



Gemeinde Priesendorf

8. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan

im Bereich Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schmiedsgrund“

Planbegründung mit separatem Umweltbericht

Festgestellt am 11.12.2025

Bearbeitung:

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



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 ÄNDERUNGSBEREICHES	5
4.1	Lage des Änderungsbereiches	5
4.2	Abgrenzung des Änderungsbereiches	6
5.	PLANGRUNDLAGEN	6
5.1	Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 04/2023/ Stand vorläufige Besitzeinweisung: 06/2025)	6
5.2	Bestandsaufnahmen/-begehungen (Stand: 09/10/2023, 03/04/2024)	7
5.3	Planunterlagen	7
6.	PLANUNGSVORGABEN	7
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand: 06/2023)	7
6.1.1	Ziele (Z) der Raumordnung	7
6.1.2	Grundsätze (G) der Raumordnung	13
6.2	Regionalplan Region „Oberfranken - West (4)“ ((RP, Stand: 08/2024; Fortschreibung Ziel B V 2.5.2 Windenergie“)	22
6.3	Überörtliche Planungen	30
6.4.	Interkommunales Abstimmungsgebot	31
7.	STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME	31
7.1	Bestandsbeschreibung	31
7.2	Schutzgebiete	33
7.2.1	Allgemeine Hinweise	33
7.2.2	Amtlich kartierte Biotope	33
7.2.3	Naturparke	34

7.3	Boden-, Baudenkmäler, Ensembleschutz, landschaftsprägende Denkmäler	35
7.4	Geologie/Baugrund	35
7.5	Altlasten	37
7.6	Geothermie	37
7.7	Wasser	37
7.7.1	Grundwasser/Schichtenwasser	37
7.7.2	Oberflächenwasser/Oberflächengewässer	38
7.7.2.1	Allgemeine Hinweise	38
7.7.2.2	Fließ-/Stillgewässer	38
7.7.2.3	Wassersensible Bereiche	38
7.8	Sonstige Schutzgüter und Belange	39
7.8.1	Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	39
7.8.2	Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse	40
7.8.3	Staatsstraße St 2276	40
7.8.4	Kreisstraße Kr BA 17	41
7.8.5	Belange der Landwirtschaft/Forstwirtschaft	41
8.	ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN	42
8.1	Art der baulichen Nutzung	42
8.2	Verkehrsflächen	42
8.3	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	42
8.3.1	Allgemeine Hinweise	42
8.3.2	Schmutzwasserbeseitigung	43
8.3.3	Niederschlagswasserbeseitigung	43
8.3.4	Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung	43
8.3.5	Müllbeseitigung	43
8.4	Grünflächen	44
8.5	Flächen für Wald	44
8.6	Immissionsschutz	44
8.6.1	Verkehrslärm	44
8.6.2	Gewerbelärm	44
8.6.3	Landwirtschaftliche Emissionen	44
8.7	Sonstige Planzeichen und Darstellungen	45
9.	ARTENSCHUTZ	45
10.	FLÄCHENBILANZ	45
11.	GESETZE, RICHTLINIEN, VERORDNUNGEN, DIN - NORMEN	45
B.	UMWELTBERICHT	46

A. PLANBEGRÜNDUNG

1. PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

Grundlagen der 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes (FNP/LSP) 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, sowie
- 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.

2. PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSZIELE

Am südlichen Siedlungsrand des Hauptortes Priesendorf, direkt östlich an der Staatsstraße St 2276 („Hauptstraße“) und südlich der Straße „Felsenkeller“, plant die Gemeinde Priesendorf die Aufstellung des verbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplanes (BBP/GOP) „Schmiedsgrund“. 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 Wohngebietes („MDW“)“ gemäß § 5 a Abs. 1 und 2 BauNVO.

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. FNP-/LSP - Änderung vor.

Die derzeit für die Geltungsbereichsflächen des BBP/GOP „Schmiedsgrund“ relevanten Darstellungen des wirksamen FNP/LSP sind der nachfolgenden Abbildung (siehe (s.) Abb. 1) zu entnehmen.

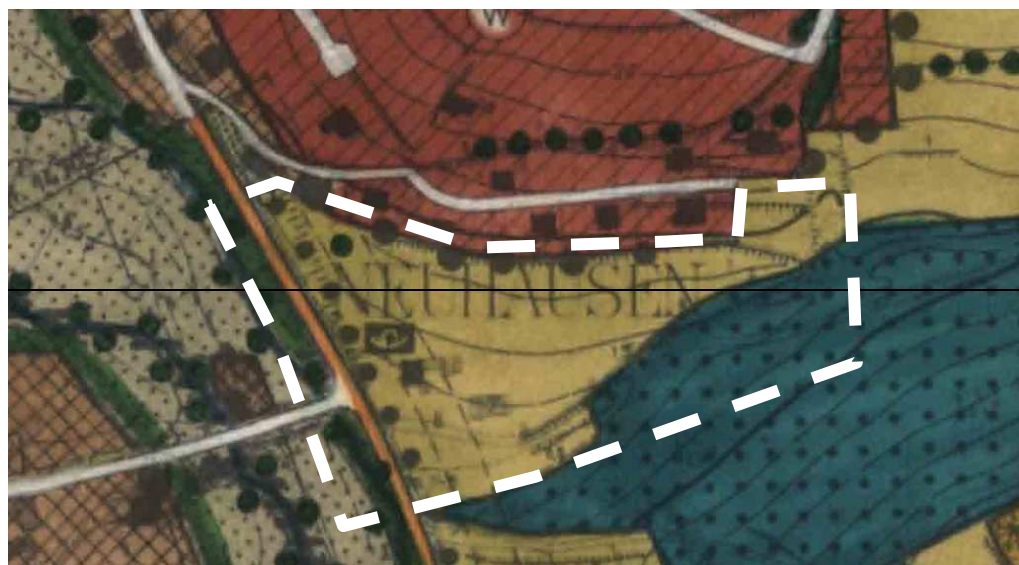


Abb. 1: Ausschnitt aus dem FNP/LSP (Geltungsbereich des BBP/GOP „Schmiedsgrund“ mit weiß gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt dargestellt; Darstellung genordet, ohne Maßstab (o. M.), Quelle: Gemeinde Priesendorf) Geltungsbereich anpassen

Dem FNP/LSP sind für den Geltungsbereich folgende relevante Aussagen zu entnehmen:

- Flächen für die Landwirtschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 a BauGB (gelbgrüne Flächen, s. Abb. 1)
- Waldflächen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB (dunkelgrüne Fläche mit Rasterschraffur aus schwarzen Punkten, s. Abb. 1)
- Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Baumgruppen und Ostbäumen (schwarz umrandete, dunkelgrün gefüllte Kreise, s. Abb. 1)
- Überörtliche Hauptverkehrsfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 (St 2276, oranges Band mit schwarzen Linien eingefasst, s. Abb. 1)
- Bauverbots- und Baubeschränkungszone St 2276 (jeweils schwarz gestrichelte Linien beiderseits der St 2276, s. Abb. 1)
- Poststelle (schwarzes Rechteck mit Posthorn - Zeichen, s. Abb. 1)

Westlich außerhalb des Geltungsbereiches sind Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt dargestellt (Talräume, s. Abb. 1, hellgrüne Fläche mit schwarzer Punkteschraffur). Die Siedlungsflächen nördlich außerhalb des Geltungsbereiches sind als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt (s. Abb. 1, 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.

