

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplans Stadt Lichtenfels – Stadtteil Mönchkröttendorf

1. Grundlagen, Erforderlichkeit und Planungsverlauf

Der Stadtrat der Stadt Lichtenfels hat am 13.07.2020 beschlossen, für das Gebiet „Am Kirschberg“ im Stadtteil Mönchkröttendorf den Bebauungsplan B 62 aufzustellen und den Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern. Die Bauverwaltung wurde beauftragt, den Bebauungsplan einschließlich Begründung und Umweltbericht zu erarbeiten und das Bauleitplanverfahren einzuleiten.

Die Erschließungsanlage „Kirschberg“ wurde bereits 2001/2002 ostwärts verlängert. Die ursprünglich geplante Weiterführung der Straße nach Süden und Nordwesten wurde aufgrund eines Beschlusses des Hauptausschusses vom 02.07.2008 mangels Bedarfs nicht umgesetzt. Da inzwischen alle städtischen Bauplätze verkauft sind und die Stadt Eigentümerin des Flurstücks 197/3 ist, besteht erneut Bedarf an einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Die Verwaltung schlägt daher ein verkleinertes Plangebiet vor, das die Abrechenbarkeit der Erschließungsanlage ermöglicht und drei neue Bauparzellen schafft. Die südliche Weiterführung der Straße wird nicht weiterverfolgt.

Die Planungen wurden 2018 und 2020 in den zuständigen Gremien vorgestellt. Der vorliegende Entwurf geht aus Beratungen des Arbeitskreises „Neue Baugebiete“ hervor. Die geplante Baulandausweisung dient der Deckung des örtlichen Wohnbedarfs, der Stabilisierung der Einwohnerzahl und der Sicherung der Lebensqualität im Stadtteil. Die Fläche wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

2. Örtliche Gegebenheiten

Mönchkröttendorf liegt rund 10 km südöstlich der Kernstadt Lichtenfels und ist geprägt durch eine dörfliche Struktur, landwirtschaftliche Nutzflächen und historische Elemente wie die neugotische Kapelle Maria Dolorosa (1874). Der Ortsteil verfügt über rund 119 Einwohner (Stand 01.10.2024) und weist ein aktives Vereinsleben sowie eine starke Dorfgemeinschaft auf. Schulen, Kindergärten und ärztliche Versorgung befinden sich in den benachbarten Ortsteilen und in der Kernstadt.

3. Beschaffenheit und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bereich der bestehenden Straße „Kirschberg“. Die Kanalisation wurde 2024 im Trennsystem fertiggestellt. Die Böden sind lehmig und fruchtbar, ohne besondere geologische Besonderheiten. Das Gebiet ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Bei Verdachtsmomenten sind Arbeiten einzustellen und das Landratsamt einzubinden.

4. Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Die Umweltprüfung berücksichtigt alle in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a–i und § 1a BauGB genannten Belange. Sie stützt sich auf den Umweltzustand zum Zeitpunkt der Planaufstellung und umfasst alle relevanten Schutzgüter.

4.1 Schutzgut Mensch

Keine erheblichen Beeinträchtigungen. Die Planung stärkt die Dorfgemeinschaft, schafft Wohnraum und beeinträchtigt keine Erholungsflächen.

4.2 Schutzgut Tiere

Keine hochwertigen Lebensräume betroffen. Die Nachverdichtung reduziert den Druck auf unbebaute Außenbereichsflächen.

4.3 Schutzgut Pflanzen

Vorhandene Vegetation besteht überwiegend aus Nutz- und Ziergärten. Ökologische Aufwertung durch naturnahe Gestaltung möglich.

4.4 Schutzgut Boden

Geringe zusätzliche Versiegelung. Keine Altlasten. Bodenfunktionen bleiben weitgehend erhalten.

4.5 Schutzgut Wasser

Keine Oberflächengewässer, keine Wasserschutzgebiete, keine HQ100-Bereiche. Keine Konflikte.

4.6 Schutzgut Luft/Klima

Keine relevanten zusätzlichen Immissionen. Mikroklima bleibt unverändert.

4.7 Schutzgut Landschaft

Die Bebauung fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Landschaftsbild bleibt erhalten.

4.8 FFH- und Vogelschutzgebiete

Keine Betroffenheit. Keine Prüfung nach § 34 BNatSchG erforderlich.

4.9 Kultur- und Sachgüter

Keine Denkmäler oder wertgebenden Sachgüter betroffen.

4.10 Wechselwirkungen

Keine relevanten negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

5. Umweltrelevante Maßnahmen

5.1 Zu erwartende Auswirkungen

Keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen. Die Planung ist nachhaltig und ressourcenschonend.

5.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Nicht erforderlich, da keine erheblichen Beeinträchtigungen auftreten.

5.3 Eingriffsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist kein Ausgleich erforderlich. Der Bebauungsplan erfüllt die Kriterien der vereinfachten Vorgehensweise nach dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021).

6. Nachteilige Umweltauswirkungen

Es sind **keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten. Die Planung stellt eine ausgewogene Lösung zwischen Entwicklungsbedarf und Umweltschutz dar.

7. Anderweitig geprüfte Lösungen

Die ursprünglich geplante Weiterführung der Erschließungsstraße wurde verworfen. Das verkleinerte Plangebiet ist bedarfsgerecht, wirtschaftlich und städtebaulich sinnvoll. Alternative Standorte wurden nicht weiterverfolgt, da sie ungeeignet oder nicht verfügbar waren.

8. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die Umweltprüfung konnte auf Grundlage vorhandener Daten (FNP, Regionalplan, Biotopkartierung, Luftbilder, Ortsbegehung) vollständig durchgeführt werden. Es traten keine erheblichen Schwierigkeiten auf. Die Datengrundlage ist ausreichend und entspricht den Anforderungen der §§ 2 und 2a BauGB.

9. Umgang mit Stellungnahmen

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gingen Stellungnahmen ein, die sorgfältig geprüft und abgewogen wurden. Sie führten zu Klarstellungen, jedoch nicht zu grundlegenden Änderungen des Planungskonzepts.

10. Gründe für die Wahl der festgelegten Planung

Die gewählte Planfassung:

- deckt den örtlichen Wohnbedarf,
- stärkt den Stadtteil Mönchkröttendorf,
- nutzt vorhandene Infrastruktur,
- vermeidet neue Flächeninanspruchnahme,
- ist wirtschaftlich und technisch sinnvoll,
- ist umweltverträglich.

11. Abschließende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Die Stadt Lichtenfels erklärt:

1. **Die Umweltbelange wurden umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet.** Es sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.
2. **Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden wurden vollständig berücksichtigt.**
3. **Die gewählte Planfassung stellt die bestmögliche Lösung dar und ist mit den Belangen des Umweltschutzes vereinbar.**

Lichtenfels, im Oktober 2025

Andreas Hügerich
Erster Bürgermeister

