

## Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf



# BEGRÜNDUNG

Aufstellungsbeschluss: 13.07.2020

Flächennutzungsplan: Änderung im Parallelverfahren

Genehmigungsbehörde: Landratsamt Lichtenfels

### Verfahrensträger und Entwurfsverfasser:

Stadt Lichtenfels  
Marktplatz 1+5  
96215 Lichtenfels



# **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

## **Inhaltsverzeichnis**

1. Grundlagen, Erforderlichkeit und Planungsverlauf
2. Örtliche Gegebenheit
3. Beschaffenheit und Lage des Plangebietes
4. Geplante bauliche Nutzung
5. Maßnahmen zur Grüngestaltung und Landschaftspflege
  - 5.1 Allgemeine Maßnahmen
  - 5.2 Ausgleichsmaßnahmen
6. Vorgesehene Erschließung
  - 6.1 Verkehr
  - 6.2 Oberflächenwasser
  - 6.3 Wasserversorgung
  - 6.4 Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen
7. Immissionen
8. Flächennutzungsplan

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

9. Umweltbericht

9.1 Beschreibung der Planung

9.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens

9.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

9.4 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen

9.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

9.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

9.7 Monitoring

10 Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

### **1. Grundlagen, Erforderlichkeit und Planungsverlauf**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.07.2020 beschlossen, den Bebauungsplan B 62 für das Gebiet "Am Kirschberg im Ortsteil Mönchkröttendorf "aufzustellen. Die Bauverwaltung der Stadt Lichtenfels erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan einschl. Begründung und Umweltbericht anzufertigen und das Aufstellungsverfahren einzuleiten.

Die Erschließungsanlage Kirschberg im Ortsteil Mönchkröttendorf wurde 2001/ 2002 ostwärts verlängert. Die Straße wurde jedoch nicht so weitergeführt, wie es der nicht rechtskräftige Bebauungsplan B 62 vorsieht: südwärts müsste den Planungen entsprechend noch ca. 25 m Straße gebaut werden und Richtung Nordwesten war eine ca. 230 m lange Weiterführung mit Abschluss durch einen Wendekreis angedacht.

Der Hauptausschuss hat am 02.07.2008 beschlossen, den Bebauungsplan B 62 mangels Bedarfs an Bauplätzen nicht zur Rechtskraft zu bringen.

Mittlerweile sind alle städtischen Bauplätze am Kirschberg verkauft; die Stadt ist aber Eigentümerin der Fl.Nr. 197/3 der Gemarkung Mönchkröttendorf. Die Verwaltung schlägt deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit kleinerem Gebiet vor, sodass die Erschließungsanlage abrechenbar wird und drei Bauparzellen entstehen. Der Bebauungsplanentwurf sieht vor, auf die südliche Weiterführung zu verzichten.

Der Flächennutzungsplan müsste entsprechend geändert werden. Der noch zu erhebende Erschließungsaufwand (unter Abzug bereits abgelöster Beiträge infolge des Verkaufs der städtischen Baugrundstücke) für den bisherigen Bau beträgt ca. 34.000 €. Durch den Baubeginn 2001 ist der Kirschberg aufgrund der Beitragserhebungshöchstfrist von 25 Jahren hinsichtlich des Beginns der erstmaligen technischen Herstellung bis 2026 abrechenbar.

Die Pläne wurden im Hauptausschuss am 24.10.2018 vorgestellt. Das Gremium des Bau- und Umweltausschuss wurde am 30.06.2020 informiert.

Der vorliegende Plan geht aus einer Diskussion im Arbeitskreis „Neue Baugebiete“ hervor. Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die geordnete bauliche Entwicklung wird damit sichergestellt. Die gesamten Bauflächen befinden sich im Privaten Eigentum.

Das Baugebiet „Am Kirschberg“ sieht nach dem jetzigen Stand 3 Bauplätze im Geltungsbereich vor.

In Mönchkröttendorf gibt es keine Schulen, jedoch sollen die Schulen im benachbarten Roth und Klosterlangheim erhalten bleiben. Ein Bauleitverfahren für den Neubau einer Schule in Roth ist bereits eingeleitet worden.

Auch gibt es zahlreiche Vereine in den Nachbarortschaften, insbesondere auch Sportvereine, in denen Kinder und Jugendliche ihre Freizeit nutzen können. Auch dieses Vereinsleben

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

sollte möglichst gefördert und erhalten bleiben.

Die beabsichtigte Baulandausweisung dient der Deckung des obengenannten Bedarfs für Mönchkröttendorf und der Sicherung und dem Erhalt der Qualität des Stadtteils mitsamt all seinen Einrichtungen und damit insgesamt der Stützung der Gesamteinwohnerzahl der Stadt Lichtenfels.

Neben der Entwicklung der Kernstadt ist für Lichtenfels auch der Erhalt der Lebensqualität in den einzelnen Stadtteilen ebenfalls von großer Bedeutung.

Ein Widerspruch zu den Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wird seitens der Stadt Lichtenfels in der Baulandausweisung nicht gesehen, da diese –wie beschrieben- in erster Linie der Deckung des örtlichen Bedarfs dient. Der Stadtteil Mönchkröttendorf ist günstig an die Stadt Lichtenfels angebunden und in nur wenigen Minuten gut zu erreichen; auch über den ÖPNV.

Die Kinder werden schulisch in Lichtenfels weitergebildet. Dies gilt sowohl für die Allgemeinbildung als auch für zusätzliche Bildungsmöglichkeiten wie z.B. Musikschule und Volkshochschule.

All dies wird dazu führen, dass auch die Kernstadt Lichtenfels mit all ihren Einrichtungen und Geschäften von der Entwicklung in Mönchkröttendorf sowie den anderen Stadtteilen profitieren kann.

Die Fläche wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gemäß §4 Bau NVO ausgewiesen.

### **2. Örtliche Gegebenheit**

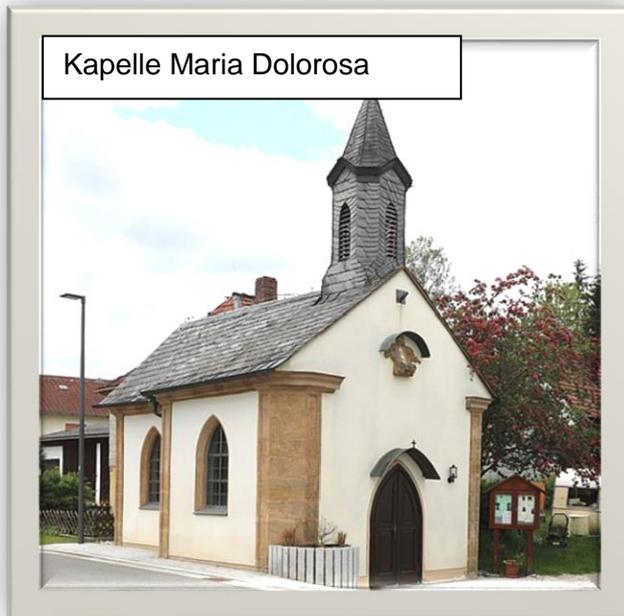
Mönchkröttendorf ist ein Stadtteil von Lichtenfels, der nicht nur durch seine geografische Lage, sondern auch durch seine geschichtliche und kulturelle Bedeutung hervorsteht. Etwa 10 Kilometer südöstlich der Kernstadt gelegen erstreckt sich der Ort entlang der Kreisstraße LIF 4 zwischen Roth und Lahm. Der Leuchsenbach, ein Zufluss des Mains, entspringt im Norden des Stadtteils und unterstreicht die natürliche Schönheit der Region.

