Stadt Bad Weißenstadt

Bebauungs- und Grünordnungsplan

„Auf dem Berg“

Begründung und Umweltbericht
i.d.F. vom 25.09.2026

BPB Büro für städtebauliche Planung & Beratung
Schloßstraße 9
90562 Kalchreuth
Tel: 0911 / 3682572
Fax: 0911 / 3682570

Bökenbrink
Planen & Beraten

Teil A, Begründung

1 Planungsanlass und Planungserfordernis 4
2 Begründung des Bedarfs / Alternativenprüfung 4
2.1 Bevölkerungsentwicklung und aktuelle Nachfrage 4
2.2 Leerstandmanagement und Innenentwicklung 5
2.3 Alternativenprüfung 6
3 Planungsrechtliche Voraussetzungen 6
4 Lage und Beschaffenheit des Planungsgebietes 6
4.1 Lage und Abgrenzung 6
4.2 Topographie / Nutzung 7
4.3 Baugrund und Bodenverhältnisse 7
4.4 Altlasten / Kampfmittel 7
4.5 Denkmalschutz 8
4.6 Bodenordnende Maßnahmen 9
5 Städtebauliches Konzept 9
6 Art und Maß der baulichen Nutzung 10
6.1 Art der baulichen Nutzung 10
6.2 Maß der baulichen Nutzung 10
6.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl 10
6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse 10
7 Bauweise, Erstellung der baulichen Anlagen 10
7.1 Bauweise 10
7.2 Stellplätze, Garagen und Carports 11
8 Grünordnung 11
8.1 Öffentliche Grünflächen 11
8.2 Private Grünflächen 12
8.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 12
8.4 Artenschutz 12
9 Örtliche Bauvorschriften 12
10 Erschließung 13
10.1 Verkehrserschließung 13
10.1.1 Anbindung an das überörtliche Straßennetz 13

10.1.2 Interne Erschließung 13
10.2 Ver- und Entsorgung 14
10.2.1 Wasser- und Energieversorgung 14
10.2.2 Abwasserbeseitigung 14
10.2.3 Abfallbeseitigung 14
10.2.4 Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen) 14
11 Immissionsschutz 15
11.1 Schallschutz 15
11.2 Geruchsimmissionen 15
12 Bodenschutz 15
13 örtliche Bauvorschriften 16

Teil B, Umweltbericht

14 Einleitung 17
14.1 Anlass und Aufgabe 17
14.2 Inhalt und Ziele des Plans 17
14.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 17
15 Vorgehen bei der Umweltprüfung 17
15.1 Untersuchungsraum 17
15.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden 17
15.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 18
16 Planungsvorgaben und Fachgesetze 18
17 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung 19
17.1 Mensch 19
17.2 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt 20
17.3 Boden 21
17.4 Wasser 22
17.5 Klima/Luft 23
17.6 Landschaft 24
17.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 24
17.8 Wechselwirkungen 25

17.9 Geschützte Teile von Natur und Landschaft 25
18 Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a Abs. 2 BauGB 25
19 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen 25
20 Angaben zum speziellen Artenschutz (saP) 26
21 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 27
22 Monitoring 27
23 Auswirkungen der Planung 27
24 Zusammenfassung 28

Teil C, Anhang

25 Ermittlung des Kompensationsbedarfs 30
25.1 Karte Bestand 30
25.1 Karte Ausgleichsbedarf 32
26 spezielle artenschutzrechtliche Prüfung 34
27 Bodengutachten 34

Teil A, Begründung

1 PLANUNGSANLASS UND PLANUNGSERFORDERNIS

Bereits seit Jahren herrscht in Bad Weißenstadt eine anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für den Neubau von Einfamilienhäusern. Stadt selbst kann den Bauwilligen keine geeigneten Grundstücke anbieten.

Deswegen hat die Stadt im Zuge der letzten Flächennutzungsplanänderung im Jahr 2020 neue Wohnbauflächen im Süden der Kernstadt ausgewiesen. Die Verhandlungen über den Grunderwerb waren aufwendig und zeitintensiv. Nachdem die Stadt alle erforderlichen Grundstücke erwerben konnte, wurde im Dezember 2023 der Aufstellungsbeschluss für das Wohnbaugebiet „Am Berg“ gefasst.

Die verbliebenen bestehenden Baulücken im Stadtgebiet befinden sich ausschließlich in privater Hand und dienen der privaten Bevorratung. Die Bestrebungen der Verwaltung, diese innerörtlichen Potenziale zu mobilisieren, scheitern meist an der mangelnden Verkaufsbereitschaft oder überzogenen Preisvorstellungen der Eigentümer.

2 BEGRÜNDUNG DES BEDARFS / ALTERNATIVENPRÜFUNG

2.1 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND AKTUELLE NACHFRAGE

Die Bevölkerungsvorausberechnung für den Landkreis Wunsiedel und die Stadt Bad Weißenstadt prognostiziert bis zum Jahr 2033 einen leichten Bevölkerungsrückgang bei gleichzeitiger Überalterung der Bevölkerung. Bereits in den vergangenen Jahren musste die Stadt Bad Weißenstadt neben den Verlusten durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung zunehmend Wanderungsverluste, insbesondere im Segment der jungen, bauwilligen Familien hinnehmen, weil sie den Bauwilligen, trotz erheblichen Aufwands bei der Mobilisierung innerörtlicher Potenziale, keine adäquaten Grundstücke in ausreichendem Umfang anbieten konnte.

Grundsätzlich ist Bad Weißenstadt aufgrund seiner Lage im Raum, der Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge ein attraktiver Wohnstandort. Insbesondere durch die Erhebung zum Bad Weißenstadt wurde die Attraktivität der Gemeinde nochmals nachhaltig gesteigert.

Bad Weißenstadt bietet alle wichtigen Versorgungsstrukturen (z. B. Supermärkte, Ärzte, Kindergärten, Schule, Gastronomie). Mit Thermen- und Gesundheitsangeboten, modernen Reha-Kliniken und medizinischer Versorgung ist die Stadt für Familien genauso attraktiv wie für Senioren.

Um jedoch der Überalterung der Bevölkerung entgegenzuwirken, sieht sich die Stadt Bad Weißenstadt verpflichtet, insbesondere jungen Familien ein Angebot zu geben, sich dauerhaft in Bad Weißenstadt anzusiedeln. Dies ist ein wichtiger Schritt, um das Angebot der Daseinsvorsorge insbesondere im Bereich der Schulen und Kindergärten dauerhaft aufrecht erhalten zu können.

Aktuell liegen der Stadt 57 Anfragen nach Baugrundstücken mit Größen von 500 – 1.000 m² oder mehr vor. Die letzten verfügbaren Bauplätze im Baugebiet „Pilsener Straße sind bereits verkauft, das Areal ist bereits weitestgehend bebaut.

2.2 LEERSTANDMANAGEMENT UND INNENENTWICKLUNG

Die Stadt Bad Weißenstadt betreibt seit einigen Jahren aktiv und erfolgreich ein Leerstands- und Brachflächenmanagement. Dies erfolgt sowohl über das Bauamt als auch über den Leerstandsmanager im Landratsamt Wunsiedel i.F. und das Leerstandmanagement für den interkommunalen Verbund Nördliches Fichtelgebirge (Nöfi).

