

Einfacher Bebauungsplan

B95 „Kleinsiedlung Am Klentsch“ in Lichtenfels

gemäß § 30 Abs. 3 BauGB



BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

erstellt: 17.07.2023

Planfertigung:

Bau- und Umweltamt Lichtenfels

Marktplatz 1+5

96215 Lichtenfels

1 ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

Der Stadtrat der Stadt Lichtenfels hat am 08.05.2023 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gemäß §30 Abs. 3 BauGB mit der Bezeichnung B95 „Kleinsiedlung Am Klentsch“ in Lichtenfels beschlossen. Zur Sicherung der Planung hat der Stadtrat der Stadt Lichtenfels ebenfalls in seiner Sitzung am 08.05.2023 für das Gebiet eine Veränderungssperre als Satzung erlassen.

Beim B95 „Kleinsiedlung Am Klentsch“ in Lichtenfels handelt es sich um ein Plangebiet mit ca. 4,3 ha. Beabsichtigt wird das Plangebiet als Kleinsiedlungsgebiet (§2 BauNVO) auszuweisen, dessen Grundstücke bereits vollständig mit Wohngebäuden und Nebengebäude bebaut sind.

Aufgrund der einmaligen Historie der Siedlung sollen im Rahmen eines Einfachen Bebauungsplans die grundlegenden Rahmenbedingungen zur verträglichen Nachverdichtung und Weiterentwicklung geregelt werden. In Übereinstimmung mit der Umgebung sollen neues Bauen und Elemente zeitgenössischer Architektur gefördert werden. Ziel ist es dabei das den öffentlichen Raum prägende räumliche und gestalterische Gefüge in dem bestehenden Baugebiet zu wahren, gleichzeitig aber auch Neubaumaßnahmen mit ihrer Umgebung in Einklang zu bringen.

2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Seit Jahrzehnten wird mit jeder geplanten Baumaßnahme in der Kleinsiedlung am Klentsch immer wieder die Frage aufgeworfen wie weit man eine Veränderung des historischen Baugebiets zulassen möchte oder auch nicht. Nachdem die Siedlung eine im Stadtgebiet einmalige Historie besitzt und seitens der Historiker bereits der Vorwurf im Raum stand, die Stadt hätte in der Vergangenheit zu wenig getan um den Gebietscharakter zu erhalten, wäre es aus Sicht aller Fachleute sinnvoll für die Zukunft klarzustellen in welche Richtung die Entwicklung dieser Kleinsiedlung laufen soll.

Das planerische Mittel der Wahl ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans, der z.B. im Hinblick auf die Dachgestaltung, Nachverdichtung, Geschossigkeit, etc. entsprechende Regelungen enthält. Ziel sollte es sein, einerseits den Bauherren so viele Freiheiten wie möglich einzuräumen, gleichzeitig aber auch die nötigen Leitplanken zu setzen, damit der Gebietscharakter und die Struktur der Kleinsiedlung erkennbar bleibt.

Zur Historie:

Die historische Siedlung „Am Klentsch“ ist 1935 als „Kleinsiedlung“ errichtet worden. Das Kleinsiedlungsgebiet ist ein Baugebiet mit besonderer Zweckbestimmung und Prägung. Es dient neben der eigentlichen Wohnnutzung auch der Selbstversorgung im Wirtschaftsteil des angemessen großen Grundstücks durch gartenbauliche Nutzung und Kleintierhaltung. Auch heute wird von manchen Bewohnern der Kleinsiedlung „Am Klentsch“ noch Kleintierhaltung (z.B. Stallhasen, Hühner, Tauben, etc.) betrieben. Viele Bewohner der Kleinsiedlung bewirtschaften auch weiterhin ihre Nutzgärten für Obst- und Gemüseerzeugung. Baulich gesehen wird die

historische Kleinsiedlung von 1935 von Doppelhäusern auf großen Grundstücken geprägt. Diese Struktur hat sich bis heute dort erhalten.



Lageplan der heutigen Kleinsiedlung „Am Klentsch“. Hellgrün dargestellt sind die in der Grundstruktur vorhandenen typischen Doppelhäuser der Kleinsiedlung. Dunkelgrün dargestellt sind solitäre Nachverdichtungen in den Nutzgärten.