Ein markantes Baudenkmal von Mönchkröttendorf ist die katholische Kapelle Maria Dolorosa in der Lahmer Str. 8. Dieses Bauwerk, neugotisch gestaltet mit Satteldach, Dachreiter und Sandsteingliederung, stammt aus dem Jahr 1874 und wurde 2024 durch das Hochbauamt in Lichtenfels restauriert. Es erzählt von der kulturellen Tradition und Geschichte des Stadtteils.

Mönchkröttendorf hat eine lange Geschichte, die bis ins Jahr 1269 zurückreicht als der Ort erstmals als Rotendorf urkundlich erwähnt wurde. Als Pfarrgemeinde gehörte der Ort bis 1803 zum Kloster Langheim, bevor er infolge der Säkularisation seine kirchliche Zugehörigkeit verlor. Mit dem Gemeindeedikt von 1818 wurde der Ort eigenständig, bevor er

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

1975 Teil der Stadt Lichtenfels wurde. Ein Stadtteil mit einem bemerkenswerten historischen Erbe!



Mönchkröttendorf, ein kleiner Ortsteil der Stadt Lichtenfels, zeigt trotz seiner abnehmenden Einwohnerzahl bemerkenswerten Gemeinschaftsgeist. Mit derzeit rund 119 Einwohnern (Stand: 01.10.2024) hat sich die Bevölkerung in den letzten drei Jahren spürbar verringert, unter anderem wegen des Mangels an geeignetem Bauland. Dennoch hält die Einwohnerzahl von Lichtenfels insgesamt bei etwa 21.157.

Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie Schulen oder Kindergärten werden durch benachbarte Orte wie Roth, Klosterlangheim und die Kernstadt Lichtenfels bereitgestellt. Die schulpflichtigen Kinder aus Mönchkröttendorf haben Zugang zur Grundschule Leuchsental, während weiterführende Schulen und ärztliche Versorgung ebenfalls in der Umgebung existieren. Diese Infrastruktur gewährleistet eine umfassende Betreuung und Entwicklungsmöglichkeiten für die Bevölkerung.

Beeindruckend ist das lebendige Vereinsleben des Stadtteils. Traditionen wie die Osterkrone, Maiandachten, Kirchweihfeste und das Johannisfeuer stärken den Zusammenhalt der Gemeinde. Das Sammeln von Ernten für das Erntedankfest in Isling unterstreicht die nachhaltige Zusammenarbeit zwischen den Stadtteilen. Mönchkröttendorf mag klein sein, aber seine Bewohner bewahren ein starkes Gefühl für Kultur und Gemeinschaft, das den Ort lebendig hält. Ein inspirierendes Beispiel für regionale Verbundenheit!

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

### **3. Beschaffenheit und Lage des Planungsgebietes**

Die Gemarkung Mönchkröttendorf zeichnet sich durch eine durchdachte und moderne Erschließung aus, die durch die bereits fertiggestellte Straße „Kirschberg“ gewährleistet wird. Das Baugebiet umfasst mehrere Flurstücke und bietet dank der im Jahr 2024 abgeschlossenen Kanalisation im Trennsystem eine zukunftsorientierte Infrastruktur. Diese Kanalisation sorgt nicht nur für eine klare Trennung von Schmutz- und Regenwasser, sondern trägt auch zum Umweltschutz bei.

Die fruchtbaren, lehmigen Böden machen Mönchkröttendorf zu einem attraktiven Standort für landwirtschaftliche Nutzung und Gartenbau. Obwohl keine einzigartigen Bodenarten im Plangebiet vorkommen, schaffen die lehmigen Böden hervorragende Voraussetzungen für den Anbau verschiedener Feldfrüchte.

Die Region um Mönchkröttendorf, eingebettet in die geologisch vielfältige Landschaft Oberfrankens, bietet zudem spannende geologische Merkmale. Vom markanten Kalkstein der Fränkischen Schweiz über den historisch relevanten Bamberger Sandstein bis hin zu den Ton- und Lehmablagerungen zeigt die Geologie eine beeindruckende Vielfalt. Der typische Jurakalk prägt die Landschaft mit Hügeln und Felsen und verleiht der Region ihren charakteristischen Charme. Ein faszinierender Mix aus praktischer Infrastruktur und natürlicher Schönheit!

Das Planungsgebiet umfassende Flurstück ist im Altlastenkataster des Landkreises Lichtenfels nicht aufgeführt. Auch der wirksame FNP/LSP macht hierzu keine Angaben. Sollte im Rahmen von Erdarbeiten unerwarteterweise Boden vorgefunden werden, der durch seine Beschaffenheit (Fremdbestandteile, Verfärbung, Geruch o. ä.) einen Altlastenverdacht vermuten lässt, so wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass die Erdarbeiten sofort einzustellen sind.

Die zuständigen Stellen am LRA Lichtenfels sind in diesem Fall umgehend zu verständigen. Weiterhin ist bei einem Altlastenverdacht die Einbindung eines privaten Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten nach § 18 BBodSchG notwendig.

### **4. Geplante bauliche Nutzung**

Die Flächen des gesamten Geltungsbereiches teilen sich wie folgt auf:

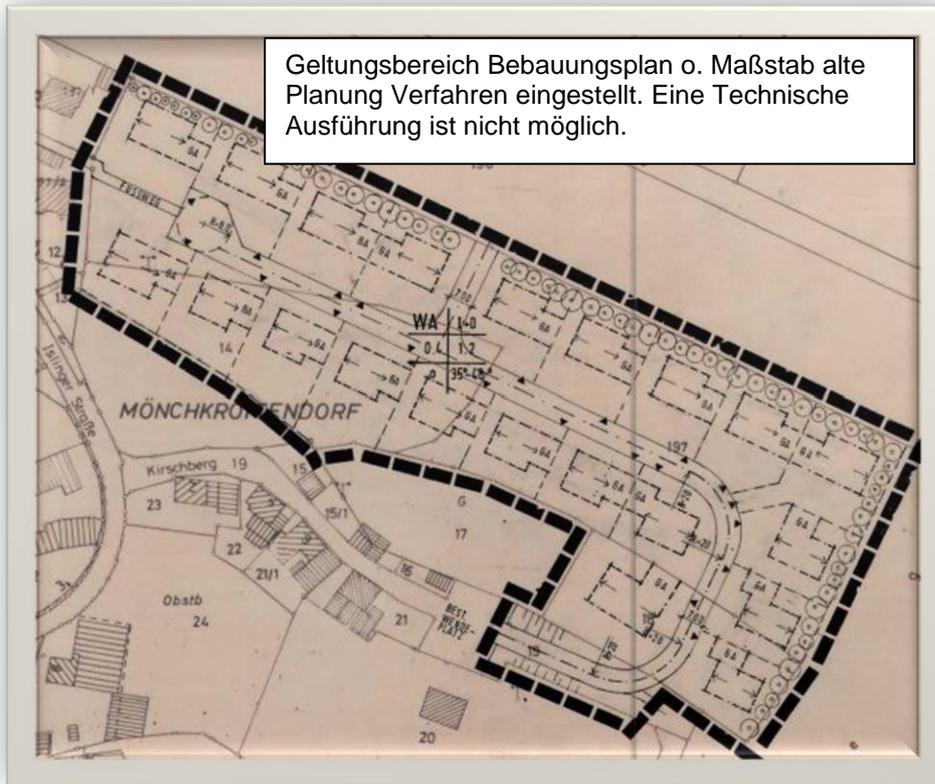
Verkehrsfläche Straße „Kirschberg“ ist bereits fertig gebaut.

