



- Verkehrs- und Infrastrukturplanung
- Fachplanung Tief- und Ingenieurbau
- Kommunale Entwicklungsplanung
- Bauleit- und Landschaftsplanung
- Ingenieurvermessung
- Projektmanagement

---

## Begründung mit Umweltbericht Entwurf vom 08. April 2024

---

Vorhaben:

Projekt-Nr.: **1.05.28**  
Projekt: **Einbeziehungssatzung Mödlitz Südost**

Gemeinde:

Schneckenlohe

Landkreis:

Kronach

Entwurfsverfasser:

IVS Ingenieurbüro GmbH  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Anschrift:**  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach

**Telefon:**  
(0 92 61) 60 62-0

**Telefax:**  
(0 92 61) 60 62-60

**E-Mail:**  
info@ivs-kronach.de

**Web:**  
www.ivs-kronach.de

---



<b>1. ANLASS FÜR DIE SATZUNG.....</b>	<b>2</b>
<b>2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES GEBIETS.....</b>	<b>2</b>
2.1 RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	2
2.2. BESCHREIBUNG DES GEBIETES UND DER SCHUTZGÜTER.....	3
<b>3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN.....</b>	<b>4</b>
<b>4. PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>4</b>
4.1. BEBAUUNG.....	4
4.2. VERKEHRSERSCHLIEßUNG.....	4
4.3. VER- UND ENTSORGUNG.....	5
4.4. GRÜNFLÄCHEN / AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN.....	6
4.5. IMMISSIONSSCHUTZ.....	7
<b>5. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>7</b>
<b>6. UMWELTBERICHT GEM. § 2 A BAUGB.....</b>	<b>8</b>
1.1. Beschreibung des Vorhabens.....	8
1.1.1. Inhalt und Ziele der Planung.....	8
1.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden.....	8
1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden.....	8
1.3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung.....	10
1.3.1. Schutzgut Mensch.....	10
1.3.2. Gewerbliche Emissionen.....	10
1.3.3. Verkehrslärm.....	11
1.3.4. Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	11
1.3.5. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt.....	11
1.3.6. Schutzgut Landschaft.....	12
1.3.7. Schutzgut Fläche, Boden.....	13
1.3.8. Schutzgut Wasser.....	14
1.3.9. Schutzgut Luft.....	14
1.3.10. Schutzgut Klima.....	14
1.4. voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter.....	15
1.5. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes.....	15
1.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
1.5.2. Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben.....	15
1.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	16
1.7. Ausgleichsmaßnahmen.....	16
1.7.1. spezieller Artenschutz.....	16
1.8. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen).....	16
1.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	16
1.10. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind.....	17
1.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	17
1.12. Quellen.....	17
<b>7. ENTWURFSVERFASSER.....</b>	<b>18</b>

## 1. Anlass für die Satzung

### Rechtliche Grundlagen:

Durch eine Satzung nach § 34 Abs. 4 BauGB kann die Gemeinde, auch ohne einen Bebauungsplan aufzustellen

- *die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen (sog. Klarstellungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB),*
- *bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn diese im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind (sog. Entwicklungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB);*
- einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen (sog. **Einziehungssatzung § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB**);

Die Satzungen können gemäß § 34 Abs. 4 S. 2 BauGB miteinander verbunden werden.

### Gegenwärtige Situation:

Die Gemeinde Schneckenlohe beabsichtigt eine Einziehungssatzung im Südosten des Ortsteils Mödlitz. Ziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung baulicher Anlagen an der Straße „Coburger Straße“. Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbaufläche in Mödlitz innerhalb des Geltungsbereichs. Gegenwärtig ist die Fläche allerdings als Außenbereich gem. § 35 BauGB zu beurteilen, die geplanten Vorhaben sind nicht genehmigungsfähig.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die umliegenden Siedlungsflächen üben bereits eine städtebauliche Prägung auf die Planungsflächen aus.

### Ziele der Satzung:

Es ist beabsichtigt i.S.d. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB entsprechend baulich vorgeprägte Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen, um eine Beurteilung von Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu ermöglichen.

Aus ortsplanerischen Gründen erfolgt eine Abrundung der Satzung unter Berücksichtigung des städtebaulichen Bestands.

Die bauliche Vorrangung von einigem Gewicht ist vorhanden.

## 2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebiets

### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung umfasst Flurstücke bzw. Teilflächen (TF) von Flurstücken folgender Flur-Nummern der Gemarkung Mödlitz:

Flur-Nr.	Erläuterung	Flur-Nr.	Erläuterung
355 (TF)			

Es werden Flächen im Umfang von 2.294 m<sup>2</sup> in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit einbezogen.

Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz.

Auf den Fl.-Nrn. 347/5, 347/4, 347/3, 347/2 und 8, 9, 9/3 sowie 21 der Gemarkung Mödlitz befinden sich Einfamilienhäuser sowie landwirtschaftliche Gebäude mit den dazugehörigen Nebenanlagen.

Bei Maßnahmen mit Grenzbezug ist eine Überprüfung und ggf. Wiederherstellung der entsprechenden Grenzpunkte stets anzuraten.

Grundstückseigentümer haben einen Rechtsanspruch darauf, dass Grenzzeichen, die im Zug von Baumaßnahmen verändert oder zerstört worden sind, auf Kosten des Verursachers wiederhergestellt werden. Es wird deshalb empfohlen, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen beim ADBV ein Antrag auf Wiederherstellung solcher Grenzzeichen gestellt wird.

## **2.2. Beschreibung des Gebietes und der Schutzgüter**

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftlich genutzte Fläche am südöstlichen Ortsrand des Schneckenloher Ortsteils Mödlitz.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch die Coburger Straße sowie angrenzende Bebauung
- Im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft und bestehende Bebauung.
- Im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft
- Im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft und bestehende Bebauung.