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem FNP/LSP zu entwickeln. Wie aus der Abbildung 1 ersichtlich wird, kann der BBP/GOP „Schmiedsgrund“ nicht aus dem FNP/LSP entwickelt werden. Um dem Entwicklungsgebot zu entsprechen, muss der FNP/LSP daher geändert werden.



Die notwendige FNP-/LSP - Änderung erfolgte im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit der Aufstellung des BBP/GOP „Schmiedsgrund“.

Der Aufstellungsbeschluss für die FNP-/LSP - Änderung erfolgte durch den Gemeinderat Priesendorf am 11.05.2023 und am 16.05.2024 (Änderungs-/Ergänzungsbeschluss zum Aufstellungsbeschluss vom 11.05.2023)

3. VERFAHREN

3.1 Verfahrensart

Durchgeführt wurde das durch das BauGB vorgegebene, zweistufige Regelverfahren mit der frühzeitigen bzw. mit der förmlichen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB bzw. §§ 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 Folge der Planänderung in einem städtebaulich relevanten Belang betroffen sein, der ihrem Aufgabenbereich unterfällt und der die Inhalte und den Darstellungskatalog gemäß § 5 Abs. 2 BauGB betrifft. Aus diesem Grund wurden am Bauleitplanverfahren die nachfolgend aufgeführten Behörden und Träger öffentlicher Belange 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 Planänderung nicht berührt waren/sind.

3.3 Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen der Gemeinde 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-	14.06.2024

beteiligung:

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
Feststellungsbeschluss:	11.12.2025
Genehmigung:	27.01.2026
Bekanntmachung Genehmigung:	13.02.2026

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 Höhen & Partner (H & P, 96047 Bamberg).

4. LAGE UND ABGRENZUNG DES ÄNDERUNGSBEREICHES

4.1 Lage des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich (ÄB) gehört zum Hauptort Priesendorf und befindet sich am südlichen Siedlungsrand, direkt östlich an der Staatsstraße St 2276 („Hauptstraße“) und südlich der Straße „Felsenkeller“ (s. Abb. 2).



Abb. 2: Lage des ÄB im Siedlungskörper (mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)



4.2 Abgrenzung des Änderungsbereiches

Die Größe des ÄB beträgt ca. 2,06 ha. Der ÄB liegt vollflächig in der Gemarkung (Gmkg.) Priesendorf, wird

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 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. 181/14, 193/2 (alle „Hauptstraße“/St 2276 mit Fahrbahn/Gehwegen) sowie
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 184 (Wald)

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

Fl.-Nr. 181/2 (TF), 181/24, 184 (TF), 184/2 (TF), 184/3 (TF) und 199/2 (TF)

Nach der erfolgten Flurbereinigung (vorläufige Besitzeinweisung, s. Teil A. Kapitel (Kap.) 5.1 „Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 04/2023/Stand vorläufige Besitzeinweisung: 06/2025)“) wird der ÄB

- im Norden durch die Grundstücke mit den Flur - Nummern (Fl.-Nr.) 182 (Vereinsheim Musikverein Priesendorf), 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. 181/14, 193/2 (alle „Hauptstraße“/St 2276 mit Fahrbahn/Gehwegen) sowie
- im Osten durch das Grundstück mit der Fl.-Nr. 1170 (Wald)

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

Fl.-Nr. 181/2, 181/24, 181/25, 1170 (TF), 1171 (TF) und 1176

5. PLANGRUNDLAGEN

5.1 Digitale Flurkarte (DFK, Stand: 04/2023/ Stand vorläufige Besitzeinweisung: 06/2025)

Der Planänderung 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.

Der ÄB liegt 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 Grundstücksgrenzen und Flurnummern sind in der Planzeichnung dargestellt, zur besseren Unterscheidung jedoch in roter Farbe (Plangrundlage zur Verfügung gestellt durch das ALE Oberfranken, Bamberg).

5.2 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 Änderungsbereichsflächen. 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).

5.3 Planunterlagen

Bestandteile der FNP-/LSP - Änderung sind:

- Planurkunde, Maßstab M 1 : 5.000, zur Feststellung (Stand: 11.12.2025), H & P, 96047 Bamberg
- Planbegründung zur Feststellung vom 11.12.2025, H & P, 96049 Bamberg)

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. 3, Fläche in Hellgelb dargestellt) und hier in einem Raum mit besonderem Handlungsbedarf (s. Abb. 3, blaue Senkrechtparallelschraffur). Die Gemeinde Priesendorf ist nicht als „Zentraler Ort“ eingestuft.

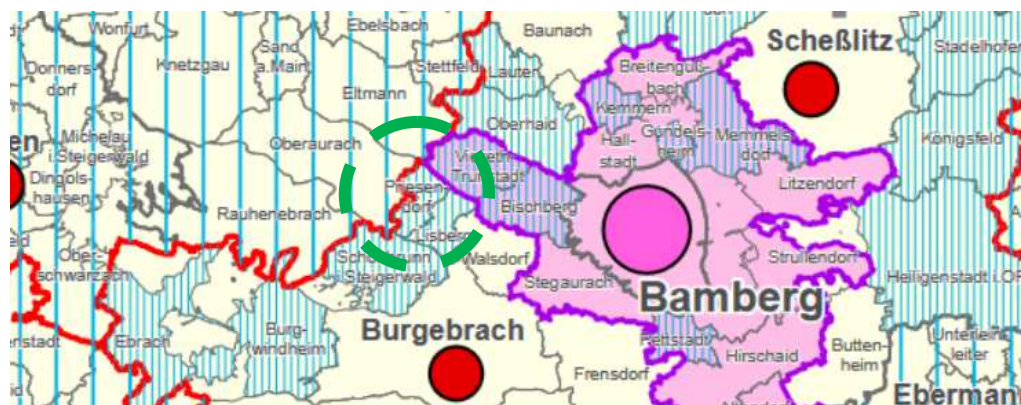


Abb. 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte (Gemeindegebiet grün gestrichelt gekennzeichnet, Darstellung genordet, o. M., Quelle: LEP)

Für die FNP-/LSP - Änderung 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. Die FNP-/LSP - Änderung mit den vorliegend getroffenen Darstellungen steht 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. Die in Folge der FNP-/LSP - Änderung vorbereiteten Eingriffe sind im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung, der Ausführungsplanung sowie bei der Bauausführung zu vermeiden bzw. zu minimieren und sofern unvermeidbar gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu kompensieren. Dem Erhalt der im AB 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) keinen Vorrang einräumen. Eine langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen in Folge der FNP-/LSP - Änderung 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. Die FNP-/LSP - Änderung leistet hierzu einen wichtigen Beitrag.

- 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 der FNP-/LSP - Änderung Gebrauch und bereitet die Sicherung von Flächen u. a. für eine Verbesserung ihrer wirtschaftsstrukturellen Situation vor.