(inkl. Begleitgrün) 0,14 ha

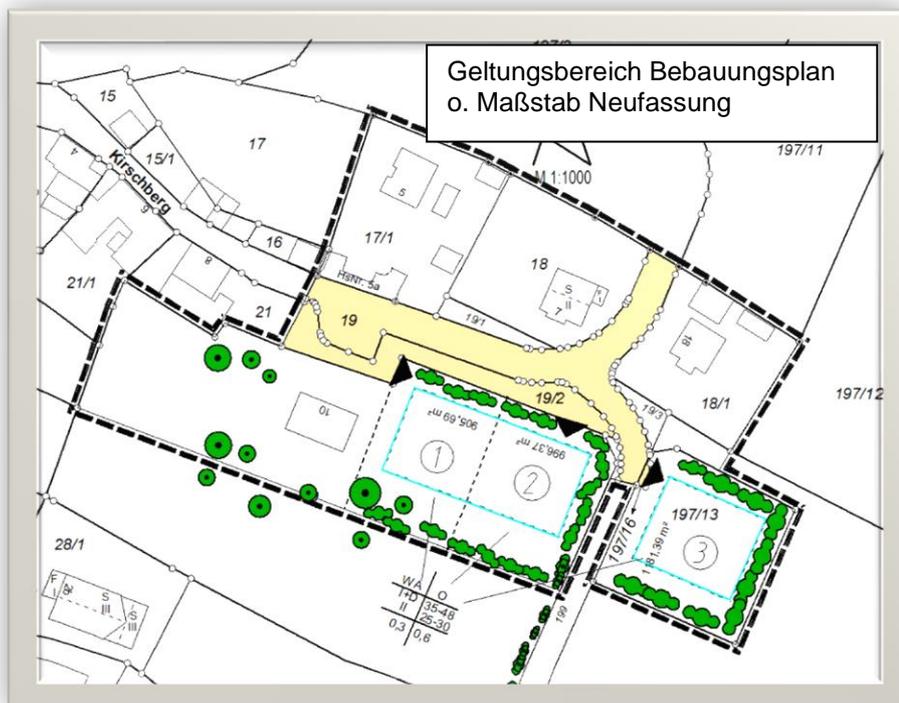
3 Bauplätze die noch bebaubar sind. 0,31 ha

**Gesamtflächen: entspricht ca. 3000,00 m<sup>2</sup>**

## Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf



Das Plangebiet wird als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgelegt.



## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (§4 Abs.2 Nr.3 BauNVO) sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen. (§4 Abs.3 Nr.4+5 BauNVO).

Innerhalb der Baugrenzen des „Allgemeinen Wohngebietes“ sollen freistehende Einzelhäuser errichtet werden. Angestrebt wird eine ortstypische Bauweise

Die Zahl der Vollgeschosse wird bei der Einzelbebauung auf I+D und II festgesetzt. Die Dachneigung variiert von 25 - 48 Grad.

Die Eigenart der umliegenden Bebauung soll mit der Festlegung im Bebauungsplan erhalten werden.

Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen ist in Mönchkröttendorf nicht zu rechnen.

Es wird eine maximal zulässige Höhe der Gebäudeoberkante von neun Metern als Höchstgrenze festgesetzt. Weiterhin wird eine maximal zulässige Wandhöhe von sieben Metern festgesetzt. Gemessen jeweils von der Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden im Bereich des Haupteingangs bis zum höchsten Punkt des Daches (GOK) bzw. bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (WH). Untergeordnete Bauteile, wie Schlöte und Antennen dürfen die festgesetzten Höhen um maximal 1,00m überragen.

Weiterhin wurde festgelegt, dass pro Wohneinheit 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Garage, Carport oder freier Stellplatz) auf dem jeweiligen Grundstück herzustellen sind.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden in der Planzeichnung durch die zeichnerische Festsetzung von *Baugrenzen* bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen nicht nur die Umsetzung des geplanten Vorhabens auf dem Grundstück, sie gewährleisten darüber hinaus eine optimale Positionierung der baulichen Anlagen.

### **5. Maßnahmen zur Grüngestaltung und Landschaftspflege**

#### 5.1 Allgemeine Maßnahmen

Ein Pflanzgebot für einheimische Sträucher und Laubgehölze ist im Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Empfohlene Büsche und Hecken**

- Apfelbeere (*Aronia melanocarpa*)
- Berberitze (*Berberis spec.*)
- Blasenspiere (*Physocarpus opulifolius*)
- Blasenstrauch (*Colutea arborescens*)
- Felsenbirne (*Amelanchier spec.*)
- Feuerdorn (*Pyracantha spec.*)
- Fingerstrauch (*Potentilla*)

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

- Flieder, chinesischer, (*Syringa x chinensis*)
- Flieder, Schmetterlings-, (*Buddleia spec.*)
- Ginster (*Cytisus spec.*)
- Hainbuche als Formgehölz (*Carpinus betulus*)
- Hartriegel (*Cornus spec.*)
- Haselnuß (*Corylus avellana*)
- Heckenkirsche (*Lonicera spec.*)
- Hibiskus (*Hibiscus syriacus*)
- Holunder (*Sambucus nigra spec.*)
- Jasmin, falscher (*Philadelphus spec.*)
- Johannisbeeren, Zier- (*Ribes spec.*)
- Kolkwitzie (*Kolkwitzia amabilis*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Ölweiden (*Eleagnus spec.*)
- Perückenstrauch (*Cotynus coggygia*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Pimpernuss (*Staphylea pinnata*)
- Prunus in Arten und Sorten, z.B. Schlehe, Zierkirschen, Zierpflaumen, Kirschpflaumen)
- Schneeball (*Viburnum spec.*)
- Spiere (*Spiraea spec.*)
- Weigelie (*Weigela spec.*)
- Weißdorn (*Crataegus spec.*)
- Wildrosen und naturnahe Rosen (z.B. Weinrose, Hechtrose, Hundrose etc.; *Rosa spec.*)
- Zierquitte (*Chaenomeles spec.*)
- Zwergmispel (*Cotoneaster spec.*)

In den „Grünordnerischen Festsetzungen“ wird bestimmt, dass auf jedem privaten Grundstück je angefangener 300m<sup>2</sup> Fläche mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Spätestens 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme ist von den Eigentümern nachzuweisen, dass die zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes geltenden Kriterien der „Grünen Hausnummer“ ([www.lichtenfels.de/projekt-gruene-hausnummer](http://www.lichtenfels.de/projekt-gruene-hausnummer)) erfüllt werden.

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

Neben bereits aufgeführten Gehölzen und Sträuchern können folgende Bäume angepflanzt werden:

### **Empfohlene groß- und mittelkronige Bäume:**

- Feldahorn (*Acer campestre* ssp. *Campestre*)
- Berberitze (*Berberis vulgaris*)
- Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)
- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea* ssp. *Sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Zweigriffliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Gewöhnliches Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Faulbaum (*Frangula alnus*)
- Deutscher Ginster (*Genista germanica*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Schlehe (*Prunus spinosa* ssp. *Spinosa*)
- Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Stachelbeere (*Ribes uva-crispa*)
- Kriechende Rose (*Rosa arvensis*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Artengruppe Blaugrüne Rose (*Rosa dumalis* agg.)
- Kratzbeere (*Rubus caesius*)
- Himbeere (*Rubus idaeus*)
- Silberweide (*Salix alba*)
- Ohrchen-Weide (*Salix aurita*)
- Salweide (*Salix caprea*)
- Grau-Weide (*Salix cinerea*)
- Bruchweide (*Salix fragilis* s. str.)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Korb-Weide (*Salix viminalis*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Traubenholunder (*Sambucus racemosa*)
- Echte Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Bergulme (*Ulmus glabra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Wasser-Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Alpen-Johannisbeere (*Ribes alpinum*)
- Hecken-Rose (*Rosa corymbifera*)

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

- Weinrose (*Rosa rubiginosa*)
- Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
- Schwarzwerdender Geißklee (*Cytisus nigricans*)
- Gewöhnlicher Seidelbast (*Daphne mezereum*)
- Heide-Wacholder (*Juniperus communis* ssp. *Communis*)