Das Plangebiet fällt gleichmäßig nach Westen, es liegt im Osten auf ca. 312 Meter über NN, im Westen auf 307 Meter über NN.

Geologisch liegt das Gebiet im System Trias bis Jura, die Supergruppe ist jungpaläozoisch bis mesozoisches Deckgebirge, die Gruppe ist der Keuper oder Schwarzjura-Gruppe zuzuordnen. Gesteinsbeschreibung: Wechselfolge aus Sandstein, mittel- bis grobkörnig und Tonstein

Der Baugrundtyp sind überwiegend Festgesteine wechselnd mit veränderlich festen Gesteinen. Die mittlere Tragfähigkeit ist teils mittel bis hoch.

Die Böden charakterisieren sich fast ausschließlich als Braunerde aus Lehm bis Ton (Terrassenablagerung), gering verbreitet aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Sand (Terrassenablagerung).

Die Angaben sind allgemeiner Natur und öffentlichen Quellen entnommen und ersetzen keine Baugrunduntersuchung.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb bekannter Altlastenflächen.

Auf den „Mustererlass zu Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit StMIS vom 18. April 2002, Aktenzeichen IIB5-4611.110-007/91 in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird vorsorglich hingewiesen, wonach sich Kommunen bei Anhaltspunkten für Altlasten gezielt Klarheit über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential zu verschaffen haben.

Bei Hinweisen auf historischen Bergbau ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

Das Gebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Wasserschutzgebiete für die öffentliche Wasserversorgung und außerhalb wasserwirtschaftlicher Vorranggebiete oder Vorrangflächen. Stehende oder fließende Gewässer sind von der Planung nicht betroffen, auch keine Überschwemmungsgebiete.

Evtl. vorhandene Entwässerungs- und Wegseitengräben sind in ihrer Funktion als lokale Vorflut zu erhalten oder wieder ausreichend hydraulisch leistungsfähig herzustellen. Das infolge des Geländegefälles anfallende Oberflächen- und Hangwasser ist weiterhin schadlos abzuführen. Über Grundwasserstände im Plangebiet liegen keine Unterlagen vor.

### **3. Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schneckenlohe ist der Bereich der bestehenden Bebauung als Mischgebiet dargestellt, ebenfalls der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt innerhalb der als Mischgebiet dargestellten Fläche. Die östlich angrenzenden Bereiche sind als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Grundzüge der Planung werden berücksichtigt. Die Satzung ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar.

### **4. Planinhalt und Festsetzungen**

#### **4.1. Bebauung**

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB.

Die Bebauung hat sich gem. § 34 Abs. 1 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einzufügen.

#### **4.2. Verkehrserschließung**

Die Flächen liegen an der zur Erschließung bestimmten Coburger Straße. Diese ist leistungsfähig ausgebaut, seitens der Gemeinde bestehen keine Veranlassungen.

Die Erschließung des Geltungsbereichs ist auf Kosten der Bauherrn und Eigentümer durchzuführen. Ein Anspruch auf Erschließung aus dieser Satzung besteht nicht.

Die Zufahrt zu landwirtschaftlichen Grundstücken ist weiterhin sichergestellt.

Die Zufahrten und Straßen müssen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr geeignet (befestigt) sein. Eine durchgehende Mindestbreite der Straßen und Wege für die Einsatzfahrzeuge von mind. 3,00 m ist einzuhalten, soweit sie geradlinig geführt werden. In Krümmungs- bzw. Kurvenbereichen sind entsprechende Aufweitungen vorzusehen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass bei Begrenzungen durch Zäune, Bewuchs, Lichtmasten o. ä. der für den Feuerwehreinsatz erforderliche Arbeitsraum nicht beeinträchtigt wird. Der frei zugängliche Arbeitsraum muss eine Breite von mind. 4 m betragen. Bei nur einspurig befahrbaren Straßen sind in Abständen von ca. 100 m Ausweichstellen vorzusehen, die eine Breite von mind. 3 m aufweisen müssen.

Die Sicherstellung der Nutzbarkeit der Straßen und Zufahrten ist jahreszeitlich unabhängig zu gewährleisten.

Zu- oder Durchfahrten, Bewegungsflächen und Aufstellflächen sind bei Bedarf nach den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen und ständig freizuhalten. Eine Kennzeichnung nach der jeweils gültigen DIN ist anzubringen.

### **4.3. Ver- und Entsorgung**

Die Herstellung der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung der Baugrundstücke muss durch den jeweiligen Bauherrn erfolgen, dies erfolgt auch auf Kosten des Bauherrn, und ist nicht Bestandteil dieser Satzung.

Eine Trinkwasserleitung liegt in der Straße Fl.-Nr. 30/3 der Gemarkung Mödlitz an. Ein Mischwasserkanal liegt in der Straße Fl.-Nr. 30/3 der Gemarkung Mödlitz an. Die Behandlung erfolgt in der Kläranlage Hof an der Steinach.

Eine geordnete Erschließung als Voraussetzung für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne des § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist grundsätzlich festzustellen.

Niederschlagswasser soll sofern möglich durch geeignete Einrichtungen auf den eigenen Grundstücken versickern. Der Anschluss von Überläufen auf den Grundstücken für das anfallende Niederschlagswasser muss mit der Gemeinde abgestimmt werden.

Die ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung und der Umgang mit Niederschlagswasser sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abschließend zu klären.