Auch der Bezirksheimatpfleger, vertritt die Meinung, dass es sich bei der „Kleinsiedlung Am Klentsch“ um ein klar abgegrenztes Gebiet mit bestimmten Bauformen von historischem Zeugniswert handelt, das durch eine Bauleitplanung geschützt werden sollte. Es sollen deshalb Festlegungen getroffen werden, die helfen, die Struktur dieser Siedlung zu bewahren, denn die Gesamtanlage ist ein bedeutsames Zeugnis der Lichtenfelser Stadtgeschichte, nicht zuletzt auch ihrer dunkelsten Zeit.

Um die herrschende Wohnungsnot in der Stadt zu beseitigen, wurde die Siedlung weitab außerhalb der damaligen Bebauung angelegt. Die Stadt wies hier 60 zwischen 600 und 800 Quadratmeter große Siedlerstellen aus. 1934/35 entstanden 17 Doppelhäuser; weitere 26 Einfamilien- und Doppelhäuser folgten in den Jahren 1936 bis 1940.

Mit derartigen Siedlungen, wie es sie in einigen weiteren Städten gibt, griffen die braunen Machthaber die im frühen 20. Jahrhundert entwickelte Idee der Gartenstadt auf. Es ging zugleich um Selbstversorgung der Bewohner durch die zum Haus gehörigen Gartengrundstücke. Gerade im Krieg, auf den die Nazis ja hinarbeiteten, sollte so die Verpflegung der Zivilbevölkerung sichergestellt werden. Die Siedlung ist also soziale Maßnahme ebenso wie Vorbereitung auf den Krieg.

All dies macht das Quartier um den Siedlerplatz und den Straßen Am Klentsch, Ottenbergstraße, Rodendorferweg und An der Hummerei zu einem wichtigen Zeitdokument.

Bei der Bauleitplanung soll es nicht darum gehen, Veränderungen oder Neubauten zu verhindern. Vielmehr soll gewährleistet werden, dass sich Baumaßnahmen an den Bestand anpassen, sich einfügen und der Gebietscharakter insgesamt erhalten bleibt. Hierzu zählen insbesondere die

Einhaltung der historischen Baulinien, maximal Zweigeschossigkeit, die Verwendung ziegelgedeckter Satteldächer mit entsprechender Neigung (mindestens 30 Grad und maximal 55 Grad), eine gärtnerische Gestaltung der Vorgärten (keine Steinwüsten), offene Vorgärten und passende Einfriedungen (möglichst mit Lattenzäunen).

