflächen ist qualifiziert und gemäß den gesetzlichen Bestimmungen im Trennsystem vorgesehen und sichergestellt. Es gelten die Vorgaben der gemeindlichen Entwässerungssatzung. Schmutzwasser wird der gemeindlichen Kläranlage zugeführt und dort aufbereitet.

Konkrete Angaben zum Schmutzwasseranfall (z. B. Abflüsse, Konzentrationen, Frachten) können im vorliegenden Planfall nicht gemacht werden, zumal es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt. Die Abflüsse, Abflussmengen, Frachten usw. werden sich im für Einzelhandelsvorhaben typischen Rahmen bewegen und sich im Wesentlichen aus den Abwässern der Kunden- und Mitarbeiter Toiletten sowie aus den Abwässern in Folge der Reinigung künftiger Gebäude (z. B. Verkaufsfächen, Fleischtheken)

zusammensetzen. Insofern ist weitgehend von Abwässern auszugehen, die sich nicht wesentlich von Abwässern unterscheiden, die auch in Wohngebieten und/oder Dorfgebieten („MDW“) anfallen. Zudem handelt es sich ausschließlich um die Ansiedlung eines Betriebes, der auch nur zur Tagzeit betrieben wird. In der Nachtzeit werden insofern im Allgemeinen keine Schmutzwässer anfallen. Im Bereich der MDW - Flächen ist mit den hierfür gebietstypischen Schmutzwassermengen/-arten zu rechnen. Auch diesbezüglich lassen sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung Mengen weder quantifizieren noch der Art der Abwässer nach qualifiziert vorhersagen.

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

Da sowohl eine qualifizierte Trinkwasserversorgung, Schmutzwasser- und Müllentsorgung gewährleistet ist, bestehen keine unkalkulierbaren Gefahren für die menschliche Gesundheit (z. B. in Folge des Konsums potenziell verunreinigten Trinkwassers oder der Ansteckungsgefahr durch eine fehlende Schmutzwasserbeseitigung und -aufbereitung, durch eine fehlende Müllentsorgung und damit einhergehendem Schädlingsbefall des Plangebietes).

Der BBP/GOP sichert alle notwendigen Flächen, damit Feuerwehr- und sonstige Rettungsfahrzeuge die Geltungsbereichsflächen von außen im notwendigen Umfang anfahren/erreichen können bzw. die Flächen entsprechend verlassen und sich auf diesen bewegen können.

Die Gemeinde Priesendorf hat geprüft, dass das vorhandene Leitungsnetz dafür ausgelegt ist, im Brandfall notwendige Löschwassermengen bereitzustellen zu können (was positiv bestätigt werden kann).

In Folge der im BBP/GOP festgesetzten Art der Nutzung sind Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit grundsätzlich auszuschließen. Hier zulässige Nutzungen sind mit dem Gefahren-/Risikopotenzial z. B. von Industriegebieten nicht vergleichbar (z. B. kein Vorkommen von Störfallbetrieben, keine Materialproduktionen, kein Umschlag gefährlicher Stoffe in großen Mengen wie z. B. Treibstoffe).

Unkalkulierbare Risiken für das kulturelle Erbe (Bau-, Kultur-, Bodendenkmäler, immaterielles Erbe) sind aus den im Umweltbericht vorgenannten Gründen nicht zu erkennen.

Negativ erhebliche, vom Plangebiet ausgehende bzw. auf das Plangebiet einwirkende sonstige Auswirkungen bzw. unkalkulierbare Risiken für die Umwelt sind zu verneinen.

Im gesamten Gemeindegebiet sind keine Störfallbetriebe vorhanden. Damit potenziell verbundene, negativ erhebliche Auswirkungen auf die sich im Plangebiet aufhaltenden Menschen können ausgeschlossen werden. Innerhalb des Plangebietes ist die Ansiedlung von Störfallbetrieben nicht möglich. Insofern ergibt sich ausgehend von den geplanten Bauflächen gegenüber den benachbarten Siedlungsflächen hinsichtlich der menschlichen Gesundheit weder eine Verbesserung noch eine Verschlechterung der Gefährdungslage. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.6 („Beschreibung der erheblich nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB“) wird hingewiesen.

Die Ansiedlung produzierender und in der Regel dann auch stark emittierender Gewerbe-/Industriebetriebe o. ä. ist im Plangebiet unzulässig, so dass sich unter diesem Aspekt gegenüber dem Status quo auch eine erhebliche unzulässige und gesundheitsgefährdende Zunahme der Luftschadstoffbelastung verneinen lässt.

2.2.7

Auswirkungen 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

Hinsichtlich der Betroffenheit von Gebieten mit spezieller Umweltrelevanz ist festzustellen:

- Europarechtlich geschützte Gebiete (FFH-, SPA - Gebiete) sind nicht im Plangebiet vorhanden.
- Schutzgebiete in Anlehnung an Art. 13 BayNatSchG (Nationalparke), Art. 14 BayNatSchG (Biosphärenreservate), Art. 16 BayNatSchG (Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile) i. V. m. den § 23 BNatSchG (Naturschutzgebiete), § 24 BNatSchG (Nationalparke, Nationale Naturmonumente), § 25 BNatSchG (Biosphärenreservate), § 28 BNatSchG (Naturdenkmäler), § 29 BNatSchG (Geschützte Landschaftsteile) und § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG (gesetzlich geschützte Biotope) sind im Geltungsbereich und/oder dessen Umfeld nicht ausgewiesen.
- Landschaftliche Vorbehaltsgebiete sind nicht vorhanden.
- Gemäß Aussage und Darstellung der Internetplattform „FIS - Natur Online (FIN - Web)“ befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Flächen des „Bayerischen Ökoflächenkatasters“ (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Öko-kontoflächen, sonstige Flächen).
- Naturdenkmale sind gemäß Aussage des ABSP für den Landkreis Bamberg weder im Geltungsbereich noch in seinem Umfeld vorhanden.
- Amtlich kartierte Biotope sind gemäß Auskunft der Biotopkartierung Bayern/Flachland zwar vorhanden, jedoch auf Grundlage der aktuell durchgeführten Biotop- und Nutzungstypenkartierung nicht mehr nachgewiesen (demnach keine Betroffenheit).
- Gesetzlich geschützte Biotope sind gemäß der erfolgten Biotop- und Nutzungstypenkartierung im Plangebiet nicht vorhanden.
- Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Steigerwald.

Im Umfeld des BBP/GOP bzw. direkt an diesen angrenzend sind keine sonstigen Vorhaben und Planungen bekannt/vorhanden, die im Sinne kumulierender Folgeeffekte zu berücksichtigen wären.

Kumulierende, negativ erhebliche Wirkung in Folge der Ausweisung des Plangebietes als „MDW“ bzw. als „SO_{GFEH}“ kann die Gemeinde Priesendorf nicht erkennen.

Die an das Plangebiet angrenzenden Geltungsbereiche benachbarter Bebauungspläne sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Auch unter die-

sem Aspekt ergeben sich keine negativ erheblichen, prüfrelevanten Wechselwirkungen und Abhängigkeiten, die nicht ohnehin bereits planerisch berücksichtigt wären (s. schalltechnische Untersuchung).

Im Plangebiet sind keine besonderen, nicht zu bewältigende sonstigen Umweltprobleme bekannt/vorhanden.

2.2.8 Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf das Klima sowie Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Auf die diesbezüglich relevanten, vorhergehenden Ausführungen wird verwiesen. Diese gelten hier sinngemäß. Das im Rahmen der planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften geschnürte Maßnahmenbündel hat sowohl die Folgen des Klimawandels berücksichtigt als auch die Folgen der Planung auf das „Stadtklima“ minimiert. Quantitative bzw. qualitative Angaben zu Art und Ausmaß künftig im Plangebiet entstehender Treibhausgasemissionen können mit einem verhältnismäßigen und zumutbaren Aufwand auf der Ebene der Bauleitplanung nicht gemacht werden. Die Anfälligkeit der Planung gegenüber den Folgen des Klimawandels ist unter wertender Berücksichtigung der getroffenen und diesbezüglich wirksam werdenden Festsetzungen gering einzustufen.

2.2.9 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe

Vorliegend handelt es sich nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, der ein konkretes Vorhaben (z. B. Logistikunternehmen, Fertigungsanlagen) festsetzt, bei dem dann unter diesem Aspekt genauere Angaben gemacht werden könnten. Die Gemeinde Priesendorf kann an dieser Stelle eine einschlägige Relevanz dieses Aspektes nicht erkennen und verzichtet auf weitere Ausführungen. Es handelt sich vorliegend nicht um ein Gebiet, in dem mit bestimmten Stoffen und Techniken hantiert wird (wie z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten).

2.3 **Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche, nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert oder verringert werden sollen**

2.3.1 Schutzgut Mensch

Bisher nicht der Öffentlichkeit/Allgemeinheit dienende, nicht öffentlich zugängliche Rest-/Zwickelflächen am bisherigen Ortsrand werden der Allgemeinheit zugänglich und nutzbar gemacht.

Der BBP/GOP sichert Flächen für die Realisierung baulicher Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen, die insbesondere dem Schutzgut Mensch zu Gute kommen, hier konkret u. a. der Stärkung der örtlichen Nahversorgung, Versorgung mit Wohnungen usw.

Die schutzwürdigen Belange und Interessen angrenzender, benachbarter Nutzergruppen wurden mittels eines schalltechnischen Gutachtens unter-

sucht. Auf Grundlage getroffener schallschutztechnischer, planungsrechtlicher Festsetzungen und örtlicher Bauvorschriften ist sichergestellt, dass von außen auf das Plangebiet keine unzulässigen Belastungen (Verkehrslärm) einwirken. Umgekehrt ist ausgeschlossen, dass aus dem Plangebiet heraus keine unzulässigen Emissionen auf die umgebenden schutzwürdigen Nutzungen, Einrichtungen und baulichen Anlagen einwirken bzw. sich hier Einschränkung bisheriger Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten ergeben.

Die im Plangebiet zulässigen Gebäude entfalten gegenüber der Umgebung eine bislang nicht vorhandene, schallabschirmende Wirkung und führen insofern nördlich außerhalb des Plangebietes zu einer Verbesserung gegenüber dem Status quo (insbesondere gegenüber Verkehrslärm von der St 2276 und der Kr BA 17).

In Folge der Planung und der künftig hier zulässigen Nutzungen kommt es zu einer Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur und zu einer städtebaulichen und architektonischen Aufwertung im Umfeld des Plangebietes (Beseitigung von Gebäudeleerständen, Brach-/Ruderflächen). Dies führt dort zu einer Steigerung der Wohn- und Lebensqualität im Umfeld.

Bezüglich des Aspektes „Baulärm“ gelten die aktuellen Richtlinien und technischen Vorgaben, Verordnungen, Gesetze usw. Darüber hinausgehende, zusätzlich im Rahmen des BBP/GOP zu sanktionierende Vermeidungsmaßnahmen werden nicht notwendig.

Der BBP/GOP gewährleistet auf Grundlage der getroffenen Festsetzungen auch zukünftig uneingeschränkt die Erreichbarkeit der freien Landschaft sowie von Privatgrundstücken Dritter.

Zusätzliche naturschutzfachliche Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes, die erfahrungsgemäß in der Praxis nahezu vollständig zu Lasten land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen gehen, werden notwendig. Die Gemeinde Priesendorf hat alles unternommen, um trotz Aufrechterhaltung ihrer städtebaulichen Planungsziele die im Geltungsbereich liegenden Flächen optimal und effektiv zu nutzen, um auch hierdurch weitere Flächeninanspruchnahmen an anderer Stelle zu vermeiden/zum minimieren.

Ergebnisbewertung: Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich folgende Ergebnisbewertung: Bezogen auf das Schutzgut „Mensch/Lärm“ sind baubedingt mittlere Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten, anlage- und betriebsbedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten. Bezogen auf das Schutzgut „Mensch/Erholung“ sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

2.3.2 Schutzgut Flora/Fauna

Da im Plangebiet im Rahmen der Bestandsbegehungen keine Wildwechsel festgestellt werden konnten, können derartige Strukturen in Folge der Realisierung des Baugebietes nicht zerstört/beeinträchtigt werden. Im Sinne der Eingriffsminimierung hat die Gemeinde Priesendorf alles unternommen, um innerhalb des Plangebietes sowie im Austausch des Plangebietes mit der freien Landschaft die Durchlässigkeit nicht zusätzlich zu erschweren/behindern (z. B. durch das Verbot von Einfriedungsmauern, Verbot von Einfrie-

dungssockeln an den seitlichen/hinteren Grundstücksgrenzen, Festsetzung eines Bodenabstandes von Einfriedungsanlagen). Zudem sind Umläufigkeiten und Ausweichflächen sowie Querverbindungen zur freien Landschaft vorhanden bzw. im BBP/GOP vorgesehen.

Zur optimierten Ein- und Durchgrünung innerhalb des Baugebietes sind Pflanz- und Erhaltungsgebote festgesetzt. Auch die getroffenen örtlichen Bauvorschriften (z. B. zum Thema Beleuchtung, Fassadengestaltung, Verbot von Stein-/Schottergärten/-flächen, Festsetzung zur Verwendung von Insektennährgehölzen, Festsetzung von Dachbegrünungsmaßnahmen) dienen der Minimierung von Auswirkungen auf das Schutzgut.