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist auf folgendes hinzuweisen:

Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist nicht erforderlich, wenn und soweit die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser unter die Erlaubnisfreiheit nach § 46 Abs. 2 WHG in Verbindung mit der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) in der jeweils gültigen Fassung fällt. Dies gilt ebenfalls bei gemeingebrauchlicher Einleitung in Oberflächenwasser nach § 25 Nr. 1 WHG in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Satz 3 Nr. 2 BayWG und den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) in der jeweils gültigen Fassung.

In diesem Zusammenhang prüft der sachkundige Planer der Entwässerungsanlage, ob die Voraussetzungen für ein erlaubnisfreies Versickern von Niederschlagswasser vorliegen. Die o. g. Technischen Regeln (NWFreiV mit TRENGW) grenzen dabei die erlaubnisfreie Benutzung ab und geben Anforderungen an Planung, Bau und Betrieb der Entwässerungsanlagen vor.

Nach DIN 1986 – 100 ist der Überflutungsnachweis als Differenz zwischen den Regenwassermengen aus dem 30-jährigen und dem 2-jährigen Regenereignis zu führen und als zurückhaltende Regenwassermenge in den Freiflächen des Grundstücks ohne Gefährdung für den Menschen oder Sachgüter darzustellen. Dies gilt ab einer Grundstücksfläche von 800m<sup>2</sup>.

Die Entwässerung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grundstücke muss weiterhin gegeben sein. Sofern Drainagen beeinträchtigt werden, ist deren Funktion wiederherzustellen.

#### **Strom:**

Das Planungsgebiet wird an das Stromnetz der SÜC GmbH angeschlossen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn dem Versorgungsträger schriftlich mitgeteilt werden.

#### **Gas:**

Ein Anschluss an das Erdgasversorgungsnetz ist nicht vorgesehen.

#### **Telekommunikation:**

Durch die Bau- und Erschließungsarbeiten dürfen keine Telekommunikationsanlagen beeinträchtigt oder gefährdet werden. Auf bestehende Anlagen ist grundsätzlich Rücksicht zu

nehmen. Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH müssen in ihrem Bestand gesichert bleiben.  
Ein Anschluss an Anlagen der Deutschen Telekom oder der Kabel Deutschland ist erforderlich und rechtzeitig mit dem Anbieter abzustimmen.

#### **4.4. Grünflächen / Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Die Festsetzung von Grünflächen ist nicht vorgesehen. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB werden Bestandteil der Satzung.

##### Bilanzierung des baulichen Eingriffs

Der Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird als Stand der Technik zugrunde gelegt. Gemäß dem Leitfaden Eingriffsregelung in der Bauleitplanung sind folgende Annahmen anzusetzen:

Wertpunkte BNT/ m<sup>2</sup>: 3 Wertpunkte, aufgrund von Anhang 1 Liste 1a (Intensiv genutzte Ackerflächen und Intensivgrünland).  
Beeinträchtigungsfaktor: 0,6 (= GRZ)

Ausgleichsbedarf = Eingriffsfläche x Wertpunkte BNT/ m<sup>2</sup> Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)

Ausgleichsbedarf = 2.294 m<sup>2</sup> x 3 WP/m<sup>2</sup> x 0,6 = **4.129 Wertpunkte**

##### Kompensation des baulichen Eingriffs

Für den Ausgleichsbedarf von 4.129 WP für den Eingriff in die Ackerflächen infolge einer geplanten Bebauung kann auf der Teilfläche der Flurnummer 355 der Gemarkung Mödlitz durch Entwicklung und Pflege von Streuobstbeständen ein Zuwachs von neun Wertpunkten erreicht werden (Ausgangszustand: Intensivgrünland = 3 WP; Zielzustand: „Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland“ (= BNT B432) = 10 WP; Differenz = 8 WP). Durch diese längere Entwicklungszeit (26 bis 49 Jahre) ist ein Abschlag um 1 Wertepunkt vorzunehmen (8 WP – 1 WP).

Der Ausgleichsbedarf kann mit der Ausgleichsmaßnahme auf einer Fläche von 590 m<sup>2</sup> (= 4.129 Wertpunkte / 7 WP pro m<sup>2</sup>) erbracht werden.

#### **Maßnahme: Entwicklung artenreiches Grünland**

##### Erstgestaltungsmaßnahme:

Auf der Fläche erfolgt eine Ansaat mit gebietseigenem Saatgut in einer krautreichen standortangepassten Mischung auf ca. 80 % der Flächen, 20% der Fläche sollen sich selbst begrünen.

##### Pflegemaßnahmen:

Die Wiesenfläche ist als Extensivwiese zweimalig im Jahr zu mähen. Das Mahdgut ist abzufahren. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Die Ausgleichsfläche darf nicht eingefriedet werden.

#### **Maßnahme: Entwicklung von Obstbaumbestand**

##### Erstgestaltungsmaßnahme:

Anpflanzung von 5 autochthonen Streuobstbäumen als Hochstämme. Zulässig sind sämtliche heimische Obstbaumsorten. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss 4 m betragen (Art. 48 AGBGB).

##### Pflegemaßnahmen:



Die Gehölzpflanzung sind bis zum Erreichen der erforderlichen Wuchshöhe gegen Verbiss zu schützen und fachgerecht zu pflegen. Der Einsatz von Dünge- oder Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Gemäß Art. 9 BayNatSchG sind alle Ausgleichsflächen einschließlich der durchzuführenden Maßnahmen mit Inkrafttreten der Satzung an das Ökoflächenkataster des Landesamts für Umwelt zu melden.