3 LAGE, GRÖSSE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

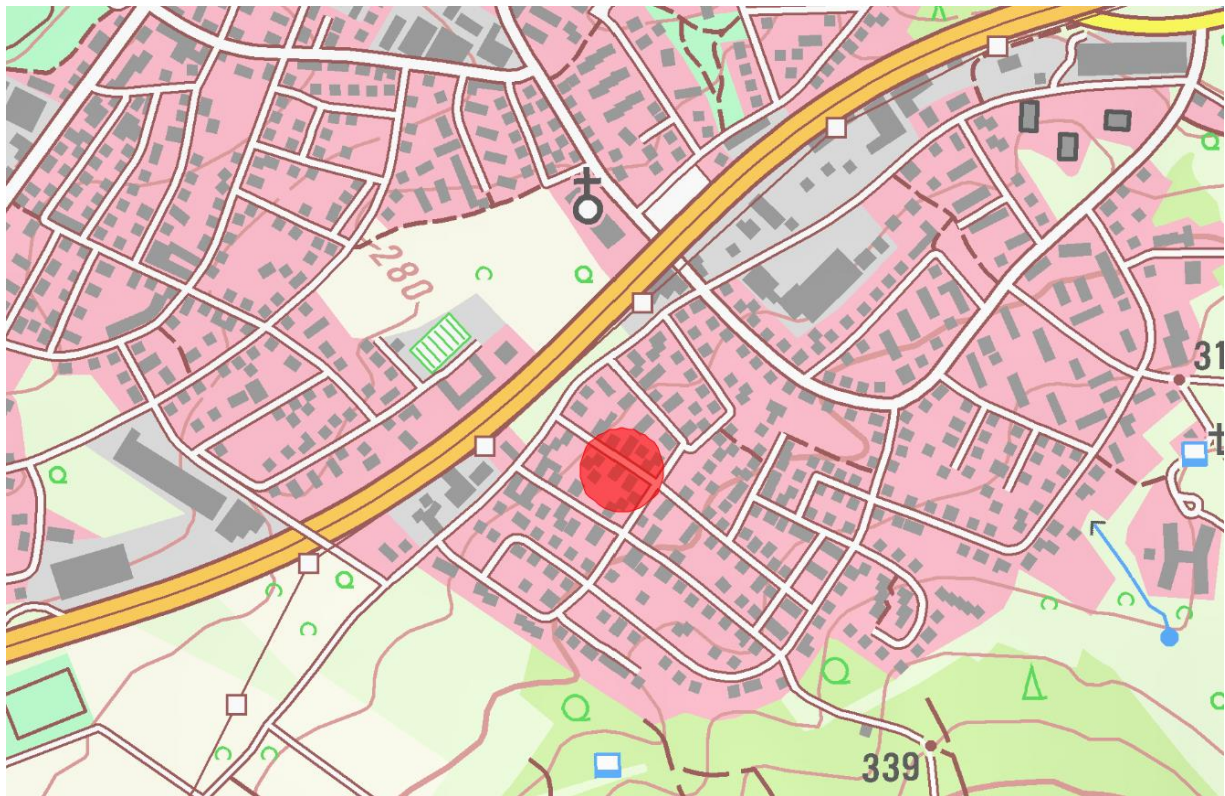


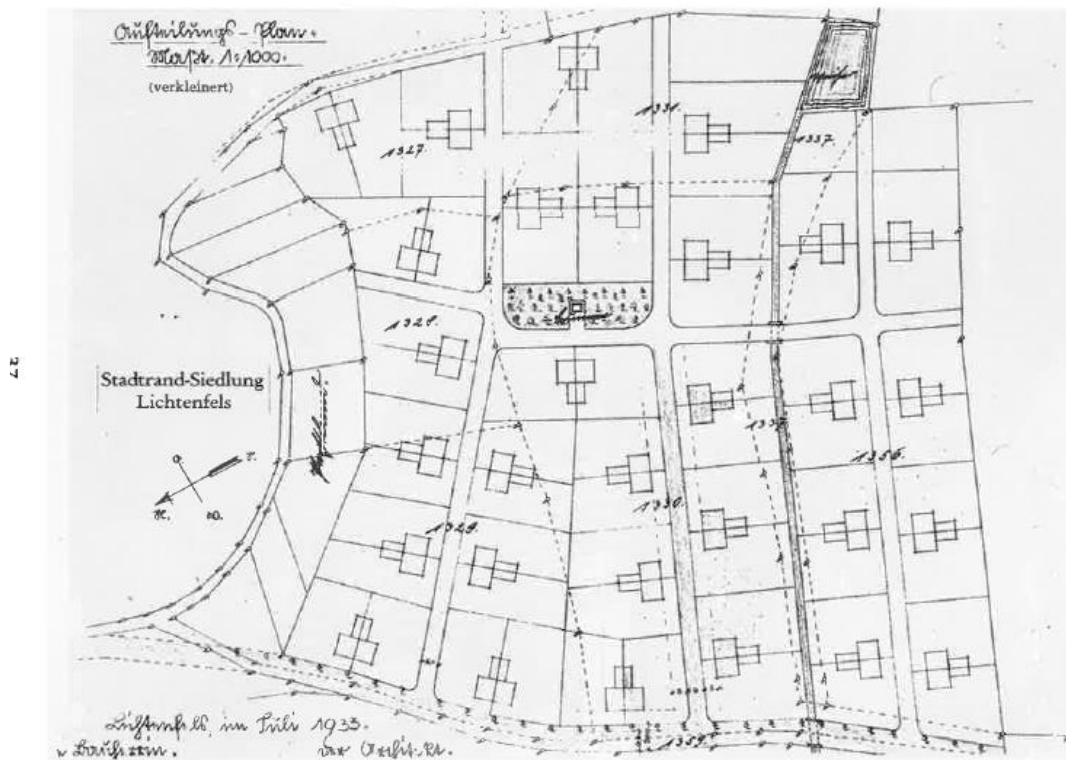
Abb. 1 Lage des Planungsgebiets; Kartengrundlage: RIWA, Stand 05.05.2023