Gemäß den gesetzlichen Vorgaben wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzabschätzung durchgeführt. Auf deren Grundlage wurde die Wertigkeit und der Bedeutung der Plangebietsflächen als Lebensraum für im Rahmen der Bauleitplanung prüfrelevante, schützenswerte Pflanzen- und Tierarten sowie deren Vorkommen im Plangebiet abgeschätzt und beurteilt.

Folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden getroffen, um Gefährdungen der nach den hierfür einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern:

- „V 1“: Maßnahmen zum Schutz der Insekten (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert):
 - a) Vorgaben zur Verwendung einer arten-/blühreichen Saatgutmischung im Rahmen der Eingrünung der festgesetzten privaten/öffentlichen Grünfläche
 - b) Festsetzung von Dach- und Wandbegrünungsmaßnahmen
 - c) Festsetzung des Verbotes von Stein-/Schottergärten/-flächen
 - d) Festsetzung insektenschonende Beleuchtung
 - e) Vorgaben zur Verwendung von Insektennährgehölzen
- „V 2“: Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert oder Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt):
 - a) Festsetzung von Pflanzgeboten
 - b) Der Gebäudeabbruch kann nur im Winterhalbjahr (Oktober bis Januar/Februar) erfolgen, damit die Tötung/Störung von Fledermäusen ausgeschlossen werden kann. Alternativ kann eine hierfür qualifizierte Person unmittelbar vor Abriss die zu bebauenden Flächen/Gebäude auf Fledermäuse absuchen. Werden keine Fledermäuse gefunden, kann ein Beginn der Abrissarbeiten auch außerhalb des oben genannten Zeitraumes erfolgen. Sowohl im Winter- als auch im Sommerhalbjahr sind die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf Fledermäuse zu untersuchen. Bei Vorkommen von Fledermäusen ist der bevorstehende Abriss mit der Regierung von Oberfranken abzustimmen. Die UNB am LRA Bamberg ist ebenfalls zu informieren.
 - c) Maßnahmen zur Steuerung der Bauzeit (s. Ausführungen zu „V 7“)

- „V 3“: Maßnahmen zum Schutz der Vögel (bereits mittels Festsetzungen sanktioniert oder Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt):
 - a) Festsetzung von Pflanzgeboten
 - b) Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung von Vogel-schlag
 - c) Der Gebäudeabbruch kann nur im Winterhalbjahr (Oktober bis Januar/ Februar) erfolgen, damit die Tötung/Störung von Vögeln (Gebäude-/ Höhlenbrüter) ausgeschlossen werden kann. Alternativ kann eine hier für qualifizierte Person unmittelbar vor Abriss die zu bebauenden Flächen/Gebäude auf Vogelbrutstätten absuchen. Werden keine Brutvögel/Nester gefunden, kann ein Beginn der Abrissarbeiten auch außerhalb des oben genannten Zeitraumes erfolgen. Sowohl im Winter- als auch im Sommerhalbjahr sind die Gebäude unmittelbar vor dem Abriss auf Vögel zu untersuchen. Bei Vorkommen von Vögeln ist der bevorstehende Abriss mit der Regierung von Oberfranken abzustimmen. Die UNB am LRA Bamberg ist ebenfalls zu informieren.
 - d) Maßnahmen zur Steuerung der Bauzeit (s. Ausführungen zu „V 7“).
- „V 4“: Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse (Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt):
 - a) Durchführung von Umsiedlungsmaßnahmen in der Zeit ab März/April bis Oktober; sollten am Ende der Umsiedlung im Sept./Okt. Noch Zauneidechsen gefunden werden, muss ein weiteres Jahr umgesiedelt werden
 - b) Beginn der Umsiedlung ab April (nach Ende Überwinterungs-/ Ruhephase)
 - c) Entfernung sämtlicher Versteckmöglichkeiten (Stein-/Holzhaufen, Hecken)
 - d) Abdecken Mauern mit unten offenen Lkw - Planen ab April, damit diese nicht besiedelt werden; Kontrolle Mauern auf Tierbesatz vor Durchführung Abdeckung
 - e) Aufstellen Reptilienschutzzaun sowohl zum Abfangen für Umsiedlung als auch zur Verhinderung einer Einwanderung von außen; inkl. Kontrolle Schutzzaun auf Funktion (Vermeidung von Schlupflöchern usw.); Zaun bleibt bis zur Fertigstellung der Baumaßnahme bestehen, um Rückkehr von Individuen zu vermeiden
 - f) Nach erfolgter Umsiedlung regelmäßige Mahd inkl. Abtransport Mahd-gut zur Vermeidung von Versteckmöglichkeiten (Vergrämung)
 - g) Entfernung Gehölze/Hecken, Wurzelstöcke und Totholz (Vergrämung)

- „V 5“: Maßnahmen zum Schutz von Käfern (Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt):
 - a) Umsetzen eine Biotopbaumes (mit Mulmhöhle) inkl. Wurzel mit Bagger
- „V 6“: Maßnahmen zum Schutz von Faltern (Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt):
 - a) Der Bereich im Nordosten des Geltungsbereiches, in dem die Wirtspflanze angetroffen wurde, ist bis zum Baubeginn regelmäßig zwischen Juni bis September (alle 2 - 3 Wochen) zu mähen, um ein Aufkommen der Wirtspflanze zu verhindern (dadurch Verhinderung Eiablage der Wirtspflanze im Blütenkopf).
- „V 7“: Steuerung der Bauzeit (Sanktionierung/Regelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB, z. B. als Auflage in der Baugenehmigung bzw. mittels städtebaulichem Vertrag gem. § 11 BauGB, sofern nicht ohnehin bereits anderweitig gesetzlich geregelt)
 - a) Durchführung der Rodungsarbeiten nur außerhalb der gesetzlichen Vogelschutzzeit, demnach nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar
 - b) Empfohlene Rodungszeit für festgestellte Biotopbäume (insgesamt 7 Stück) zwischen 11.09 - 31.10
 - c) Durchführung der Rodung unter Beteiligung einer qualifizierten Umweltbaubegleitung
 - d) Zur Minimierung Restrisiko von Schädigungen (insbesondere der Artengruppe Fledermäuse) im Rahmen der Rodungen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - e) Nochmalige Untersuchung der Rindenspalten, Astlöcher etc. auf mögliche Wohnstätten mittels Endoskopkamera. Nicht besetzte Gehölze sind sofort zu roden. Sind Fledermäuse vorhanden, sind die Höhlen etc. zu verschließen (Fledermäuse müssen jedoch das Quartier verlassen können, ein Einflug jedoch verhindert werden). Der Verschluss kann ab 8. September mit einem Vorlauf von mindestens sieben Tagen zur Fällung angebracht werden. Die Rodung der Bäume kann erst erfolgen, wenn die Quartiere verlassen wurden.
 - f) Die Stammabschnitte mit den Astlöchern etc. sind - soweit möglich - oberhalb der entsprechenden Lebensraumstrukturen abzusägen. Der Stamm ist hierbei möglichst kurz über dem Erdboden zu entfernen. Dabei ist darauf zu achten, dass dieser nicht auf dem Boden aufschlägt. Die jeweiligen Stammabschnitte sind nach der Fällung am Standort eine Nacht zu lagern, um möglicherweise übersehenen Tieren ein Entkommen zu gewährleisten. Die Habitatstrukturen in den Stammabschnitten müssen frei liegen um ein Ausfliegen o. ä. zu ermöglichen. Danach sind die Stammabschnitte zum neuen Standort zu verbringen.

- g) Die versetzten Stammabschnitte verbleiben bis zur völligen Verrottung am neuen Standort. Je nachdem wohin die Stammabschnitte verbracht werden, werden diese an bestehende Bäume gebunden; dabei ist dauerhaftes Bindematerial (Baumgurte aus dem Forstbedarf) zu verwenden. Die Stammabschnitte sind so am Baum anzubringen, dass dieser nicht geschädigt wird. Alternativ können die Stammabschnitte an Pfosten befestigt werden. Die Pfosten bestehen aus Metallrohren (\varnothing ca. 10 cm, Länge je nach Stammabschnitt). Die Pfosten werden in einem Punktfundament (l x b x h in cm: 40 x 40 x 60 aus Beton, C 12/15, XC4) fixiert. In beiden Fällen ist darauf zu achten, dass die Stammabschnitte stehend angebracht werden.

Folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF - Maßnahmen) werden durchgeführt, um Gefährdungen lokaler Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

Maßnahme I („M I“): Umsetzung von sieben Biotopbäumen auf die (alte/neue) Fl.-Nr. 1429 (Gmkg. Priesendorf), auf die (alte) Fl.-Nr. 437 (neue Fl.-Nr. 1378, Gmkg. Priesendorf) und auf die (alte) Fl.-Nr. 450 (neue Fl.-Nr. 1380, Gmkg. Priesendorf):

Die Biotopbäume müssen nach der Fällung eine Nacht vor Ort bleiben. Ihre Versetzung ist erst am Folgetag zulässig. Die Biotopbäume sind an auf den Zielflächen bestehenden Bäumen zu befestigen. Ihre Habitatstrukturen müssen frei zugänglich sein und regelmäßig je nach Bedarf freigeschnitten werden (freier Einflug muss gewährleistet sein. Bei der Fällung oder natürlicher Weise anfallendes/abbrechendes Totholz ist auf die zur FCS - Maßnahme „M VII“ gehörenden Flächen zu verbringen. Nach Umsetzung sind die Baumstandorte mit GPS (shape - files) georeferenziert einzumessen und innerhalb von zwei Monaten der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

„M II“: Anbringung und Unterhalt von 27 Fledermauskästen im Bereich der (alten) Fl.-Nr. 122 (neue Fl.-Nr. 543, Gmkg. Neuhausen) und der (alten) Fl.-Nr. 184 (neue Fl.-Nr. 1173, Gem. Priesendorf):

Um den Verlust der Lebensraumstrukturen für Fledermäuse zu kompensieren, werden insgesamt 27 Kästen an bestehenden Bäumen am Waldrand aufgehängt. Die Fledermauskästen werden angebracht, anschließend die GPS - Daten eines jeden Kastens mit Kastenart aufgenommen und in einem Kurzbericht zusammengefasst. Für jede angefangene Fledermauskastengruppe von 5 Kästen muss ein Vogelkasten in der Nähe dieser Kastengruppe aufgehängt werden, um einer Fehlbelegung durch Vögel entgegenzuwirken.

- Fledermaus - Rundkästen als Ersatz für Höhlen und Astlöcher (abzgl. 3 Großraum-/Überwinterungskästen, da diese als Rundkasten zählen):
 - 5 Stück „Fledermaushöhle 2F (universell)“ oder vergleichbar
 - 4 Stück „Fledermaushöhle 2FN (speziell)“ oder vergleichbar
 - 4 Stück „Kleinfledermaushöhle 3FN“ oder vergleichbar
 - 1 Stück „Fledermausgroßraumhöhle 3FS“ oder vergleichbar

- 1 Stück „Fledermausgroßraumhöhle 1FS (universal)“ oder vergleichbar
- Fledermausflachkästen als Ersatz für Rindenrisse und -spalten, Brüche
 - 9 Stück „Fledermausflachkasten 1FF“ oder vergleichbar
- Fledermausüberwinterungshöhle
 - 3 Stück „Fledermaus - Großraum- und Überwinterungshöhle 1FW“ oder vergleichbar

Die Ersatzquartiere sind jährlich im Spätsommer/Herbst bei Bedarf zu reinigen und zu ersetzen, falls diese defekt sind. Sie sind mindestens 25 Jahre im Bestand zu erhalten, zu pflegen und auf Besatz zu kontrollieren. Der Besatz ist jährlich kastenbezogen mit Individuenzahl und der jeweiligen Tierart sowie Hinweisen auf Nutzung (Kot, Nest, etc.) zu dokumentieren und der UNB am LRA Bamberg in einem Kurzbericht bis zum 30.11. mitzuteilen.

„M III“: Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen an Bäumen auf der (alten) Fl.-Nr. 122 (neue Fl.-Nr. 543, Gmkg. Neuhausen) und der (alten) Fl.-Nr. 184 (neue Fl.-Nr. 1173, Gmkg. Priesendorf):

Für jede 5er - Gruppe der Fledermausrundkästen (s. „M II“) ist je ein Vogelkasten in deren unmittelbarer Nähe aufzuhängen. Damit soll zum einen das Risiko einer Fehlbelegung der Fledermauskästen durch Vögel reduziert und zum anderen die Wahrscheinlichkeit für die Annahme des Rundkastens durch die Fledermäuse erhöht werden. Die Anzahl wird auf die Vogelkästen, die als Kompensation für den Verlust der Lebensraumstrukturen (potenzielle Bruthöhlen) aufzuhängen sind (s. „M IV“), angerechnet. Insgesamt müssen sechs Vogelkästen aufgehängt werden wie folgt:

- 3 Stück „Nisthöhle 1B“ oder vergleichbar
- 3 Stück „Nisthöhle 2M“ oder vergleichbar

Die Ersatzquartiere sind jährlich im Spätsommer/Herbst bei Bedarf zu reinigen und zu ersetzen, falls diese defekt sind. Sie sind mindestens 25 Jahre im Bestand zu erhalten, zu pflegen und auf Besatz zu kontrollieren. Der Besatz ist jährlich kastenbezogen mit Individuenzahl und der jeweiligen Tierart sowie Hinweisen auf Nutzung (Kot, Nest, etc.) zu dokumentieren und der UNB am LRA Bamberg in einem Kurzbericht bis zum 30.11. mitzuteilen.