#### **4.5. Immissionsschutz**

- Bei der ordnungsgemäßen Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist in gewissem Umfang mit Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen zu rechnen, die von den Anwohnern hinzunehmen sind.
- Unzulässige Beeinträchtigungen durch Gewerbe- oder Handelsbetriebe, die von außen auf das Gebiet einwirken könnten, sind nicht ersichtlich, da nicht vorhanden.
- Das Plangebiet liegt etwa 100 Meter nördlich von der Bundesstraße B 303 entfernt. Aufgrund der bereits bestehenden und angrenzenden Bebauung und der Lage innerhalb eines Mischgebiets wird von nicht unzulässigen Immissionsbelastungen auf das Plangebiet ausgegangen.

#### **5. Nachrichtliche Übernahmen**

Die in der Planzeichnung eingesetzten Planzeichen dienen dem Erkennen der vorhandenen Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flur-Nummern, vorhandene Bebauung, Höhenschichtlinien udglm.), sowie einer konfliktfreien Umsetzung von Vorhaben.

##### Denkmalrechtlicher Hinweis:

Im Bereich der Planung sind archäologische Bodendenkmäler bislang nicht bekannt. Dennoch ist auch im Planungsbereich jederzeit mit dem Auffinden beweglicher und/oder unbeweglicher Bodendenkmäler zu rechnen.

Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG): Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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

### **1.1. Beschreibung des Vorhabens**

Ein baulich vorgeprägter Bereich wird gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen. Gegenwärtig ist das Gebiet gem. § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

Die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB wird künftig nach § 34 BauGB beurteilt.

#### **1.1.1. Inhalt und Ziele der Planung**

Die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB wird im Plangebiet künftig nach § 34 BauGB bewertet.

#### **1.1.2. Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden**

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.294 m<sup>2</sup>.

### **1.2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bauleitplans berücksichtigt wurden**

#### **Regionalplan**

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete, regionale Grünzüge oder Trenngrün sind gem. Regionalplan nicht betroffen. Die Gemeinde gehört gemäß Regionalplan zum ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf. Im Regionalplan Oberfranken-West ist Schneckenlohe als Mitgliedsgemeinde des Grundzentrums Mitwitz ausgewiesen.

Der Regionalplan formuliert u.a. folgende Ziele:

- Böden sollen nur im notwendigen Umfang als Siedlungsflächen oder für den Infrastrukturausbau herangezogen werden.
- Boden, Wasser und Luft sollen von Schadstoffen, die den Naturhaushalt belasten, befreit und freigehalten werden. Eine vielfältige Pflanzen- und Tierwelt soll dabei angestrebt werden.

#### **Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Schneckenlohe ist der beplante Bereich als Mischgebiet dargestellt und der östlich angrenzende Bereich als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Grundzüge der Planung werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation bedarfsgerecht weiterentwickelt.

#### **Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Kronach (ABSP)**

Das Vorhaben befindet sich gem. ABSP außerhalb naturschutzfachlicher Schwerpunktgebiete.

#### **Fachgesetze**

Beschrieben werden die allgemeinen Ziele zum Schutz von Umwelt, Natur und Landschaft im

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerischem Wassergesetz (BayWG) und in der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) und Bayerischem Denkmalschutzgesetz (BayDSchG),
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit Verordnungen und Technischen Anleitungen TA Luft, TA Lärm.

Zielvorgaben der untersuchten Schutzgüter:

<b>Mensch</b>	
BauGB	§ 1 (5) ff. Sicherung des Wohles der Allgemeinheit und menschenwürdige Umwelt durch nachhaltige städtebauliche Entwicklung.
BImSchG	§ 1 Schutz von Menschen, Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstiger Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorzubeugen.
TA Lärm	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche
DIN 18005-1	Schallschutzberücksichtigung bei der städtebaulichen Planung.
<b>Arten/Biotope</b>	
BNatSchG	§ 1 (3) 5. ff. Dauerhafte Sicherung und Schutz der wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihren Lebensgemeinschaften als Teil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln oder wiederherzustellen.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
<b>Boden</b>	
BauGB	§ 1a (2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und Innenentwicklung zur Verringerung zusätzlicher Inanspruchnahme von Böden, Bodenversiegelung ist zu minimieren. § 202 besonderer Schutzstatus des Mutterbodens.
BBodSchG	§ 1 ff. Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung.
BNatSchG	§ 1 ff. Dauerhafte Sicherung von Bodendenkmälern, Boden als Teil des Naturhaushaltes, Sicherung von Boden, Vermeidung von Erosion.
<b>Wasser</b>	
WHG und WRRL	§ 5 ff. Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften, sparsame Verwendung von Wasser, Erhalt der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes, Vermeidung der Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses. Verantwortungsvoller Umgang mit Wasser und nachhaltige Bewirtschaftung von Flüssen, Seen und Grundwasser.
<b>Luft/Klima</b>	
BauGB	§ 1a (5) Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Der Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Emissionen sollen vermieden und eine bestmögliche Luftqualität erhalten werden. Erneuerbare Energien sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung sind zu fördern.
BImSchG	§ 1 ff. Schutz von Menschen, Tieren und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen und deren Entstehen vorbeugen.
TA Luft	Diese dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen und der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen.
BNatSchG	§ 1 (3) 4. Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere Flächen mit lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien
<b>Landschaftsbild</b>	

BNatSchG	§ 1 (1) 3. Dauerhafte Sicherung von Natur und Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswertes von Natur und Landschaft. Charakteristische Strukturen und Elemente sind zu erhalten oder zu entwickeln. Beeinträchtigungen des Erlebnis- oder Erholungswerts der Landschaft sind zu vermeiden.
BauGB	§ 1a (3) ff. Vermeidung + Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes.
<b>Kultur- und Sachgüter.</b>	
BauGB	Orts- und Landschaftsbild sind baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.
BNatSchG	§ 1 (4) ff. Erhaltung von historischen Kulturlandschaften und -landschaftsteilen von besonderer Eigenart, einschließlich solcher von besonderer Bedeutung für die Eigenart oder Schönheit geschützter oder schützenswerter Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler.
DSchG	§ 1 (1) Es ist Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, die Kulturdenkmale zu schützen und zu pflegen, insbesondere den Zustand der Kulturdenkmale zu überwachen sowie auf die Abwendung von Gefährdungen und die Bergung von Kulturdenkmalen hinzuwirken.