Das ca. 4,3 ha große Planungsgebiet umfasst ausschließlich die Flurnummern,

Fl.Nr. 1358/11	Fl.Nr. 1358	Fl.Nr. 1358/2	Fl.Nr. 1358/12
Fl.Nr. 1358/3	Fl.Nr. 1358/4	Fl.Nr. 1358/13	Fl.Nr. 1356/4
Fl.Nr. 1356/5	Fl.Nr. 1330/12	Fl.Nr. 1330/13	Fl.Nr. 1330/15
Fl.Nr. 1330/14	Fl.Nr. 1330/55	Fl.Nr. 1356/3	Fl.Nr. 1356/2
Fl.Nr. 1358/9	Fl.Nr. 1358/8	Fl.Nr. 1358/7	Fl.Nr. 1358/15
Fl.Nr. 1358/6	Fl.Nr. 1330/101	Fl.Nr. 1330/2	Fl.Nr. 1330/3
Fl.Nr. 1330/4	Fl.Nr. 1330/5	Fl.Nr. 1330/6	Fl.Nr. 1330/78
Fl.Nr. 1330/7	Fl.Nr. 1330/8	Fl.Nr. 1330/9	Fl.Nr. 1330/10
Fl.Nr. 1330/17	Fl.Nr. 1330/16	Fl.Nr. 1330/53	Fl.Nr. 1330/52
Fl.Nr. 1330/50	Fl.Nr.1329/14	Fl.Nr. 1329/12	Fl.Nr. 1329/9

Fl.Nr. 1329/8	Fl.Nr. 1329/6	Fl.Nr. 1329	Fl.Nr. 1329/2
Fl.Nr. 1329/3	Fl.Nr. 1329/4	Fl.Nr. 1329/5	Fl.Nr. 1329/15
Fl.Nr. 1329/17	Fl.Nr. 1329/10	Fl.Nr. 1329/7	Fl.Nr. 1329/11
Fl.Nr. 1329/18	Fl.Nr. 1330/18	Fl.Nr. 1330/19	Fl.Nr. 1330/20
Fl.Nr. 1330/51	Fl.Nr. 1330/21	Fl.Nr. 1328/16	Fl.Nr. 1328/9
Fl.Nr. 1328/8	Fl.Nr. 1328/14	Fl.Nr. 1328/18	Fl.Nr. 1328/17
Fl.Nr. 1328/7	Fl.Nr. 1328/10	Fl.Nr. 1328/6	Fl.Nr. 1328/15
Fl.Nr. 1328/5	Fl.Nr. 1328/4	Fl.Nr. 1328/3	Fl.Nr. 1328/2
Fl.Nr. 1330/76	Fl.Nr. 1328	Fl.Nr. 1329/13	Fl.Nr. 1358/5
Fl.Nr. 1330/77			

auf Grundstücken mit ausreichender Größe, die eine Nachverdichtung zulassen würden.

