

**GEMEINDE WARMENSTEINACH  
EINBEZIEHUNGSSATZUNG AUF FL.NR. 396**



**ENTWURF**

**VOM 05.06.2023**

**BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT**

Erstellt und bearbeitet durch:

DIPL. ING.  
BERTHOLD JUST  
ARCHITEKT  
WEINBERGSTRASSE 5  
95463 BINDLACH  
TELEFON 0 92 08 / 62 22  
TELEFAX 0 92 08 / 62 24  
e-Mail: [info@just-bindlach.de](mailto:info@just-bindlach.de)



# **A BEGRÜNDUNG**

## **1. Angaben zum bestehenden Planungsrecht**

### **1.1 Übergeordnete Planungen und Planungsrechtliche Vorgaben**

Diese ergeben sich aus:

dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 01.01.2020) mit den Inhalten:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen: (LEP: 1.1.1 – Z).
- Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge (LEP: 1.1.1 – G).
- Abwanderung vermindern: Maßnahmen zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen (LEP: 1.2.2 – G).
- Flächensparen: (LEP: 3.1 - G)
- Vermeidung von Zersiedlung - Anbindegebot: (LEP: 3.3 - G)
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (LEP: 3.3 - Z)

Der Regionalplan Oberfranken-Ost (5) (Änderungsstand 16.03.2008) greift die Ansätze, Grundsätze und Ziele des LEPs auf und entwickelt diese für die jeweilige Region weiter. Neben diesen Vorgaben, sind folgende wesentliche Regionalplanerische Zielsetzungen für die Änderung betroffen:

Überfachliche Ziele:

- Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen (RP: A I. 1 - Z).
- Region als Lebens-, Arbeits- und Erholungsraum zu stärken (RP: A I. Z 3).
- Wirtschaftskraft und Wirtschaftsstruktur sollen gestärkt, das Arbeitsplatz- und Berufsausbildungsangebot insgesamt erhöht, breiter gefächert und qualitativ verbessert werden (RP: A I. Z 5).

Fachliche Ziele:

- Siedlungswesen/Siedlungsstruktur: (RP: B II. 1.1 - Z)
- Landverbrauch, Verdichtung und flächensparende Siedlungsformen (RP: B II. 1.6 - Z)

Im Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken-Ost (April 2003) werden keine weiteren wesentlichen Vorgaben für das Plangebiet getroffen.

Zur detaillierten Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter wird auf den Umweltbericht (Kapitel B) verwiesen.

## **1.2 Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Warmensteinach liegt derzeit in der Fassung der 5. Änderung mit Genehmigungsfiktion gem. § 6 Abs. 4 BauGB zum 13.08.2022 (Bereich Krügelwiese) vor.

Zeitgleich zur Erstellung Einbeziehungssatzung auf Fl.Nr. 396 vollzieht die Gemeinde die 6. Änderung des Flächennutzungsplans im Bereich des Königsheidewegs. Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet derzeit „öffentliche Grünfläche - Ortsrandgrün“ dar. Im Änderungsverfahren wird der zu bebauende Teil als Wohnbaufläche ausgewiesen und in der Einbeziehungssatzung als Wohngebiet allgemein (WA) festgesetzt.

## **2. Begründung zum Einbeziehungssatzung auf Fl.Nr. 396**

### **2.1 Anlass, Erforderlichkeit und Zweck der Planung**

Entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1, Abs. 6 BauGB, sind insbesondere die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung zu berücksichtigen.

Um sich in Bezug auf Wohnbebauung, insbesondere durch Schaffung von bezahlbarem Bauland für junge Familien, weiterzuentwickeln sowie der vorhandenen Baulandnachfrage nachzukommen, erstellt die Gemeinde Warmensteinach die Einbeziehungssatzung auf Fl.Nr. 396 Gemarkung Warmensteinach.

### **2.2 Inhalt der Planung**

Das Plangebiet wird als WA (allgemeines Wohngebiet) festgesetzt mit einer GRZ von 0,35 und einer GFZ von 0,7, wobei Baurechte für 2 Wohnhäuser ausgewiesen werden sollen.