### **1.3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung**

#### 1.3.1. Schutzgut Mensch

##### Beschreibung

Das Plangebiet umfasst eine landwirtschaftliche Fläche im Südosten des Ortsteils Mödlitz. Eine Nutzung als Mischgebiet wird durch den Flächennutzungsplan vorbereitet.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Westen durch die Coburger Straße sowie angrenzende Bebauung
- Im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft und bestehende Bebauung.
- Im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft
- Im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft und bestehende Bebauung.

An das Plangebiet grenzt Wohnnutzung an.

Grundsätzlich stellt die Errichtung von baulichen Anlagen immer einen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Durch die Planung werden dauerhaft keine Freiflächen entzogen, die von Bedeutung für die Naherholung oder den Fremdenverkehr sind.

Flächen im Wohnumfeld von bis zu 1.000 m werden von Anwohnern bevorzugt für die Naherholung genutzt. Für die naturbezogene Erholung ist das Gebiet potenziell geeignet. Besonders hoch ist die Erholungsfunktion, wenn das Gebiet strukturreich und durch Freizeiteinrichtungen bereichert ist. Im Wirkungsbereich sind keine Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Strukturen bzw. Landschaften mit hoher Erholungsnutzung vorhanden. Ausgewiesene Rad- oder Wanderwege sind nicht betroffen.

##### Auswirkungen

Es grenzen Siedlungsflächen an; eine Nutzungseinschränkung dieser Flächen durch das Vorhaben erfolgt nicht.

Dadurch, dass die Fläche nur in geringem Umfang für die Erholungsnutzung geeignet und eine Vorbelastung/Vorprägung gegeben ist, werden diesbezüglich nur geringe Auswirkungen mit der Planung einhergehen.

Die Immissionen nach § 3 BImSchG werden nachfolgend bewertet.

#### 1.3.2. Gewerbliche Emissionen

##### Beschreibung:

Nicht vorhanden.

Auswirkungen:

Erhebliche Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da das Einfügungsgebot gem. § 34 BauGB zu beachten ist.

1.3.3. Verkehrslärm

Beschreibung:

Der Verkehr aus dem Gebiet wird über bestehende Infrastruktur in Form der Coburger Straße abgewickelt.

Das Plangebiet liegt etwa 100 Meter nördlich von der Bundesstraße B 303 entfernt. Aufgrund der bereits bestehenden und angrenzenden Bebauung und der Lage innerhalb eines Mischgebiets wird von nicht unzulässigen Immissionsbelastungen auf das Plangebiet ausgegangen.

Auswirkungen:

Unzulässige Verkehrsemissionen sind nicht zu erwarten.

1.3.4. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand und keine Bodendenkmäler.

Der Umgriff des Geltungsbereiches ist bereits baulich vorgeprägt. Die geplante Nutzung stellt kein wesensfremdes Element in diesem Landschaftsausschnitt dar.

Auswirkungen:

Nicht zu erwarten.

1.3.5. Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Auf der Teilfläche der Flurnummer 355 der Gemarkung Mödlitz handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie um intensiv genutztes Grünland und Straßenbegleitgrün. Weiterhin befindet sich eine junge Birke im Geltungsbereich.

Im Geltungsbereich ist kein gesetzlich geschütztes Biotop kartiert oder vorhanden.

*Lebensraum*

Fließende oder stehende Gewässer sind nicht betroffen. Wald ist nicht betroffen.

Das Entwicklungspotenzial für seltene und gefährdete Lebensräume wird nach dem ländlichen Entwicklungskonzept der Region Oberfranken-West als bayernweit potentiell verbreitet, aber nicht häufig angegeben. Die aktuelle Lebensraumqualität für Arten ist in dem Gebiet überwiegend gering. Weiterhin sind innerhalb des Plangebiets auch keine kleinräumigen Vorkommen von regional oder überregional und landesweit bedeutsamen Lebensräumen vorhanden.

Es wird davon ausgegangen, dass ungefährdete, häufige Arten und sogenannte Allerweltsarten wie Amsel, Star, Kohlmeise etc. hier vorkommen. Negative Populationsdynamiken sind mit der Bauleitplanung nicht verbunden. Gleiches gilt für weitere ungefährdete Arten wie u.a. Saatkrähe oder Sperling, die wahrscheinlich als Nahrungsgäste vorkommen.

Darüber hinaus kann eine Anzahl weiterer Arten als Nahrungsgäste aufgrund des relativ fließenden Übergangs in der Agrarlandschaft nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erhebliche Auswirkungen sind in diesen Fällen aufgrund fehlender spezifischer Besonderheiten des Planungsgebietes nicht zu erwarten.

Aufgrund der direkten Nähe zu bestehender Bebauung sowie der Coburger Straße ist die Vorkommen von SAP-relevante für Brutvögel der Offenlandhabitats nicht zu erwarten. Feldlerchen halten normalerweise von Vertikalstrukturen einen Mindestabstand von ca. 50 – 80 m ein, d.h. die Planungsfläche ist aus Sicht der Feldlerche aufgrund der nahen Vertikalstrukturen (Bebauung, Gehölzkulisse, Hanglage) nicht als Bruthabitat geeignet.

### Schutzkulisse

Durch die Baugebietsausweisung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß *Natura-2000*-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt.