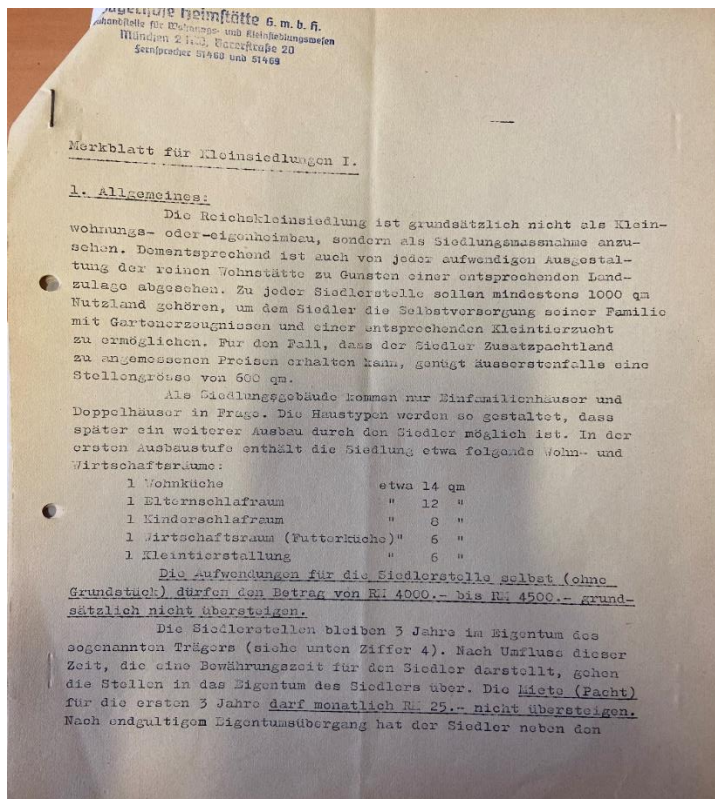


Historischer Lageplan der Kleinsiedlung „Am Klentsch“ von 1933

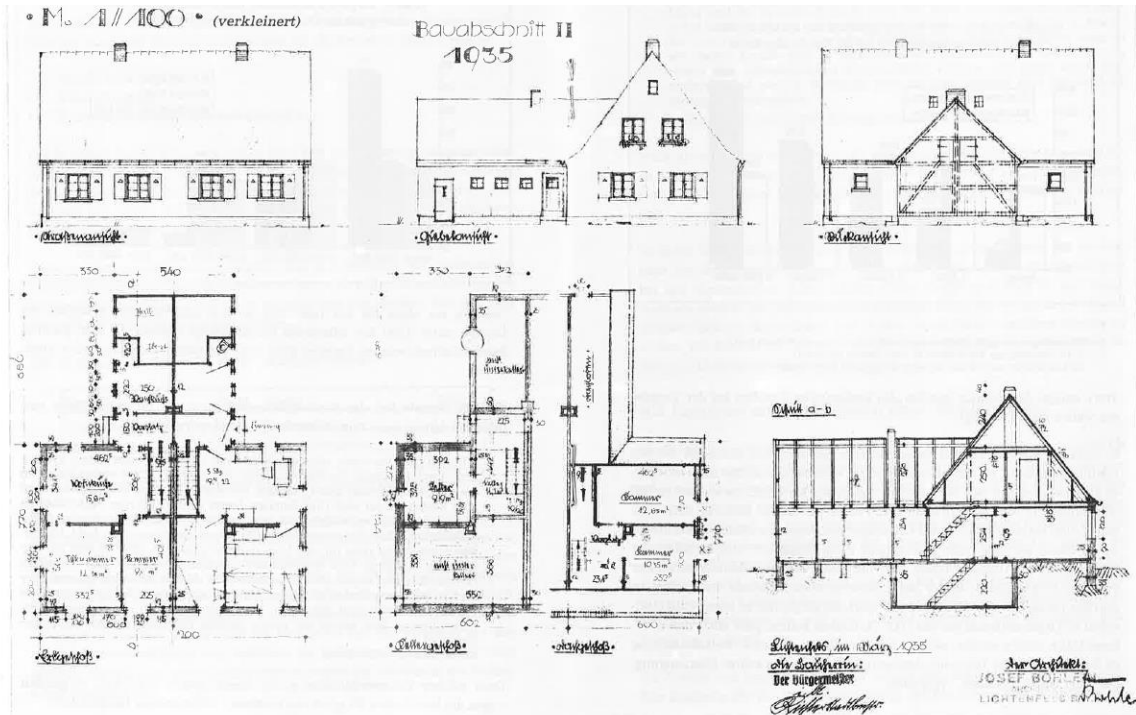
Die Kleinsiedlung „Am Klentsch“ ist historisch gewachsen. In den Jahren von 1918 bis 1936 wurde hier ein neuer Stadtteil, mit kleinen Doppelhäusern und landwirtschaftlichem Nebenerwerbsflächen als Kleinsiedlung etabliert. Sämtliche Wohnhäuser wurden mit

Satteldächern (I+D) errichtet. Für die angebauten Stallanlagen und Nebengebäude waren Pult- bzw. Satteldächer die übliche Bauweise.