„M IV“: Anbringung und Unterhalt von Vogelkästen an Bäumen (für den Verlust von Vogelbrutstätten)

Für den Verlust von Vogelbrutstätten (Lebensraumstrukturen, welche als Vogelbruthöhle geeignet sind) sind zwei Kästen aufzuhängen. Diese Maßnahme wird der Maßnahme „M III“ angerechnet. Daher müssen für die Maßnahme „M IV“ keine weiteren Kästen aufgehängt werden.

„M VI“: Anbringen von Nistkästen für xylobionte Käfer auf der (alten/neuen) Fl. Nr. 200/2 (Gmkg. Priesendorf):

Für den Verlust von Mulmhöhlen sind zwei Nistkästen mit Substrat für xylobionte Käferarten aufzuhängen. Die Kästen werden an Bäume in der Nähe des Plangebietes angebracht. Die Kästen sind sonnenexponiert anzubringen. Soll-

te das Substrat aufgebraucht sein, ist dieses nachzufüllen. Die Kästen sind auf ca. 1,5 m Höhe anzubringen.

Folgende FCS - Maßnahmen werden festgesetzt:

„M V“: Bäume aus der Nutzung nehmen:

Für den Verlust von Biotopbäumen müssen sieben Bäume an anderer Stelle aus der Nutzung genommen werden. Wünschenswert sind bereits bestehende Bäume mit Habitatstrukturen (z. B. Astloch, Rindenspalte). Die Bäume werden in einem Gemeindewald auf den Fl.-Nr. 437 und 1429 (beide Gmkg. Priesendorf) aus der Nutzung genommen; sie wurden durch den zuständigen Revierförster am 02.07.2025 markiert, dokumentiert und die GPS - Daten aufgenommen. Sollte ein Baum z. B. durch Windwurf ausfallen, ist ein Ersatzbaum festzulegen und ebenfalls zu dokumentieren (s. Anlage 6).

- *Baum - Nr. 571-1:* Fl.-Nr. 1429, (Gmkg. Priesendorf), Rechtswert: 621717.906, Hochwert: 5530538.373; Stieleiche (Faulstellen- und Konsolenbaum)
- *Baum - Nr. 571-2:* Fl.-Nr. 1429 (Gmkg. Priesendorf), Rechtswert: 621764.322, Hochwert: 5530539.476; Stieleiche (mit Lebensstätten wertgebender/seltener Arten (Hornissen))
- *Baum - Nr. 571-4:* Fl.-Nr. 1429 (Gmkg. Priesendorf), Rechtswert: 621792.039, Hochwert: 5530548.339; Stieleiche (Baum mit Spaltenquartier)
- *Baum - Nr.571-9:* Fl.-Nr. 437 (Gmkg. Priesendorf), Rechtswert: 622199.064; Hochwert: 5530514.555; Stieleiche (Faulstellen- und Konsolenbaum)
- *Baum - Nr. 571-10:* Fl.-Nr. 437 (Gmkg. Priesendorf), Rechtswert: 622192.919, Hochwert: 5530494.456; Stieleiche (Baum mit Spaltenquartier)
- *Baum - Nr. 571-11:* Fl.-Nr. 437 (Gmkg. Priesendorf), Rechtswert: 622191.302, Hochwert: 5530494.583; Stieleiche (Faulstellen- und Konsolenbaum)
- *Baum - Nr. 571-14:* Fl.-Nr. 437 (Gmkg. Priesendorf), Rechtswert: 622191.776; Hochwert: 5530466.130; Stieleiche (Höhlenbau, Großhöhle)

„M VII“: Anlage von Lesestein- und Totholzhaufen und Sandlinsen für die Zauneidechse auf Teilflächen der (alten/neuen) Fl.-Nr. 1430, 1428, 1427, 1426, 1425, 1436 (alle Gmkg. Priesendorf), Ersatzhabitat zur Umsiedlung der vorhandenen Zauneidechsenpopulation im Plangebiet:

Es werden Habitatstrukturen, wie Totholz und Steinhaufen mit Sandflächen für die Zauneidechse geschaffen. Die gesamte Fläche beträgt ca. 7.435 m². Insgesamt sind sieben Flächen von jeweils ca. 100 m² (fünf Habitate á 10 m², zwei á 25 m²) mit Lesesteinhaufen, Totholz und Sandlinsen herzustellen. Diese sind wie folgt zu gestalten (angelehnt an: Karch, Albert Koechlin Stiftung, Auflage 2'000, Fördermaßnahmen für die Zauneidechse):

- Die Steinhaufen müssen mit je ca. 5,0 m² Grundfläche und mindestens 0,70 m Höhe angelegt werden. Es ist frostfestes, möglichst bodenständi-

ges Gestein zu verwenden. Vor der Anlage der Steinhaufen ist der Oberboden auf ca. 0,20 m abzunehmen und der Standort durch Aufschüttung von Sand um mindestens ca. 0,50 m zu erhöhen. Mit dem Oberboden kann die Nordseite der Steinhaufen angedeckt werden.

- Überwinterungsstrukturen mit Frostfreiheit (mind. ca. 0,80 m bis ca. 1,0 m tief), diese können in die Steinhaufen integriert werden.
- Reisighaufen aus überwiegend grobem Holz (z. B. Wurzelstöcke) auf jeweils ca. 3,0 m³. An der Basis muss auch älteres Holz eingebaut werden, das von Kleintieren besiedelt ist, die als Futter für die Zauneidechsen geeignet sind.
- Sandlinsen, aus ungewaschenem Feinsand, ca. 1,0 m² bis ca. 3,0 m² als Fortpflanzungshabitate, mindestens ca. 0,10 m tief
- Für Pflege und Unterhalt gelten folgende Vorgaben:
 - Der Hohlweg auf der Fl.-Nr. 1436 (Gmkg. Priesendorf) ist freizuhalten und ebenfalls zu pflegen.
 - Es besteht eine 25-jährige Pflegeverpflichtung.
 - Es erfolgt kein Herbizideinsatz und keine mineralische Düngung, keine Gülleausbringung und keine Ausbringung von Festmist.
 - Die Fläche, insbesondere die angelegten Habitate, sind von Gehölzen, und Sträuchern vor allem auf der sonnengewandten Seite freizuhalten.
 - Die Grünflächen bzw. die entstehenden Hochstaudenfluren sind einmal im Jahr zu mähen (nicht vor dem 30. Juni). Nach der Mahd ist nach Absprache mit der UNB am LRA Bamberg eine bedarfsweise Beweidung (z. B. durch Hochlandrinder) möglich.
 - Das Mähgut ist abzutransportieren und ordnungsgemäß zu entsorgen. Mulchen ist unzulässig.

Hinsichtlich des Schutzes von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gilt u. a. DIN 18 920 (daher keine weiteren Festsetzungen notwendig).

Ergebnisbewertung: Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, der CEF- und FCS - Maßnahmen ergibt sich folgende Ergebnisbewertung: Bezogen auf das Schutzgut „Flora/Fauna“ sind baubedingt mittlere Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten, anlage- und betriebsbedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten.

2.3.3 Schutzgut Boden

Es wird empfohlen, bei Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche von > 5.000 m² (vorliegend zutreffend) eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept, gemäß DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) vorzusehen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichendem zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Dabei wird die Erstellung einer Massenbilanz

„Boden“ mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Bauflächen (s. Teil A. Kap. 9.11 „Aufschüttungen/Abgrabungen“).

Bei der Planung und der Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18 915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten), der DIN 19 731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) und der DIN 19 639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18 915 zu treffen.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), Leitfaden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen, LAGA M 20 sowie DepV) maßgeblich.

Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken (z.B. Modellierung) verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Bei überschüssigem Aushubmaterial sind abhängig vom jeweiligen Entsorgungsweg die rechtlichen und technischen Anforderungen (z. B. BBodSchV), Leitfaden für die Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen, LAGA M 20 sowie Deponieverordnung (DepV)) maßgeblich.

Geeignetes Auffüllmaterial für technische Bauwerke richtet sich nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV). Im nordwestlichen Teil ist mit zeitweise relativ hoch anstehendem Grundwasser zu rechnen (höchster GW-Stand < 1,5 m unter GOK). Dies ist bei der Verwertung nach EBV zu berücksichtigen.

Die im Plangebiet festgesetzten Grünflächen und zum Erhalt festgesetzten Bestände dürfen während der Bauphase nicht befahren werden bzw. als Lagerflächen benutzt werden. Sie dürfen auch nicht aufgefüllt werden. Die bodenkundliche Baubegleitung hat dies zu überwachen.

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

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/index.htm

Die Klärung von Detailfragen ist unter folgenden Links möglich:

https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/vollzug/faq_bbodschv.htm

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_bodenaushub/index.htm

https://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/faq_beprobung/index.htm

Die für das Schutzgut „Boden“ getroffenen Maßnahmen kommen in der Regel unmittelbar auch dem Schutzgut „Wasser“ zu Gute.

Sollte im Rahmen anstehender baubedingter Arbeiten unerwarteterweise belasteter Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (z. B. Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, sind die Erdarbeiten sofort einzustellen. Die zuständigen Stellen am LRA Bamberg sind zu verständigen. Das Einschalten eines privaten Sachver-

ständigen gemäß § 18 BBodSchG ist angezeigt. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen nach § 18 BBodSchG notwendig. In diesem Fall ist eine qualifizierte Erkundung durch einen Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten hinsichtlich der Wirkungspfade „Boden - Mensch“ und „Boden - Grundwasser“ durchführen zu lassen. Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und dem Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 i. V. m. dem Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 18.04.2002 (Az. II B 5 - 4611.110-007 91) wird hingewiesen.

Hinsichtlich der zukünftigen, potenziellen Handhabung bodengefährdender Stoffe im Plangebiet gelten die spezifischen Schutzvorschriften, Vorgaben, DIN - Normen, Verordnungen usw. Bei Einhaltung dieser Vorgaben sowie ggf. in den Bau- und Betriebsgenehmigungen erfolgter Festlegungen sind betriebsbedingte Auswirkungen in Folge von Leckagen bzw. sonstige Unfälle/Havarien mit bodengefährdenden Stoffen unterbunden/ausgeschlossen.

Bezüglich der Belange der Bodendenkmalpflege wird auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.3.7 („Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter“) verwiesen, die hier analog gelten.

Gründungsempfehlungen können nur für den Einzelfall unter Berücksichtigung der jeweiligen Bauwerklasten und der spezifischen Gründungssituation ausgesprochen werden. Daher wird Bauwilligen empfohlen, jeweils vor Baubeginn ein individuelles Baugrundgutachten in Auftrag zu geben, um Rückschlüsse auf die Eignungsfähigkeit (Tragfähigkeit, Frostgefährdung, Grundwasserstände) des spezifisch örtlich anstehenden Untergrundes gewinnen zu können.

Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen minimiert. Das klassische Instrument zur Begrenzung der Flächeninanspruchnahme ist die Festsetzung einer niedrigen GRZ. Auch der Zuschlag für Nebenanlagen usw. nach § 19 Abs. 4 BauNVO kann herabgesetzt werden. Im vorliegenden Fall hat die Gemeinde Priesendorf einer Eingriffsminimierung hinsichtlich des Flächenverbrauches keinen Vorrang eingeräumt und insofern keine niedrige GRZ festgesetzt. Ihr primäres Ziel ist möglichst optimale Nutzung der zur Verfügung stehenden Bauflächen. Damit einher geht zwangsläufig eine hohe GRZ. Die bestmögliche Nutzung trägt dazu bei, den Flächenverbrauch an anderer Stelle zu vermeiden/minimieren

Durch Baugrenzen kann die Flächeninanspruchnahme auch räumlich festgelegt werden. Von dieser eingriffsminimierenden Maßnahme hat die Gemeinde Priesendorf Gebrauch gemacht. Dachbegrünungsmaßnahmen als Ausgleich baubedingter Versiegelungen sind festgesetzt.

Der Ausgleich unvermeidbar beanspruchter Flächen erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, womit den gesetzlichen Vorgaben nach einer Kompensation entsprochen ist. Die Gemeinde Priesendorf hat im Rahmen der Anwendung der Eingriffs- und Ausgleichsregelung alles unternommen, um bei der Bewertung des Ausgangszustandes der Eingriffsflächen sowie bei der Wahl der Kompensationsfaktoren möglichst innerhalb des zulässigen Rahmens am unteren Rand des Kompensationsfaktorenspektrums zu bleiben, um die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches zu reduzieren. Dieser geht in der Praxis erfahrungsgemäß überwiegend zu Lasten der Landwirtschaft. Von Vorteil sind hier insbesondere die getroffenen Festsetzungen

zur Eingriffsminimierung (z. B. Pflanz-/Erhaltungsgebote, Dach-, Wandbegrünungsmaßnahmen, Verwendung teilversickerungsfähiger Beläge). Auf dieser Grundlage ist es zulässig, die Kompensationsfaktoren zu reduzieren. Von dieser Möglichkeit hat die Gemeinde Priesendorf Gebrauch gemacht.