Die nächstgelegenen *Natura-2000*-Schutzgebiete befinden sich in Form des Vogelschutzgebietes „Täler von Oberem Main, Unterer Rodach und Steinach“ sowie des FFH-Gebiets „Steinach- und Föriztal und Rodach von Fürth a.B. bis Marktzeuln“ etwa 1 Kilometer östlich des Plangebiets.

Amtlich kartierte Biotope sind nicht vorhanden.

Vorbehaltsgebiete der Regionalplanung betreffend Natur und Landschaft sind nicht betroffen.

### Auswirkungen:

Das Vorkommen von Tierarten der FFH-Richtlinie sowie national streng geschützter Arten kann nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Entsprechende Nebenbestimmungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu formulieren.

Es ist nachgewiesen, dass ungefährdete, häufige Arten und sogenannte Allerweltsarten vorkommen. Negative Populationsdynamiken sind mit der Planung nicht verbunden. Gleiches gilt für weitere Arten, die möglicherweise als Nahrungsgäste vorkommen.

Erhebliche Auswirkungen sind in diesen Fällen aufgrund fehlender spezifischer Besonderheiten des Planungsgebietes nicht zu erwarten.

Die Eignung von Offenlandflächen als Bruthabitate für Wiesenbrüter wie die Feldlerche ist nach fachlichen Ansätzen nicht gegeben. Durch die Nähe zu bestehender Bebauung, Straßen sowie Gehölzen ist die Qualität der potentiellen Habitate bereits erheblich herabgesetzt und aufgrund der bekannten Meidungsdistanzen der Art zu Vertikalstrukturen im Plangebiet nicht gegeben.

Durch die geplante Maßnahme erfolgt keine zusätzliche Trennungsfunktion, da es zu keiner Zerschneidung kommt. Für größere Tierarten wird keine relevante Beeinträchtigung bestehender Wanderwege entstehen, da als Wanderkorridore für größere und scheue Arten fungierende großen und unzerschnittene Waldgebiete und Biotopverbundstrukturen durch die Planung nicht berührt werden und die Flächen bereits vorgeprägt sind. Es kommt insbesondere nicht zur Zerschneidung von Wanderwegen und Verbundachsen, eine Erhöhung diesbezüglicher Tötungsrisiken ist demnach nicht anzunehmen.

Die nächstgelegenen *Natura-2000*-Schutzgebiete befinden sich in etwa 1 km Entfernung, Auswirkungen sind nicht anzunehmen.

Durch die Bebauung des Gebiets kommt es zu einer Versiegelung und Überbauung von Flächen. Somit liegt ein erheblicher Eingriff vor (§ 14 BNatSchG). Der Bestand ist grundsätzlich als ausgleichbar zu werten. Unter Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 1a Abs. 3 BauGB) kann der entstandene Eingriff aber kompensiert werden.

Erhebliche negative Auswirkungen verbleiben unter Berücksichtigung der festzusetzenden Maßnahmen nicht.

### 1.3.6. Schutzgut Landschaft

#### Beschreibung:

Die Planung umfasst 2.294 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Westen durch die Coburger Straße sowie angrenzende Bebauung
- Im Norden durch Flächen für die Landwirtschaft und bestehende Bebauung.
- Im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft
- Im Süden durch Flächen für die Landwirtschaft und bestehende Bebauung.

Das Plangebiet fällt gleichmäßig nach Westen, es liegt im Osten auf ca. 312 Meter über NN, im Westen auf 307 Meter über NN.

Die Fläche liegt außerhalb von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten.

Das Gebiet liegt innerhalb Hügellandes mit abwechslungsreichen Teilegebieten. Die Landschaftsbestandteile sind meist wellig reliefierte Gebiete mit überwiegender Ackernutzung. In Teilbereichen verhindern vorhandene gliedernde Landschaftselemente den Eindruck einer weithin ausgeräumten Agrarlandschaft

Das Gebiet besitzt eine mittlere Eigenart des Landschaftsbildes. Visuelle Leitlinien mit hoher Intensitätswirkung sind nördlich des Plangebiets vorhanden, werden allerdings nicht durch die Ausweisung des Plangebiets beeinträchtigt. Der Erlebniswert der Landschaft ist potenziell vorhanden mit hohen Entwicklungsmöglichkeiten.

Auswirkungen:

Durch die weiteren Maßnahmen wird das Landschaftsbild geringfügig beeinträchtigt. Die Fläche ist aktuell zum größten Teil ackerbaulich genutzt und der Umgriff um das Plangebiet bereits baulich vorgeprägt. Es besteht keine weiträumige Einsehbarkeit und bestehende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.

1.3.7. Schutzgut Fläche, Boden

Beschreibung:

Das Plangebiet fällt gleichmäßig nach Westen, es liegt im Osten auf ca. 312 Meter über NN, im Westen auf 307 Meter über NN.

Geologisch liegt das Gebiet im System Trias bis Jura, die Supergruppe ist jungpaläozoisch bis mesozoisches Deckgebirge, die Gruppe ist der Keuper oder Schwarzjura-Gruppe zuzuordnen.

Gesteinsbeschreibung: Wechselfolge aus Sandstein, mittel- bis grobkörnig und Tonstein

Der Baugrundtyp sind überwiegend Festgesteine wechselnd mit veränderlich festen Gesteinen. Die mittlere Tragfähigkeit ist teils mittel bis hoch.

Die Böden charakterisieren sich fast ausschließlich als Braunerde aus Lehm bis Ton (Terrassenablagerung), gering verbreitet aus Schluff bis Lehm (Deckschicht) über Sand (Terrassenablagerung).