- 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 Flächen des ÄB 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 vergleichbarer Sonderbauflächen und gemischter Bauflächen geeignete, vergleichbar strategisch günstig und vergleichbar gut erschlossene Flächen nicht zur Verfügung. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde Priesendorf auch nicht über vergleichbare Grundstücke in ihrem Eigentum. In die Abwägung und in ihre Standortentscheidung hat die Gemeinde Priesendorf eingestellt, dass der ÄB bereits derzeit bebaute Grundstücksflächen (alte/neue Fl.-Nr. 181/24, Teilflächen der alten Fl.-Nr. 181/2, beide Gmkg. Priesendorf) beinhaltet, die bisher im planungsrechtlichen Außenbereich lagen/liegen. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung am gewählten Standort alternativlos. Die FNP-/LSP - Änderung läuft einer kompakten Siedlungsentwicklung nicht entgegen. Es erfolgt am Südrand von Priesendorf die vorbereitende Sicherung von Flächen, die zu einer definitiv abschließenden und schlüssigen Siedlungsflächenarrondierung führen werden.

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

Hierzu wird festgestellt:

Die Darstellung neuer Bauflächen erfolgt in direkter Anbindung an eine geeignete Siedlungsflächeneinheit (Siedlungsflächen entlang der Straße „Felsenkeller“). Eine Zersiedlung der Landschaft und/oder ein ungegliederte, bandartige Siedlungsentwicklung werden in Folge der FNP-/LSP - Änderung nicht ausgelöst. Auf diese Weise bereitet die Gemeinde Priesendorf auch einen wirtschaftlichen Ausbau, einen ebensolchen Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung bestehender technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen vor.

- 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 im Westen des AB bestehenden, öffentlichen, überörtlichen Erschließungsstraßen („Hauptstraße“/St 2276, „Weißbergstraße“/Kr BA 17) werden für die künftige Baugebieterschließung genutzt. Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung ist zu prüfen, in weit die bestehenden Erschließungsstraßen planerisch/baulich zu ertüchtigen sind.

- 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. Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung mittels Festsetzungen zu berücksichtigen. Die Größenordnung von 1.200 m² VK ist gemäß den aktuellen „Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel“ (BBE München, 2010) als Orientierungsrahmen für den wirtschaftlichen Betrieb eines breiten einzelbetrieblichen Nahversorgungsangebotes anzusehen. Zugleich wird durch die Beschränkung auf 1.200 m² VK ein übermäßiges Verkaufsflächenwachstum ausgeschlossen und werden damit Auswirkungen auf verbrauchernahe Versorgungsstrukturen vermindert. Auf diese Weise ist in allen Gemeinden - insbesondere auch im ländlichen Raum - eine angemessene Nahversorgung möglich. Der flächendeckenden verbrauchernahen Nahversorgung kommt dabei ein ungleich höheres Gewicht zu, als möglichen Auswirkungen auf zentralörtliche Strukturen.

- Die Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte sind in städtebaulich integrierten Lagen anzusiedeln (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 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, 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).

- Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden (s. Kap. 5.3.3 (Z), LEP).

Hierzu wird festgestellt:

Die FNP-/LSP - Änderung bereitet die Stärkung bzw. Optimierung der defizitären, verbrauchernahen Versorgung der Gemeinde Priesendorf vor. Durch die im Rahmen der anschließenden/verbindlichen Bauleitplanung bzw. in der späteren Bauvorlage nachzuweisende Einhaltung der Schwellenwerte kann eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der Versorgung an anderer Stelle ausgeschlossen werden.

- 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 innerhalb der dargestellten Sonderbauflächen künftig zu erwartenden, großen Dachflächen und Außenfassaden künftiger Hauptgebäude bieten sich für die Gewinnung erneuerbarer Energie an. Im Rahmen der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung sind zu diesem Aspekt Aussagen/Vorgaben zu treffen.

- 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. Wanderkorridore im Wasser und in der Luft sind von der Planänderung nicht tangiert. Den ÄB querende Wildwechsel wurden im Rahmen der Begehungen nicht identifiziert, auch deswegen nicht, weil die Flächen des ÄB zwischen dem Siedlungsbereich und Waldflächen vermitteln und zwischen diesen Bereichen keine wichtigen Austauschbeziehungen bestehen (in Nord - Süd - Richtung und umgekehrt). Gleichzeitig stellen die St 2276, die Aurach und die westlich davon liegenden Siedlungsflächen von Neuhausen bereits derzeit erhebliche Barrieren für Austauschbeziehungen in West - Ost - Richtung (und umgekehrt) dar. Die FNP-/LSP - Änderung bereitet unter diesem Aspekt insofern weder eine Verschlechterung noch eine Verbesserung der bisherigen Bestandssituation vor. Die im Süden des ÄB vorhandenen Austauschbeziehungen zwischen den dort vorhandenen Waldflächen und Flächen der freien Flur/Landschaft werden von der Planänderung gleichfalls nicht tangiert. Ein Verstoß gegen die Normvorgabe dieses Planungszieles liegt nicht vor.

Zusammenfassende Bewertung:

Die FNP-/LSP - Änderung entspricht den Zielen des LEP.

6.1.2 Grundsätze (G) der Raumordnung

Für die FNP-/LSP - Änderung 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:

Die FNP-/LSP - Änderung bereitet die Sicherung von Flächen für diesbezügliche Entwicklungen vor.

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

Hierzu wird festgestellt:

Die FNP-/LSP - Änderung richtet ihren Fokus auch auf die vorbereitende Sicherung von Flächen zur Schaffung günstigen Wohnraumes (Mehrfamilienhäuser) für alle Bevölkerungsschichten (jung, alt, alleinstehend, Familien, Senioren). Durch die Sicherung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel bereitet die Gemeinde Priesendorf die Stärkung/Sicherung einer verbraucherortsnahe Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfes vor, wovon alle Gemeindemitglieder und insofern alle Bevölkerungsgruppen profitieren werden.

- 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 beabsichtigte Flächeninanspruchnahme dargelegt. Bei der Bereitstellung von Sonderbauflächen und gemischter Bauflächen handelt es sich um Belange im öffentlichen Interesse. Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung ist mittels Festsetzungen sicherzustellen, dass unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend erfolgen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Topographie sowie auf Basis der zulässigen Bauformen ist dann sicherzustellen, dass die vorhandenen Flächen optimal genutzt werden. 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 dargestellten Planungsabsichten Folge. Sie stellt Flächen für die Sicherung und Entwicklung einer verbrauchernahen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Backwaren, Getränke), zur Schaffung neuen Wohnraumes sowie zur Sicherung von Flächen zur Ansiedlung gewerblicher, das Wohnen nicht störender Nutzungen unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft dar. Dieses Spektrum berücksichtigt die Realisierbarkeit einer Vielzahl unterschiedlicher Interessen und schafft die Grundlage für 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 Gemeinde 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. Die vorbereitende Darstellung von Bauflächen 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 will die Gemeinde Priesendorf gezielt einer Abwanderung sowie den Folgen des demographischen Wandels entgegenwirken.

- 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 der dargestellten gemischten Bauflächen können künftig diesbezügliche Entwicklungen realisiert werden.

- Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch die Re-

duzierung 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. Innerhalb der künftigen Bauflächen kann und darf ausschließlich die Errichtung von Neubauten nach den aktuellen technischen und gesetzlichen Standards erfolgen und insofern von Gebäuden, die den modernsten Anforderungen auch unter dem Aspekt des Energieverbrauches gerecht werden. Dies trägt den Belangen des Klimaschutzes Rechnung. Bezüglich der Nutzung erneuerbarer Energie gibt die Planbegründung erste Hinweise (s. Teil A. Kap. 7.6 „Geothermie“). Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung wird die Gemeinde Priesendorf diesbezüglichen Belangen mittels Festsetzung Rechnung tragen. 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. Ergänzend wird auf diesbezüglich relevanten, nachfolgenden Ausführungen zum Grundsatz 1.3.2 (LEP) hingewiesen, die hier sinngemäß gelten. Die FNP-/LSP - Änderung bereitet eine integrierte Siedlungsflächenentwicklung vor.

- 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 der ÄB innerhalb von Gefahren- und Risikoflächen liegt. Er 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. Er liegt weiterhin nicht innerhalb von Hochwassergefahrenflächen, von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten, jedoch innerhalb wassersensibler Bereiche (s. Teil A. Kap. 7.7 „Wasser“). Hierauf ist im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung planerisch zu reagieren. Um ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu erhalten, die Aufheizung der Luft zu vermindern, einem gesundheitsgefährdenden Hitzestress vorzubeugen und um Luftverunrei-



nigungen abzubauen, muss ein möglichst ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft gewährleistet werden. Hierzu ist im konkreten Planfall festzustellen: Der AB 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 der AB 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:

Die FNP-/LSP - Änderung dient dazu, künftig 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 der FNP-/LSP - Änderung vorbereiteten 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 Planänderung, die die Umsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung vorbereitet (u. a. Nutzung vorhandener Erschließungseinrichtungen). Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung kann eine optimierte Erschließungskonzeption sichergestellt werden. Es ist möglich, die Flächen des ÄB von außen so zu erschließen, dass keine neuen Straßen für die äußere Erschließung gebaut werden müssen. Ggf. ist in den nachgelagerten Planungsprozessen nachzuweisen, dass im Bereich St 2276 die Leistungsfähigkeit und die Sicherheit der bestehenden Verkehrsinfrastrukturen in Folge neuer Entwicklungen 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 Planänderung bereitet innerhalb der dargestellten gemischten Bauflächen auch die Realisierung flächensparender Wohn-/Bauformen vor bzw. ermöglicht diese.

- 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 des ÄB an das örtliche/überörtliche Straßennetz (St 2276, Kr BA 17) kann gemäß den im Vorfeld durchgeführten Abstimmungen mit dem Straßenbaulastträger an einer hierfür richtigen Stelle erfolgen und wird zwei hier bisher vorhandene, kurz aufeinander folgende private Grundstückszufahrten ersetzen. Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung sind die hierfür notwendigen Flächen zu sichern. Am Westrand des ÄB, beiderseits der St 2276, befinden sich Haltestellen des ÖPNV. Auch unter diesem Aspekt ist der ÄB 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 ÄB 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. Die beabsichtigten 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 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 Erschließung des ÄB wird nicht notwendig werden; hierfür werden vorhandene Infrastruktureinrichtungen genutzt. Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung sind intern notwendige Flächen für bislang nicht vorhandene, neue Grundstückszufahrten sowie zur Errichtung einer neuen, notwendigen Linksabbiegespur im Bereich der St 2276 zu sichern, damit diesem Grundsatz Folge geleistet werden kann.

- 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 ÄB werden durch die künftig im ÄB zulässigen Nutzungen 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 der dargestellten gemischten Bauflächen ist die Ansiedlung solcher Unternehmen/Betriebe künftig 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 ÄB 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 Flächen des

ÄB 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 unterdurchschnittliche Böden. Es handelt sich um Verwitterungsböden (V), das sind Gebirgsböden, die durch Verwitterung aus dem anstehenden Gestein an Ort und Stelle entstanden sind. Im Süden des ÄB befinden sich Teilflächen mit stark lehmigen Sanden (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 der Planänderung kommt es zu keiner Zerschneidung bestehender Waldflächen. Bei den Waldflächen im Umfeld des ÄB handelt sich nicht um Bannwaldflächen, nicht um landeskulturell bedeutsame Waldflächen und auch nicht um Waldflächen mit sonstiger, besonderer Funktion (z. B. Klimaschutzwald, Hangschutzwald).

- 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 beabsichtigten 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:

Diesbezüglichen Belangen ist im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung durch Festsetzungen, Hinweise oder Empfehlungen Rechnung zu tragen.

- 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 Flächen des ÄB spielen als Raum für eine aktive Erholung der Öffentlichkeit/Allgemeinheit keine Rolle (keine besonderen Erholungsstrukturen wie Aussichtspunkte, Spielplatz o. ä. vorhanden). Den in Folge der FNP-/LSP - Änderung vorbereiteten, 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 ÄB 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 ÄB nicht vorhanden. Vereinzelt im nördlichen Hangbereich vorhandene, eingestreute Obstbäume werden aller Voraussicht nach nicht erhalten werden. Es handelt sich in diesen Bereichen jedoch nicht um einen flächigen Streuobstbestand. Auch dem Erhalt des im ÄB teilflächig vorhandenen, mäßig extensiv genutzten, artenreichen Grünlandes kann die Gemeinde Priesendorf vor dem Hintergrund der verfolgten städtebaulichen Ziele künftig keinen Vorrang einräumen. Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung sind notwendige Kompensationsmaßnahmen/-flächen festzusetzen.

- 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:

Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung sind Maßnahmen zur Minimierung von Auswirkungen auf das Grundwasser sowie zur nachhaltigen Niederschlagwasserbeseitigung/-versickerung vorzusehen.

- 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:

Der ÄB liegt innerhalb wassersensibler Bereiche. Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung muss sich mit diesem Belang inhaltlich auseinandergesetzt werden (z. B. mittels Festsetzungen, 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 ÄB nicht vorhanden.

Zusammenfassende Bewertung:

Die FNP-/LSP - Änderung entspricht den Grundsätzen des LEP.

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

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

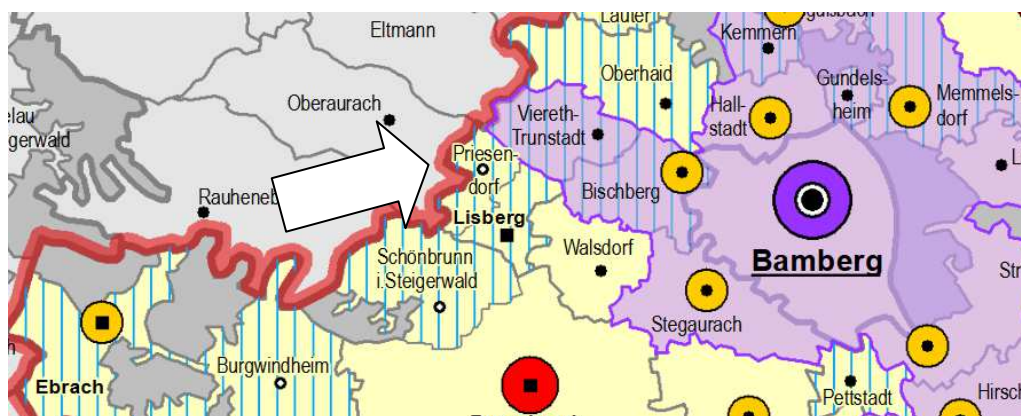


Abb. 4: Ziele der Raumordnung (Lage der Gemeinde Priesendorf mit weißem Pfeil markiert; Darstellung genordet, o. M., Quelle: RP)