Die Erschließung des Plangebietes kann über den bereits ausgebauten Königsheideweg erfolgen. Dort befinden sich auch bereits Abwasserkanalanlagen für Regen- und Schmutzwasser sowie die Wasserversorgungsanlagen.

Altlasten wurden bislang nicht bekannt. Ebenso bestehen keinerlei Vorranggebiete laut Regionalplan.

### **2.3 Beschreibung des Geltungsbereichs**

#### **2.3.1 Naturschutz / Umweltschutz**

Im überplanten Gebiet sind keine Landschafts- und ortsprägende Hecken- und Baumsäume verzeichnet und auch in der „Kartierung Schützenswerter Biotope in Bayern“, nach Bildbeleg des Fachinformationssystems Naturschutz in Bayern, nicht vorhanden. Die UNB hat darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Gebiet um eine nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr.7 BayNatSchG gesetzlich geschützte Berg-Mähwiese handelt, also ein Schutzstatus vorliegt.

Diese Fläche von 2.205 m<sup>2</sup> wird mit einem Faktor von 2,0 ausgeglichen und die Gemeinde hat beim Landratsamt die Ausnahme beantragt, die geschützte Fläche zu bebauen.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a einer Umweltprüfung zu unterziehen, siehe Nr. 7 und Teil B Umweltbericht. Die ökologische Situation wird soweit beeinträchtigt, dass für den beabsichtigten Nutzungszweck neue Wohngebäude mit Garagen und Zufahrtsflächen errichtet werden müssen. Dieser Nachteil wird durch die von der UNB festgesetzten, angemessenen Öko-Ausgleich ausgeglichen.

### **2.3.2 Benachbarte Flächen / Umgebung**

Die gesamte Region befindet sich im Naturpark Fichtelgebirge mit einer Gesamtausdehnung von ca. 101.138 ha.

In der Umgebung handelt es sich bei dem Gebiet sowie der weiteren Ausdehnung Richtung hangaufwärts um eine nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr.7 BayNatSchG gesetzlich geschützte Berg-Mähwiese, im rechtskräftigen FNP als „öffentliche Grünfläche - Ortsrandgrün“ verzeichnet. Im Osten grenzen Bereiche für „Wohnbebauung“, südlich und westlich Bereiche für „gemischte Bebauung“ an. Durch die Ausweisung des Gebiets als „Wohngebiet allgemein (WA)“ sind für die angrenzende Bebauung, für die daran angrenzenden Freiflächen (Wiesenflächen und Gartenflächen), für die Menschen, die im Umfeld wohnen, nur begrenzt Nachteile zu erwarten.

### **2.2.3 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Auf dem Gebiet befindet sich keine Bodendenkmalverdachtsfläche und auch keine Baudenkmale. Ein Hinweis zur Meldepflicht und zum Umgang mit Funden ist in der Planurkunde enthalten.

## **3. Erläuterungen zu Flächenausweisungen**

Zeitgleich vollzieht die Gemeinde Warmensteinach die 6. Änderung des FNP mit der die bisherige „öffentliche Grünfläche - Ortsrandgrün“ im Bereich der Einbeziehungs-satzung als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

#### 4. Grünflächen

Durch das beigefügte Luftbild, wird die naturräumliche Gliederung am Rand der vorhandenen Bebauung deutlich.

Ausgewiesene Grünflächen, im Sinne besonderer Festsetzungen über die vorhandene Nutzung als „öffentliche Grünfläche - Ortsrandgrün“ hinaus, sind durch die Umwidmung der bisherigen Flächen nicht betroffen, wie z.B. ein Landschaftsschutzgebiet.



#### 5. Immissionsschutz

Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 6. Erschließung

Die von der Einbeziehungssatzung betroffenen Grundstücke sind über die vorhandenen Straßen und die Erschließungsanlagen für Wasser und Abwasser der Gemeinde Warmensteinach bereits erschlossen und auch für die privaten Träger für Gas, Strom und Telekommunikation leicht erschließbar.