### **Empfohlene kleinkronige Bäume (als Hochstämme)**

- Apfel, Wild- (*Malus sylvestris*)
- Apfel, Zier-, (*Malus spec.*)
- Birne, Wild-, (*Pyrus pyraster*)
- Birne, Zier- (*Pyrus spec.*)
- Blasenbaum / Lampionbaum (*Koelreuteria paniculata*)
- Crataegus in Sorten (Weißdorn, Rotdorn, Apfeldorn, u.a.)
- Eberesche, Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Eisenholzbaum (*Parrotia persica*)
- Esche, Blumenesche (*Fraxinus ornus*)
- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Felsenbirne als Hochstamm (Amelanchier in Sorten)
- Kirsche, Zier- (*Prunus spec.*)
- Judasbaum (*Cercis siliquastrum*)
- Kugelformen verschiedener Arten, z.B. Kugelhorn, Kugelrobinie, Kugelkirsche
  
- Magnolien in Sorten (*Magnolia spec.*)
- Maulbeerbaum (*Morus spec.*)
- Mispel (*Mespilus germanica*)
- Obstbäume als Niederstamm/Busch/Spindel/Spalier
- Salweide (*Salix caprea*)
- Stechpalme (*Ilex aquifolium*)

Um sicherzustellen, dass die zu pflanzenden Einzelbäume einen geeigneten Standort erhalten, wird festgelegt, dass die Pflanzabstände mindestens 3 m zu angrenzenden Gehölzen oder Gebäuden betragen. Um den Bäumen genügend durchwurzelbarer Raum zur Verfügung steht, um diesen ausreichend Möglichkeit zur Entwicklung zu geben.

Der Traufbereich der Einzelbäume ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten.

Konkrete Vorgaben sind in den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet im Osten der Flurnummer 197/13 zu minimieren, ist die westliche Eingrünungsmaßnahme durch drei hochstämmige Bäume zu ergänzen.

Durch die Eingrünung mit einer Baumhecke wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben nicht

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

mehr als unbedingt erforderlich auf das Landschaftsbild auswirkt.

Auf der Flurnummer 20 sind viele Baumarten zu erhalten und dies ist auch erwünscht.

Im Süden der Flurnummer 20 befindet sich ein Flachlandbiotop mit der Teilfläche ID 5932-0183-008 mit der Beschreibung:

### **Standort:**

Flach nordexponierter Hang sowie Einhänge des nach Osten anschließenden, in Süd-Nord-Richtung verlaufenden Tälchens. Die Einhänge sind ca. 15- 20 Grad steil, z.T. durch senkrecht verlaufende, flache Rinnen weiter untergliedert.

### **Umgebung:**

Der flache Hang wird intensiv ackerbaulich genutzt, der Grünlandanteil ist gering. Auf der Sohle und im Unterhangbereich der Mulde liegt die Ortschaft Mönchkröttendorf. Die steileren Mittel- und Oberhangbereiche werden als Streuobstflächen genutzt. Sie binden den Ortsrand sehr gut in die Landschaft ein. Südöstlich der Ortschaft liegt ein größeres eingezäuntes Damwildgehege. Die übrigen Hangbereiche werden intensiv landwirtschaftlich größtenteils als Äcker bewirtschaftet. Das Gebiet ist durch Flurbe-  
reinigungswegen sehr gut erschlossen. Der Hang südöstlich der Ortschaft wird von Süden her sukzessive mit Fichten aufgeforstet.

### **Struktur und Vegetation:**

Auf den steilen Einhängen vorwiegend auf den Grundstücksgrenzen im Ortsrandbereich und auf einigen feldwegbegleitenden bzw. Straßen-Böschungen stocken dichte Hecken. Östlich des Ortes wachsen senkrecht zum Hang seit langem im Stockhieb genutzte Eschen- Feldahorn-Haselhecken, sie werden teilweise von Obstbäumen durchsetzt. Auf den Böschungen eines Hohlweges nordwestlich des Ortes und im Westen an den Waldrand angrenzend stocken ebenfalls hohe Baumhecken.

Auf einigen steilen, breiteren Geländestufen sowie durch Rippen stärker gegliederten Geländeabschnitten bzw. über tieferen Muldenzügen wachsen kleine Feldgehölze.

### **Wichtige Teilflächen:**

#### **TF03- große Teilfläche im Südosten:**

Kleines Eichen-Hainbuchegehölz mit Buchen, einigen Kiefern, Birken, Eschen und Bergahorn. Vereinzelt ist auch Elsbeere beteiligt. Die Bäume wurden ehemals im Stockhieb genutzt, sie sind durchgewachsen. Der Bestand ist durch die Stockausschläge sehr dicht. Eine Strauchschicht ist nur im lichterem Randbereich ausgeprägt. Der Unterwuchs ist sehr lückig, wenig charakteristisch.

Der westliche Abschnitt des Gehölzes ist in die angrenzende Weidefläche einbezogen und gezäunt. Dieser Abschnitt ist ohne Unterwuchs, er wurde als Feldgehölz erfaßt.

Ein Streifen im westlichen Randbereich wurde vor einigen Jahren geschlagen.

Der Totholzanteil ist relativ hoch.

## Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf

TF11- Teilfläche am nordwestlichen Ortsrand von Mönchkröttendorf, grenzt westlich an einen Teich an:

Kleines Eichengehölz auf einem bogenförmigen Doggerhang. Am Hangfuß verläuft ein wasserführender Graben. Die Fläche nördlich des Grabens ist durch Aufschüttung von Erdaushub eingeebnet. Der östliche Abschnitt der Verebnung wird als Biergarten genutzt. Auf dem Hang stockt ein Eichengehölz mit Hainbuche, Kiefer, einigen Buchen, Eschen, Birken und Bergahorn. Die Bäume haben durchschnittlich einen Durchmesser von ca. 0,25m, einzelne Eichen erreichen ca. 0,8m Stammdurchmesser. Entlang des wasserführenden Grabens stehen einige Kopfweiden. Die Strauchschicht aus Holunder, Hasel, Weißdorn und Hartriegel ist sehr locker. Der Unterwuchs ist stellenweise laubwaldtypisch ausgeprägt, vor allem im Randbereich herrschen Störzeiger und Ruderalarten vor.

TF12- nordwestlichste Teilfläche:

Feldgehölz auf dem Einhängen eines verzweigten Grabenzuges; die flachen Gräben auf der Talsohle führen periodisch Wasser.

In dem ehemals niederwaldartig genutzten Bestand dominiert die Esche. Erle, Bergahorn und Weiden sind beigemischt. Im oberen Hangbereich wachsen Gruppen von Eichen und Hainbuchen, randlich Zitterpappeln. Die dichte Strauchschicht wird vor allen von Hasel, Holunder, Hartriegel und Weißdorn aufgebaut. Im Unterwuchs herrschen auf der Talsohle Giersch- und Brennesselherden, Waldziest und Knoblauchsrauke vor. Die trockeneren Hangbereiche werden von Sternmiere, Goldnessel, Efeu, Hainrispengras und Waldzwenke bewachsen.



## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen oder zu bepflanzen.

Es sind keine Schottergärten erlaubt.

### 5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsflächenbedarf:

Die Grundflächenzahl wird im gesamten Baugebiet mit 0,3 festgelegt.

Der Ausgleich für die 3 neuen Parzellen findet im Baugebiet statt. Es kann gemäß 3.1 den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft „das vereinfachte Verfahren gewählt werden.

Externer Ausgleich ist durch die Stadt Lichtenfels nicht zu leisten.

## Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf

### Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung

0	Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1	Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	✗	<input type="checkbox"/>
1.	Vorhabenstyp	ja	nein
1.1	Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	✗	<input type="checkbox"/>
1.2	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: <u>Allgemeines Wohngebiet</u>	✗	<input type="checkbox"/>
1.3	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	✗	<input type="checkbox"/>
2.	Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1	Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1),</li> <li><input type="checkbox"/> Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete</li> <li><input type="checkbox"/> Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen.</li> </ul>	✗	<input type="checkbox"/>
2.2	Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: <u>siehe unter 6 Grünordnerische Festsetzungen</u>	✗	<input type="checkbox"/>
3.	Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
	Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: .....	✗	<input type="checkbox"/>
4.	Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	✗	<input type="checkbox"/>
4.2	Quellen und Quelfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	✗	<input type="checkbox"/>
4.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen: <u>Im Bebauungsplan unter Bodenversiegelung</u>	✗	<input type="checkbox"/>

## Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf

5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	✗	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	✗	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	✗	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Art der Maßnahmen .....	✗	<input type="checkbox"/>

Externer Ausgleich ist durch die Stadt Lichtenfels nicht zu leisten.

## 6 Erschließung

### 6.1 Verkehr

Der Bebauungsplan, der die Hapterschließung des Baugebietes in der Straße „Kirschberg“ vorsieht, zeigt eine klare strategische Planung, die auf eine nachhaltige und effiziente Infrastruktur abzielt. Durch die bereits fertiggestellte Straße „Kirschberg“ wird den Anwohnern und Bauherren eine gut erschlossene Basis geboten, die den weiteren Ausbau des Gebietes erleichtert.

Eine gut geplante Hapterschließung spielt eine zentrale Rolle bei der Entwicklung neuer Baugebiete. Sie gewährleistet nicht nur eine optimale Anbindung an bestehende Verkehrsinfrastrukturen, sondern legt auch den Grundstein für eine zukunftsorientierte und nachhaltige Entwicklung. Straßen wie die „Kirschberg“-Straße können durch entsprechende Planungen zur Schaffung von Grünstreifen, Gehwegen und Radwegen zur Steigerung der Lebensqualität beitragen.

Besonders in ländlichen oder kleinstädtischen Regionen, in denen Baugebiete eine wachsende Bevölkerung anziehen sollen, ist die frühzeitige Erschließung von besonderer Bedeutung. Neben der verkehrstechnischen Anbindung könnten auch Aspekte wie Entwässerungssysteme, Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telekommunikation eine zentrale Rolle im Bebauungsplan spielen.

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

Zusätzlich können solche Projekte positive wirtschaftliche Impulse für die Region setzen, indem lokale Unternehmen und Fachkräfte in die Bauarbeiten eingebunden werden. Der Bebauungsplan für die „Kirschberg“-Straße ist Beispiel für ein strategisches Stadtentwicklungskonzept, das Funktionalität und Zukunftsfähigkeit vereint.

### 6.2 Oberflächenwasser

Lichtenfels nutzt Regenwasser nachhaltig durchs ganze Jahr. Im Sinne einer nachhaltigen Nutzung von Wasser und dem Rückhalt von Oberflächenwasser bei Starkregen können Regenwasserzisternen einen wertvollen Beitrag leisten. Gießen mit Regenwasser ist nachhaltig, schont unser wertvolles Grundwasser, entlastet unser Kanalsystem und bietet zusätzlichen Puffer bei Starkregenereignissen. Zisternen entlasten nicht nur den städtischen Kanal, sondern auch den Geldbeutel bei der eingeführten gesplitteten Abwassergebühr. Im Zusammenhang mit der „Vision 2030 Grüne Stadt“ fördert die Stadt Lichtenfels Regenwasserzisternen mit 30 %. Auf die Möglichkeit zur Sammlung und Rückhalt von Oberflächenwasser, wie z.B. mittels Zisternen auf Privatgrund wird hingewiesen.

### 6.3 Wasserversorgung

Die Stadtwerke Lichtenfels übernehmen als Vollversorger eine entscheidende Rolle bei der Sicherstellung der Wasserversorgung. Sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht gewährleisten sie eine verlässliche Versorgung für die Bevölkerung. Durch moderne Infrastruktur und sorgfältige Überwachung wird die Qualität des Wassers konstant gesichert. Diese Strategie trägt nicht nur zur Stabilität bei, sondern auch zur nachhaltigen Entwicklung der Region.

### 6.4 Sonstige Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Energieversorgung in der Stadt Lichtenfels und ihren Stadtteilen wird zuverlässig durch das Bayernwerk sichergestellt. Diese Partnerschaft gewährleistet eine stabile und nachhaltige Stromversorgung für die Region. Darüber hinaus wird der Anschluss an das öffentliche Fernsprechnetz von der Deutschen Telekom bereitgestellt, was die Kommunikation für Haushalte und Unternehmen erleichtert. Ein besonderes Augenmerk liegt auf der zukunftsorientierten Infrastruktur: Bei Bauarbeiten werden Leerrohre für Lichtwellenleiter mit verlegt, um eine spätere Nutzung von schnellen Glasfaserverbindungen zu ermöglichen. Auch die Abfallentsorgung ist zentral organisiert. Die Abfuhr fester Abfallstoffe erfolgt koordiniert im Auftrag des Landkreises Lichtenfels, was eine effektive und umweltfreundliche Entsorgung garantiert.

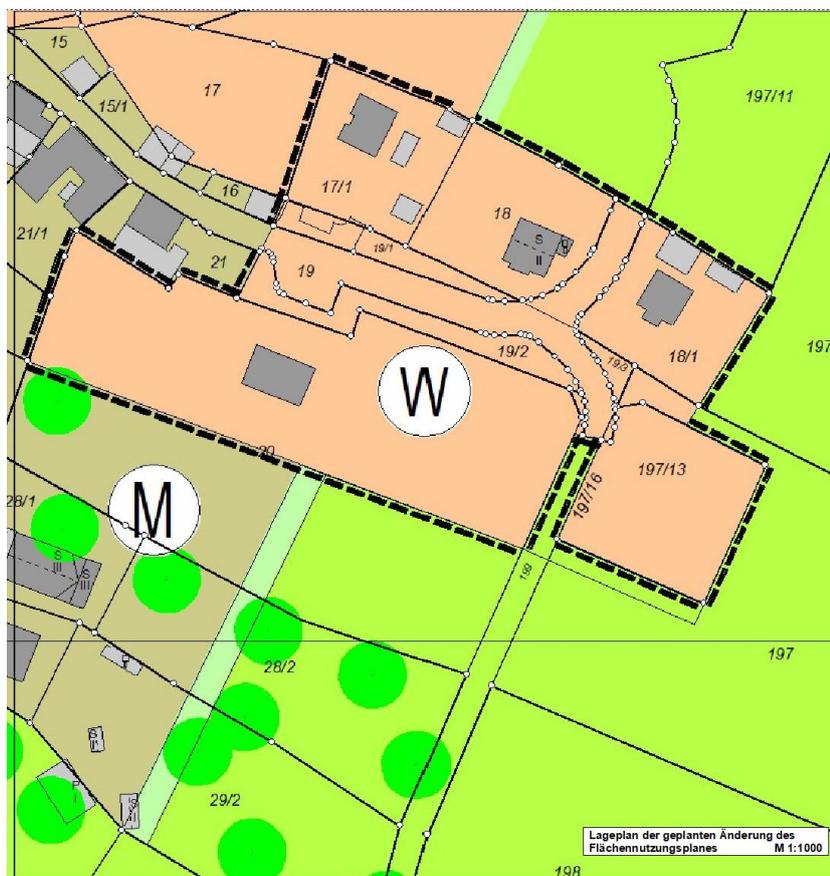
## Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf

### 7. Immissionen

Mit Beeinträchtigungen durch direkt angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen ist zu rechnen. Geräusch-, Geruchs- und Staubimmissionen aus der Bewirtschaftung der Flächen können nicht ausgeschlossen werden. Notwendige Terminarbeiten auch außerhalb üblicher Arbeitszeiten sind zu tolerieren.