Ergebnisbewertung: Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich folgende Ergebnisbewertung: Bau- und anlagebedingt sind jeweils mittlere, betriebsbedingt geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

2.3.4 Schutzgut Wasser

Grund-, Schichten-, Sickerwasser: Die vorübergehende Absenkung bzw. Entnahme von Grundwasser während der Baumaßnahmen (Bauwasserhaltung) stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG i. V. m. Art. 70 BayWG. Der Antrag zur Genehmigung von Bauwasserhaltungsmaßnahmen im vereinfachten Verfahren ist an das zuständige LRA Bamberg zu richten. Eine permanente Grundwasserabsenkung, also ein dauerhafter Eingriff in das Grundwasser, ist grundsätzlich wasserwirtschaftlich unzulässig.

Hinsichtlich des Umganges mit wassergefährdenden Stoffen gelten die einschlägigen, rechtlichen Bestimmungen und Vorschriften. Bei Anwendung der Gesetze (z. B. WHG), Verordnungen (z. B. bis 31.07.2017 bayerische Anlagenverordnung - VAWs, ab 01.08.2017 Bundes - Anlagenverordnung - AwSV), Verwaltungsvorschriften, technischen Regeln und Merkblätter kann eine Gefährdung des Grundwassers weitgehend ausgeschlossen werden.

Der Schutz künftiger baulicher Anlagen gegen potenziell vorhandene, hohe Grundwasserstände sowie gegen drückendes Wasser obliegt dem/der Bauherrin. Entsprechende, ggf. notwendig werdende Objektschutzmaßnahmen (Auswirkungen: Erhöhte bauliche, technische Anforderungen, Kosten, erhöhter Unterhaltungsaufwand) liegen im Zuständigkeitsbereich des/der Bauherren/-in. Als Schutz gegen Grundwasser wird bei Bedarf eine Abdichtung aller erdberührten Bauteile gegen drückendes Wasser nach DIN 18 195-6 Abschnitt 8 oder durch WU - Beton (wasserundurchlässiger Beton) nach DIN 1045-1 in Kombination mit DIN EN 206-1 und DIN 1045-2 empfohlen. Bei Ausführung von Untergeschossen in WU - Beton nach DIN EN 1992-1-1 und DIN EN 1992-1-1/NA sind die Anforderungen der WU - Richtlinie des Deutschen Ausschusses für Stahlbeton für die Beanspruchungsklasse 1 und den Lastfall „drückendes Wasser“ sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 55 Abs. 2 WHG ist Niederschlagswasser ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich - rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Der BBP/GOP trägt dieser Vorgabe Rechnung.

Maßnahmen zur Wasserrückhaltung/-speicherung sowie zur Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser sind festgesetzt bzw. empfohlen.

Oberflächengewässer, Oberflächenwasser: Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes ist im Trennsystem vorgesehen. Gemäß den Vorgaben des § 55 Abs. 2 WHG sind Neubaugebiete im Trennsystem zu entwässern, da nur die-

se nachhaltige Entwässerungsart den aktuellen wasserrechtlichen Grundsätzen entspricht. Der BBP/GOP berücksichtigt diese Vorgabe.

Auf Grundlage der gemeindlichen Entwässerungssatzung ist sichergestellt und geregelt, dass im Bereich der künftigen privaten Grundstücksflächen anfallendes Niederschlagswasser nicht oberflächlich ungeordnet auf öffentlichen Grund bzw. auf Privatgrundstücke Dritter laufen darf. Die entsprechenden Vorgaben sind im Rahmen der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung zu beachten. Negativ erhebliche Auswirkungen sind dann auszuschließen.

Da Oberflächengewässer im Plangebiet fehlen, sind Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen nicht notwendig.

Sofern vorhanden, sind bestehende Entwässerungsanlagen (z. B. Drainagen, Drainagesammler, Gräben) so umzubauen, dass ihre Funktion erhalten bleibt und das Oberflächen- sowie das Grundwasser schadlos weiter- bzw. abgeleitet werden können, um Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie an Nachbargrundstücken zu vermeiden.

Der Schutz baulicher Anlagen gegen den Einfluss von ungeordnet abfließendem Oberflächenwasser obliegt dem/der Grundstückseigentümer/-in/ Bauherren/-in. Entsprechende, ggf. notwendig werdende Objektschutzmaßnahmen liegen im privaten Zuständigkeitsbereich. Die Gemeinde Priesendorf stellt mittels Festsetzung sicher, dass Hauptgebäude bis zu einem bestimmten Maß über das künftige Straßen- und damit über das Urgeländeniveau hinausgehoben werden können. Dies dient dem vorbeugenden Hochwasserschutz.

Ergebnisbewertung: Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich folgende Ergebnisbewertung: Bezogen auf das Schutzgut „Grundwasser“ sind bau-, betriebs- und anlagebedingt jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten, bezogen auf das Schutzgut Oberflächengewässer keine Auswirkungen/ Erheblichkeiten und bezogen auf das Schutzgut Oberflächenwasser jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten.

2.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Jahresmitteltemperatur ist im Verlauf der letzten 60 Jahre gestiegen. Gleichzeitig hat die Häufigkeit von besonders heißen und besonders kalten Tagen zugenommen. Diesen veränderten Verhältnissen muss der BBP/GOP Rechnung tragen, um auch zukünftig gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können bzw. um die Folgen des Klimawandels abzuf puffern. Ziel kann und muss es sein, eine klimagerechte Planung zu erstellen, die sowohl dem Klimaschutz als auch den Anforderungen des Klimawandels Rechnung trägt.

Die für das Schutzgut „Boden“ (s. Teil B. Kap. 2.3.3) und für das Schutzgut „Wasser“ (s. Teil B. Kap. 2.3.4) getroffenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wirken sich auch positiv auf das Schutzgut „Klima/Luft“ aus.

Die Gemeinde Priesendorf hat geprüft, dass die Plangebietsflächen nicht innerhalb von Kalt- und Frischluftleitbahnen bzw. von Frischluftentstehungsgebieten liegen. Die Plangebietsflächen liegen innerhalb eines Kaltluftproduktionsgebietes. Daher verschärft das Plangebiet die bisherige Situation innerhalb

inversionsgefährdeter Bereiche nicht in unzulässiger Art und Weise. Unter lufthygienischen Aspekten gilt, dass sämtliche, potenziell Luftschadstoffe emittierende Anlagen und Einrichtungen dem Stand der Technik sowie den geltenden Gesetzen und Richtlinien entsprechen müssen. Auch dies dient dem Schutz der benachbarten Siedlungsflächen wie auch den zukünftig das „MDW“ und das „SO_{GFEH}“ nutzenden Menschen. Diesbezügliche Nachweisführungen bzw. Festlegungen sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu treffen. Baubedingte Emissionen (z. B. Lärm, Staub, Geruch) können außerhalb des Bauleitplanverfahrens durch geeignete Gegenmaßnahmen minimiert werden (z. B. Befeuchtung der Baufelder und Fahr-/Transportwege, langsames Fahren, Abdeckung von Transportfahrzeugen, Einsatz geräusch-/vibrationsarmer Baugeräte nach dem Stand der Technik). Durch die festgesetzten Gehölzpflanzungen und Erhaltungsgebote soll die Rückstrahlung und damit verbunden eine Temperaturerhöhung innerhalb des Gebietes minimiert werden. Festgesetzt ist die Verwendung klimaresistenter, trockenstressverträglicher Laubgehölze. Die Anpflanzung von Laubgehölzen bietet gegenüber der Verwendung von Koniferen größerer Vorteile (höhere Sauerstoffproduktion, höhere CO₂ - Bindung, bessere Verschattungseffekte, bessere Hitzeverträglichkeit, höhere Staubbindefähigkeit, höhere Trockenstresstoleranz). Festgesetzt sind Dach- und Wandbegrünungsmaßnahmen. Sie tragen dazu bei, Auswirkungen auf das Klima in Folge einer reduzierten Aufheizung von Dach-/Wandflächen und damit verbundenen Hitzeabstrahlung zu minimieren. Darüber hinaus übernehmen derartige Begrünungsformen eine Filterfunktion (z. B. Binden von Staub) und entfalten eine abkühlende Wirkung (z. B. in Folge Verdunstungskälte, Verringerung der Flächenaufheizung und der damit verbundenen Wärmerückstrahlung). Weiterhin sind folgende Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung negativ erheblicher Auswirkungen auf das Schutzgut festgesetzt:

- Begrenzung der maximal versiegelbaren/überbaubaren Grundstücksfläche
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge
- Auswahl eines verkehrsgünstig gelegenen, gut erschlossenen Standortes im Sinne des Konzeptes der kurzen Wege; hierdurch Minimierung der mit dem Fahr-/Erschließungsverkehr verbundenen Emissionen und damit der Auswirkungen auf das Schutzgut Luft (CO₂- und Stickstoffdioxidreduktion)

Ergebnisbewertung: Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich folgende Ergebnisbewertung: Bau-, betriebs- und anlagebedingt sind jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

2.3.6 Schutzgut Landschafts-/Siedlungsbild, Freiraumerhaltung

Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Lebensqualität im bestehenden Siedlungsumfeld in Folge der Veränderung des bisher gewohnten Landschafts- und Siedlungsbildes ist zu verneinen. Zwar verändert sich in Folge der geplanten Siedlungsflächenerweiterung beides, jedoch ist in diesem Zusammenhang die Frage prüfungsrelevant, ob diese Veränderung gegenüber dem Status quo die Anwohner/-innen in einem mehr als geringfügigen Belang bzw. in einem

schutzwürdigen oder in einem sonstigen erkennbaren Belang betrifft. Dies ist nicht der Fall. Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch hinsichtlich der Wahrung eines vorhandenen bzw. ggf. möglichen Ausblickes in die freie Landschaft. Weder bei dem bestehenden noch dem geplanten Baugebiet handelt es sich um Siedlungsflächen besonderen Ranges im Hinblick auf das Landschafts-/Siedlungsbild. Weder sind sie nach außen durch eine besondere landschaftsbildtechnische Lagegunst gekennzeichnet noch nach innen durch Bauwerke besonderen Ranges, die sie im Sinne eines Ensembles o. ä. einzigartig machen. Es entsteht kein neuer Siedlungsansatz. Mittels Festsetzungen gewährleistet die Gemeinde Priesendorf, dass sich künftig neu entstehende Hauptgebäude in den Bestand einfügen bzw. diesen fortsetzen (z. B. Vorgaben zur Bauweise, zur max. zulässigen Gebäudehöhe, zu den Dachformen, zur Geschossigkeit, zur Höhenlage des Erdgeschossniveaus, zur Fassadengestaltung). Die festgesetzten Pflanz-/Erhaltungsgebote in Kombination mit den festgesetzten Dachbegrünungsmaßnahmen dienen der Ausbildung einer optisch wirksamen Eingrünung und der verbesserten Einbindung in den örtlichen Siedlungsflächenteil. Hierzu tragen auch die Vorgaben zur Gestaltung der Fassaden und der Dächer bei.

Waldflächen schirmen die Bauflächen gegenüber der freien Landschaft bereits derzeit ab, so dass diese aus Richtung Süden kommend und in Richtung Norden fahrend nicht vollumfänglich einsehbar sind (keine negativ erhebliche Fernwirkung).

Ergebnisbewertung: Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich folgende Ergebnisbewertung: Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind jeweils geringe Auswirkungen/Erheblichkeiten zu erwarten.

2.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Negativ erhebliche Auswirkung auf sonstige Sachgüter (z. B. bestehende Verkehrsflächen, Privatgrundstücke Dritter) können ausgeschlossen werden. Es erfolgt keine Überplanung bzw. Inanspruchnahme von Grundstücken nicht beteiligter Dritter. Die Zugänglichkeit/Erreichbarkeit benachbarter Grundstücke bzw. sonstiger Grundstücke im Umfeld des Plangebietes ist gewährleistet. Bei den Bauarbeiten möglicherweise zu Tage tretende Bodendenkmäler sind gemäß Art. 8 Abs. 1 BayDSchG dem BLfD oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist unverändert zu belassen (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Die Fortsetzung der Erdarbeiten bedarf der vorherigen Genehmigung (Art. 7 Abs. 1 BayDSchG). Auf diese Weise und in Folge des dann abzustimmenden weiteren Vorgehens werden negativ erhebliche Auswirkungen auch auf diesen Teilaspekt des Schutzgutes vermieden/minimiert. Darüber hinaus ergibt sich keine Notwendigkeit, weitergehende, zusätzliche Maßnahmen ergreifen und ggf. festsetzen zu müssen.

Ergebnisbewertung: Unter Berücksichtigung der vorbeschriebenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich folgende Ergebnisbewertung: Bau-, anlage- und betriebsbedingt jeweils geringe Auswirkungen/ Erheblichkeiten zu erwarten.