Im damals von der Stadt Lichtenfels erlassenen Merkblatt für die Errichtung der Kleinsiedlung „Am Klentsch“ wurde festgesetzt, dass als Siedlungsgebäude nur Einfamilienhäuser und Doppelhäuser in Frage kommen. Weiterhin wurde festgesetzt, dass die Haustypen so zu gestalten sind, dass später ein weiterer Ausbau durch den Siedler möglich ist. In der ersten Ausbaustufe wurde jedem Siedler ein sehr spartanisches Raumprogramm mit nur ca. 40 m² Wohnfläche zugestanden. Dieses bestand aus Wohnküche (14m²), Elternschlafraum (12m²) Kinderschlafraum (8m²), Wirtschaftsraum (6m²), Kleintierstallung (6m²). Auf Grund dieser räumlichen Enge wurden in den folgenden Jahrzehnten viele der Siedlungshäuser – so wie dies auch vorgesehen war – ausgebaut, umgebaut bzw. aufgestockt um mehr Wohnfläche zu schaffen. Der Ausbau und Umbau erfolgte immer nach der geltenden BauNVO die bis 1977 in §17 für Kleinsiedlungsgebiete eine maximale Zahl von 2 Vollgeschossen zuließ. Hierdurch entstand eine einzigartige, kleinteilige Siedlungsstruktur und in der Vergangenheit war es stets das Ziel der Stadt Lichtenfels, dass der grundsätzliche Charakter der Kleinsiedlung bis heute erhalten bleibt.



Festsetzungen im Merkblatt der Stadt Lichtenfels für die Errichtung der Kleinsiedlung „Am Klentsch“



Typenplan von 1935 für die Ausgestaltung einer Siedlerstelle „Am Klentsch“. Die typischen Doppelhäuser haben eine Geschossigkeit von 1+D mit Satteldach, die Nebengebäude sind niedriger als das Hauptgebäude, bei den Nebengebäuden fügen sich die beiden Pultdächer jeder Siedlerstelle zu einem Satteldach zusammen.

Nach Auffassung der Historiker hat es die Stadtverwaltung bisher versäumt, rechtzeitig bauliche Auflagen zu erlassen, die das Gesamtbild der Siedlung trotz notwendiger Umbauten stärker hätten erhalten können. Dies soll nun nachgeholt werden.



Typisches Ausgebautes Siedlungshaus

Der Geltungsbereich umfasst ca. 4,30ha. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lichtenfels ist der Geltungsbereich des zukünftigen B95 „Kleinsiedlung Am Klentsch“ in Lichtenfels als Wohnbaufläche dargestellt. Eine parallele Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht notwendig. Nach dem Entwicklungsgebot §8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

4 PLANUNGSKONZEPTION

4.1 Allgemeines

Das Wohngebiet ist bereits vollständig gebaut. Nachdem die Bausubstanz in den meisten Fällen relativ gut ist, besteht der baurechtliche Regelungsbedarf vorrangig im Hinblick auf mögliche Anbauten oder Aufstockungen des Bestands. Zu erhalten gilt insbesondere die Straßenansicht der Doppelhaushälften und Einfamilienhäuser (Hauptgebäude) sowie die Vorgärten. Die rückwärtigen Anbauten (ehemalige Stallungen und Nebenräume) sind weniger schützenswert.

Weiterhin sind die Allgemeine Gestaltungs- und Stellplatzsatzung im Rahmen eines Bauantrags zu beachten.

Im vorliegenden Einfachen Bebauungsplan sollen deshalb vor allem die maximale zulässige Geschossigkeit und die Dachneigung der Doppelhäuser durch Festsetzung der einzelnen Parzellen geregelt werden.

Neben den genannten Satzungen bestimmt sich das weitere zulässige Nutzungsmaß über den § 34 BauGB.

4.2 Maß und Art der baulichen Nutzung, Bauweise, Wohneinheiten

Baulinie (23 Abs. 2 BauNVO)

Die Baulinien wurden so vorgesehen, dass der erhaltenswerte Gebäudebestand zur Straße hin nicht überbaut werden kann. Ansonsten werden die bestehenden Gebäude und Nebenanlagen erfasst sowie potentielle Räume für eine verträgliche Nachverdichtung definiert.