Ein Lärmschutzgutachten wurde nicht in Auftrag gegeben.

### 8 Flächennutzungsplan



## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

Die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes B 62 „Am Kirschberg“ zeigt ein effizientes Planungsverfahren, das Doppelprüfungen vermeidet und Ressourcen spart. Da beide Pläne nahezu identische Plangebiete umfassen, ist es sinnvoll, die Umweltprüfung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB auch für das Flächennutzungsplan-Verfahren heranzuziehen.

Der Verweis auf den Umweltbericht des Bebauungsplanes als Bestandteil der Begründung schafft Transparenz und gewährleistet eine einheitliche Grundlage für die umweltbezogenen Aspekte beider Pläne. Diese Vorgehensweise erleichtert die Verwaltungsabläufe und sorgt dafür, dass potenzielle Umweltauswirkungen präzise und umfassend berücksichtigt werden. Ein durchdachtes Konzept, das Planungssicherheit gewährleistet!

**Es wird daher auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ verwiesen, der in wortgleicher Ausfertigung Bestandteil dieser Begründung ist.**

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

### **9.0 Umweltbericht**

## **Teil B der Begründung zum Bebauungsplan**

### **9.1 Beschreibung der Planung**

Der Verweis auf Punkt 1 der Begründung verdeutlicht, dass das Planungskonzept des Bebauungsplanes B 62 „Am Kirschberg“ detailliert und fundiert dargestellt wird. Die Berücksichtigung des Umweltzustandes zum Zeitpunkt des Planaufstellungsverfahrens bietet eine solide Grundlage, um die Umweltauswirkungen präzise zu bewerten und geeignete Maßnahmen zu entwickeln.

Die Einbeziehung der in §1 (6) Nr. 7a bis i und §1a BauGB genannten Umweltbelange stellt sicher, dass alle relevanten Aspekte des Umweltschutzes in die Prüfung einfließen. Dies umfassten unter anderem die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Wasser, Boden, Luft und Klima sowie die Wechselwirkungen zwischen diesen Faktoren. Darüber hinaus werden auch Aspekte wie die Erhaltung der biologischen Vielfalt, der Schutz der Natura 2000-Gebiete und die umweltbezogenen Auswirkungen auf Menschen und Kulturgüter beachtet.

Dieses umfassende Vorgehen gewährleistet eine verantwortungsvolle und nachhaltige Planung. Es stärkt zudem die Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Entscheidungen, wodurch sowohl ökologische als auch gesellschaftliche Interessen angemessen berücksichtigt werden.

Die Umweltprüfung gemäß §2 (4) BauGB umfasst ein breites Spektrum von Belangen, die sicherstellen sollen, dass die Planungen ökologische und gesellschaftliche Anforderungen berücksichtigen. Dabei werden folgende Aspekte besonders hervorgehoben:

1. **Auswirkungen auf Ökosysteme:** Die Prüfung untersucht die Effekte der Planungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima sowie deren Zusammenspiel. Ziel ist die Erhaltung der Landschaft und der biologischen Vielfalt.
2. **Schutz von Natura 2000-Gebieten:** Besondere Aufmerksamkeit wird den Erhaltungszielen und dem Schutzzweck dieser Gebiete gewidmet.
3. **Einfluss auf Menschen und Kulturgüter:** Umweltauswirkungen auf die Gesundheit und die Bevölkerung sowie auf Kulturgüter und Sachwerte werden analysiert.
4. **Emissionen und Ressourcenmanagement:** Die Reduzierung von Emissionen, der korrekte Umgang mit Abfällen und Abwässern sowie die Förderung erneuerbarer Energien und die effiziente Nutzung von Energie sind zentrale Themen.

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

5. **Landschafts- und Wärmeplanung:** Die Integration von Landschaftsplänen, Immissionsschutz, Wasserwirtschaft und Wärmeplanung wird berücksichtigt, einschließlich neuer Technologien wie Wasserstoffnetze.
6. **Luftqualität:** Es wird sichergestellt, dass die Luftqualität gesetzlichen Anforderungen entspricht.
7. **Wechselwirkungen:** Die Zusammenhänge zwischen den verschiedenen Umweltbelangen werden genau geprüft, um ganzheitliche Lösungen zu ermöglichen.

Nach §2 (4) BauGB sind im Rahmen der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Umweltbelange und Schutzgüter zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten.

### **9.2 Beschreibung und Bewertung der Umwelt im Einwirkungsbereich des Vorhabens**

#### 9.2.1 Bestandsbeschreibung

Der Bereich der Planaufstellung erstreckt sich über den ganzen Geltungsbereich des Bebauungsplanes B 62 „Am Kirschberg“. Das Gebiet ist ausschließlich durch Wohnnutzung geprägt. Nachdem die Straße vollständig hergestellt und die Ortschaft komplett kanalisiert wurde, befinden sich dennoch 3 Baugrundstücke angrenzend im Außenbereich. Um eine städtebauliche saubere Lösung zu finden wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

#### 9.2.2 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Das Schutzgut „Mensch“ ist ein zentraler Bestandteil der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Es umfasst alle Aspekte, die die Gesundheit, das Wohlbefinden und die Lebensqualität der Menschen betreffen. Hier sind einige der wichtigsten Punkte, die unter diesem Schutzgut betrachtet werden:

**Gesundheit:** Auswirkungen auf die physische und psychische Gesundheit der Menschen, z.B. durch Lärm, Luftverschmutzung oder gefährliche Stoffe.

**Sicherheit:** Risiken für die Sicherheit der Menschen, z.B. durch Unfälle oder Naturkatastrophen.

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

**Lebensqualität:** Einflüsse auf die Lebensqualität, wie z.B. Zugang zu Grünflächen, Erholungsmöglichkeiten und die ästhetische Qualität der Umgebung.

**Sozioökonomische Faktoren:** Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation und soziale Strukturen, z.B. durch Arbeitsplatzschaffung oder -verlust, Veränderungen in der Infrastruktur oder demografische Veränderungen.

Siedlungsnaher Erholungsflächen gehen nicht verloren, da die derzeitige Nutzung im Außenbereich und die bisherige Ausstattung als wenig attraktiv für Erholungssuchende einzustufen sind. Im ländlichen Raum gibt es verschiedene Maßnahmen, um den Schutz und das Wohlbefinden der Menschen zu gewährleisten. Förderung sauberer Energiequellen, Begrünung, Infrastrukturentwicklung.

Ergebnis:

Das Leben auf dem Land hat zahlreiche **positive Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch**. Es fördert die physische und psychische Gesundheit durch eine gesunde Umwelt, mehr Bewegung, geringeren Stress und stärkere soziale Bindungen. Die ländliche Umgebung bietet eine hohe Lebensqualität und Sicherheit, während gleichzeitig die gesundheitlichen Vorteile von frischer Luft, Naturkontakt und gesunden Lebensmitteln zum Tragen kommen. Die sozialen Strukturen in Dörfern bieten Unterstützung und fördern das Gefühl von Gemeinschaft und Zugehörigkeit, was wiederum das Wohlbefinden und die Resilienz der Menschen stärkt.

### 9.2.3 Schutzgut Tiere

Beschreibung:

Das Schutzgut „Tier“ bezieht sich auf den Schutz von Tieren und deren Lebensräumen im Rahmen von Umweltprüfungen und Planungen. Es umfasst Maßnahmen zum Schutz der biologischen Vielfalt, einschließlich der Vielfalt an Tierarten und deren Lebensgemeinschaften.