2.4 Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgeglichen werden sollen

2.4.1 Ermittlung Eingriffsumfang

Die Eingriffsermittlung sowie die Festlegung des daraus resultierenden Ausgleichsbedarfs basiert auf den Empfehlungen des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, die im vorliegenden Fall berücksichtigt und angewendet wird (Stand: 12/2021). Dazu wurde durch das Büro Landschaftsplanung Kraus, Bamberg, am 28.09.2023 eine Bestandsaufnahme der im Geltungsbereich vorhandenen Flächen und deren entsprechenden Merkmalen und Ausprägungen durchgeführt. Anschließend erfolgte durch das Büro H & P eine Bewertung der kartierten Biotop- und Nutzungstypen (BNT) anhand der Biotopwertliste zur Anwendung der bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV). Die Intensität des Eingriffes wurde gemäß den Vorgaben des Leitfadens soweit möglich aus dem Maß der baulichen Nutzung abgeleitet. Hierzu diente die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,8 im „MWD“ und 1,0 im „SO_{GFEH}“). Vermeidungsmaßnahmen, die Beeinträchtigungen teilweise vermeiden, können über einen sog. „Planungsfaktor“ durch Abschläge von insgesamt bis zu max. 20 % vom ermittelten Ausgleichbedarf berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall erfolgt die Schaffung kompakter Siedlungsräume und die Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das Schutzgut Arten und Lebensräume bedeutender Flächen gemäß gleichlautender Normvorgaben der Landes- und Regionalplanung, verbunden mit einer entsprechenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung, die naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z. B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche, die Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen, die dauerhafte Begrünung von Flachdächern sowie der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge, wodurch gemäß den Vorgaben des Leitfadens ein Planungsfaktor in Form eines Abschlages in Höhe von 20,0 % des ermittelten Ausgleichsbedarfs angesetzt werden darf und wird. Die Berechnung erfolgte auf dem nachfolgend dargelegten Rechenweg.

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \frac{\text{Wertpunkte BNT/m}^2}{\text{Eingriffsfläche}} \times \frac{\text{Beeinträchtigungsfaktor/GRZ}}{\text{Planungsfaktor}}$$

Der in Folge der Planung zu kompensierende Ausgleichsbedarf wurde mit **77.742 WP** berechnet. Dieser Eingriff muss umfangsgleich kompensiert werden. Der Ausgleichsumfang für die Biotop- und Nutzungstypen ergibt sich durch Multiplikation der Größe der Ausgleichsfläche mit der Aufwertung in Wertpunkten gemäß der folgenden Berechnung.

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Fläche} \times \frac{\text{Prognosezustand nach Entwicklungszeit}^*}{\text{Ausgangszustand}} \text{ Aufwertung}^{**}$$

* bei Entwicklungszeiten > 25 Jahre „Timelag“ - Abschlag erforderlich

** bei Entsiegelungsmaßnahmen ggf. mit Entsiegelungsfaktor multiplizieren

| Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume | | | | |
|--|--------------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Bezeichnung | Fläche (m²) | Bewertung (WP) | GRZ/Ein-griffsfaktor | Ausgleichs-bedarf [WP] |
| Sonstige standortgerechte Laubwälder, mittlere Ausprägung | 6 | 10 | 0,0 | 0 |
| Sonstige standortgerechte Laubwälder, mittlere Ausprägung | 50 | 10 | 0,8 | 400 |
| Strukturreiche Nadelholzforste, mittlere Ausprägung | 386 | 7 | 0,0 | 0 |
| Strukturreiche Nadelholzforste, mittlere Ausprägung | 299 | 7 | 1,0 | 2.093 |
| Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte | 172 | 10 | 0,0 | 0 |
| Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte | 12 | 10 | 1,0 | 120 |
| Mesophile Gebüsche | 128 | 10 | 0,8 | 1.024 |
| Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte | 384 | 7 | 0,0 | 0 |
| Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte | 385 | 7 | 0,8 | 2.156 |
| Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte | 996 | 7 | 1,0 | 6.972 |
| Einzelbäume/ Baumgruppen, einheimisch, junge Ausprägung | 194 | 5 | 0,8 | 776 |
| Einzelbäume/ Baumgruppen, einheimisch, junge Ausprägung | 112 | 5 | 1,0 | 560 |
| Einzelbäume/ Baumgruppen, einheimisch, mittlere Ausprägung | 203 | 9 | 0,0 | 0 |
| Einzelbäume/ Baumgruppen, einheimisch, mittlere Ausprägung | 650 | 9 | 0,8 | 4.680 |
| Einzelbäume/ Baumgruppen, einheimisch, mittlere Ausprägung | 122 | 9 | 1,0 | 1.098 |
| Einzelbäume/ Baumgruppen, einheimisch, alte Ausprägung | 49 | 12 | 0,8 | 470 |
| Einzelbäume/ Baumgruppen, gebietsfremd, junge Ausprägung | 65 | 4 | 0,0 | 0 |
| Einzelbäume/ Baumgruppen, gebietsfremd, junge Ausprägung | 47 | 4 | 0,8 | 150 |
| Einzelbäume/ Baumgruppen, gebietsfremd, junge Ausprägung | 86 | 4 | 1,0 | 344 |
| Einzelbäume/ Baumgruppen, gebietsfremd, mittlere Ausprägung | 225 | 8 | 0,0 | 0 |
| Einzelbäume/ Baumgruppen, gebietsfremd, mittlere Ausprägung | 92 | 8 | 0,8 | 589 |
| Artenarme Säume | 38 | 4 | 0,0 | 0 |
| Artenarme Säume | 1.247 | 4 | 0,8 | 3.990 |
| Artenarme Säume | 832 | 4 | 1,0 | 3.328 |
| Mäßig artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte | 106 | 6 | 0,8 | 509 |
| Mäßig artenreiche Säume frischer bis mäßig trockener Standorte | 902 | 6 | 1,0 | 5.412 |
| Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland | 167 | 6 | 0,0 | 0 |
| Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland | 3.172 | 6 | 1,0 | 19.032 |
| Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland | 4.755 | 8 | 0,8 | 30.432 |
| Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland | 866 | 8 | 1,0 | 6.928 |
| Misch- und Kerngebietes (inkl. typischer Freiräume) | 758 | 1 | 0,0 | 0 |
| Einzelgebäude | 751 | 1 | 0,0 | 0 |
| Privatgarten, strukturarm | 751 | 5 | 1,0 | 3.755 |
| Lagerflächen | 16 | 2 | 0,0 | 0 |
| Lagerflächen | 81 | 2 | 0,8 | 130 |
| Lagerflächen | 625 | 2 | 1,0 | 1.250 |
| Sonstige versiegelte Freiflächen | 63 | 0 | 1,0 | 0 |
| Verkehrsfläche, versiegelt (Asphalt) | 2.095 | 0 | 0,0 | 0 |
| Wege und sonstige Freiflächen, versiegelt | 146 | 0 | 0,0 | 0 |
| Wege und sonstige Freiflächen, geschottert | 104 | 1 | 1,0 | 104 |
| Wege unbefestigt, bewachsen | 74 | 3 | 0,0 | 0 |
| Wege unbefestigt, bewachsen | 21 | 3 | 0,8 | 50 |
| Wege unbefestigt, bewachsen | 275 | 3 | 1,0 | 825 |
| Verkehrsbegleitgrün, junge bis mittlere Ausprägung | 297 | 3 | 0,0 | 0 |
| Summe | 22.805 m² | | | 97.178 |

| Planungsfaktor | Begründung | Sicherung |
|---|--|--|
| Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen gemäß gleichlautender Normvorgaben der Landes- und Regionalplanung verbunden mit einer entsprechenden Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung | Eine Zersiedelung der Landschaft erfolgt nicht. Geplante Bauflächenausweisungen sind im direkten Anschluss an bestehende Bau-/ Verkehrsflächen vorgesehen. Es sind weder eine ungegliederte noch eine bandartige Siedlungsstruktur zu diagnostizieren. Es erfolgt eine logische und städtebaulich schlüssige Abrundung des bestehenden Ortsrandes. | Ergänzende Vorschrift in BP auf Grundlage § 1 a Abs. 2 BauGB |
| Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z. B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche | Innerhalb des „SO _{GFEH} “ sind mindestens sieben, mindestens kleinkronige, standortgerechte, stadtklimaresistente Laubbäume mit hoher Trockenstresstoleranz/Frosthärte zu pflanzen. Innerhalb des „MDW1“ sind mindestens zwei Laubbäume der vorgenannten Mindestpflanzqualität zu pflanzen, innerhalb der Bereiche „MDW2“ bis „MDW4“ jeweils pro 730 m ² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum der vorgenannten Mindestpflanzqualität. Die sich aus dieser Festsetzung ergebende, neu anzupflanzende Baumanzahl mindert sich im Verhältnis 1 : 1 um die Anzahl der Bestandsbäume, die auf dem jeweiligen Baugrundstück planerisch berücksichtigt und erhalten werden. | Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB |
| Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen | Außenliegende Ansichtsflächen von Stützwänden/-mauern ab einer sichtbaren Wandhöhe von 0,50 m sind flächig zu begrünen (z. B. Selbstklimmer, Ranker, Spalierobst, Kletterrosen, vorgepflanzte Hecken/Sträucher, Begrünungsart steht frei), sofern es sich nicht um südexponierte, lose geschichtete Natursteinwände/-mauern in Trockenbauweise handelt. Diese Festsetzung gilt nicht für die Nordfassaden künftiger Hauptgebäude im Bereich des „SO _{GFEH} “. Maßnahmen zur Fassadenbegrünung im Bereich der Hauptgebäude sind allgemein zulässig und werden aufgrund ihrer positiven Auswirkungen für das lokale Kleinklima und für die Fauna und aufgrund ihrer geräuschhemmenden und schallabsorbierenden Wirkung empfohlen. | Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB |
| Dauerhafte Begrünung von Flachdächern | Flach- und Pultdächer von Haupt- und Nebengebäuden, Garagen, Carports und Stellplatzüberdachungen sind flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. | Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2.700 bis max. 3.000 Kelvin. | Für die Beleuchtung der öffentl. Straßenverkehrsflächen, der Baugrundstücke und der Hauptgebäude (Akzentbeleuchtung) gelten folgende Vorgaben: Zu verwenden sind warmweiß leuchtende Leuchtmittel (mit geringem Blauanteil im Spektrum, mit einer Farbtemperatur von max. 2.200 Kelvin, Ausführung mit Nachtabsenkung, Upward Light Ratio ULR = 0 % Abstrahlung in den oberen Halbraum). | Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge | Nur hochbeanspruchte Flächen (z. B. öffentliche Straßenverkehrsflächen, Be-, Entlade-/Anlieferzonen, Lager-/Abstellflächen, Grundstücksein-/ausfahrten, Ein-/Ausfahrten, Fahrgassen zwischen Stellplätzen, Einkaufswagensammelstellen) dürfen in gebundenen Bauweisen (z. B. Asphalt/Beton) ausgeführt werden. Zur Erhaltung der Versickerungsfähigkeit sind alle sonstigen zu befestigenden Nebenflächen (z. B. Gebäudeeingänge/ Eingangsbereiche, Fußwege, nicht überdachte Fahrradabstellplätze, nicht überdachte Pkw - Stellplätze) in teilversickerungsfähigen Bauweisen auszuführen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, sickerfähiges Betonporenpflaster, Pflaster mit Rasen-/ Splittfugen, wassergebundene Bauweisen). | Festsetzung in BP auf Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| Summe (max. 20 %) | | 20 % |
| Summe Ausgleichsbedarf (WP) | | 77.742 |

Tab. 3: Bestandsbewertung mit Ermittlung Ausgleichsbedarf (Quelle: H & P)

| Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------------|---|----------------|------------------------------------|--|----------------|--------------------|------------|----------------------|------------------------|
| Maßnahme Nr. | Ausgangszustand nach der BNT-Liste | | | Prognosezustand nach der BNT-Liste | | | Ausgleichsmaßnahme | | | |
| | Code | Bezeichnung | Bewertung (WP) | Code | Bezeichnung mit Ortsangabe | Bewertung (WP) | Fläche (m²) | Aufwertung | Entsiegelungs-faktor | Ausgleichs-umfang (WP) |
| 1 | A11 | Äcker, intensiv bewirtschaftet | 2 | B432 | Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung | 10 | 3.430 | 7 | - | 24.010 |
| 2 | G215 | Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen (mehrfähig brachgefallene Bestände mit einem hohen Anteil an Brachezeigern, Verbuschung < 50 %) | 7 | G214 | Artenreiches Extensivgrünland | 12 | 5.698 | 4 | - | 22.792 |
| 3 | G215 | Mäßig extensiv bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen (mehrfähig brachgefallene Bestände mit einem hohen Anteil an Brachezeigern, Verbuschung < 50 %) | 7 | G214 | Artenreiches Extensivgrünland | 12 | 1.754 | 4 | - | 7.016 |
| 4 | A11 | Äcker, intensiv bewirtschaftet | 2 | G212 | Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland | 8 | 2.138 | 6 | - | 12.828 |
| 5 | A11 | Äcker, intensiv bewirtschaftet | 2 | B432 | Streuobstbestände im Komplex mit extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung | 10 | 1.650 | 7 | - | 11.550 |
| Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten | | | | | | | | | | 78.196 |
| Bilanzierung | | | | | | | | | | |
| Summe Ausgleichsumfang | | | | | | | | | | 78.196 |
| Summe Ausgleichsbedarf | | | | | | | | | | 77.742 |

Tab. 4: Ermittlung Ausgleichsumfang im Bereich der externen Ausgleichsflächen (Quelle: H & P)

Die festgesetzten externen Kompensationsmaßnahmen/-flächen ergeben einen Wert von 78.196 WP. Demnach liegt eine geringfügige rechnerische Überkompensation im Umfang von 454 WP vor.