Das Rückhaltevermögen für sorbierbare Stoffe ist im Plangebiet überwiegend mittel, die potenzielle Erosionsgefährdung durch Wasser ist überwiegend mittel. Es handelt sich um ein Gebiet mit Böden von besonderer Bedeutung als Standort für seltene Lebensgemeinschaften sowie für die Sicherung empfindlicher Böden.

Im Bereich des Vorhabens sind derzeit keine Altlasten-, schädliche Bodenveränderungen und Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Auswirkungen:

Boden wird versiegelt und im Zuge der Bauarbeiten umgelagert. Dadurch erfolgt eine kleinräumige Störung der Bodenschichtung. Ein Eindringen von flüssigen Schadstoffen in Bodenschichten während der Nutzung erfolgt nicht. Qualität und Regenerationsfähigkeit des Bodens im versiegelten Bereich werden beeinträchtigt.

Im bebaubaren Bereich sind der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben der §§ 6-8 BBodSchV ortsnah zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollten innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.

Es sind DIN 18300 (Erdarbeiten), DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen. Bei Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorgaben der §§ 6 - 8 BBodSchV zu beachten.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte oder aus sonstigen Erwägungen vorgesehene Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Eine Eutrophierung des Standortes erfolgt nicht. Schadstoffeintrag kann in gasförmiger, flüssiger oder fester Form erfolgen, dabei sind Auswirkungen nur durch unsachgemäßen Umgang zu erwarten.

Negative Auswirkungen umfassen den teilweisen Verlust von Bodenfunktionen im Bereich von baulichen Anlagen.

#### 1.3.8. Schutzgut Wasser

##### Beschreibung:

Das Gebiet hat keine relevante Bedeutung für die Wasserversorgung der Gemeinde Schneckenlohe.

Im Plangebiet befinden sich keine fließenden oder stehenden Gewässer, keine Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete. Über Grundwasserverhältnisse ist nichts bekannt. Die relative Grundwasserneubildung ist gering.

##### Auswirkungen:

Durch das Vorhaben erfolgt eine Versiegelung von Flächen. Dies wirkt sich mittelbar potentiell auf Grundwasserneubildung aus.

Auf Fließgewässer werden keine Auswirkungen erwartet.

Erhebliche negative Auswirkungen werden nicht erwartet.

#### 1.3.9. Schutzgut Luft

##### Beschreibung:

Unzulässige Immissionen von Luftschadstoffen, die von außen auf das Plangebiet einwirken, sind nicht erkennbar.

##### Auswirkungen:

Durch das Baugebiet entstehen grundsätzlich keine Emissionen, welche die Zumutbarkeitsgrenzen gemäß den einschlägigen Vorschriften überschreiten.

Erhebliche negative Auswirkungen sind daher nicht zu prognostizieren.

#### 1.3.10. Schutzgut Klima

##### Beschreibung:

Auf Grund der Lage des Plangebietes ist mit kleinräumigen Luftaustauschprozessen bzw. Kaltluftströmen von bewaldeten Höhen zu rechnen. Die Kaltluftproduktionsfunktion der un bebauten Flächen ist hoch. Die Inversionsgefährdung in dem Gebiet ist hoch. Flächen mit einem Kaltlufttransport- und sammelweg oder Frischlufttransportweg sind nicht betroffen.

##### Auswirkungen:

Die für das Klima bedeutsamen großen, zusammenhängenden Waldflächen werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der kleinräumige Wechsel von beschatteten und besonnten Flächen, trockenen und frischen Bereichen infolge der Bebauung verursacht mikroklimatische Veränderungen, die sich auf die kleinräumigen Standortverhältnisse auswirken. Es ist davon auszugehen, dass sich insbesondere die versiegelten Flächen in den Sommermonaten stärker erhitzen werden.

In dem Gebiet kann es zeitweilig zu höheren Schadstoffbelastungen aufgrund der Inversionsgefahr kommen.



#### 1.4. voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter

Tabelle: zu erwartende erhebliche Auswirkungen

<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Erhebliche Auswirkungen</b> Eingriffserheblichkeit gemäß § 14 BNatschG ist festzustellen.
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<b>Auswirkungen</b> Versickerungsfähigkeit von Grund und Boden werden aufgrund der Versiegelung nachteilig verändert.
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Luft</b>	<b>Keine Auswirkungen</b>
<b>Schutzgut Klima</b>	<b>Geringe Auswirkungen</b> Schnelleres Aufheizen versiegelter Flächen. Verringerte Kaltluftproduktion.

#### 1.5. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

##### 1.5.1. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Eine abwägungserhebliche Verschlechterung des Zustands bei den Schutzgütern nach UVPG ist nicht zu erwarten.

##### 1.5.2. Prognose der Auswirkungen der geplanten Vorhaben

Durch die Planung entstehen erhebliche Umweltauswirkungen. Ein unmittelbares Baurecht ist mit der Planung jedoch nicht verbunden, sodass eine Unterscheidung nach anlagebedingten, betriebsbedingten und baubedingten Eingriffswirkungen zum gegenwärtigen Stand nicht erfolgen kann.

##### Bodenschutzklausel

Der Umgang mit Grund und Boden ist entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.

##### Umwidmungssperrklausel – Vorrang der Innenentwicklung

Das Vorhaben befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich. Dabei werden Potentialflächen des Flächennutzungsplanes aktiviert.

##### Klimaschutzklausel

Folgen des Klimawandels können z.B. Überflutungen oder Trockenperioden sein. In diesem Zusammenhang ist von einer erhöhten Anfälligkeit des Vorhabens auszugehen. Eine erhöhte Betroffenheit der Hanglage mit einhergehenden Sachschäden ist bei Starkregenereignissen nicht auszuschließen. Bei Vorhaben ist dies unbedingt zu berücksichtigen.