Für die FNP-/LSP - Änderung 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:

Die FNP-/LSP – Änderung ist ein Bestandteil, der zur Umsetzung dieses Leitbildes beiträgt. Die durch die FNP-/LSP - Änderung vorbereitete, räumliche Ordnung/Entwicklung dient der Stärkung der Belange der kommunalen Nahversorgung, der vorbereitenden Sicherung von Flächen zur Schaffung neuen Wohnraumes, zur Ansiedlung die Wohnnutzung nicht wesentlich störender, gewerblicher Nutzungen und Dienstleistungen sowie der Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft. Diesbezüglich bestehende Defizite sind erkannt; deren Beseitigung wird auf dieser Grundlage vorbereitet. 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 der FNP-/LSP - Änderung die nachhaltige Leistungsfähigkeit der natürlichen Lebensgrundlagen dauerhaft erheblich beeinträchtigt werden könnte, zumal im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung ohnehin Maßnahmen zur Eingriffsminimierung/-kompensation vorzusehen sind und dann der geforderte Ausgleich zwischen den Belangen der Siedlungsflächenentwicklung und denen von Natur und Landschaft im gebotenen Umfang berücksichtigt wird.

- 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:

Die FNP-/LSP - Änderung 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 Rahmen der FNP-/LSP - Änderung dargestellten Flächen und die künftig dort zulässigen Nutzungen, Einrichtungen und baulichen Anlagen tragen zur Steigerung der Attraktivität der Gemeinde Priesendorf durch Verbesserung der Arbeitsmöglichkeiten 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 ÄB bislang noch nicht überbauten/versiegelten Bereichen kann die Gemeinde Priesendorf aus den genannten Gründen keinen Vorrang einräumen. Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung sind die Belange der Pflanzen-/Tierwelt mittels Festsetzungen zu berücksichtigen. 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 vermieden bzw. minimiert werden.

- In allen Teilen der Region ist die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern, Überbeanspruchungen sind zu vermeiden. Großflächige, bis-

her 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 gemäß den Ausführungen in der Begründung zum RP 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 nicht betroffen. Einen Widerspruch bzw. einen unzulässigen Konflikt kann die Gemeinde Priesendorf nicht erkennen. Es ist auch nicht ersichtlich, wie in Folge der auf Grundlage der geplanten Darstellung künftig vorbereiteten Baugebietsausweisung die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes dauerhaft nachhaltig und erheblich beeinträchtigt werden könnte. Auch in Folge der künftig zulässigen 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 ÄB 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).



- 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 ÄB künftig zulässigen Arten der baulichen Nutzungen 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 der FNP-/LSP - Änderung keine landwirtschaftlichen Flächen mit günstigen/überdurchschnittlichen 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:

Die FNP-/LSP - Änderung bzw. die auf dieser Grundlage vorbereitete Zulässigkeit künftiger baulicher 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. Der ÄB liegt bereits derzeit innerhalb von lärmtechnisch vorbelasteten/vorbeeinträchtigten Flächen in Folge der hier vorhandenen, überörtlich relevanten Straßenverkehrsflächen (St 2276, Kr BA 17). Den Belangen des Immissionsschutzes ist im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung mittels entsprechender Gutachten/ Untersuchungen und wirksam werdender Festsetzungen Rechnung zu tragen.

- Vor Inanspruchnahme un bebauter 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 auch 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 finden wird. Einen Widerspruch mit dieser Zielvorgabe kann die Gemeinde Priesendorf nicht erkennen. Die Flächeninanspruchnahme ist städtebaulich begründet.

- 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:

Aus den dargelegten Gründen 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 ÄB 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 der FNP-/LSP - Änderung bereitet die Gemeinde Priesendorf nach ihrem Verständnis die Schließung bisher noch vorhandener Baulücken vor.

Innerhalb des ÄB 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. Der ÄB liegt nicht innerhalb regionaler Grünzüge, nicht innerhalb von Flächen des Trenngrüns, nicht innerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete und nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten, jedoch innerhalb eines Naturparks.

Für die FNP-/LSP - Änderung 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:

Die Gemeinde Priesendorf hat begründet, warum die künftig neue Versiegelung/Überbauung notwendig und unvermeidbar ist (s. Teil A. Kap. 2 „Planungsanlass und Planungsziele“). Darüber hinaus ist den diesbezüglichen Belangen im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung Rechnung zu tragen und kann auf diese Ebene Rechnung getragen werden.

- 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 die FNP-/LSP - Änderung betroffen. Grundsätzlich kommt auch dem Aurachtal eine vergleichbare Bedeutung zu, jedoch ist festzustellen, dass der ÄB am Talrand liegt und es sich bei den künftig hier zulässigen Nutzungen 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 den ÄB angrenzenden Waldflächen sind von der FNP-/LSP - Änderung nicht betroffen.

- 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“ liegt der ÄB nicht innerhalb einer Verbundachse. Als solche ist die Aurach und das Aurachtal zwar dargestellt, jedoch liegt der ÄB am nördlichen Talrand im Bereich von bereits derzeit teilflächig bebauter und von Straßen eingerahmter Flä-

chen, 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 Flächen des ÄB entfalten keine signifikante, negativ erhebliche, besonders augenfällige Fernwirkung. Insbesondere der dem ÄB 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:

Aus der Planbegründung ergibt sich, warum im vorliegenden Fall dem Erhalt bisher (noch) nicht bebauter Frei-/Grünflächen kein Vorrang eingeräumt werden kann. 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 beabsichtigte Siedlungsflächenentwicklung erfolgt im Hauptort der Gemeinde Priesendorf (Siedlungsschwerpunkt). Die FNP-/LSP - Änderung bereitet die Sicherung von Flächen für die empfohlene Bündelung von Versorgung mit Gütern, Dienstleistungen und Wohnbauentwicklung im Sinne des Grundsatzes vor.

- 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 auch verfügt Priesendorf allgemein über keinen Anschluss bzw. keine Haltestellen des schienengebundenen, öffentlichen Nahverkehrs. Jedoch liegt der ÄB 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:

Diesbezüglichen Belangen kann im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

- 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:

Diesbezüglichen Belangen kann im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

- 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 ÄB nicht vorhanden bzw. von FNP-/LSP - Änderung 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 der FNP-/LSP - Änderung nicht vorbereitet, 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:

Diesbezüglichen Belangen kann im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung Rechnung getragen werden. Die östlich außerhalb an den ÄB angrenzenden Flächen (Wald) und Strukturen stellen eine bereits vorhandene, natürliche Ortsrandeingrünung dar.

- 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/Planänderung. Im ÄB 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 des ÄB 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 ÄB 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.