Die Bestandserfassung (Ausgangszustand) ist in Anlage 1, die Bewertung des Ausgangszustandes und die Darstellung des Eingriffes sind in Anlage 3 zu dieser Planbegründung mit Umweltbericht dargestellt.

2.4.2 Kompensationsflächen/Kompensationsmaßnahme

Der notwendige externe Ausgleich wird in folgenden Bereichen festgesetzt:

- Teilflächen der (alten) Fl.-Nr. 173 und 174, beide Gmkq. Priesendorf (= Teilflächen der neue Fl.-Nr. 1140, Gmkq. Priesendorf):

Es handelt sich um eine Fläche des gemeindlichen Ökokontos. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Priesendorf. Auf einer Fläche von ca. 3.430 m² können 24.010 BW generiert werden. Zu entwickeln sind hier „Streuobstbestände mittlerer bis alter Ausbildung im Komplex mit extensiv genutztem Grünland“ (= Biotoptyp/ Code B432 gemäß Biotopwertliste nach Bayerischer Kompensationsverordnung (Bay-KompV) und dauerhaft zu erhalten. Die Entwicklung des Extensivgrünlandes hat mittels Ausbringen einer geeigneten Saatgutmischung (aus regional erzeugtem, zertifiziertem Wildpflanzensaatgut gemäß Saatgutverkehrsgesetz, mit gesicherter deutscher Herkunft aus dem Produktionsraum 7/Herkunftsregion 12, mit hohem Vermehrungs-/Qualitätsstandard, z. B. WWW - Regiosaaten) zu erfolgen. Das Grünland ist jährlich mindestens einmal zu mähen. Der 1. Schnitt darf frühestens ab dem 01.07 stattfinden und muss mit einem insektenschonenden Messerbalkenmäher erfolgen. Ein zweiter Schnitt ist je nach Bedarf zulässig. Anfallendes Mahdgut ist aus der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen oder Ziegen zulässig, jedoch nicht in Form einer Standweide. Es sind zwei Reihen zu je 6 Obstbäumen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung oder im Container je nach Art, robuste, altbewährte, krankheitsresistente, heimische Sorten, Pflanzabstände in der Reihe und zwischen den Reihen jeweils ca. 15,0 m) zu pflanzen. Auf die diesbezüglich relevanten, ergänzenden Details in Anlage 5 wird verwiesen. Bei der Pflanzung der Obstbäume sind die Empfehlungen des LfL - Merkblattes „Pflanzanleitung für Streuobstbäume“ zu berücksichtigen.

- Teilflächen der (alten) Fl.-Nr. 564, 565 und 565/2, alle Gmkq. Priesendorf (= Teilflächen der neue Fl.-Nr. 1362 und 1366/1, beide Gmkq. Priesendorf):

Es handelt sich um eine Fläche des gemeindlichen Ökokontos. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Priesendorf. Auf einer Fläche von 5.698 m² können hier 22.792 BW generiert werden. Die hier vorhandenen Bestandsflächen sind durch angepasster Pflege hin zu artenreichem Extensivgrünland (= Biotoptyp/Code G214 gemäß Biotopwertliste nach BayKompV) zu entwickeln. Das Mahdregime ist auf die spezifischen Habitatansprüche der Leitarten Dunkler und Heller Wiesenknopf - Ameisenbläuling abzustimmen. Es ist ein erster Schnitt mit einem insektenschonenden Messerbalkenmäher spätestens bis zum 14.06 eine Jahres durchzuführen. Ein zweiter Schnitt ist je nach Bedarf zulässig. Anfallendes Mahdgut ist aus der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen oder Ziegen zulässig, jedoch nicht in Form einer Standweide. Auf die diesbezüglich relevanten, ergänzenden Details in Anlage 5 wird verwiesen.

- Teilflächen der (alten) Fl.-Nr. 555 und 567, Gmkq. Priesendorf (= Teilflächen der neuen Fl.-Nr. 1357/2, Gmkq. Priesendorf):

Es handelt sich um eine Fläche des gemeindlichen Ökokontos. Auf einer Fläche von 1.754 m² können 7.016 BW generiert werden. Die hier vorhandenen Bestandsflächen sind durch angepasste Pflege hin zu artenrei-

chem Extensivgrünland (= Biototyp/Code G214 gemäß Biotopwertliste nach BayKompV) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Je nach Bedarf hat alle ein bis zwei Jahre ein Mahdgang mit einem insektenschonenden Messerbalkenmäher zu erfolgen. Der Schnitt darf nicht vor dem 01.07 erfolgen. Anfallendes Mahdgut ist aus der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen oder Ziegen zulässig, jedoch nicht in Form einer Standweide.

- Teilflächen der (alten) Fl.-Nr. 342, Gmkg. Neuhausen (= Teilflächen der neue Fl.-Nr. 419, Gmkg. Neuhausen):

Es handelt sich um eine Fläche des gemeindlichen Ökokontos. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Gemeinde Priesendorf. Auf einer Fläche von 1.650 m² können 11.550 BW generiert werden. Zu entwickeln sind hier Streuobstbestände mittlerer bis alter Ausbildung im Komplex mit extensiv genutztem Grünland (= Biototyp/Code B432 gemäß Biotopwertliste nach Bayerischer Kompensationsverordnung (BayKompV) zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Entwicklung des Extensivgrünlandes hat mittels Ausbringen einer geeigneten Saatgutmischung (aus regional erzeugtem, zertifiziertem Wildpflanzensaatgut gemäß Saatgutverkehrsgesetz, mit gesicherter deutscher Herkunft aus dem Produktionsraum 7/Herkunftsregion 12, mit hohem Vermehrungs-/ Qualitätsstandard, z. B. WWW - Regiosaaten) zu erfolgen. Das Grünland ist jährlich mindestens einmal zu mähen. Der 1. Schnitt darf frühestens ab dem 01.07 stattfinden und muss mit einem insektenschonenden Messerbalkenmäher erfolgen. Ein zweiter Schnitt ist je nach Bedarf zulässig. Anfallendes Mahdgut ist aus der Fläche zu entfernen. Alternativ ist eine Beweidung mit Schafen oder Ziegen zulässig, jedoch nicht in Form einer Standweide. Es ist eine Reihe (mittig im Grundstück gelegen, entlang Grundstückslängsachse) mit 11 Bäumen (Mindestpflanzqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung oder im Container je nach Art, robuste, altbewährte, krankheitsresistente, heimische Sorten, Pflanzabstände ca. 15,0 m) zu pflanzen. Bei der Pflanzung der Obstbäume sind die Empfehlungen des LfL Merkblattes „Pflanzenanleitung für Streuobstbäume“ zu berücksichtigen.

Auf einer Fläche von weiteren 2.138 m² können 12.828 BW generiert werden. Zu entwickeln ist hier mäßig extensiv genutztes Grünland (Biototyp/Code G212 gemäß Biotopwertliste nach BayKompV) und dauerhaft zu erhalten. Bezüglich der Entwicklung und Pflege gelten die vorhergehenden Ausführungen zum Streuobstwiesenkomplex hier analog.

Auf die diesbezüglich relevanten, ergänzenden Details in Anlage 5 wird verwiesen.

2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten und Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl

Die Alternativenprüfung im Rahmen des Umweltberichtes beschränkt sich auf solche Alternativen, die die Ziele und den räumlichen Geltungsbereich des BBP/GOP berücksichtigen. Zu prüfen sind mithin allein die sog. plankonformen Alternativen. Nicht erforderlich sind Überlegungen, ob unter Umweltaspekten für den betroffenen Bereich andere Nutzungsausweisungen in Betracht

kommen, etwa die Ausweisung eines Gewerbegebietes anstelle eines „Sonstigen Sondergebietes“ bzw. eines „Dörflichen Wohngebietes“. Zu den anderweitigen Planungsmöglichkeiten i. S. v. Nr. 2 d der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und §§ 2 a und 4 c BauGB gehört auch die Möglichkeit zur alternativen konzeptionellen Ausgestaltungen des BBP/GOP. Insoweit hat der Umweltbericht sich etwa auch damit zu befassen, ob mit Rücksicht auf das Integritätsinteresse von Natur und Landschaft oder unter Aspekten des Immissions- und des Denkmalschutzes die konkrete Ausgestaltung des Planes ohne wesentliche Abstriche an den gemeindlichen Planzielen im Hinblick auf die negativ betroffenen Umweltbelange verträglicher ausgestaltet werden kann. Die Gemeinde Priesendorf muss dann die sich ihr aufdrängenden oder naheliegenden Alternativen in die Abwägung einstellen. Dies gilt vor allem bei einer naheliegenden Alternativlösung, mit der die Ziele unter geringeren Opfern an entgegenstehenden öffentlichen und privaten Belangen verwirklicht werden können.

Der BBP/GOP bedarf bei einer Eingriffswirkung in nachteilig betroffene Belange einer Rechtfertigung. Dies ist im Zuge der Planbegründung (s. Teil A.) geschehen. Alternativen, die vor dem Hintergrund der gemeindlichen Zielkonzeption eindeutig weniger eingreifen, verdienen in der Planung den Vorrang. Das gilt allerdings nur dann, wenn sich diese Zielkonzeption dadurch gleich gut verwirklichen lässt. Die Gemeinde Priesendorf hat unter diesem Aspekt grundsatzgemäß gehandelt. Dies wird aus den vorhergehenden Ausführungen deutlich. Sie hat hierbei ihre grundsätzliche planerische Zielkonzeption nicht aus den Augen verloren.

In Teil B. Kapitel 1.1.1 („Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes“) legt die Gemeinde Priesendorf dar, welche städtebaulichen Gründe sie zur Überplanung der Geltungsbereichsflächen veranlassen.

Die mit den vorliegenden Unterlagen formulierten städtebaulichen Entwicklungsinteressen spielen hinsichtlich der Alternativenprüfung eine bedeutsame Rolle. Vor diesem Hintergrund gilt der Grundsatz der Alternativenabwägung mit Blick auf naturschutzrechtliche oder umweltschützende Belange aber nicht absolut. So ist die Gemeinde Priesendorf bei der fachplanungsrechtlichen Entscheidung auch durch § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG nicht zur Wahl der ökologisch günstigsten Planungsalternative verpflichtet. Eine solche Verpflichtung ergibt sich auch nicht im Hinblick auf andere umweltschützende Belange. Jedoch vertritt die Gemeinde Priesendorf die Auffassung, auch vor diesem Hintergrund eine ausgewogene Planung vorgelegt zu haben, die einen tragfähigen Kompromiss zwischen allen wesentlichen Belangen und Interessen (Interessen des Natur-, Arten- und Landschaftsschutzes, Belange des Siedlungsbildes, Belange der Wasserwirtschaft, des Verkehrswesens und wirtschaftliche Interessen) darstellt.

Zur Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeit gehört auch die Untersuchung der sog. „Nullvariante“. Auf die diesbezüglich relevanten Ausführungen in Teil B. Kapitel 2.2 („Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung“) wird verwiesen. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet aus. Eine „Nulllösung“ stellt für die Gemeinde Priesendorf keine prüfrelevante Alternative dar, da sie im Rahmen der Abwägung davon überzeugt ist, dass die Ziele/Vorteile der Planung unvermeidbare Eingriffe/Nachteile rechtfertigen.

Mittels des BBP/GOP kann langfristig eine geordnete städtebauliche Entwicklung innerhalb der Geltungsbereichsflächen bzw. zwischen den bestehenden Siedlungsflächen und der geplanten Erweiterung erreicht und sichergestellt werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es hinsichtlich der Art und des Umfangs der geplanten Nutzung („Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und „Dörfliches Wohngebiet“) keine Alternativen mit geringerem Eingriffsumfang (z. B. Grünlandflächen anstelle von Flächen eines „Sonstigen Sondergebietes“). Der Flächenverbrauch innerhalb des Geltungsbereiches hätte nur durch eine Reduzierung der max. zulässigen GRZ verringert werden können. Jedoch hält die Gemeinde Priesendorf ein derartiges Vorgehen für unverhältnismäßig, insbesondere auch vor dem Hintergrund der getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen. Gleichzeitig hätte eine Reduzierung der GRZ innerhalb der Flächen für ein „Sonstiges Sondergebiet“ bzw. für ein „Dörfliches Wohngebiet“ zu einer Funktionsbeeinträchtigung der Belange der Daseinsvorsorge geführt, was zu vermeiden war/ist. Es ist ihr Ziel, die innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehenden Bauflächen maximal zu nutzen. Sie geht davon aus, dass diese Planungsentscheidung dazu beiträgt, den Flächenverbrauch an anderer Stelle zu minimieren. Auch innerhalb der festgesetzten Fläche für ein „Sonstiges Sondergebiet“ bzw. ein „Dörfliches Wohngebiet“ und der hier festgelegten überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich keine Lösungsmöglichkeiten, die zu einer geringeren Eingriffserheblichkeit führen würden. Gleiches gilt für die geplanten Verkehrsflächen. Um die künftigen Baugebietsflächen im notwendigen Umfang nutzen zu können, sind in der Planurkunde gekennzeichneten Gehölzrodungen unvermeidbar.