## **7. Zu berücksichtigende Belange / Abwägung**

Die vorliegende Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll entsprechend § 1 Abs. 5 BauGB einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung im Fokus der Anpassung an künftige soziale, wirtschaftliche und umweltschützende Anforderungen gerecht werden. Weiterhin findet die gewünschte städtebauliche Ordnung und Entwicklung insbesondere in folgenden Planungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ihren Ausdruck:

- Beachtung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung durch die Vermeidung von Durchgangsverkehr. Die Erschließungsstraße ist bereits vorhanden und als Sackgasse nicht geeignet Durchgangsverkehr aufzunehmen.

Die Anbindung des Königsheidewegs an die Staatsstraße ist wegen einer Zunahme um zwei Bauparzellen weiterhin unproblematisch.

- Beachtung der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds durch die bestmögliche Einbindung der geplanten Nutzung in die vorhandenen Strukturen (baulich und landschaftlich). Begrenzung der Höhe der Gebäude durch Festsetzungen zur Dachneigung und zur Wandhöhe.

- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Minimierung der Eingriffe in bestehende Grünflächen sowie durch eine Ersatzzahlung zum Ausgleich für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft.

- Berücksichtigung der Auswirkungen auf die natürlichen Ressourcen, insbesondere Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie der Landschaft und der biologischen Vielfalt. Durch Festlegung der UNB für einen Ausgleichsfaktor von 2,0 mit Ausgleichszahlung ist die Durchführung einer Umweltprüfung für das Vorhaben entbehrlich.

- Berücksichtigung der Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. von Immissionen, die hier nicht vorliegen, da im Umfeld keine Emissionen verzeichnet werden.

- Der erforderliche Ausgleich für den 2.205 m<sup>2</sup> großen Geltungsbereich, der gänzlich mit Faktor 2,0 nach Vorgabe der Unteren Naturschutzbehörde am LRA Bayreuth ausgeglichen werden muss, wird über eine Öko-Ausgleichszahlung abgegolten, die die UNB für ökologische Maßnahmen im Bereich der Gemeinde Warmensteinach verwenden wird.

## **8. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Eingriffe in aktiv ausgeübte Nutzungen, Eigentums- oder Pachtverhältnisse kommen vor indem die „öffentliche Grünfläche - Ortsrandgrün“ zu einem Bereich mit Wohnbebauung wird.

Es wird ein deutlich höherer Versiegelungsgrad entstehen. Ein Eingriff in Gehölzbestände kommt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass die angestrebte Umnutzung und die beabsichtigten Neubauten erfolgen, wenn die Veränderungen verträglich sind und die weiteren Voraussetzungen des § 35 Abs. 2 und 3 BauGB erfüllt sind. Der Vorhabensträger trägt die Kosten der Bauleitplanungsverfahren. Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche vorerst weiterhin unverändert bleiben. Die bestehenden biologischen Verhältnisse im Planungsgebiet blieben unverändert bestehen. Der positive Einfluss der Grün- bzw. Freifläche auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima wäre unverändert. Für das Schutzgut Mensch und Bevölkerung bliebe die Fläche weiterhin nur mittelbar bedeutsam.

Der Druck auf den Markt für Wohnbauflächen in Warmensteinach als Fremdenverkehrsort und erweiterter Nahbereich der Stadt Bayreuth bliebe erhalten, während die Suche einheimischer Mitbürger nach einem Wohnbaugrundstück weiterhin erfolglos bliebe.

Für die Durchführung der Planung müsste eine andere Fläche gefunden werden, ggf. nicht im Ortsgebiet von Warmensteinach. Die damit verbundenen positiven Effekte dieses Vorhabens für die weitere Ortsentwicklung könnten nicht gesichert werden. Die Eigentümer des überplanten Grundstücks müssten ihr Grundstück ungenutzt lassen.

Ohne eine Flächennutzungsplanänderung (6. Änderung) und die Erstellung einer Einbeziehungssatzung wäre kein Vorhaben (Außenbereich) möglich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Ausweisung der neuen Baufläche eine Abrundung der Ortsentwicklung in diesem Bereich darstellt. Der erforderliche Ökoausgleich wird durch Zahlung einer Ökoausgleichsersatzzahlung, deren Höhe die UNB am LRA Bayreuth festsetzt, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgegolten.