Zusammenfassende Bewertung:

Die FNP-/LSP - Änderung entspricht den Zielen und 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. Sie hat das Vorliegen solcher Verfahren/Planungen geprüft und stellt fest, dass durch die FNP-/LSP - Änderung

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 potenzielle Betroffenheiten, Überschneidungen und/oder Konflikte in Folge der FNP-/LSP - Änderung 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 die FNP-/LSP - Änderung ausgelösten Beeinträchtigungen beschränkt. Unmittelbare, konkrete Auswirkungen bzw. Beeinträchtigungen gewichtiger Art liegen dann bei einer von der FNP-/LSP - Änderung betroffenen Nachbargemeinde vor, wenn diese in ihren Möglichkeiten eingeschränkt wird, die eigene städtebauliche Entwicklung und Ordnung noch eigenverantwortlich lenken zu können. Die Gemeinde Priesendorf kann auf Basis der vorliegend prüfrelevanten Planänderung eine Betroffenheit der Belange der räumlich direkt an das Gemeindegebiet angrenzenden Nachbarkommunen nicht erkennen und auch nicht, dass hierdurch eine spätere Betroffenheit vorbereitet wird. Unabhängig davon hat sie diese an der Träger-/ Behördenanhörung beteiligt. Die Gemeinde Priesendorf ist der gesetzlichen Vorgabe des Abstimmungsgebotes nachgekommen.

7. STÄDTEBAULICHE BESTANDSAUFNAHME

7.1 Bestandsbeschreibung

Die Bestandssituation innerhalb des ÄB ist der nachfolgenden Luftbildübersicht (s. Abb. 5) zu entnehmen.

Im Norden des ÄB wird der vorhandene Südhang als Weide genutzt. Zum Aufnahmezeitpunkt bestand der Blühaspekt vorwiegend aus Wiesen - Flockenblume (*Centaurea jacea*) und Gewöhnlicher Schafgarbe (*Achillea millefolium*). Weitere typische Kräuter sind Wilde Möhre (*Daucus carota*), Spitzweigerich (*Plantago lanceolata*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*) und Hornklee (*Lotus corniculatus*). Im Osten treten Saumarten wie Gemeiner Odermennig (*Agrimonia eupatoria*), welcher hier relativ häufig vertreten ist, hinzu. Vereinzelt sind junge Gehölze eingestreut (Aufwuchs Wildrosen). Die Weide ist als krautreich- (Deckung wiesentypischer krautiger Blütenpflanzen > 12,5 %) und als Weide mit geringer Weideintensität zu charakterisieren.



Abb. 5: Bestandssituation im ÄB (Geltungsbereich mit rot gestrichelter Linie schematisch dargestellt, Darstellung genordet, o. M. Quelle: „Bayern Atlas Plus“) Geltungsbereich

In 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.

7.2 Schutzgebiete

7.2.1 Allgemeine Hinweise

Innerhalb des ÄB sind keine nach § 30 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) bzw. nach Art 23 BayNatSchG (Bayerisches Naturschutzgesetz) gesetzlich geschützten Biotope vorhanden, ebenso keine 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) 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 ÄB keine Flächen des Ökoflächenkatasters (Ausgleichs-, Ersatz-, Ankaufs-, Ökokontoflächen, sonstige Flächen).

7.2.2 Amtlich kartierte Biotope

Innerhalb des ÄB befinden sich Teilflächen eines amtlich kartierten Biotopes gemäß Bayerischer Biotopkartierung (Bayer. Biotopkartierung Flachland, s. Abb. 6, Biotop - Nr. BA-6030-0056-001, „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.

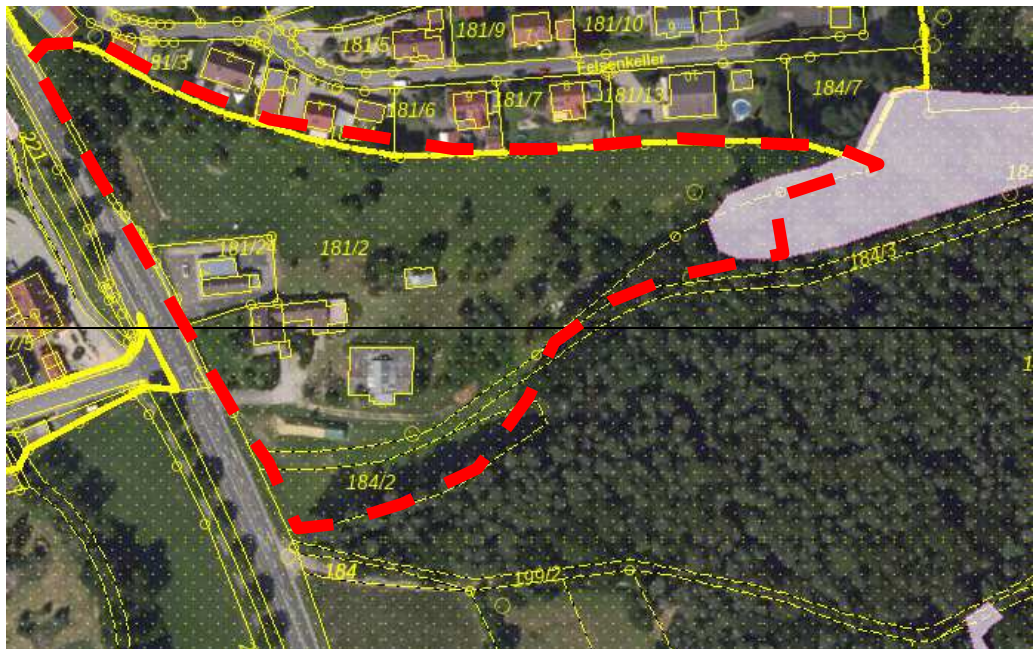


Abb. 6: Darstellung amtlich kartierter Biotope (ÄB mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Biotope in weißer/rosa Farbe dargestellt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Bayern Atlas Plus“)

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.

7.2.3 Naturparke

Der ÄB liegt 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 Freizeitwohngelegenheiten sowie von Streubebauung
- 5) Bewahrung vor Übererschließung

Zu Ziffer 1): Bei den überplanten Flächen handelt es sich um bisher nicht öffentlich zugängliche Privatgrundstücke, die ganz unterschiedlicher Art und Weise genutzt wurden (z. B. Lagerflächen, Wohnen, Gewerbe, Weide/Koppel mit Tierhaltung). In Folge der FNP-/LSP - Änderung 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, Unterhalt („trading - down - Effekte“).

Zu Ziffer 2): Waldflächen sind nicht betroffen.

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

Zu Ziffer 4): Die FNP-/LSP - Änderung bereitet nicht die Entstehung von Freizeitwohngelegenheiten und/oder einer Streubebauung vor.

Zu Ziffer 5): Neuerschließungen werden nicht notwendig. Vorhandene örtliche/überörtliche Straßen und Wirtschaftswege können für die äußere Erschließung des ÄB genutzt.

Eine Beeinträchtigung des Naturparkes und der geltenden Erhaltungs-, Pflege- und Entwicklungsziele ist ausgeschlossen. Mittels Festsetzungen ist der Lage des ÄB innerhalb des Naturparkes im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

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

Gemäß „Bayern Atlas Plus“ befinden sich innerhalb des ÄB weder Boden- noch Baudenkmale noch schützenswerte bauliche Ensemble noch sonstige landschaftsprägende Denkmäler. Diesbezügliche Belange werden somit weder durch die FNP-/LSP - Änderung 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 ÄB innerhalb folgender geologischen 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 ÄB 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 Ingenieurgeologische Karte von Bayern M 1 : 25.000) ist zum örtlich zu erwartenden Baugrund festzustellen, dass der ÄB in folgenden Bereichen liegt:

Nördlicher Teil des ÄB:

- 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

Südlicher Teil des ÄB:

- 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 Schwemmlern
- 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 der ÄB in einem Bereich mit fast ausschließlich Kolluvisol aus Sand (Kolluvium).