Die Gemeinde Priesendorf hält den aktuellen Standort des Plangebietes für den geeignetsten, da dieser strategisch sehr günstig am Ortseingang liegt, wodurch er verkehrstechnisch sehr gut erreichbar ist. Dadurch wird ein zusätzliches Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Siedlungsflächen vermieden. Des Weiteren befinden sich mit Ausnahme des Grundstückes mit der (alten/neuen) Fl.-Nr. 181/24 (Gmkg. Priesendorf) alle übrigen Baugebietsflächen im Eigentum der Gemeinde Priesendorf. Ansonsten verfügt die Gemeinde über keine vergleichbar günstig gelegenen und vergleichbar großen Alternativgrundstücke.

2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB

Unter diesem Aspekt geht es unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG um die Beschreibung der Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem BBP/GOP zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach

- 1) § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB (Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt)
- 2) § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Auswirkungen auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck der Natura - 2000 - Gebiete im Sinne des BNatSchG)

- 3) § 1 Abs. 6 Nr. 7 c BauGB (umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt)
- 4) § 1 Abs. 6 Nr. 7 d BauGB (umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter)
- 5) § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB (die Wechselwirkungen zwischen den Einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a - 7 d BauGB).

Prüferelevant ist die Frage, in wie weit der BBP/GOP in eine gefahrgeneigte Umgebung hineingeplant wird, in der schwere Unfälle oder Katastrophen auftreten können, und so den Auswirkungen eines externen schweren Unfalles oder einer externen Katastrophe ausgesetzt wird. Die Auswirkungen wirken gleichsam von außen auf die Geltungsbereichsflächen ein. In diesen Fällen bezeichnet der Begriff „anfällig“ die besondere Verwundbarkeit, Verletzbarkeit oder Schadensanfälligkeit der im Plangebiet künftig zulässigen Nutzungen, baulichen Anlagen und Einrichtungen.

Im Plangebiet ist künftig nicht von einer hohen Nutzungsdichte und in der Folge nicht von einer hohen Bevölkerungsdichte (wie z. B. in Wohn-, Kerngebieten) auszugehen. Aufgrund der hier künftig zulässigen Nutzung (Einzelhandel und „Dörfliches Wohngebiet“) ist nicht „a priori“ von einem hohen Maß besonders schutzbedürftiger Menschen auszugehen (z. B. Kleinkinder, Kinder, Jugendliche, Senioren, Kranke, pflegebedürftige Menschen). Vor diesem Hintergrund sind die Flächen des Plangebietes gegenüber von außen einwirkenden schweren Unfällen und Katastrophen grundsätzlich als wenig anfällig und insofern als wenig schutzwürdig zu bezeichnen.

Ursache für Katastrophen (besonders schwerwiegendes schädigendes Ereignis) ist im Regelfall ein Naturereignis (z. B. Hochwasser, Erdbeben, Bergsturz, Lawinen, Steinschläge). Katastrophen können aber auch auf menschlichem Verhalten beruhen (z. B. Flugzeugabsturz, Terroranschlag). Wie sich aus den vorhergehenden Ausführungen ergibt, sind die Flächen des Plangebietes hinsichtlich von außen einwirkender Katastrophen als nicht besonders anfällig zu bewerten (z. B. keine Lage in einem „Georisk - Gebiet“, keine Erdbebengefahr).

Das Plangebiet befindet sich nicht im Umfeld sog. Störfallbetriebe gemäß der Seveso - III - Richtlinie.

Bei den im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtungen handelt es sich nicht um Einrichtungen, die besonders anschlag-/ terrorgefährdet sind (wie z. B. öffentliche Einrichtungen, Rathäuser, diplomatische Vertretungen, Industrieanlagen, Regierungsgebäude). Die Anfälligkeit gegenüber Eingriffen Unbefugter ist grundsätzlich als vergleichsweise gering zu bezeichnen.

Prüferelevant ist die gleichsam „spiegelbildliche“ Frage, ob die künftig im Plangebiet zulässigen baulichen Anlagen, Nutzungen und Einrichtung so beschaffen sind, dass hier schwere Unfälle und Katastrophen nach Außen, also auf die Umgebung, beeinträchtigend wirken können. Mit Blick auf die festgesetzte Art der baulichen Nutzung („Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ und „Dörfliches Wohngebiet“) sowie auf die Größe und die Lage des Plangebietes im Verhältnis zu benachbarten schutzwürdigen Nutzungen (insbesondere Wohngebiete) ist festzustellen, dass ausgehend von den Plangebietsfläche auf die Umgebung Beeinträchtigungen in Folge

schwerer Unfälle und Katastrophen ausgeschlossen sind, da es sich hier nicht um gefahrenanfällige Vorhaben und Nutzungen handelt.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

3.1.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung

3.1.1.1 Umweltbericht

Die Bestandserfassung der örtlichen Verhältnisse erfolgte auf folgenden Grundlagen:

- Digitale Flurkarte des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bamberg (DFK, Stand: 01/2023, zur Verfügung gestellt über die Gemeinde Priesendorf)
- Überlagerung und Auswertung georeferenzierter Luftbildung mit den Ergebnissen der Bestandsbegehungen und der Bestandsvermessung (Stand: 06/2022, Ingenieurbüro Becker & Partner GmbH, 63628 Bad Soden - Salmünster H & P, 96047 Bamberg)
- Bestandsbegehung mit Erfassung der örtlichen Verhältnisse (Stand: 05.10.2023), inkl. Fotodokumentation (H & P, 96047 Bamberg)
- Biotop- und Nutzungstypenkartierung gemäß BayKompV (Stand: 07.04.2022), Büro Landschaftsplanung Kraus (96052 Bamberg)
- Amtliche Biotopkartierung (Bayern Flachland)
- Arteninformationsseiten (LfU)

Die anschließende prognostische Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgte verbal argumentativ. Dabei werden üblicherweise vier Stufen unterschieden: Keine, geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Die Auswirkungen wurden unter bau-, betriebs- und anlagebedingten Aspekten beleuchtet und bewertet.

Zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung sowie für die Beurteilung der Eingriffsregelung und die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wurden der Bayerische Leitfaden, die Vorgaben und Handlungsempfehlungen der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren und des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz sowie die Vorgaben des BauGB verwendet und berücksichtigt.

Als Grundlage der Argumentationskette und des Bewertungsprozesses sowie als Datenquellen wurden Angaben anderer Fachplanungen (z. B. FNP/LSP, RP, amtliche Biotopkartierung, LEP, LEK, ABSP), Luftbildauswertungen sowie örtliche Bestandserfassungen herangezogen.

Die Bewertung der Schutzgüter „Boden“ und „Wasser“ erfolgte auf der Grundlage der Geologischen Karte, des FNP/LSP, des LEK, des „Umwelt Atlas Bayern“, des „Bayern Atlas Plus“ sowie des vorliegenden Baugrundgutachtens.

Im Hinblick auf die Bewertung der Schutzgüter „Klima/Luft“ wurden örtliche Einschätzungen herangezogen. Vorhandene Informationen bzw. Grundlagendaten aus dem RP, dem LEK bzw. aus den vom LfU zur Verfügung gestellten Daten wurden abgeschöpft. Im Hinblick auf die Thematik „Luft/Mensch“ wurden der FNP/LSP, das LEK, die einschlägigen Regelwerke sowie gutachterliche Abschätzung zugrunde gelegt.

Der Betrachtung des Schutzgutes „Mensch/Lärm“ bzw. „Mensch/Erholung“ liegen die einschlägigen Regelwerke, die Angaben des FNP/LSP, des LEK, einer schalltechnische Untersuchung und örtliche Bestandsaufnahmen zugrunde.

Das Schutzgut „Wasser“ wurde mit Hilfe des FNP/LSP, des LEK, des RP, des ABSP, des „Bayern Atlas Plus“ sowie des „Umwelt Atlas Bayern“ geprüft und beurteilt.

Das Schutzgut „Landschaftsbild“ wurde mit Hilfe des FNP/LSP, des LEK und des RP in Kombination mit den örtlichen Bestandsaufnahmen/ Landschaftsbildanalysen und einer Luftbildauswertung eingeschätzt, bewertet und beurteilt.

Die Ausführungen zum Schutzgut „Flora/Fauna“ basieren auf den durchgeführten artenschutzrechtlichen Bestandsbegehungen (Büro Maier Landplan, 97892 Kreuzwertheim), den Angaben des LEK, der Auswertung des FNP/LSP, des ABSP, der Übersichtskarte der natürlichen Vegetationsgebiete von Bayern (M 1 : 500.000, SEIBERT sowie LfU), dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS - Natur - Online), den Arteninformationsseiten des LfU, der amtlichen Biotopkartierung, einer durchgeführten Biotop- und Nutzungstypenkartierung sowie einer Luftbildauswertung.

Mit Hilfe des Bayerischen „Fachinformationssystem Naturschutz“, der amtlichen Biotopkartierung, des RP, des FNP/LSP, des ABSP sowie von Ortsbegehungen (mit Biotop- und Nutzungstypenkartierung) wurde das Vorliegen von Schutzgebieten, amtlich kartierten und gesetzlich geschützten Biotopen abgefragt und geprüft.

Das Schutzgut „Kultur“ wurde nach einer örtlichen Bestandsaufnahme sowie nach Prüfung vorhandener Datengrundlagen des LEK, des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege („Bayerische Denkmal Atlas“, „Bayern Atlas Plus“) sowie auf Basis der örtlichen Bestandsaufnahmen beurteilt.

Aufbau/Gliederung und Inhalt des vorliegenden Umweltberichtes entsprechen den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB.

3.1.1.2 Schalltechnische Untersuchung

Folgende Arbeitsmittel wurden zur Gutachtenerstellung verwendet:

- 1) Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen u. ähnliche Vorgänge (Bundes-

- Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung
- 2) Baugesetzbuch (BauGB) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung
 - 3) Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung
 - 4) Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes - Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung
 - 5) Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung
 - 6) DIN 18 005: Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung, Berlin: Beuth-Verlag 2023
 - 7) DIN 18 005 Beiblatt 1: Schallschutz im Städtebau - Beiblatt 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Berlin: Beuth-Verlag 2023
 - 8) DIN ISO 9613-2: Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Berlin: Beuth-Verlag 1999
 - 9) Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-19, Ausgabe 2019, Köln: FGSV - Verlag 2019
 - 10) DIN 45 691: Geräuschkontingentierung, Berlin: Beuth - Verlag 2006
 - 11) VDI - Richtlinie 2719: Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, Berlin: Beuth - Verlag 1987
 - 12) DIN 4109-1: Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen und Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Berlin: Beuth-Verlag 2018
 - 13) Ergebnisse der Amtlichen Straßenverkehrszählungen aus dem Jahre 2022
 - 14) Flächennutzungsplan und an das Plangebiet angrenzende Bebauungspläne der Gemeinde Priesendorf
 - 15) BBP/GOP „Schmiedsgrund“ der Ingenieur-AG Höhnen & Partner, Bamberg

Für die schalltechnischen Berechnungen wurde das Programm SoundPLAN der SoundPLAN GmbH, Backnang in der Version 9.0 verwendet.

Das den Berechnungen zugrunde liegende Digitale Geländemodell wurde mithilfe folgender Daten der Bayerischen Vermessungsverwaltung generiert:

- DGM1 - Daten (1 m - Gitter / ASCII-txt (at) Standard)
- 3D - Gebäudemodell LoD2 / CityGML - Format

3.1.1.3 Verkehrsgutachten

Die beiden vorliegenden Gutachten enthalten keine Angaben zur Methodik sowie zu den verwendeten Grundlagen.

3.1.1.4 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Methodisches Vorgehen und Begriffsabgrenzungen der nachfolgenden Untersuchung stützen sich auf die mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 20. August 2018 Az.: G7-4021.1-2-3 eingeführten „Hinweise zur Aufstellung naturschutzfachlicher Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung in der Straßenplanung (saP)“ mit Stand 08/2018. Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Begehungen durch das Landschaftsarchitekturbüro Maier Landplan zwischen März 2024 bis Januar 2025
- Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen - Kurzbericht, zum BBP/GOP „Schmiedsgrund“, Kraus Landschaftsplanung, 96052 Bamberg, Stand: 23.11.2023
- Internet-Portal FIN - Web des LfU
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen und für Heimat; Bayerische Vermessungs-verwaltung 2025, EuroGeographics
- Arteninformationssystem des LfU
- LfU: Internet-Information, NATURA 2000, saP, Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Rote Liste der gefährdeten Tiere und Gefäßpflanzen Bayerns u. a.
- LfU: Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG § 30-Bestimmungsschlüssel, Augsburg, April 2022
- LfU (2005): Brutvögel in Bayern, 1996 - 1999
- LfU (2005): Atlas der Brutvögel in Bayern, 2005 - 2009
- Bundesamt für Naturschutz, Internet-Information, WISIA (Wissenschaftliches Informationssystem zum Internationalen Artenschutz)
- HILSZCZANSKI, J., JAWORSKI, T., PLEWA, R. & JANSSON, N. (2014): Surrogate tree cavities: boxes with artificial substrate can serve as temporary habitat for *Osmoderma barnabita* (Motsch.)(Coleoptera, Cetoniinae). – J. Insect Conserv. 18: 855-861
- Meschede, A. & Rudolph, B.-U. (2004): Fledermäuse in Bayern, Ulmer Verlag, Stuttgart
- Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren (12/2007): Hinweise zur Aufstellung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)
- Walentowski et al. (2006): Handbuch der natürlichen Waldgesellschaften Bayerns, Geobotanica Verlag, Freising

- Zahn, A., Hammer, M. & Pfeiffer, B. (2021): Vermeidungs-, CEF- und FCS-Maßnahmen für vorhabenbedingt zerstörte Fledermausbaumquartiere. Hinweisblatt der Koordinationsstellen für Fledermausschutz in Bayern, 23 S.