Trotz kontinuierlicher Ansprache lassen sich die innerstädtischen Potenziale nur schwer mobilisieren, da mangelnde Verkaufsbereitschaft und überzogene Preisvorstellungen dazu führen, dass die Grundstücke dem freien Markt nicht zur Verfügung stehen.

Die Stadt Weißenstadt hat sich daher vor einigen Jahren entschlossen, die öffentlichen Mittel zu bündeln und mit eigenen Mitteln aufzustocken. So konnten im Rahmen der „Förderoffensive nördliches Fichtelgebirge“ mehrere innerstädtische Anwesen saniert und revitalisiert werden. Leider lässt die Haushaltslage es nicht zu, diese Art der Förderung dauerhaft aufrechtzuerhalten.

Darüber hinaus konnten in den letzten 5 Jahren durch das Kommunale Förder- und Fassadenprogramm weitere 30 Maßnahmen gefördert werden, die der Revitalisierung innerstädtischer Bausubstanz dienen.

Mit dem Bebauungsplan „Wohnen und Einkaufen an der Wunsiedler Straße“ realisiert die Stadt gerade weitere Einkaufsmöglichkeiten und seniorengerechte Betreuungsmöglichkeiten, inkl. Wohnraumschaffung und leistet damit einen weiteren wesentlichen Beitrag zur Revitalisierung innerstädtischer Potenziale

In der touristischen Entwicklung ist Bad Weißenstadt bei derzeit ca. 180.000 Übernachtungen im Jahr angelangt. Damit haben die touristischen Anbieter die Grenze ihrer Kapazitäten erreicht. Mit der Schaffung von Ferienwohnungen und sonstigen Übernachtungsangeboten sowohl im privaten als auch im professionellen Bereich kann ein wichtiger Schritt für die Entwicklung des Fremdenverkehrs in Bad Weißenstadt getan werden. Durch die touristische Nutzung werden die Anwesen dauerhaft erhalten und vor dem Verfall bewahrt, was das Erscheinungsbild und die Vitalität der Altstadt nachhaltig fördert.

Ganz klar ist jedoch festzuhalten, dass durch die Ausweisung der Bauplätze keine Konkurrenz zur Innenentwicklung geschaffen wird. Die Objekte in der Innenstadt, haben meist keine Garagen, keine oder kleine Gärten und genügen aufgrund der, für die Altstadt typischen kleinteiligen Parzellierung, nicht den Ansprüchen, die Junge Familien an zeitgemäßes Wohneigentum stellen.

Gerade erst ging das neue Haus der Kinder mit 3 Kindergarten- und 3 Krippengruppen in Betrieb und ist voll ausgelastet. Die neu sanierte Grundschule und der neue Kinderhort stellen die weitere Betreuung der Kinder sicher. Die Ganztagsbetreuung ist im Hort bereits fest implementiert.

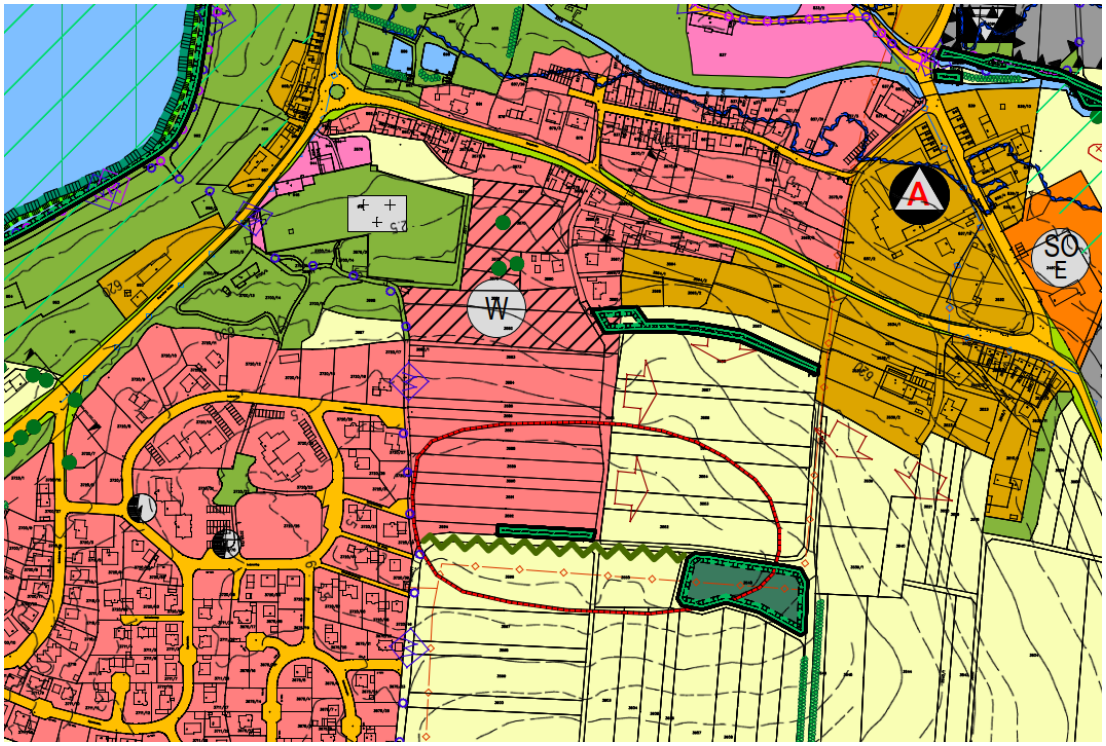
Mit der Ausweisung des Baugebietes „Am Berg“ realisiert die Stadt Bad Weißenstadt daher einen weiteren Baustein für die Konsolidierung der Bevölkerungsentwicklung und die langfristige Auslastung der öffentlichen Infrastruktur.

2.3 ALTERNATIVENPRÜFUNG

Die Prüfung anderweitiger Alternativen für die Entwicklung von Wohnbauflächen im Stadtgebiet hat bereits auf Eben des Flächennutzungsplanes stattgefunden. In Bezug auf Größe, Lage zum Stadtkern und den Versorgungseinrichtungen sowie die Flächenverfügbarkeit stellt das Baugebiet „Auf dem Berg“ die beste Alternative dar.

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Die gesetzliche Grundlage liefern das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, sowie die Bayerische Bauordnung (BayBO) in der aktuell gültigen Fassung. Gemäß § 2 BauGB ist für das Vorhaben eine Umweltprüfung durchzuführen. Der dafür erforderliche Umweltbericht (§ 2a Abs. 2) wird Bestandteil dieser Begründung (vgl. Teil B).



Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Weißenstadt ist das Baugebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

4 LAGE UND BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETES

4.1 LAGE UND ABGRENZUNG

Das Planungsgebiet liegt im Süden des Stadtgebietes, und schließt östlich an das Baugebiet „Lederer“ an. Im Norden liegen der Friedhof sowie die Bestandsbebauung im Bereich „am Hexenstein“. Östlich und südlich des Plangebiets grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Flurnummern 3581, 3582, 3582/1, 3583, 3584, 3585, 3586, 3587, 3588, 3589, 3590, 3591, 3592, 3593, 3594, 3595 und, 3566 der Gemarkung Bad Weißenstadt.