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 der ÄB 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. Der ÄB liegt in keiner Erdbebenzone nach DIN EN 1998-1.

7.5 Altlasten

Innerhalb des ÄB ist derzeit kein Altlastenverdacht bekannt, ebenso keine Altablagerungen oder schädlichen Bodenveränderungen. Die den ÄB umfassenden Flurstücke sind im Altlastenkataster des Landkreises Bamberg nicht aufgeführt. Auch der FNP/LSP macht hierzu keine Angaben.

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 Fest- bzw. von Locker- über Festgesteinen 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, LRA) wird empfohlen.

7.7 Wasser

7.7.1 Grundwasser/Schichtenwasser

Der ÄB 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 ÄB gelegene „Aurach“ stellt für das Grundwasser die Vorflut dar.

7.7.2 Oberflächenwasser/Oberflächengewässer

7.7.2.1 Allgemeine Hinweise

Der ÄB 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 -rückhaltung beanspruchte Gebiete
- Vorranggebiete für den Hochwasserschutz
- Risikokulisse 2011/2018

Westlich außerhalb an den ÄB angrenzend befindet sich das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ (ÜG) der „Aurach“. Das ÜG ist in der Planurkunde nachrichtlich übernommen.

Aus Richtung Osten und dem hier vorhandenen Geländeeinschnitt (kerbtalähnlich) kann dem ÄB aufgrund der natürlichen, topographischen Verhältnisse ggf. ungeordnet abfließendes Niederschlagswasser aus den benachbarten Außeneinzugsgebieten zuströmen.

7.7.2.2 Fließ-/Stillgewässer

Im ÄB sind keine Fließ- und/oder Stillgewässer vorhanden. Nächstgelegenes Fließgewässer ist die „Aurach“ (Gewässer II. bzw. III. Ordnung), die direkt nordwestlich außerhalb des ÄB verläuft, 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. 7). 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. Überschwemmungsgefahr, ungeordnet ablaufendes Oberflächen-/Niederschlagswasser) ist gegeben.



Abb. 7: Wassersensible Bereiche (hellbraune Flächen) im ÄB (mit rot gestrichelter Linie schematisch abgegrenzt, Darstellung genordet, o. M., Quelle: „Umwelt Atlas Bayern“)

Die wassersensiblen Bereiche sind nachrichtlich in die Planurkunde übernommen. Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung inhaltlich und ggf. auch planerisch zu berücksichtigen.

7.8 Sonstige Schutzgüter und Belange

7.8.1 Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes

Eine Beeinträchtigung der Lebensqualität in Folge zukünftiger Veränderungen des bisher gewohnten Landschafts- und Siedlungsbildes ist nicht erkennbar. 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 ÄB 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. In Folge der FNP-/LSP - Änderung, der anschließenden verbindlichen Bauleitplanung sowie der auf dieser Grundlage zulässigen Bauwerke wird sich das Siedlungs-/Landschaftsbild nicht negativ erheblich verändern/verschlechtern. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist den Belangen des Siedlungs-/Landschaftsbildes mittels Festsetzungen Rechnung zu tragen.

7.8.2 Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse

Allgemeines:

Die FNP-/LSP - Änderung darf gegenüber dem Status quo im Umfeld außerhalb des ÄB keine negativ erheblichen, unzulässigen Beeinträchtigungen (z. B. Nutzungseinschränkungen, Einschränkung von Entwicklungsmöglichkeiten) vorbereiten. Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung sind entsprechende Nachweise zu führen (z. B. zum Thema Artenschutz, Immissionsschutz, Verkehr). Ebenso ist in den nachgelagerten Planungsphasen umgekehrt nachzuweisen, dass innerhalb des ÄB keine unzulässigen Lärmbelastungen vorhanden sein werden. Es ist nicht zu erkennen, dass die FNP-/LSP - Änderung und die auf dieser Grundlage vorbereitete Baugebietsausweisung gegenüber dem Status quo Einschränkung/ Veränderung bisheriger Lebensgewohnheiten auslöst, 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.-In Folge der künftig im ÄB zulässigen Nutzungen/Einrichtungen 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 kann planerisch ausgeschlossen werden.

7.8.3 Staatsstraße St 2276

Der ÄB liegt 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.

Der ÄB liegt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze im Verknüpfungsbereich der St 2276. Die Ortsdurchfahrtsgrenze sowie der Verknüpfungsbereich sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Um künftig die Flächen des ÄB qualifiziert erschließen zu können, werden aller Voraussicht nach Ausbauarbeiten an der St 2276 notwendig (z. B. Errich-

tung einer neuen Linksabbiegespur). Diese Belange sind in den nachgelagerten Planungsprozessen zu berücksichtigen.

Auf die von der St 2276 ausgehenden, auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wird hingewiesen. Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der anschließenden Bauleitplanung zu untersuchen und zu berücksichtigen. 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 die FNP-/LSP - Änderung nicht tangiert. An der bisherigen baulichen Situation im Einmündungsbereich der Kr BA 17 in die St 2276 ändert sich hierdurch nichts.

7.8.5 Belange der Landwirtschaft/Forstwirtschaft

Der ÄB befindet 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 8.4.3 („Landwirtschaftliche Immissionen“) verwiesen.

Im Rahmen der der FNP-/LSP - Änderung nachgelagerten Planungsverfahren ist dafür zu sorgen, dass benachbarte, land-/forstwirtschaftlich genutzte/ nutzbare Flächen nicht abgeschnitten bzw. deren Erreichbarkeit nicht erschwert wird. Bestehende bzw. im Rahmen des laufenden Flurbereinigungsverfahrens geplante Wirtschaftswege und damit verbundene Grundstückszufahrten/-erschließungen 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 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 übrigen Plangebietsflächen unter dem Landkreisdurchschnitt (Ackerzahl: 40).

8. ZEICHNERISCHE DARSTELLUNGEN

Bei der Flächennutzungsplanung handelt es sich um eine sog. vorbereitende Bauleitplanung, in der im Sinne einer Absichtserklärung ausschließlich die sich aus der geplanten (in diesem Sinne beabsichtigten) städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung dargestellt werden soll. Damit entwickelt der FNP/LSP zunächst grundsätzlich keine unmittelbare allgemein verbindliche Außenwirkung gegenüber Dritten. Der FNP/LSP stellt keine Rechtsnorm dar. Auf § 5 Abs. 2 BauGB wird hingewiesen. Die Aussageschärfe des FNP/LSP als städtebauliches Entwicklungsprogramm muss ausreichend Spielraum für nachfolgende Planungen belassen. In diesem Sinne kann der FNP/LSP auch die konkrete Konfliktbewältigung grundsätzlich z. B. der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung überlassen (Abschichtung, Entwicklungsgebot).

8.1 Art der baulichen Nutzung

Dargestellt werden Sonderbauflächen („SO“) mit der Zweckbestimmung (Zwb.) „Großflächiger Einzelhandel („GFEH“)“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO sowie gemischte Bauflächen („M“) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO.