3.1.1.5 Baugrunduntersuchung

Zur Erstellung des Baugrundgutachtens standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Bayern Atlas (geoportalbayern.de), Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat
- Masterplan - Neubau SB-Markt und G - Markt, Vorabzug, Maßstab 1 : 250, Planungsgruppe Bensing + Partner, 31.01.2023
- Entwurf Bebauungsplan, ohne Planstempel, übermittelt am 15.04.2024 von H & P Höhnen und Partner Ingenieuraktiengesellschaft

Zur Erkundung des Untergrundes wurden am 18.04.2024 neun Kleinrammbohrungen (RKS 1 bis RKS 9) nach DIN EN ISO 22475-1 im Bereich der geplanten Maßnahme niedergebracht. Die Kleinrammbohrungen wurden bis in Tiefen von 4,3 m bis 7,0 m unter Geländeoberkante (GOK) ausgeführt. Die Ansatzpunkte wurden mittels GNSS - Rover nach Höhe und Lage eingemessen. Die Schichtenprofile wurden nach DIN EN ISO 14688 aufgenommen und sind nach DIN 4023 in den Anlagen 2 zeichnerisch dargestellt.

3.1.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse)

Besondere, zu erkennende Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der für den Umweltbericht notwendigen Angaben bestanden/bestehen nicht, ebenso nicht technische Lücken und/oder fehlende Kenntnisse.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

3.2.1 Allgemeine Hinweise

Gemäß Punkt 3 b der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB und §§ 2 a und 4 c BauGB besteht eine Überwachungspflicht für die erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des BBP/GOP auf die Umwelt. Gegenstand des Monitoring sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des BBP/GOP ergeben. Primärer Anwendungsbereich des durch die UP - RL (Umweltprüfung - Richtlinie) vorgegebenen Monitorings ist es, die notwendigerweise mit mehr oder weniger deutlichen Unsicherheiten verbundenen, prognostischen Folgeabschätzungen bei der Planaufstellung im Nachhinein unter Kontrolle zu halten. Dabei geht es nicht um ein umfassendes Überwachungssystem für die Umweltfolgen des BBP/GOP. Vielmehr hat sich der Bundesgesetzgeber bewusst dafür entschieden, die Ausgestaltung des Monitoring nach Zeitpunkt, Inhalt und Verfahren den Kommunen, in diesem Fall der Gemeinde Priesen-

dorf, entsprechend den Bedürfnissen und Erfordernissen des jeweiligen Umweltberichtes und des jeweiligen kommunalen Planungskonzeptes zu überlassen.

3.2.2 Herleitung der Überwachung

Das Überwachungskonzept konzentriert sich auf die prognostizierten erheblichen Umweltauswirkungen. In der Praxis soll für die im Umweltbericht dargelegten und als erheblich erkannten Umweltauswirkungen geklärt werden, ob - und wenn ja, wie - diese überwacht werden sollen.

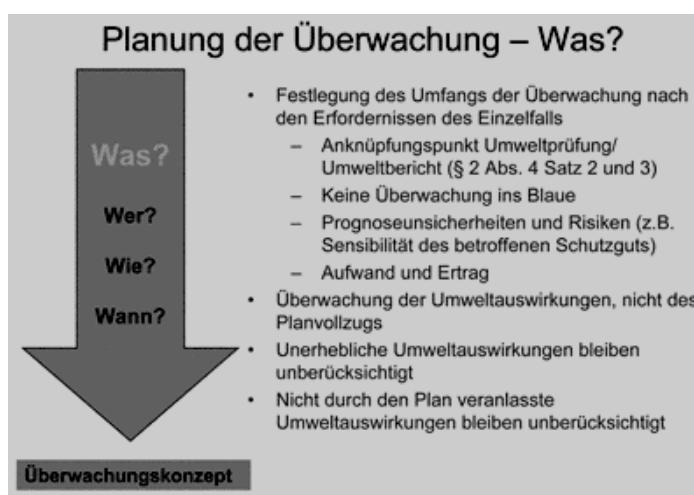


Abb. 15: Schematischer Überblick über schrittweisen Ablauf auf dem Weg zum Überwachungskonzept für das Monitoring (Quelle: Deutsches Institut für Urbanistik)

Grundlegend für die Planung der Überwachung ist die Beantwortung der Fragen, was im Einzelfall zu überwachen ist, wer überwacht sowie wann und wie überwacht werden soll (s. Abb. 15). Hierzu wird auf die tabellarische Übersicht in Anlage 4 zur Planbegründung mit separatem Umweltbericht verwiesen. Bei der Überwachung kann auf interne Organisationsstrukturen der Gemeinde Priesendorf zurückgegriffen werden. Sofern ohnehin noch nicht bereits geschehen, empfiehlt es sich gegebenenfalls, dass zukünftig die Überwachung bei einer Stelle in der Verwaltung zentral koordiniert wird. Die eigentliche Durchführung der Überwachung erfolgt dann unter Ausnutzung bestehender behördlicher Überwachungsstrukturen in Arbeitsteilung bei den jeweils fachlich kompetenten bzw. zuständigen städtischen Dienststellen sowie unter Einbeziehung übergeordneter Fachstellen (z. B. WWA, Regierung). Ergänzend kann die Gemeinde Priesendorf die Kooperation mit Umweltverbänden, mit ehrenamtlich Interessierten o. ä. suchen. Grundsätzlich besteht seitens der Gemeinde auch die Möglichkeit, die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen auf einen Vorhabenträger zu übertragen oder deren Kosten in Folgekostenvereinbarungen einzubeziehen (z. B. im Rahmen städtebaulicher Verträge). Im Rahmen des Monitorings geht es nicht um die Befriedigung eines fachlich motivierten naturwissenschaftlichen Erkenntnisinteresses, sondern darum, Anhaltspunkte für erhebliche Abweichungen von den im Umweltbericht prognostizierten Umweltauswirkungen zu erfassen, d. h. die Gemeinde Priesendorf soll auch ohne aufwändige eigene Ermittlungen von Umweltdaten ihrer Überwachungspflicht nachkommen können.

3.2.3 Beschreibung der Überwachung

Auf die Angaben in Anlage 4 zur Planbegründung mit separatem Umweltbericht wird verwiesen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Siedlungsrand des Hauptortes Priesendorf, direkt östlich an der St 2276 („Hauptstraße“) und südlich der Straße „Felsenkeller“. Der BBP/GOP umfasst eine Geltungsbereichsfläche von ca. 2,28 ha und setzt im Wesentlichen auf einer Fläche von ca. 0,85 ha ein „Sonstiges Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“, auf einer Fläche von ca. 0,94 ha ein dörfliches Wohngebiet sowie auf ca. 0,37 ha öffentliche Straßenverkehrsflächen fest. Der mit dem Planungsvorhaben verbundene Eingriff ist gemäß den Empfehlungen des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Stand: 12/2021) ermittelt und wird mittels externer Ausgleichsflächen kompensiert. Gesetzlich geschützte Biotope o. ä. sind vom BBP/GOP nicht betroffen, gleichfalls keine sonstigen, naturschutzfachlich relevanten Schutzgebiete/Flächen. Die nachfolgende Tabelle fasst die Ergebnisse bau-, anlage- und betriebsbedingter Auswirkungen in Folge der Planung bezogen auf die Schutzgüter in Form einer Kurzübersicht wie folgt zusammen:

| Schutzgut | baubedingte Auswirkungen | anlagebedingte Auswirkungen | betriebsbedingte Auswirkungen | Ergebnis |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------------|----------|
| Mensch/Lärm | mittlere Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | gering Erheblichkeit | gering |
| Mensch/Erholung | geringe Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | gering Erheblichkeit | gering |
| Flora/Fauna | mittlere Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | gering Erheblichkeit | gering |
| Boden | mittlere Erheblichkeit | mittlere Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | mittel |
| Grundwasser | geringe Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | gering |
| Oberflächenge-wässer | keine Erheblichkeit | keine Erheblichkeit | keine Erheblichkeit | keine |
| Oberflächenwasser | geringe Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | gering |
| Klima/Luft | geringe Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | gering |
| Landschafts-/Sied-lungsbild | geringe Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | geringe Erheblichkeit | gering |
| Kultur-/Sachgüter | keine Erheblichkeit | keine Erheblichkeit | keine Erheblichkeit | keine |

Tab. 5: Zusammenfassung der Auswirkungen auf die Schutzgüter

3.4 Referenzliste der herangezogenen Quellen

Auf die Ausführungen in Teil B. Kapitel 1.2 (Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen/-plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplanes berücksichtigt wurden“) sowie in Teil B. Kapitel 3.1 („Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken

oder fehlende Kenntnisse“) wird hingewiesen. Weiterhin wurden folgende Quellen herangezogen:

- BAYER. LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas
www.blfd.bayern.de/denkmal erfassung/denkmalliste/bayernviewer/
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern. Landkreis Bamberg. 08/2006. München
https://www.lfu.bayern.de/download/natur/abs p/data_ba.zip
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB (Windows - Installationsprogramm)
<http://fisnat.bayern.de/finweb>
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Umwelt Atlas Bayern
www.umweltatlas.bayern.de/startseite/
- BAYER. LANDESAMT FÜR UMWELT: Vogelschlag an Glasflächen. 09/2019. Augsburg
https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf
- BAYER. STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden. Stand: 12/2021, München
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP). Lesefassung Stand: 01.06.2023
https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/LEP_2023/230601_LEP_Lesefassung.pdf
- BAYER. STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Bayern Atlas Plus
https://geoportal.bayern.de/geodatenonline/seiten/bayernatlas-plus_info
- BUSSE, KRAUS: Bayerische Bauordnung. Kommentar (Loseblattsammlung, 2 Bände), Stand: 12/2024 (156. Ergänzungslieferung), Verlag C. H. Beck, München
- ERNST, ZINKHAHN, BIELENBERG, KRAUTZBERGER: BauGB. Kommentar (Loseblattsammlung, 6 Bände), Stand: 11/2024 (157. Ergänzungslieferung), Verlag C. H. Beck, München
- FICKERT, FIESELER: Baunutzungsverordnung. Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des deutschen und gemeinschaftlichen Umweltschutzes. 12. Grundlegend überarbeitete und ergänzte Auflage, 04/2014, W. Kohlhammer GmbH, Stuttgart
- FICKERT, FIESELER: Der Umweltschutz im Städtebau. Ein Handbuch für Gemeinden zur Bauleitplanung und Zulässigkeit von Vorhaben. 1. Auflage, 07/2002, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn
- GIERKE, SCHMIDT - EICHSTAEDT: Die Abwägung in der Bauleitplanung. Gestaltungsspielräume - Grenzen - Direktiven. Verlag W. Kohlhammer, 1. Auflage 2019, Stuttgart

- JÄDE, DIRNBERGER: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO). Context Kommentar. 9. Auflage, 02/2018, Boorberg Verlag, Stuttgart, München, Hannover, Berlin, Weimar, Dresden
- KUSCHNERUS: Der sachgerechte Bebauungsplan. Handreichung für die kommunale Planung. 4. Auflage, 12/2010, vhw Verlag - Dienstleistungs GmbH, Bonn
- REGIERUNG VON OBERFRANKEN: Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken - West (LEK 4) (Stand 2005)
<https://www.oberfranken-west.de/custom/lek4/index.htm>
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERFRANKEN-WEST: Regionalplan Region Oberfranken - West (4) (Stand: 08/2024), 96052 Bamberg
<http://www.oberfranken-west.de/Regionalplan/Karten>
- RIXNER, BIEDERMANN, STEGER: Systematischer Praxiskommentar BauGB/BauNVO. 2. Auflage, 06/2014, Bundesanzeiger Verlage GmbH, Köln
- STORM, BUNGE: Handbuch der Umweltverträglichkeitsprüfung. Band 1 - Band 5, Stand der Lieferung: 01/2025. Erich Schmidt Verlag, Berlin
- STUER: Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis. 5. Auflage, 08/2015, C.H. Beck oHG, München

Aufgestellt:
Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Dipl. - Ing. Klara Forstner
Bamberg, den 24.07.2025
G:\PRI2302\Bauleitplanung\BBP\BBP_VfB\Beb_VfB\Beb-
2025-07-24_EW.doc



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

C. ANLAGEN

- Anlage 1: Karte Biotop- und Nutzungstypen
- Anlage 2: Erfassung Biotop- und Nutzungstypen, Kurzbericht
- Anlage 3: Bewertungs-, Eingriffsplan
- Anlage 4: Übersichtstabelle Monitoring
- Anlage 5: Maßnahmenkonzepte externe Kompensationsflächen
- Anlage 6: Dokumentation Biotopbäume (aus der Nutzung genommen)