## **9. Änderungen und Ergänzungen im Verlaufe des Verfahrens:**

Änderungen nach der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung:

- Die beiden Parkplätze (Fl.Nr. 396/7 und 396/8) werden aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Die Fläche des Geltungsbereichs ändert sich damit von ursprünglichen 2.321 m<sup>2</sup> auf 2.205 m<sup>2</sup>. Von der Berechnung des Ökoausgleichs waren diese Flächen bereits herausgenommen.
- Möglichen Zufahrten zu den geplanten Bauflächen wurden in den Plan eingezeichnet.

- Die angegebene Wandhöhe wird für Berg- und Talseite festgesetzt.
- Die Festlegung der Firstrichtung wurde aufgehoben, um eine für Sonnenkollektoren oder PV-Anlagen optimale Ausrichtung zu ermöglichen.
- In den Rechtsgrundlagen wurde ein Veröffentlichungsdatum angepasst.

## **B UMWELTBERICHT**

### **1 Umweltbericht gem. § 2a BauGB**

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und umfasst die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes. Er gründet auf der Anlage 1 zum BauGB. Die Fläche des Änderungsbereichs der Einbeziehungssatzung auf Fl.Nr. 396 am Königsheideweg umfasst 2.205 m<sup>2</sup>. Es handelt sich bei dem Gebiet nach Feststellung der UNB um eine nach Art. 23 Abs. 1 Satz 1 Nr.7 BayNatSchG gesetzlich geschützte Berg-Mähwiese. Es liegt also ein Schutzstatus vor.

Die Fläche des Geltungsbereichs von 2.205 m<sup>2</sup> soll mit einem Faktor von 2,0 ausgeglichen werden und die Gemeinde hat beim Landratsamt die Ausnahme beantragen, die geschützte Fläche zu bebauen. Nicht auszugleichen wäre jedoch die vorhandene asphaltierte Parkplatzfläche.

Die Fläche ist von zwei Seiten bereits von Wohnbauflächen mit Bebauung umgeben. nördlich und östlich liegt die geschützte Berg-Mähwiese, im Flächennutzungsplan als „öffentliche Grünfläche - Ortsrandgrün“ (ehemaliger Skihang) ausgewiesen.

Inhalt und Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die innerörtliche Weiterentwicklung der Wohnbebauung von Warmensteinach zu ermöglichen.

Das Umweltschutzziel, die Verbrennung fossiler Rohstoffe zu reduzieren und damit zur Ressourcenschonung und zum Klimaschutz beizutragen, soll in diesem Zuge dadurch gefördert werden, dass eine Beheizung mit nachwachsenden Rohstoffen oder erneuerbaren Energien möglich ist und angestrebt wird.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Naturdenkmäler sowie Wasserschutzgebiete und FFH- oder SPA-Gebiete sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Für die vorliegende Planung ist nach den Inhalten der Einbeziehungssatzung nach Prüfung kein Umweltbericht in der Beschreibung und Bedeutung der Schutzgüter aber auch in der Beschreibung der Umweltauswirkungen, mit Bestimmung von Kompensationsfaktoren und der Festlegung von Ausgleichsflächen erforderlich, da von der UNB bereits beurteilt und festgelegt.



## 1.1 Weitere Schutzgüter / Kriterien

### - Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Baubedingte Abfälle würden ohne die Einbeziehungssatzung nicht entstehen, sind aber mengenmäßig unerheblich. Langfristig fällt im Bereich der beabsichtigten Wohnbebaufläche gewöhnlicher Hausmüll an, der nach den gesetzlichen Vorgaben getrennt und entsorgt wird. Besondere Abfälle sind nicht zu erwarten.

Erheblichkeit: gering

### - Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Plangebiete

In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung vollziehen sich zeitgleich keine weiteren Planungen.

Erheblichkeit: unerheblich

### - Eingesetzte Techniken und Stoffe

Baubedingte Auswirkungen durch eingesetzte Stoffe und Techniken sind nicht zu erwarten, da die gesetzlichen Vorgaben einzuhalten sind. Auch betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da keine gesundheitsgefährdeten oder umweltschädlichen Stoffe eingesetzt werden dürfen. Für Oberflächen wird in der Einbeziehungssatzung festgesetzt, dass diese nicht aus ökotoxischbelasteten Stoffen hergestellt werden dürfen.