4.2 TOPOGRAPHIE / NUTZUNG

Das Plangebiet ist im südlichen Teilbereich relativ flach und fällt nach Norden um etwa 9 m von rund 638 m DHHN auf ca. 629 m DHHN ab. Die Grundstücke sind bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden wird das Plangebiet bereits durch eine bestehende Heckenstruktur wirksam eingegrünt.

4.3 BAUGRUND UND BODENVERHÄLTNISSE

Zur bautechnischen Beurteilung des Baugrundes und zur Erkundung möglicher Schadstoffbelastungen wurde vom Ing. Büro Dr. Ruppert und Eggenfelder GmbH ein geotechnisches Gutachten erstellt (Siehe Anhang).

Zur Erkundung des Untergrundes wurden 13 Kleinrammbohrungen, 12 Sondierungen mit der schweren Rammsonde sowie drei Sickerversuche ausgeführt. Die angetroffenen Locker- und Festgesteine wurden gemäß der DIN 18 300 Erdarbeiten in vier Homogenbereiche eingeteilt. Mit den voraussichtlichen Verlegetiefen der Rohrleitungen werden überwiegend ausreichend tragfähige Böden erreicht. Bereichsweise steht bereits Granit an.

Dort werden besondere Maßnahmen zum Lösen der härteren Felszonen erforderlich. Der notwendige frostsichere Oberbau für die Erschließungsstraßen beträgt unter den örtlichen Gegebenheiten nach RStO voraussichtlich 65 cm. Im Erdplanum des Straßenbaus werden bei ungünstigen Witterungsverhältnissen zusätzliche Bodenaustauschmaßnahmen erwartet.

Aus den angetroffenen Böden wurden Mischproben gebildet und auf umweltrelevante Inhaltsstoffe untersucht. Dabei ergaben sich vorläufige Einstufungen zwischen BM-0 und BM-F3 gemäß der EBV. Die Einstufungen entsprechend den Analysen nach dem Verfüll Leitfaden liegen zwischen Z 0 und Z 1.2 und sind nach Deponieverordnung voraussichtlich als DKO-Material zu deklarieren. Die untersuchten Straßenasphalte weisen keine pechhaltigen Bestandteile auf.

Das Bergamt weist darauf hin, dass in der Gemarkung Bad Weißenstadt reger Zinnbergbau umging. Das Vorhandensein hier nicht risskundiger Grubenbaue kann nicht ausgeschlossen werden. Des Weiteren ist bei der Bauausführung auf Anzeichen alten Bergbaus (z. B. künstliche Hohlräume, altes Grubenholz, Mauerungen etc.) zu achten. Werden altbergbauliche Relikte angetroffen, sind diese zu berücksichtigen und das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

4.4 ALTLASTEN / KAMPFMITTEL

Nach Auskunft des Sachgebietes Bodenschutz/Abfallrecht des Landratsamtes sind im Altlastenkataster des Landkreises keine Altlasten eingetragen. Schwierigkeiten aus bodenschutzrechtlicher Sicht sind nicht zu erwarten.

Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 wird hingewiesen:

Gemäß Art. 12 des Bay. Bodenschutzgesetzes haben u.a. die Gemeinden ihre Erkenntnisse über die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung sowie Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, der Kreisverwaltungsbehörde mitzuteilen. In der Bayerischen Bodenschutz-Verwaltungsverordnung ist geregelt, dass sich die Pflichten des Bodenschutzrechts zur Gefahrenabwehr und zur Vorsorge nicht unmittelbar an die Gemeinde als Trägerin der Bauleitplanung richten. Die Vorschriften des Bodenschutzrechtes enthalten jedoch Vorgaben für die Bewertung von Bodenbelastungen, die die Gemeinde bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen hat. Bei der Erfüllung der boden- und altlastenbezogenen Pflichten zur Gefahrenabwehr ist das konkrete Schutzbedürfnis maßgeblich, das sich aus der jeweils planungsrechtlich zulässigen Nutzung und damit auch aus den Festsetzungen eines Bebauungsplanes ergibt.

Das Areal wurde durch Das Büro Bullinger GmbH, Igensdorf, hinsichtlich einer möglichen Kampfmittelbelastung untersucht (Siehe Anhang). Es konnten im Zuge der Archivrecherche und der Luftbildauswertung keine Verdachtsmomente für die Verursachungsszenarien „Luftangriffe“, „Bodenkämpfe“, „Munitionsvernichtung“, „Militärischer Regelbetrieb“ oder „Munitionsproduktion und -lagerung“ im Auswertegebiet und im Bereich des 50-m-Puffers ermittelt werden.

Nach Auswertung der vorliegenden Luftbilder können im Planungsbereich keine konkreten Hinweise auf Kampfhandlungen festgestellt werden. Der Standort fällt in Anlehnung an die Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung (2018) in die Kategorie 1: Ein konkreter Kampfmittelverdacht hat sich nicht bestätigt.

Daraus lässt sich nach den BfR KMR kein unmittelbarer Handlungsbedarf ableiten. Hiervon unberührt bleibt das nicht ausschließbare Restrisiko von Zufallsfunden.

4.5 DENKMALSCHUTZ

Baudenkmäler sind von der Maßnahme nicht betroffen. An der Fußwegeverbindung zum Friedhof liegen eingestürzte ehemalige Keller, deren Eingangsportale noch teilweise erhalten sind. Diese stehen jedoch nicht unter Denkmalschutz. Da sie jedoch im Bereich der öffentlichen Grünfläche liegen, können diese Als stille Zeitzeugen erhalten bleiben.

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (Art. 8 Abs. 1 DSchG) wird hingewiesen:

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.

Im südlichen Drittel des oben genannten Planungsgebiets ist folgendes Bodendenkmal kartiert;

- D-4-5937-0019: Verebnetes Zinnabbauareal des späten Mittelalters und der frühen Neuzeit sowie durch die Abbautätigkeiten gestörte Freilandstation des Mesolithikums.

Um Art, Umfang und Qualität des Bodendenkmals zu erkunden, wurde das Areal durch die Fachfirma für Archäologie Wintergerst in Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege mittels Sondageschürfen im Frühjahr 2025 untersucht. Es wurden keine Befunde festgestellt und das Areal konnte zur bauseitigen Nutzung freigegeben werden. Eingriffe in weitere Teilflächen bedürfen der Abstimmung mit dem BLfD.

4.6 BODENORDNENDE MAßNAHMEN

Es ist beabsichtigt, die Grundstücksgrenzen nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens an die neue Situation anzupassen. Dabei wird es zu Grenzänderungen kommen.

5 STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Mit dem Baugebiet will die Stadt Bad Weißenstadt ein breites Angebot für die Schaffung von Wohneigentum bereitstellen. Die Möglichkeit der abschnittsweisen Erschließung schafft die Voraussetzung, dass die Bauflächen nachfrageorientiert mit überschaubarem Erschließungsaufwand realisiert werden können.

Die Haupterschließung erfolgt im Wesentlichen von Westen aus vom Baugebiet „Lederer“ aus. Entlang des zentralen Angers, der als Begegnungsfläche im Quartier fungiert und Identität schafft, verteilt sich der Verkehr nach Norden und Süden.