Ein wichtiger Aspekt ist die Vermeidung von Beeinträchtigungen durch menschliche Aktivitäten, wie z.B. den Bau von Infrastrukturen. Hierbei werden mögliche Auswirkungen auf Tiere und ihre Lebensräume bewertet und Maßnahmen ergriffen, um negative Effekte zu minimieren

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

**Artenvielfalt:** Die Vielfalt der Tierarten, die in einem Wohngebiet vorkommen, wird untersucht. Dazu gehören sowohl heimische als auch möglicherweise gefährdete Arten.

**Lebensräume:** Die Qualität und Verfügbarkeit von Lebensräumen für Tiere in städtischen Gebieten werden bewertet. Dies umfasst Grünflächen, Gärten, Parks und andere natürliche oder naturnahe Bereiche.

**Beeinträchtigungen:** Mögliche negative Auswirkungen von Bauprojekten oder anderen menschlichen Aktivitäten auf die Tierwelt werden analysiert. Dazu gehören Lärm, Lichtverschmutzung und die Zerstörung von Lebensräumen.

### Ergebnis:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird Tieren kein hochwertiger potentieller Lebensraum entzogen, da mit der Planaufstellung keine Verringerung von schützenswerten Freiflächen zugunsten von Bauflächen verfolgt wird. Ergebnisse der Bewertung werden Maßnahmen vorgeschlagen, um die Tierwelt zu schützen und zu fördern. Dies wird mit der Schaffung von neuen Lebensräumen, die Begrünung von Dächern und Fassaden oder die Einrichtung von Schutzgebieten umfassen.

Die Nachverdichtung beschränkt sich auf drei angrenzenden Parzellen. Im Gegenzug dazu kann durch die Nachverdichtung in diesem Bereich der Baudruck auf neu zu überplanenden Flächen auf der grünen Wiese verringert und somit bestehender Lebensraum von Tieren erhalten werden.

### 9.2.4 Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet weist zwar eine starke Durchgrünung auf, jedoch handelt es sich bei den vorhandenen Grünflächen um Nutz- und Ziergärten, die in der Regel eine geringere ökologische Wertigkeit im Vergleich zu naturnahen Lebensräumen haben. Für das Schutzgut "Pflanzen" bedeutet dies, dass die vorhandene Vegetation vor allem ästhetische und private Nutzungsfunktionen erfüllt, aber möglicherweise nur begrenzte ökologische Funktionen wie Lebensraum für heimische Arten oder Beitrag zur Biodiversität bietet.

Um den Schutz des Schutzguts "Pflanzen" zu stärken, könnten Maßnahmen wie die Förderung naturnaher Gestaltung von Gärten, die Integration von heimischen Pflanzenarten oder die Schaffung von Biotopen in Betracht gezogen werden. Solche Maßnahmen könnten nicht nur die ökologische Wertigkeit erhöhen, sondern auch positive Effekte auf andere Schutzgüter wie Tiere und das Mikroklima haben.

### 9.2.5 Schutzgut Boden

Das Schutzgut "Boden" spielt eine zentrale Rolle in der Umweltplanung, da es die Grundlage für viele ökologische Funktionen bildet. In Ihrem Fall zeigt die Beschreibung, dass die

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

Parzellen teilweise versiegelt und begrünt sind. Dies deutet darauf hin, dass der Boden in seiner natürlichen Funktion eingeschränkt ist, aber dennoch eine gewisse Durchlässigkeit und Begrünung aufweist, die positive Effekte auf das Mikroklima und die Wasserinfiltration haben können.

Die Tatsache, dass keine Altlastenverdachtsflächen oder Hinweise auf Kampfmittel vorliegen, ist ein positiver Aspekt, da dies potenzielle Risiken für die Umwelt und die menschliche Gesundheit minimiert.

Um den Schutz des Bodens weiter zu fördern, könnten Maßnahmen wie die Reduzierung der Versiegelung, die Förderung von wasserdurchlässigen Materialien oder die Schaffung von Grünflächen mit naturnaher Vegetation in Betracht gezogen werden. Solche Maßnahmen könnten dazu beitragen, die Bodenfunktionen zu erhalten oder sogar zu verbessern.

### 9.2.6 Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut "Wasser" stellt sich die Situation im Plangebiet als verhältnismäßig unproblematisch dar. Da keine Oberflächengewässer vorhanden sind und das Gebiet außerhalb von Wasserschutzgebieten sowie potenziellen Hochwasserbereichen (HQ 100) liegt, bestehen hier keine direkten Konflikte oder Risiken in Bezug auf den Schutz des Wassers.

Trotzdem könnten Maßnahmen zur Förderung einer nachhaltigen Wassernutzung in Betracht gezogen werden, wie z. B. die Installation von Regenwasserversickerungsanlagen oder die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien zur Unterstützung der Grundwasserbildung. Solche Maßnahmen können langfristig positive Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt haben.

### 9.2.7 Schutzgut Luft/Klima

Für das Schutzgut "Luft/Klima" scheint das Plangebiet unter positiven Rahmenbedingungen zu stehen. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes B 62 „Am Kirschberg“ haben offenbar keine negativen Auswirkungen auf das Mikroklima. Die Einhaltung der maßgebenden Immissionsrichtwerte zeigt, dass keine relevante zusätzliche Belastung der Luftqualität zu erwarten ist.

Zur weiteren Unterstützung des Schutzes von Luft und Klima könnten folgende Maßnahmen erwogen werden:

- Förderung energieeffizienter Bauweisen und Heizsysteme in neuen Gebäuden.
- Integration von Grünflächen, die nicht nur das Mikroklima verbessern, sondern auch die Luftqualität positiv beeinflussen können.

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

- Förderung einer nachhaltigen Mobilität, wie Fahrradwege oder Ladestationen für Elektrofahrzeuge.

### 9.2.8 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut "Landschaft" wird durch die beschriebene Situation im Plangebiet geprägt. Das klassische Dorfgebiet mit seiner Gestaltqualität und die ausnahmslos durch Wohnbebauung dominierte Struktur charakterisieren das Landschaftsbild. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Norden verstärken diesen ländlichen Charakter, was eine klare visuelle Trennung und Struktur des Landschaftsraums bieten.

Die geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen tragen zur optischen Integration der Bauflächen bei und helfen, den ländlichen Charme sowie die landschaftliche Ästhetik zu wahren. Zwar ist eine Eignung für öffentliche Erholungsnutzung aufgrund der durchgängigen Bebauungsstruktur nicht gegeben, doch könnten Maßnahmen wie die Schaffung kleiner, gestalteter Grünflächen innerhalb der Wohnbebauung das Erholungspotential auf privater Ebene erhöhen.

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

### 9.2.9 Schutzgüter FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete sowie Verträglichkeitsstudie nach §34 BNatSchG

Im Plangeltungsbereich sind keine FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne der o.g. Vorschriften vorhanden.

### 9.2.10 Schutzgut Kultur - und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler. Landwirtschaftliche oder sonstige erwerbsorientierte Nutzflächen sowie sonstige Sachgüter sind von der Planaufstellung nicht betroffen, so dass existenzwirksame Konsequenzen gem. § 180 BauGB (Sozialplan) ausgeschlossen werden können.

Wert- und Funktionselemente sind im Plangebiet nicht bekannt, so dass eine Bewertung des Schutzgutes nicht erfolgt. Gemäß Art. 8 abs. 1 BayDSchG ist das Auffinden von Bodendenkmälern unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.

### 9.2.11 Schutzgüter Wechselwirkungen

Die Wechselwirkungen der Schutzgüter sind ein zentraler Aspekt in Umweltprüfungen, insbesondere in Hinblick auf Planungs- und Genehmigungsverfahren. Sie beziehen sich auf die Beziehungen zwischen einzelnen Schutzgütern (z. B. Boden, Wasser, Luft, Fauna, Flora, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter) sowie deren Interaktionen innerhalb und zwischen Ökosystemen. Dabei werden diese Wechselwirkungen untersucht, wenn erwartet wird, dass ein Projekt Auswirkungen haben könnte, die für Entscheidungen relevant sind.