Dachneigung

Im Baugebiet wird für die historischen Hauptgebäude (Doppelhäuser und Einfamilienhäuser) eine Dachneigung von mindestens 30 bis 55 Grad festgesetzt. Für Gebäudeanbauten, Nebenanlagen und Garagen sind geringere Dachneigungen zulässig.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird über die Anzahl der Vollgeschosse definiert. (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) Wohngebäude mit höchstens zwei Vollgeschossen und zusätzlich ausgebauten Dachgeschoss, wobei das ausgebauten Dachgeschoss kein Vollgeschoss sein darf.

Um eine Überhöhung des Bestandes zu verhindern. Nebengebäude und Anbauten dürfen die Hauptgebäude nicht überragen.

Art. 2 Abs. 5 BayBO gültig bis 31.12.2007:

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.

Um eine harmonische Einbindung neuer Baukörper in das Bestandsgelände auch in Verbindung mit der benachbarten Bebauung zu gewährleisten, ist im Rahmen eines Bauantrags ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen. Darin ist u.a. die geplante Situierung der Baukörper im hinteren Teil zur Straße niedriger zu halten wie der Hauptbaukörper an der Straße. Gelände sowie eventuell erforderliche Schnitte sind in Geländemodellierungen darzulegen. Der Bebauungsplan enthält dazu einen entsprechenden Hinweis.

Art der baulichen Nutzung nach §2 BauNVO Kleinsiedlungsgebiete

- (1) Kleinsiedlungsgebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen.
- (2) Zulässig sind
 1. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen und Gartenbaubetriebe,
 2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- (3) Nicht zugelassen werden
 1. Sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 3. Tankstellen
 4. Nicht störende Gewerbebetriebe

4.3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch verschiedene Verbindungsstraßen (Ottenbergstraße, Siedlerplatz, Am Klentsch, An der Hummerei, und den Rodendorferweg), die von der Siedlerstraße abzweigend führen.

Die Verbindungsstraßen haben eine Ausbaubreite von 5,50 bis 7,50 mit einem teilweise beidseitigen Gehweg.

Zudem wird eine Seite der Straße ohne Gehweg zur Parkierung genutzt.

4.4 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist bereits vollständig erschlossen und wird über die kommunalen Ver- und Entsorgungsanlagen versorgt.

4.5 Naturschutz

Im Planungsgebiet sind keine nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. Bayerischen Naturschutzgesetz geschützten Biotope vorhanden. Weitere Aussagen zu Natur und Landschaft sind nicht im Flächennutzungsplan enthalten.

4.6 Ausgleich

Die Vorschriften über die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung sind gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht anzuwenden, weil die jetzt beplanten Flächen bereits nach § 30 BauGB überplant waren. Da die jetzige Planung durch Bauleitplanung bereits zulässige Versiegelungen nicht vergrößert, tritt keine Ausgleichspflicht ein.

5 UMWELTBERICHT

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes B95 „Kleinsiedlung Am Klentsch“ in Lichtenfels orientiert sich an den gesetzlichen Regelungen des Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Entsprechend den §§2(4), 2a BauGB besteht grundsätzlich die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung für alle Bauleitpläne im Rahmen des Aufstellungsverfahrens. Dabei gilt diese Pflicht nicht nur für die Aufstellung, sondern auch für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung des Bauleitpläne.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes B95 „Kleinsiedlung Am Klentsch“ in Lichtenfels wird daher eine Umweltprüfung (UP) durchgeführt und ein Umweltbericht gemäß §§2(4), 2a BauGB erstellt. Funktion der UP ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Die Beschreibung und Bewertung der in §1 (6) Nr.7 BauGB i.V.m. §1a BauGB genannten Umweltbelange erfolgt im Umweltbericht.

Das Ergebnis der UP ist bei der Abwägung gemäß §1(7) BauGB zu berücksichtigen.