Nach intensiver Diskussion im Stadtrat hat sich die Stadt Bad Weißenstadt entschlossen, auf Mehrfamilienhäuser in diesem Quartier zu verzichten, da für diese Bauform an anderen Stellen im Stadtgebiet, wie etwa dem Areal der ehemaligen Pelzfabrik, ausreichende Flächen bereitstehen.

Mit der Ausweisung des Baugebietes kommt die Stadt den Wünschen Zahlreicher Bauwerber nach, Grundstücke für eine Einzel- und Doppelhausbebauung bereitzustellen. Mit geplanten Grundstückgrößen die für ein freistehendes Einfamilienhaus überwiegend zwischen 480 m² und 580 m² liegen, bleibt die Stadt dabei am unteren Rand der nachgefragten Grundstücksgrößen.

Die Grundstücksgrößen für Doppelhaushälften liegen im Wesentlichen zwischen 350 m und 400 m² und liegen für den ländlichen Raum ebenfalls eher am unteren Rand der vom Markt nachgefragten Grundstücksgrößen.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Reihenhauszeile mit Grundstücken um die 135 m² zzgl externer Garage.

Mit dieser Mischung steht dem Markt ein Angebot zur Verfügung, das einer breiten Bevölkerungsschicht die Möglichkeit gibt, Wohneigentum zu bilden.

Alle Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Weißenstadt, und werden mit einer Bauverpflichtung in angemessener Frist veräußert. Somit ist eine spekulative Bevorratung ausgeschlossen und eine zügige abschnittsweise Realisierung der Bebauung sichergestellt.

Im Osten wird das Baugebiet durch eine breite Hecke zur freien Landschaft hin eingegrünt. Der Fuß- und Radweg entlang des Ortsrandes schafft eine zusätzliche direkte Verbindung zu Stadtmitte.

6 ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Um eine schrittweise Erschließung zu ermöglichen, wird das Baugebiet in verschiedene Quartiere gegliedert. Während im nördlichen und südlichen Areal eine Mischung von Einzel und Doppelhäusern auf unterschiedlich großen Grundstücken entstehen soll, ist für das zentrale Quartier eine kompakte Reihenhausbebauung vorgesehen. Durch das breite Angebot an Grundstücksgrößen und Bauformen, wird einer breiten Bevölkerungsschicht die Möglichkeit gegeben, Wohneigentum zu schaffen.

6.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Bauflächen sind festgesetzt als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO. Anlagen für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen entsprechen nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Bad Weißenstadt für die Weiterentwicklung des Ortsteiles und sind daher unzulässig.

6.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Um der unterschiedlichen Zielsetzung in den Quartieren Rechnung zu tragen, erfolgt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine differenzierte Festsetzung.

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, sowie die Anzahl der Vollgeschosse bestimmt.

6.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Der gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO geltende Orientierungswert für die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 0,8 wird im in den Quartieren des WA I eingehalten. Die festgesetzte GRZ darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen wie z.B. Wege und Terrassen um 50% der GRZ überschritten werden.

Für die Reihenhausbebauung im WA II werden Höhere Werte benötigt, um die gewünschte Bebauung zu realisieren. Hier gilt eine Grundflächenzahl von 0,65 und eine Geschossflächenzahl von 1,2. Die Flächen für Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten auf dem östlich gelegenen Garagenhof bleiben dabei unberücksichtigt.

6.2.2 Anzahl der Vollgeschosse

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bis zu zwei Vollgeschosse zulässig. Wohnräume im darüber liegenden Dachgeschoss sind zulässig, soweit durch die Nutzung kein Vollgeschoß entsteht. Die Bauweise mit zwei Vollgeschossen, die ggf. um ein Dachgeschoss ergänzt werden kann entspricht somit der ortsüblichen Einfamilienhausbebauung.

7 BAUWEISE, ERSTELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

7.1 BAUWEISE

Es gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO. Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m würden sich negativ auf das Ortsbild auswirken.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen beinhalten keine Abstandsflächen. Die Abstandsflächen bemessen sich gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.2 STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

Um den Parkdruck im öffentlichen Raum zu minimieren sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Für Einliegerwohnungen bis 50 m² ist nur ein weiterer Stellplatz erforderlich.

Alle Garagen, die eine unmittelbare Zufahrt zur Erschließungsstraße besitzen, müssen zu dieser hin (ab Hinterkante Gehweg bzw. Straßenbegrenzungslinie) einen Abstand von mindestens 5,5 m aufweisen.

8 GRÜNORDNUNG

Das Konzept der Grünordnung sieht vor, die bestehenden Strukturelemente an den Rändern des Geltungsbereichs aufzunehmen und zu ergänzen. Der lockere Baumbestand und die Säume entlang der Kellergasse im Westen werden so weit wie möglich erhalten, die Baumgruppe und die Hecke im Süden werden erhalten und durch Pflanzungen ergänzt. Der neue Ortsrand im Osten wird über Strauchhecken in die Landschaft eingebunden. Das Wohngebiet wird mit einem baumüberstandenen Anger gegliedert und mit stadtklimafesten Bäumen entlang der Erschließungsstraßen gestaltet. Die Durchgrünung wird mit Baumpflanzungen in den privaten Gärten vervollständigt.

8.1 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

Die öffentlichen Grünflächen setzen sich aus dem zentralen Anger und den randlichen Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zusammen. Der zentrale Anger wird als blütenreiche extensive Wiese angelegt und mit standortgerechten, stadtklimafesten Laubbäumen überstellt. Der Straßenraum wird in gleicher Weise durchgrünt. Verwendet werden ausreichend hitze- und trockenheitstolerante, möglichst heimische Laubbaumarten unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Arbeitskreises der Ständigen Konferenz der Gartenamtsleiter beim Deutschen Städtetag und der von der Bayerischen Landesanstalt für Wein- und Gartenbau empfohlenen „Stadtbaumarten im Klimawandel“. Dies sichert den mittelfristigen Erfolg der Pflanzungen und stärkt die biologische Vielfalt.

In den Grünflächen sollen mangels vorhandener öffentlicher Spielflächen Angebote zum Spiel und zur Erholung geschaffen werden. Diesem Ziel dient auch der Geh- und Radweg im Osten des Geltungsbereichs.

Die Flächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen bilden den Übergang zur freien Landschaft. Für die Pflanzungen werden hier daher Bäume und Sträucher gebietsheimischer Herkunft des Vorkommensgebiets 3 (Südostdeutsches Hügel- und Bergland) verwendet. Die erforderlichen Pflanzabstände zu angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, insbesondere im Osten, werden eingehalten. Die nicht bepflanzten Teile der Grünflächen mit Festsetzungen zum Anpflanzen werden mit gebietsheimischem Saatgut des Ursprungsgebiets 15 (Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland) angesät und zu Säumen entwickelt.

8.2 PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Es werden keine privaten Grünflächen festgesetzt. Um ein Mindestmaß der Durchgrünung und der Biodiversität zu sichern, werden Baumpflanzungen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße festgesetzt. Hier gilt, dass standortgerechte Laubbäume 2. Wuchsordnung oder regionaltypische Obstbäume zu pflanzen sind.