8.2 Verkehrsflächen

Für die innere Erschließung der Flächen des ÄB wird im Rahmen der nachgelagerten Planungsprozesse die Errichtung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche notwendig. Daher ist im Rahmen der vorliegenden Änderung analog zur im wirksamen FNP/LSP auch an allen anderen Stellen gehandhabten Vorgehensweise eine entsprechende Binnenerschließung dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

8.3 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

8.3.1 Allgemeine Hinweise

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.



8.3.2 Schmutzwasserbeseitigung

Die Flächen des ÄB können an die vorhandene Mischwasserkanalisation angeschlossen werden. Diese ist ausreichend leistungsfähig, um die künftig im ÄB 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.

8.3.3 Niederschlagswasserbeseitigung

In der St 2276 sind Regenwasserkanäle vorhanden, die in die „Aurach“ entwässern und an die der ÄB angeschlossen werden kann. Auch diese sind ausreichend leistungsfähig.

8.3.4 Trinkwasser, Elektrizität, Telekommunikation, Löschwasserversorgung

Trinkwasser:

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

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.

Löschwasserversorgung:

Im Rahmen der Bauvorlage und des damit verbundenen, jeweils notwendig werdenden Brandschutzkonzeptes ist nachzuweisen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung vorhanden und die Löschwasserbereitstellung über das öffentliche Trinkwassernetz gewährleistet ist. Andernfalls sind durch die künftigen Bauherren/-innen/Grundstückseigentümer/-innen im Baugenehmigungsverfahren geeignete bauliche/technische Zusatzmaßnahmen (z. B. Errichtung von Löschwassertanks) nachzuweisen.

8.3.5 Müllbeseitigung

Ein geordnetes Müllentsorgungssystem (Mülltrennung, Abholung, Transport, Wiederverwertung usw.) ist vorhanden, wird durch den Landkreis Bamberg organisiert und durch die von ihm beauftragten Abfuhrunternehmen ausgeführt.

8.4 Grünflächen

Im Osten des ÄB sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Randeingrünungsflächen dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB). Diese sehr ungünstig zugeschnittene Fläche ist für eine künftige Bebauung eher ungeeignet. Der Verzicht auf eine Darstellung von Bauflächen auch in diesem Bereich bereitet insofern eine Minimierung künftiger Eingriffe vor. Gleichzeitig fungiert diese Fläche als Eingrünungsmaßnahmen und schafft zumindest in einem Teilbereich einen Puffer/Abstand zwischen den benachbarten Hochwaldrändern und den künftigen Bauflächen.

8.5 Flächen für Wald

Entlang des Südrandes des ÄB sind die hier vorhandenen Restflächen gemäß ihrer tatsächlichen Nutzung als Flächen für Wald dargestellt (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauGB).

8.6 Immissionsschutz

8.6.1 Verkehrslärm

Der ÄB liegt im Einwirkungsbereich der St 2276 und der Kr BA 17. Im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung sind diese Sachverhalte mittels eines schalltechnischen Gutachtens zu untersuchen. Im Bedarfsfall sind auf dieser Ebene schallschutztechnische Festsetzungen zu erarbeiten.

8.6.2 Gewerbelärm

Lärmtechnische Wechselwirkungen innerhalb des ÄB sowie zwischen dem ÄB und den schutzwürdigen Nutzungen in seinem Umfeld sind im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung mittels eines schalltechnischen Gutachtens zu untersuchen. Im Bedarfsfall sind auf dieser Ebene dann schallschutztechnische Festsetzungen zu erarbeiten.

8.6.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Im Umfeld des ÄB befinden sich große, zusammenhängende, landwirtschaftliche Nutzflächen. Auf die hiervon auf den Geltungsbereich einwirkenden Immissionen (z. B. Lärm, Staub, Geruch) - ausgelöst durch die betriebsüblichen landwirtschaftlichen Nutzungen - wird hingewiesen. Diesbezügliche Belange sind im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen und zu berücksichtigen.



8.7 Sonstige Planzeichen und Darstellungen

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der FNP-/LSP - Änderung ist zeichnerisch in schwarzer Farbe dargestellt (Planzeichen Nr. 15.13 PlanZV).

9. ARTENSCHUTZ

Aus dem Zusammenspiel von § 44 Abs. 5 Sätze 2 und 5 BNatSchG folgt, dass den Zugriffsverboten (s. § 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)

Unter Berücksichtigung dieser Aspekte sind im Rahmen der anschließenden, verbindlichen Bauleitplanung artenschutzrechtliche Belange zu ermitteln, zu prüfen und sofern notwendig Vermeidungsmaßnahmen bzw. CEF - Maßnahmen festzusetzen.

10. FLÄCHENBILANZ

Der ÄB umfasst eine Fläche von gerundet ca. 2,06 ha und teilt sich wie folgt auf:

Sonderbauflächen:	0,85 ha	41,26 %
Gemischte Bauflächen:	0,94 ha	45,63 %
Öffentliche Straßenverkehrsflächen:	0,16 ha	7,77 %
Grünflächen:	0,02 ha	0,97 %
Flächen für Wald:	0,09 ha	4,37 %
Geltungsbereichsgröße gesamt:	2,06 ha	100,00 %

11. 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 und in der Planbegründung, ggf. in Bezug ge-

nommenen 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 Planänderung zitierten bzw. dieser zugrunde gelegten Gesetze, Richtlinien und Verordnungen stehen im Internet bzw. in öffentlichen Bibliotheken zur Einsicht frei zur Verfügung.

B. UMWELTBERICHT

Es gilt § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB. Dieser enthält eine Regelung über die Abschichtung der Umweltprüfung, um zu vermeiden, dass Doppelermittlungen und -bewertungen erfolgen. Erkenntnisse, die in einem zeitlich nachfolgenden oder zeitgleich durchgeführten Planungsverfahren mit Umweltprüfung gewonnen werden/worden sind, sollen in das konkrete Bauleitplanverfahren mit der Folge eingehen, dass die dort vorgenommene Umweltprüfung auf zusätzliche oder andere erhebliche (d. h. abwägungserhebliche) Umweltauswirkungen beschränkt wird. Dabei kommt es auf die Stellung des jeweiligen Bauleitplanverfahrens in der planungsrechtlichen Hierarchie nicht an (vgl. zu den unterschiedlichen Konstellationen Schrödter, in: Schrödter, § 2 RdNrn. 173 ff). Vor diesem Hintergrund wird auf das zeitgleich im Parallelverfahren durchgeführte verbindliche Bauleitplanverfahren mit der Bezeichnung Bebauungs- und Grünordnungsplan „Schmiedsgrund“ und auf die hier durchgeführte, detaillierte, den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2 a und 4 c BauGB entsprechende Umweltprüfung verwiesen. Im Rahmen der vorliegenden vorbereitenden Bauleitplanung ergeben/ergaben sich auch keine anderen bzw. zusätzlich abwägungserheblichen Umweltauswirkungen, die hier zu berücksichtigen gewesen wären.

Aufgestellt:
Dipl. - Ing. Jörg Meier
Landschaftsarchitekt (ByAK)
Stadtplaner (ByAK)
Bamberg, den 11.12.2025
G:\PRI2302\Bauleitplanung\FNP_VE\beg_VE\beg_2025-12-11_FB.doc



Höhnen & Partner

INGENIEURAKTIENGESELLSCHAFT

Hainstraße 18a · 96047 Bamberg