5.1. Schutzgut Fläche

Die vorliegende Nachverdichtung im Innenbereich trägt zum Flächensparen bei, durch die festgesetzten Baulinien verbleiben aber noch ausreichende Freiflächen erhalten, die eine gute Nachhaltigkeit für eine Durchgrünung des Gebiets zulassen.

5.2. Schutzgut Boden

Der Boden ist vorwiegend durch Braunerden entwickelt, gering verbreitet auch Pseudogleybraunerde aus grusführendem Schluff bis Normallehm (Lösslehm) über grusführendem Lehm bis Ton Sedimentgestein.

Das Wohngebiet ist vollständig bebaut und die Gartengrundstücke weisen einen hohen Durchgrünungsgrad, teilweise auch altem Obstbaumbestand auf.

Gerade die angelegten Grünflächen weisen wichtige Bodenfunktionen wie die Filter- und Speicherfunktion oder auch die Funktion als Lebensraum von Bodenlebewesen auf.

Durch den Bebauungsplan wird eine städtebauliche maßvolle Nachverdichtung ermöglicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen nehmen dabei überwiegend bereits baulich veränderte oder versiegelte Flächen auf.

Dadurch verbleiben ausreichende Freiflächen im Planungsgebiet erhalten, auf denen die natürlichen Bodenfunktionen erhalten bleiben. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Boden wird deshalb nicht erwartet.

5.3. Schutzgut Wasser

Im Planungsgebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. In Folge der erhöhten Lage auf einer Kuppe ist zudem nicht mit oberflächennahem Grundwasser zu rechnen.

In wie weit Hangschichtwasser vorliegt, ist vom Baubewerber zu prüfen.

Für die Versickerung verbleiben noch ausreichende Flächen zur Verfügung, so dass eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate verhindert werden kann. Da baubedingt auch keine Eingriffe in den Grundwasserleiter zu erwarten sind, ergeben sich für das Schutzgut Wasser durch den Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen.

Im Bereich der Hanglagen ist bei Starkregen mit schnell abfließendem Oberflächenwasser zu rechnen. Es wird deshalb empfohlen, die Gebäude vor eintretendem Oberflächenwasser ausreichend zu schützen (z.B. druckwasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen und Lichtschächten).

5.4. Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Für siedlungsbegleitende Tierarten ergibt sich durch die vorliegende Planung keine Veränderung, da keine Eingriffe in potentielle Lebensraumstrukturen stattfinden. Die derzeit herrschende Biologische Vielfalt ist durch die Planung damit nicht betroffen.

5.5. Schutzgut Klima /-wandel

Gartenflächen mit altem Baumbestand fungieren als Kaltluftentstehungsgebiet und sind besonders in heißen Sommermonaten wichtige Schattenspendler mit positiver Wirkung auf das lokale Kleinklima.

Nachdem die für das Klima bedeutenden Flächen durch die Planungen nicht betroffen sind, ist nicht mit einer erheblichen Verschlechterung des Kleinklimas zu rechnen.

5.6. Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Das Planungsgebiet liegt westlich der B173. Hier wurde bereits im Zuge durch die Bundesrepublik Deutschland eine Lärmschutzwand errichtet. Das Plangebiet wird somit nicht durch verkehrsbedingte Emissionen belastet. Die an der Siedlerstraße vorhandenen kleine Gewerbebetriebe beeinträchtigen das geplante bereits bebaute Plangebiet nicht, da es sich hier um nichtstörende Betriebe handelt.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut sind somit nicht zu erwarten.

5.7. Schutzgut Kulturelles Erbe

Bau- und Bodendenkmäler befinden sich weder innerhalb des Untersuchungsgebiets noch im Nahbereich.

5.8. Fazit Schutzgüter

Die Ausführungen zeigen, dass für die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt sowie Bevölkerung und Menschliche Gesundheit und Kulturelles Erbe keine erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind.

Feststellung

Die Vorschriften über die naturschutzrechtliche Ausgleichsregelung sind gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB nicht anzuwenden, weil die jetzt beplanten Flächen bereits nach § 30 BauGB überplant waren.

Da die jetzige Planung durch Bauleitplanung bereits zulässige Versiegelungen nicht vergrößert, tritt keine Ausgleichspflicht ein.

Lichtenfels, den 17.07.2023