8.3 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

Für den zu erwartenden Eingriff in Natur und Landschaft wurde gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) ein vorläufiger Kompensationsbedarf von 42.291 Wertpunkten ermittelt. Als Ausgleichsmaßnahmen werden Anpflanzungen von Hecken am neu entstandenen Ortsrand im Osten des Geltungsbereichs festgesetzt, die mit 12.040 Wertpunkten angerechnet werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 30.251 WP wird auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt, die die Stadt Bad Weißenstadt aus ihrem Eigentum bereitstellt. Im Umweltbericht zum Bebauungsplan sind die Methodik und die Ausgleichsflächenberechnung näher dargelegt.

8.4 ARTENSCHUTZ

Der Geltungsbereich bietet aufgrund seiner Habitatausstattung nur wenigen, meist ungefährdeten und ubiquitären Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum. Die Vorkommen planungsrelevanter Tier- und Pflanzenarten, insbesondere gefährdeter und gemeinschaftsrechtlich geschützter Tierarten, sind ebenso wie die Angaben zur saP in den „naturschutzfachlichen Unterlagen zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ des Büros für ökologische Studien Schlumprecht GmbH (Stand 02.08.2023) dargestellt. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Lebensstätten der Feldlerche sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Unter Berücksichtigung der festgesetzten CEF- und Vermeidungsmaßnahmen, der getroffenen Hinweise im Bebauungsplan und der gutachterlichen Hinweise innerhalb der saP ist anzunehmen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG im Geltungsbereich weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind. Eine ausnahmsweise Zulassung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

9 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Die Stadt Bad Weißenstadt hat sich bewusst dazu entschlossen, den Bauwilligen große Freiheiten bei der Gestaltung einzuräumen. Auf Einschränkungen bei der Dach- oder Fassadengestaltung wird daher verzichtet.

Da jedoch ein offener und freundlicher Charakter im Baugebiet entstehen soll, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Einfriedungen getroffen, um zu verhindern, dass an den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum hohe und geschlossene Einfriedungen entstehen, die einen abweisenden Charakter haben.

Einfriedungen sind nur als blickoffene (mind.- 1/3 offen) Holz- oder Stabgitterzäune oder als geschnittene Hecken aus Laubgehölzen zulässig. An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind darüber hinaus Maschendrahtzäune zulässig. Gabionen, Mauern oder ähnliche geschlossene Einfriedungen sowie Einflechtungen oder Hinterblendungen von Einfriedungen sind unzulässig. Ausgenommen

sind, zum Schutz der Privatsphäre, Sichtschutzwände an Terrassen bis zu einer Gesamtlänge je seitlicher Grundstücksgrenze von 3,0 m und max. 2,0 m Höhe.

Einfriedungen sind ohne Sockel anzulegen. Sie müssen zum Boden einen Abstand von mindestens 10 cm aufweisen und dürfen eine Gesamthöhe von 1,2 m über Gelände nicht übersteigen.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind gegenüber dem natürlich vorhandenen Gelände jeweils nur bis zur Hälfte des Niveauunterschieds zulässig. Böschungen sind mit einer Neigung von maximal 1:1,5 auszuführen. Stützmauern sind an der Grundstückgrenze lediglich bis zu einer Höhe von +/- 75 cm zulässig.

10 ERSCHLIEßUNG

Es ist beabsichtigt, das Areal abschnittsweise zu erschließen. Nicht nur aus topografischen Gründen erfolgt die Realisierung von Norden nach Süden, also von der bestehenden Bebauung am Hexenstein den Hang hinaus.

10.1 VERKEHRSERSCHLIEßUNG

10.1.1 Anbindung an das überörtliche Straßennetz

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt im Wesentlichen vom Wohngebiet im Westen aus. Der Verkehr verteilt sich dort über den Ledererring auf die Kellerhausstraße Richtung Norden und den Schönlinderweg nach Süden.

Eine weitere Anbindung im Süden des Gebietes ermöglicht es, Richtung Osten zur Bergstraße zu gelangen.

10.1.2 Interne Erschließung

Um die Flächenversiegelung zu minimieren, werden weite Bereiche des Baugebietes im Einbahnstraßenverkehr erschlossen. Dies gilt sowohl für die Umfahrung des zentralen Angers und des Reihenhausquartiers als auch für den südlichen Bereich.

Der nördliche Teil wird über eine konventionelle Zweirichtungsfahrbahn erschlossen. Eine Schließung als Einbahnstraße würde hier zu übermäßig langen Fahrwegen führen.

Fahrbahnbegleitend sind Parkstreifen und Baumpflanzungen vorgesehen. Um insbesondere Kindern einen sicheren Weg durch das Quartier zu ermöglichen, sind im entlang der wesentlichen Erschließungsstraßen eigenständige Gehwege vorgesehen.

Über die Wegeverbindungen entlang der Grenzen des Baugebietes entsteht eine attraktive Anbindung an die Altstadt und die Versorgungsbereiche mit kurzen Wegen.

10.2 VER- UND ENTSORGUNG

10.2.1 Wasser- und Energieversorgung

Die ausreichende Versorgung mit Trink- und Löschwasser sowie Elektrizität ist durch Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz gewährleistet. Die Belange des ausreichenden Brandschutzes sind bei der Konzeption des Leitungsnetzes zu beachten.

10.2.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung ist im Trennsystem vorgesehen. Dabei soll Schmutzwasser in die öffentliche Kanalisation der Stadt Bad Weißenstadt eingeleitet werden. Das Abwasser wird über die Kanalisation der Kläranlage zugeleitet.

Die Oberflächenwässer werden im Nordosten in einem offenen Rückhaltebecken gesammelt, vorgereinigt und versickert, bzw. gedrosselt in Richtung Vorfluter abgeleitet.

Auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser zu bewirtschaften (Rückhaltung oder Speicherung z.B. in Zisternen) und einer Nutzung z.B. zur Gartenbewässerung, etc. zuzuführen. Niederschlagswasserbeseitigung hat nach den Regeln und Grundlagen der „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" — Merkblatt der DWA M 153 Stand 2020— zu erfolgen. Bei der Verwendung des Regenwassers als Brauchwasser sind die Trinkwasserverordnung und die DIN 1988 — Technische Regeln für Trinkwasserinstallation — zu beachten. Dabei ist insbesondere auf die Trennung des Brauchwassernetzes von dem des Trinkwassers regelmäßig zu achten. Es wird darauf hingewiesen, dass Zisternen in der Regel Elemente einer Regenwasserbewirtschaftung sind. Sofern sie auch der Regenrückhaltung dienen soll, ist dies bei der Bauausführung gesondert zu berücksichtigen. Auf die Entwässerungssatzung der Stadt Bad Weißenstadt wird verwiesen.

10.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallentsorgung wird durch regionale Entsorgungsunternehmen sichergestellt.

10.2.4 Fernmeldeanlagen (Telefon- und Datenleitungen)

Zur Versorgung der neu zu errichtenden Gebäude wird ein Anschluss an das vorhandene Telekommunikations- und Datennetz erforderlich. Die Leitungen der Fernmeldeanlagen sind unterirdisch zu verlegen. Hierzu sollen im Zuge der Erschließungsplanung ausreichende Trassen vorgesehen werden.

11 IMMISSIONSSCHUTZ

11.1 SCHALLSCHUTZ

Haustechnische Anlagen (z.B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen, o.ä.) sind so auszulegen, zu installieren und zu betreiben, dass die von ihnen verursachten Teilbeurteilungspegel i.S.d. Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA-Lärm am nächstgelegenen Immissionsort Werte von tagsüber 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Werte obliegt den jeweiligen Betreibern. Es gelten die Regelungen der TA-Lärm.