Erheblichkeit: gering

### - Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Es sind keine Wechselwirkungen zu erwarten, die die Erheblichkeit über die funktionalen Zusammenhänge zwischen den Prüfkriterien hinaus (z.B. Boden, Wasser, Landschaftsbild - menschliche Gesundheit /Erholung) erhöhen.

Erheblichkeit: unerheblich

## 1.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

### 1. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen die in der Einbeziehungssatzung festgesetzt werden:

- Eingriffsminimierung durch Bodenschutz (relative Minimierung der Flächenversiegelung, GRZ = 0,35).
- Einbettung der Bebauung in die vorhandene Siedlungsstruktur am Königsheideweg oberhalb vorhandener Straße.
- Ökoausgleich durch Ökoausgleichersatzzahlung, die von der Unteren Naturschutzbehörde festgesetzt wurde.
- Eingrünung des Grundstücks nach festgesetzter Artenliste heimischer Arten.

## 1.3 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Zur Ermittlung der Belange des Umweltschutzes, der Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden ergänzend die Inhalte der angegebenen Quellen und der artenschutzrechtlichen Prüfung sowie den Mitteilungen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) am Landratsamt Bayreuth berücksichtigt.

Technische Verfahren wurden bei der Durchführung der Umweltprüfung nicht angewandt. Die Bestandsaufnahme basiert auf den von der UNB gewonnenen Erkenntnissen.

Besondere Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse wurden nicht festgestellt.

#### **1.4 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen / Monitoring**

Nach § 4 c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die bei Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um unvorhersehbare nachteilige Umweltauswirkungen möglichst frühzeitig zu ermitteln. Vollzugs- und Wirksamkeitskontrollen beinhalten, neben der allgemeinen Vollzugskontrolle der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere die Überwachung der Entwicklung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung.

Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen für Natur und Landschaft nicht zu erwarten. Sofern die Maßnahmen ordnungsgemäß hergestellt und nicht widerrechtlich beseitigt werden, kann von einer dauerhaften Erhaltung ausgegangen werden, so dass weitergehende Umsetzungskontrollen entbehrlich sind.

## **2 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Im Rahmen der Aufstellung der Einbeziehungssatzung auf Fl.Nr. 396 der Gemeinde Warmensteinach soll auf Fl.Nr. 396 eine Wohnbaufläche für 2 Häuser entstehen.

Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der Umweltauswirkungen durch die geplante Errichtung des Bauvorhabens auf einer Fläche von 0,2205 ha (= Geltungsbereich) wurden von der UNB vorgenommen. Erfordernisse zum naturschutzfachlichen Ausgleich wurden von dort bestimmt. Grünordnungsplanerische Maßnahmen sind in der Planurkunde festgesetzt.

Folgende Beeinträchtigungen von Mensch und Umwelt sind bei den folgenden Schutzgütern zu erwarten/nicht zu erwarten.

#### Mensch:

Das Wohnumfeld wird durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung nur eingeschränkt beeinträchtigt, Lärmemissionen werden sich durch die Nutzung nicht verändern. Negative Beeinträchtigungen der Erholungs- und Freizeitfunktion sind nicht gegeben.

#### Biotoptypen:

Ein Biotop mit besonderem Schutzbedarf liegt im Planbereich vor. Dieses geht auf der Fläche des überplanten Bereiches verloren, für den Verlust wurde von der UNB eine Ausgleichszahlung festgelegt.

#### Tiere und Pflanzen:

Der Planbereich und die angrenzenden Flächen wurden im Zuge des Verfahrens von der UNB beurteilt. Auswirkungen auf Fauna und Flora sind gegeben. In der Einbeziehungssatzung sind Maßnahmen entwickelt worden, die zu einer Verminderung sowie einem Ausgleich der Beeinträchtigungen führen.