Im Plangebiet sind jedoch keine Veränderungen der tatsächlichen oder potenziellen Nutzungen durch die Planaufstellung zu entstehen. Das legt nahe, dass zwar Wechselwirkungen analysiert werden, aber keine signifikanten Veränderungen der Schutzgüter selbst erwartet werden.

## **9.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen**

### 9.3.1 Zu erwartende Auswirkungen durch das Vorhaben

Die geplante Aufstellung des Bebauungsplans B 62 „Am Kirschberg“ scheint eine sehr vorausschauende und umweltbewusste Planung zu sein. Der Ausschluss von räumlichen Ausweitungen oder gravierenden Nutzungsänderungen legt nahe, dass hier ein besonderer Fokus auf den Erhalt der bestehenden Umweltbedingungen gelegt wird. Dies trägt zur Sicherstellung bei, dass es keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter und umweltrelevante Aspekte geben wird.

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine geordnete und kontrollierte Entwicklung ermöglicht, die im Einklang mit den lokalen Anforderungen und ökologischen Bedingungen steht. Hier wurde auf eine nachhaltige Planungsstrategie Wert gelegt.

### 9.3.2 Vermeidungsmaßnahmen

Die Planungsarbeit wurde für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit besonderer Sorgfalt durchgeführt um sicherzustellen, dass keinerlei nachteilige Auswirkungen auf Menschen und Umwelt entstehen. Die Feststellung, dass keine Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen erforderlich sind, unterstreicht die umweltbewusste und nachhaltige Herangehensweise in diesem Verfahren.

### 9.3.3 Verminderungs- und Schutzmaßnahmen

Für Verminderungsmaßnahmen gilt das Gleiche wie für Vermeidungsmaßnahmen.

Es sind weder Verminderungs- noch Schutzmaßnahmen erforderlich, da bereits keine nachteiligen Auswirkungen auf Menschen und Umwelt durch den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ zu erwarten sind. Das zeigt eine klare und durchdachte Planung mit Fokus auf Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit.

### 9.3.4 Eingriffsregelung/Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Zur Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung fand der aktualisierte Bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) Anwendung. Der überarbeitete Leitfaden baut auf dem Leitfaden von 2003 auf. Er lehnt sich an die Bayerische Kompensationsverordnung an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen. Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt gemäß Checkliste des vorgenannten Leitfadens die Voraussetzungen für die Anwendung der Vereinfachten Vorgehensweise, bei der kein Ausgleichsbedarf besteht. Ein Ausgleich ist demnach nicht erforderlich.

## **9.4 Beschreibung der zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen**

Im Ergebnis der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen und des Umweltzustandes im Geltungsbereich der Planaufstellung des Bebauungsplanes B 62 „Am Kirschberg“ ist festzustellen, dass nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Es unterstreicht die Qualität und Sorgfalt des Verfahrens.

Diese Ergebnisse sprechen für eine gute Balance zwischen Entwicklungsbedarf und Umweltschutz.

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

### **9.5 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge**

Die Entwicklung der Erschließungsanlage „Kirschberg“ im Ortsteil Mönchkröttendorf zeigt, wie flexibel und pragmatisch auf veränderte Rahmenbedingungen reagiert wird. Ursprünglich sah der Bebauungsplan B 62 eine Weiterführung der Straße sowohl südwärts als auch nordwestwärts vor. Aufgrund der Entscheidung des Hauptausschusses vom 02.07.2008, den Bebauungsplan mangels Bedarfs an Bauplätzen nicht zur Rechtskraft zu bringen, wurden diese ursprünglichen Pläne jedoch nicht umgesetzt.

Die technisch bedingte Unmöglichkeit der umfassenden Erschließung und der fehlende Bedarf an Bauplätzen führten dazu, dass die Verwaltung einen neuen Ansatz vorschlägt: ein verkleinertes Planungsgebiet. Dieser Ansatz zielt darauf ab, die Erschließungsanlage abrechenbar zu machen und die Entstehung von zwei städtischen Bauparzellen zu ermöglichen. Die südliche Weiterführung der Straße wird dabei bewusst aufgegeben.

Die Planung basiert auf einer Diskussion im Arbeitskreis „Neue Baugebiete“, wobei keine alternativen Standorte infrage kommen. Diese zielgerichtete Vorgehensweise zeigt, wie durch Anpassungen pragmatische Lösungen gefunden werden, um den lokalen Anforderungen gerecht zu werden und gleichzeitig eine sinnvolle Nutzung der Ressourcen zu gewährleisten.

### **9.6 Darstellung der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Die Umweltprüfung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ wurde auf einer fundierten Grundlage durchgeführt, die sowohl Argumentationsketten als auch verschiedene Datenquellen einbezieht. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen konzentriert sich dabei gemäß §2 Abs. 4 Satz 1 BauGB auf die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen und unterscheidet dabei zwischen geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

Durch die Nutzung von Planunterlagen wie dem Flächennutzungsplan, Regionalplan und Biotopkartierungen, ergänzt durch Luftbildauswertungen und örtliche Bestandserfassungen, stehen aktuelle und verlässliche Informationen zur Verfügung. Diese gelten als ausreichend detailliert, sodass keine weiteren Fachgutachten erforderlich sind. Dies gewährleistet eine sachgerechte Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen.

Die Berücksichtigung der relevanten umweltrelevanten Planungen und Untersuchungen der Stadt Lichtenfels ermöglicht eine umfassende und dem aktuellen Wissensstand widerspiegelnde Bewertung der Umweltauswirkungen. Damit wird den Anforderungen der §§ 2 und 2a BauGB Rechnung getragen. Dieser Prozess stellt sicher, dass die Ziele der Planung im Einklang mit den ökologischen Belangen stehen und schafft eine solide Basis für eine nachhaltige Entwicklung.

## **Aufstellung für den Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ mit Änderung des Flächennutzungsplanes in Mönchkröttendorf**

### **9.7 Monitoring**

Nach § 4c BauGB überwachen die Gemeinden als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Bei dem hier vorliegenden Planverfahren handelt es sich um die Aufstellung des B 62 „Am Kirschberg“ aus geschilderten Gründen.

Das Instrument des Monitorings gem. § 4c BauGB greift in diesen Bereichen nicht. Es ist daher nicht erforderlich, Monitoring-Maßnahmen vorzuschlagen.

### **10. Zusammenfassung der Ergebnisse des Umweltberichtes**

Die Ergebnisse des Umweltberichtes zum Bebauungsplan B 62 „Am Kirschberg“ zeigen eine positive Bilanz im Hinblick auf mögliche Umweltauswirkungen. Nach sorgfältiger Analyse und Bewertung der Umweltzustände sowie der Prognose zukünftiger Entwicklungen wird festgestellt, dass keine nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Dies verdeutlicht, dass die Planungen mit den ökologischen Anforderungen in Einklang stehen.

Das Ziel der Planaufstellung ist eine sinnvolle und zeitgemäße städtebauliche Entwicklung, die den heutigen Bedürfnissen entspricht. Aufgrund der bereits vollständigen Erschließung des Plangebietes sind keine erheblichen Veränderungen der Umweltqualität, weder qualitativ noch quantitativ, zu erwarten.

Zudem bleiben Natur und Landschaft unberührt, da keine Eingriffe vorgesehen sind. Das Landschaftsbild erfährt keine wesentlichen Änderungen, da sich die Planungen eng am aktuellen Bestand orientieren. Zusammenfassend zeigt der Umweltbericht eine verantwortungsvolle und nachhaltige Vorgehensweise, die sowohl die städtebaulichen als auch die umweltbezogenen Belange berücksichtigt.

**Aufgestellt und ergänzt: Bauamt der Stadt Lichtenfels 19.05.2025**