11.2 GERUCHSIMMISSIONEN

Die von den südlich des Baugebietes gelegenen landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Immissionen sind im gesetzlichen Rahmen und entsprechend den Ausführungsvorschriften im Sinne einer geordneten landwirtschaftlichen Nutzung und von den Bewohnern, Nutzern bzw. Bauwilligen zu dulden.

12 BODENSCHUTZ

Durch das Bauvorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Oberstes Ziel ist die Vermeidung und Minimierung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche.

Es wird empfohlen, im Zuge der Erschließungsplanung ein Bodenschutz- und Verwertungskonzept zu erstellen und die Arbeiten bodenkundlich zu begleiten.

Die Vorgaben der DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sind einzuhalten. Dieses Dokument gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt in seiner Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab, sofern erhebliche Eingriffe damit verbunden sind. In den neu zu bebauenden Bereichen sind der Oberboden (Mutterboden) und ggf. kulturfähige Unterboden nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst nach den Vorgaben des §12 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen bodenkundlichen und geologischen Einheit zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte, wenn möglich, innerhalb des Vorhabensbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden. Für den Ausbau bedeutet das, dass bei entsprechend tiefen Bodeneingriffen ggf. mindestens drei Bodenschichten (Ober-, Unterboden-, Untergrund-Horizonte) getrennt behandelt und verwertet werden müssen.

Die Vorgaben der DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial) sowie der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau) und DIN 18300 (Erdarbeiten) sind einzuhalten. Dieses Regelwerk beschreibt die Anforderungen an den Ausbau und die Zwischenlagerung von Bodenaushub, z.B. die separate Lagerung von Mutterboden, die Vermeidung von Verdichtung, Vernässung und Gefügeveränderungen.

13 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit Geldbuße kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer im Bebauungsplan enthaltenen örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO, 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381).

Aufgestellt Kalchreuth den 25.09.2026

Gez. Eckhard Bökenbrink
Stadtplaner SRL/ByAK

Teil B, Umweltbericht

14 Einleitung

14.1 Anlass und Aufgabe

In der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Bauleitplans auf die Umwelt frühzeitig untersucht. Die gesetzliche Grundlage liefert das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (§ 1: Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung, § 1a: Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, § 2 Abs. 4: Umweltprüfung). Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht beschrieben und bewertet.

14.2 Inhalt und Ziele des Plans

Die Stadt Bad Weißenstadt plant die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein allgemeines Wohngebiet südlich der Kernstadt (ca. 3,72 ha). Details siehe Teil A der Begründung.

14.3 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Die im Stadtgebiet bestehenden Baulücken befinden sich ausschließlich in privatem Eigentum und dienen der privaten Bevorratung. Bestrebungen der Stadt Bad Weißenstadt, diese innerörtlichen Potenziale zu mobilisieren, sind bislang meist an der mangelnden Verkaufsbereitschaft oder überzogenen Preisvorstellungen der Eigentümer gescheitert. Die Prüfung anderweitiger Alternativen für die Entwicklung von Wohnbauflächen hat bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans stattgefunden. In Bezug auf die Größe, die Lage zum Stadtkern und zu den Versorgungseinrichtungen sowie auf die Flächenverfügbarkeit stellt das Baugebiet „Auf dem Berg“ die beste Planungslösung dar.

15 Vorgehen bei der Umweltprüfung

15.1 Untersuchungsraum

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie angrenzende Nutzungen im näheren Umfeld, um weiterreichende Auswirkungen bewerten zu können (z.B. Auswirkungen auf den Biotopverbund).

15.2 Prüfungsumfang und Prüfungsmethoden

Geprüft werden gemäß **§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB**:

a) Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt
b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der FFH- und Vogelschutzgebiete
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter
e) Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie sparsame und effiziente Nutzung von Energie

g) Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen
h) Erhaltung bestmöglicher Luftqualität in Gebieten mit Immissionsgrenzwerten, die nach europarechtlichen Vorgaben durch Rechtsverordnung verbindlich festgelegt sind
i) Wechselwirkungen zwischen den Belangen a), c) und d).

Geprüft werden gemäß **§ 1 a BauGB:**
- Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 Satz 1
- Umwidmungssperrklausel des § 1a Abs. 2 Satz 2
- Berücksichtigung von Vermeidung und Ausgleich nach der Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3
- Berücksichtigung von FFH- und Vogelschutzgebieten gem. § 1a Abs. 4
- Erfordernisse des Klimaschutzes.

Als Bestandsgrundlage für die Umweltprüfung wurden die Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich und in dessen näherem Umfeld erfasst. Zur Ermittlung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) einschließlich faunistischer Erhebungen erstellt (Büro für ökologische Studien, Schlumprecht, Bayreuth).

Die Umweltprüfung wird verbal-argumentativ in Anlehnung an die Methodik der ökologischen Risikoanalyse durchgeführt. Sie basiert auf der Bestandsaufnahme der relevanten Aspekte des Umweltzustandes im voraussichtlich erheblich beeinflussten Gebiet. Zentrale Prüfungsinhalte sind die o.g. Schutzgüter. Die einzelnen Schutzgüter werden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt werden. Der Bedeutung und Empfindlichkeit der Schutzgüter werden die Wirkungen des Vorhabens gegenübergestellt. Als Ergebnis ergibt sich das mit dem Bauleitplan verbundene umweltbezogene Risiko als Grundlage der Wirkungsprognose. Die Auswirkungen werden in drei Stufen bewertet: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit der Umweltauswirkungen.

15.3 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Es sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

16 Planungsvorgaben und Fachgesetze

Es werden insbesondere berücksichtigt:
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Das Naturschutzgesetz wird durch Festsetzung von grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt. Das Wasserhaushaltsgesetz wird durch getrennte Abführung des Niederschlagswassers und Rückhaltung vor Ort berücksichtigt.

17 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und Prognose der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

17.1 Mensch

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzguts Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Für das Wohnen ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes relevant. Bei der Erholung sind überwiegend die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen maßgebend.

Wohnfunktion

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohngebiet dargestellt. Nördlich und westlich des Geltungsbereichs schließen sich bestehende Wohngebiete an. Der Geltungsbereich hat als siedlungsnahe Freifläche positive, aber keine essenzielle Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse, da siedlungsnahe Freiflächen von allen Teilen Bad Weißenstadts aus schnell erreichbar sind. Der Geltungsbereich hat damit insgesamt geringe Bedeutung für gesunde Wohnverhältnisse. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Radon-Vorsorgegebiets.

Im Ergebnis einer orientierenden Kampfmittelvorerkundung ergab sich kein konkreter Verdacht auf Belastung mit Kampfmitteln.

Funktionen für die Naherholung

Der Geltungsbereich hat als siedlungsnahe Freifläche allgemeine Funktionen für die Naherholung. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Erholungseinrichtungen. Am Westrand des Geltungsbereichs verlaufen die Fernwanderwege Jakobusweg Fichtelgebirge, Seenweg und der Europäische Fernwanderweg E 3, die am Ost- und Südrand von örtlichen Wanderwegen ergänzt werden. Der Geltungsbereich ist somit eher Kulisse als Ziel der Erholungssuchenden und hat damit insgesamt geringe Bedeutung für die Naherholung.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Wohnfunktion

Von der Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets sind insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen der Wohnfunktion der angrenzenden Wohngebiete zu erwarten. Beim Bau von Wohngebäuden sind geeignete Vorkehrungen gegen möglicherweise austretendes Radon zu treffen, etwa durch die Ausführung von Kellern in wasserdichter Bauweise. Darüber hinaus sind keine weiteren Maßnahmen zur

Sicherung der Wohnfunktion (z.B. Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen) erforderlich.