#### Boden:

Es ist keine erhebliche Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden gegeben. Der Verlust von natürlichen Bodenfunktionen infolge von Flächenversiegelungen wird durch eine Ausgleichszahlung ausgeglichen.

#### Fläche:

Durch die Flächenneuanspruchnahme kommt es zu einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche. Kriterien zur Ableitung eines besonderen Schutzerfordernisses nur in Bezug auf das Schutzgut Fläche liegen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche bisher als „öffentliche Grünfläche - Ortsrandgrün“ (ehemaliger Skihang) ausgewiesen. Im Zuge der parallel stattfindenden 6. Änderung des Flächennutzungsplans wird die Fläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt.

#### Wasser:

Oberflächengewässer sind durch die geplanten Eingriffe nicht betroffen. Das anfallende Niederschlagswasser wird über die in der Einbeziehungssatzung festgesetzten Rückhalte – und Versickerungsaufgaben abgeleitet.

#### Klima/Luft:

Auf Grund der Anordnung der geplanten Bebauung etwa senkrecht zum Hang werden sich keine Veränderungen auf die Luftregeneration und das Mikroklima ergeben.

#### Landschaftsbild:

Die beabsichtigte Wohnbebauung wird als mäßig (mittel) eingestuft. Die Auswirkungen werden aber durch die Höhenbegrenzung der Gebäude sehr stark abgemildert.

#### Kultur- und Sachgüter:

Auswirkungen auf Kulturgüter kommen nicht vor; sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

### Gesamtbeurteilung:

Mit der Umsetzung der Inhalte Einbeziehungssatzung sind Beeinträchtigungen der beschriebenen Umweltbelange verbunden. Zur Kompensation wurde von der UNB eine Ausgleichszahlung festgesetzt, mit der die naturschutzfachlichen- und artenschutzrechtlichen Erfordernisse ausgeglichen werden.

Unter Berücksichtigung vorgesehener Minimierungsmaßnahmen sind nur geringe nachteilige und erhebliche Auswirkungen auf die betrachtungsrelevanten Schutzgüter zu erwarten. Die Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als ausgeglichen.

### **3 Quellen**

Es wird auf das Quellenverzeichnis im Teil C verwiesen.

## **C ZUSAMMENFASSUNG**

### **1. Rechtsgrundlagen, Literatur, Fachplanungen, Quellen**

#### **Rechtsgrundlagen**

Bei der Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan und seiner Begründung wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen und Verordnungen herangezogen sowie berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) u. Techn. Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  - Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
  - Planzeichenverordnung (PlanZV)
- jeweils in aktueller Fassung.

#### **Fachplanungen**

- Flächennutzungsplan der Gemeinde Warmensteinach in rechtskräftiger Fassung der 4. Änderung. Auf die parallel zu diesem Bauleitplanverfahren verlaufende 5. Änderung
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01.06.2023
- Landschaftsentwicklungskonzept Oberfranken – Ost, 2003
- Regionalplan Oberfranken – Ost (5), 26.03.2008.
- Orthofoto aus BayernAtlas.
- Bayerischer Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 12/2021.
- Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern und des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2007.

#### **Fachgutachten**

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden keine Gutachten erstellt.

## **2. Zusammenfassende Erklärung § 10a Abs. 1 BauGB**

Auf die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a, Abs. 1 BauGB wird verwiesen.

### **Verfasser**

Mit der Ausarbeitung der Einbeziehungssatzung Fl.Nr. 396 wurde von den Vorhabenträgern beauftragt:  
ARCHITEKTURBÜRO JUST, Weinbergstraße 5, 95463 Bindlach  
Info@Just-Bindlach.de, Tel.: 09208/6222; Fax: 09208/6224

**Begründung und Umweltbericht sind Bestandteil der Einbeziehungssatzung samt Planzeichnung und Text.**

Gemeinde Warmensteinach, 05.06.2023

---

Axel Herrmann  
1.Bürgermeister

---

Dipl. Ing. Berthold Just, Architekt,  
Entwurfsverfasser

G:\Bpl Warmensteinach\Einbez.satz.Rabenstein\2\_Entwurf\Einbezsatz FlNr 396\_Entw\_Begründ+Umweltber\_Ausl.doc