## 1.6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

<b>Schutzgut Mensch</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich.</b>
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich.</b>
<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b>	<b>Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1a BauGB</b>
<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich.</b>
<b>Schutzgut Fläche, Boden</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich,</b> allgemeinverbindliche Regelwerke des vorsorgenden Bodenschutzes sind einzuhalten.
<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich,</b> allgemeinverbindliche Standards zur Unfallverhütung sind einzuhalten.
<b>Schutzgut Luft</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich.</b>
<b>Schutzgut Klima</b>	<b>Keine Maßnahmen erforderlich.</b>

Die Details der Entwässerung ist in nachgeordneten Verfahren zu klären, die Abfallentsorgung erfolgt öffentlich.

## 1.7. Ausgleichsmaßnahmen

Die Baugebietsausweisung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar (§ 14 BNatSchG). Die nicht vermeidbaren Eingriffe werden im Zuge des Verfahrens ausgeglichen.

### 1.7.1. spezieller Artenschutz

Das Vorkommen von Tierarten der FFH-Richtlinie sowie national streng geschützter Arten kann nicht von vorneherein ausgeschlossen werden. Entsprechende Nebenbestimmungen sind im Baugenehmigungsverfahren zu formulieren.

## 1.8. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge (Planungsalternativen)

Die Alternative ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Anwendung dieses Instruments würde mit vergleichbaren Umweltauswirkungen einhergehen.

Die Flächen sind im Flächennutzungsplan bereits als Mischgebietsfläche dargestellt, es findet keine Erweiterung in den Außenbereich statt. Die Ausweisung bzw. Erweiterung der im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesenen Fläche stellt eine äußerst sinnvolle Entwicklungsoption für den Ortsteil Mödlitz dar und kann zur nachhaltigen Verbesserung des Ortsbildes beitragen.

Durch die gewählte Abgrenzung ist ein sinnvoller städtebaulicher Abschluss zur freien Landschaft gegeben und dem grundsätzlichen Ziel einer organischen Entwicklung des Siedlungskörpers wird entsprochen.

Am gewählten Standort kann die Planung im Hinblick auf die Auswirkungen auf die Schutzgüter nach UVPG umgesetzt werden, da unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden und eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohn- und Wohnumfeldfunktion nicht stattfindet.

## 1.9. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen

ergriffen werden können (§ 4 c BauGB). Dabei sind die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB zu nutzen. Dies gilt eigentlich nur für Bauleitpläne, nicht für städtebauliche Satzungen, Festsetzungen nach § 9 Abs. 1a BauGB sollen aber trotzdem durch die Gemeinde überwacht werden.

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, grundsätzlich erkannt werden.

#### **1.10. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Die wesentlichen Grundlagen des Umweltberichtes sind dem Quellenverzeichnis zu entnehmen. Grundsätzlich wurden sämtliche Informationen vor Ort im Zuge einer Inaugenscheinnahme verifiziert. Die Kategorisierung der Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ.

Für den räumlichen Umfang des Umweltberichts ergeben sich als Abgrenzung zum einen der Geltungsbereich der Planung und zum anderen die Erweiterung des Untersuchungsbereiches um relevante Randbereiche und entsprechend den Gegebenheiten beim Thema Landschaftsbild und Klima/Luft.

#### **1.11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Zur Ermittlung und Beurteilung der Bestandssituation und der voraussichtlichen Umweltauswirkungen durch eine Einbeziehungssatzung wurde vorliegender Umweltbericht erarbeitet (§ 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB).

Ziel ist es, die Zulässigkeit von (Bau-)Vorhaben künftig nach § 34 BauGB zu bewerten und nicht länger nach § 35 BauGB.

Durch die Planung werden keine Flächen berührt, die einen Schutzstatus gemäß Natura-2000-Kulisse genießen. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile werden nicht berührt. Innerhalb des Plangebietes befindet sich kein geschützter Gebäudebestand ebenso sind keine Bodendenkmäler, Wasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete betroffen.

Mit den Darstellungen sind insgesamt betrachtet, keine erheblichen Umweltbelastungen verbunden, da der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen wird.

Der spezielle Artenschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nach Maßgabe der Naturschutzbehörde zu regeln.

Verbleibende, nicht ausgleichbare negative Umweltauswirkungen auf die überprüften Schutzgüter können nicht festgestellt werden.

#### **1.12. Quellen**

BayernAtlas (geoportal.bayern.de/bayernatlas); Umweltatlas Bayern

Bayer. Landesamt für Umwelt (März 2018): Mittlere jährliche Grundwasserneubildung in Bayern 1981-2010, M 1:500.000, Augsburg.

Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2004): Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern - Landkreis Kronach, München.

Bayer. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hrsg.; 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, 2. Auflage, München.; Überarbeitung 2021.

Flächennutzungsplan Gemeinde Schneckenlohe

Regierung von Oberfranken (2004): Landschaftsentwicklungskonzept Region Oberfranken West.

Regionaler Planungsverband Oberfranken-West (aktuelle, digitale Fassung): Regionalplan Oberfranken-West.

Bei der Erstellung des Umweltberichts wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen herangezogen und berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerische Bauordnung (BayBO), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung der Satzung geltenden Fassung.

## **7. Entwurfsverfasser**

Mit der Erstellung der Einbeziehungssatzung wurde beauftragt:

**IVS** Ingenieurbüro GmbH  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung  
Am Kehlgraben 76  
96317 Kronach  
Telefon 09261/6062-0  
Telefax 09261/6062-60

M. Sc. Robert Kern  
Abteilung kommunale Entwicklungsplanung

Planungsstand: 08. April 2024  
Aufgestellt: Kronach, im April 2024