Auswirkungen auf die Naherholung

Die Erholungsfunktion der angrenzenden freien Landschaft wird von der Ausweisung des Wohngebiets nicht erheblich beeinträchtigt. Die uneingeschränkte Erreichbarkeit der freien Landschaft von den Wohngebieten Bad Weißenstadts aus wird durch die Erhaltung bzw. Festsetzung der randlich verlaufenden landwirtschaftlichen Wege sichergestellt. Die Wege mit besonderer Erholungsfunktion bleiben unbeeinträchtigt erhalten. Der neu entstehende Ortsrand im Osten und Süden wird mittels Pflanzgeboten für Bäume und Sträucher gestaltet und eingegrünt.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

17.2 Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des vorhandenen Biotoppotenzials werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe, Verbundsituation
	Repräsentativität
	Ersetzbarkeit

Die Biotop- und Nutzungstypen werden gemäß BayKompV erfasst und bewertet. Der Geltungsbereich unterliegt vollständig landwirtschaftlicher Nutzung und wird von artenarmem Intensivgrünland (G11) eingenommen, das auf zwei Flurstücken seit kurzem brachliegt. Im Nordosten des Geltungsbereichs geht das Intensivgrünland in einen 10-15 m breiten Streifen artenarmes Extensivgrünland (G211) über, das sich durch das Vorkommen von Knöllchen-Steinbrech, Frauenmantel, Spitz-Wegerich und Gamander-Ehrenpreis auszeichnet. Im Westen des Geltungsbereichs verläuft ein schmaler, weniger als 3 m breiter Grünweg (V332), der im nördlichen Abschnitt 1 m eingetieft ist. Mauerreste und mehrere gemauerte Keller auf dessen Ostseite belegen die historische Bedeutung bzw. Nutzung als Kellergasse. Der Weg wird von mehreren Bäumen und Baumgruppen gesäumt (B312). Hervorzuheben ist ein alter, mehrstämmiger Spitz-Ahorn (B313). Um einen besonders markanten Keller (P44) im Nordwesten hat sich ein Initialgebüsch (B13) entwickelt. Im Westen und Nordwesten schließen sich Wohngebiete und ein Friedhof an.

Am Südrand des Geltungsbereichs stockt ein breiter, unterbrochener Gehölzstreifen. Die jüngere Hecke im Ostteil (B112WH00BK) wird von Sal-Weide, Stiel-Eiche und Espe aufgebaut und wird von breiten Krautfluren gesäumt, in denen Rainfarn vorherrscht. Die Hecke wird im Ökoflächenkataster als Fläche der Flurbereinigung ohne rechtliche Verpflichtung geführt und entspricht den Kriterien der

Biotopkartierung. Im Verlauf nach Westen wird die Hecke lückig und geht über ein Initialgebüsch (B13) in eine breite ruderale Staudenflur mit Rainfarn, Kletten-Labkraut, Taubenkropf, Wiesen-Flockenblume und Knäuelgras über (K122). Im Südwesten stockt eine Baumgruppe aus Sal-Weide, Birke und Espe (B312). Die Bestände im Süden des Geltungsbereichs werden von einem asphaltierten Feldweg (V31) mit breiten Nebenflächen (V51) begrenzt. Der befestigte Feldweg (V32) im Osten geht im Nordosten an der Grenze des Geltungsbereichs in eine asphaltierte Ortsstraße (V11) über, die am Ortsrand endet. Das Gelände westlich des Wegs wird abschnittsweise von einer Trockenmauer abgefangen, um die sich ein nitrophiles Brombeergebüsch (B116) mit Brennnesseln entwickelt hat.

Der Geltungsbereich bietet aufgrund seiner strukturarmen und gewässerfreien Habitatausstattung nur wenigen, meist ungefährdeten und ubiquitären Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum. Das Vorkommen saP-relevanter Reptilien, insbesondere auch der Zauneidechse, Amphibien, Schmetterlingen, Libellen, Käfern und Muscheln im Geltungsbereich lässt sich mit Sicherheit ausschließen. Horste von Greifvögeln, Quartiere für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel sowie Nester der Haselmaus wurden weder im Geltungsbereich selbst noch in dessen Umfeld nachgewiesen.

Der Stieglitz wurde in der Baumgruppe im Südwesten, die Goldammer in der Hecke im Südosten des Geltungsbereichs mit je einem Brutpaar nachgewiesen. Ein Nachweis der Klappergrasmücke in einem Gebüsch im Nordosten befindet sich bereits außerhalb des Geltungsbereichs. Der Reviermittelpunkt der Feldlerche liegt im Osten des Geltungsbereichs.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Mit Realisierung des Wohngebiets werden landwirtschaftliche Flächen mit meist geringer Bedeutung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen versiegelt und überbaut. Mit der Festsetzung einer Ortsrandeingrünung im Osten werden etwa 710 m² Hecken und Gehölze entwickelt. Mit Ausnahme des Verlustes eines Reviers der Feldlerche sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt: Auswirkungen meist geringer Erheblichkeit

17.3 Boden

Beschreibung und Bewertung

Zur Bewertung des Bodens werden folgende Bewertungskriterien herangezogen:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Natürlichkeit
	Seltenheit
	Biotopentwicklungspotenzial
	natürliches Ertragspotenzial

Der Untergrund des Geltungsbereichs wird aus den variszischen Magmatiten des Fichtelgebirgs-Plutons aufgebaut. Im Gebiet stehen ausschließlich Fichtelgebirgs-

Plutonite und Granit an, die porphyrisch mit Kalifeldspateinspringlingen ausgebildet sind. Aus dem mittel- bis grobkörnigen Granit haben sich fast ausschließlich skelettführende Braunerden entwickelt. Die Böden sind nicht selten und besitzen ein geringes bis mittleres natürliches Ertragspotenzial. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung weisen die Böden kein besonderes Biotopentwicklungspotenzial auf. Die Bedeutung der Böden ist somit insgesamt gering bis mittel.

Konkrete Schadstoffbelastungen oder Altlasten sind nicht bekannt. Auch aus dem Kataster gemäß Art. 3 BayBodSchG liegt kein Eintrag mit Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor. Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Radon-Vorsorgegebiets. Maßnahmen und Vorkehrungen zur Vermeidung von Radonimmissionen sind in Kap. 15.1 behandelt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Beeinträchtigungen des Schutzguts Boden sind bei der Erschließung und Bebauung des Geltungsbereichs nicht zu vermeiden, werden aber durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf GRZ max. 0,4 im größten Teil des Wohngebiets und bei Anwendung der fachlichen Vorschriften und Regelungen auf das unbedingt erforderliche Maß vermindert.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

17.4 Wasser

Beschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich ist frei von Oberflächengewässern und liegt außerhalb wassersensibler Bereiche. Fließwege bei Starkregen sind nicht vorhanden. Für die Beurteilung des Schutzguts Wasser sind somit nur die Grundwasserverhältnisse planungsrelevant.

Bewertungskriterien Schutzgut Wasser (hier: nur Grundwasser)

Bedeutung / Empfindlichkeit	Ausmaß der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)
	Bedeutung für Grundwassernutzung
	Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Das Plangebiet liegt im Bereich von Kluftgrundwasserleitern mit geringen Durchlässigkeiten und Ergiebigkeiten und je nach Lehmanteil geringem bis mäßigem Filtervermögen. Das Grundwasser steht im Geltungsbereich in größerer Tiefe an und ist weder pflanzenverfügbar noch landschaftsprägend. Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete oder wassersensible Bereiche liegen im Geltungsbereich nicht vor. Die Bedeutung des Geltungsbereichs für das Grundwasser ist daher gering bis mittel.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Infolge der Versiegelung für Gebäude, Straßen und Wege werden die Grundwasserneubildung im Geltungsbereich verringert und der Oberflächenabfluss vermehrt. Mit den Festsetzungen zur Retention, Versickerung und Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken werden die Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser auf ein geringes Maß verringert.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

17.5 Klima/Luft

Beschreibung und Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Klima sind vorrangig lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktionen maßgeblich. Die lufthygienische Ausgleichsfunktion bezieht sich auf die Fähigkeit von Flächen, Staubpartikel zu binden und Immissionen zu mindern (z.B. Waldgebiete). Die klimatische Ausgleichsfunktion umfasst die Bedeutung von Flächen für die Kalt- und Frischluftproduktion bzw. den Kalt- und Frischluftabfluss.

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

Die angrenzenden Ortsteile und die Ortslage der Stadt Bad Weißenstadt selbst sind aufgrund ihrer geringen Größe nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die landwirtschaftlich genutzten Freiflächen haben lokale Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete, aber keine speziellen Funktionen für den Luftaustausch oder als Frischluftleitbahn.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Durch die Bebauung gehen Freiflächen mit lokaler Bedeutung für den klimatischen Ausgleich verloren. Die Beeinträchtigungen werden durch die Festsetzungen zur Durchgrünung und Gestaltung der Freiflächen deutlich verringert. Die Frisch- und Kaltluftversorgung von Bad Weißenstadt und seiner angrenzenden Ortsteile ist weiterhin gewährleistet. Aufgrund der geringen betroffenen Fläche sind die Auswirkungen nicht erheblich.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

17.6 Landschaft

Beschreibung und Bewertung

Das Schutzgut Landschaft wird nach folgenden Kriterien bewertet:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Eigenart
	Vielfalt
	Natürlichkeit
	Freiheit von Beeinträchtigungen
	Bedeutung / Vorbelastung

Der landwirtschaftlich intensiv genutzte, strukturarme Geltungsbereich hat überwiegend geringe Bedeutung für das Landschaftsbild. Landschaftsbildprägende Elemente beschränken sich auf die Hecken und Baumgruppen im Westen und Süden. Ihnen kommt mittlere Bedeutung für das Schutzgut Landschaft zu. Vorbelastungen liegen nicht vor.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Die landschaftsbildprägenden Elemente im Geltungsbereich sind von der Überbauung durch das geplante Wohngebiet mit Ausnahme eines Altbaums nicht betroffen. Die Hecken und Baumgruppen im Westen und Süden werden durch Festsetzungen für die Erhaltung und Ergänzung gesichert. Der neu entstehende Ortsrand im Osten des Geltungsbereichs wird durch Festsetzungen für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern gestaltet. Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen stellen ein durchgrüntes Landschafts- und Ortsbild sicher.

Gesamtbewertung Landschaft:
Auswirkungen meist geringer Erheblichkeit

17.7 Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Beschreibung und Bewertung

Der Friedhof im Norden und die Felsenkeller am Schönlinder Weg im Westen sind als Baudenkmäler erfasst. Beide Baudenkmäler liegen außerhalb des Geltungsbereichs. Dem Hohlweg im Westen des Geltungsbereichs mit dessen Kellern, Kellereingängen und Trockenmauern kommt mittlere Bedeutung als sonstiges Sachgut zu. Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich nicht bekannt.

Auswirkungen der Planung, Vermeidungsmaßnahmen

Der Hohlweg, die Kellereingänge und die Trockenmauern bleiben erhalten und werden im Zuge der Erhaltungsfestsetzungen von Bäumen und Sträuchern geschützt.

Gesamtbewertung kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter:
Auswirkungen geringer Erheblichkeit

17.8 Wechselwirkungen

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge, die über die Bedeutung der einzelnen Schutzgüter hinausgehen, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

17.9 Geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das FFH-Gebiet 5838-302 „Eger- und Röslautal“ befindet sich in 500 m Entfernung zum Geltungsbereich jenseits der Staatsstraße 2180 und der Gewerbegebiete an der Wunsiedler Straße. Auswirkungen des Bebauungsplans auf das Natura-2000-Gebiet und dessen Erhaltungsziele lassen sich aufgrund der Entfernung und der Lage mit Sicherheit ausschließen. Der von der Anlage des Wohngebiets betroffene Naturpark Fichtelgebirge wird in seinem Schutzzweck nicht beeinträchtigt. Weitere geschützte Teile von Natur und Landschaft im Sinne des § 20 Abs. 2 BNatSchG werden vom Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht berührt.

18 Sonstige Belange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und 1a Abs. 2 BauGB

Ein **sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern** ist durch die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde gesichert. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die **Nutzung erneuerbarer Energien** ist durch die Pflicht zur solarenergetischen Nutzung der Dächer gemäß § 44a BayBO sichergestellt. Die **sparsame und effiziente Nutzung von Energie**, insbesondere von Solarenergie, wird durch die zu erwartende Ausrichtung der Gebäude begünstigt.

Die **Wiedernutzbarmachung** von brachgefallenen Gewerbeflächen oder Konversionsflächen ist im Gemeindegebiet mangels solcher Flächen nicht möglich. Möglichkeiten zur **Nachverdichtung** und **Wiedernutzbarmachung von Leerständen** liegen im Ergebnis der Überprüfung nicht vor. Die **Bodenversiegelung** wird mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 im größten Teil des Geltungsbereichs **auf das unbedingt erforderliche Maß begrenzt**. Die Festsetzung einer Reihenhauszeile trägt zum **flächensparenden Bauen** bei.

19 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen sind in Kap. 21 für die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Der Ausgleichsbedarf für die Kompensation des durch den Bebauungsplan zu erwartenden Eingriffs wird nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) ermittelt. Die im Geltungsbereich vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen A11, G11, V32, V332 und V51 haben eine geringe ökologische Bedeutung und werden pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) bewertet. Die Biotop- und Nutzungstypen B112WH00BK, B116, B13, B312, G211 und K122 haben mittlere ökologische Bedeutung und werden pauschal mit 8 Wertpunkten bewertet. Der alte Spitz-Ahorn (B313) hat hohe Bedeutung und wird mit 12 Punkten bewertet.

Die Ortsstraße (V11) und der gemauerte Kellerabgang (P44) sind ohne ökologische Bedeutung und werden mit 0 WP bewertet. Die Festsetzung öffentlicher

Grünflächen auf landwirtschaftlichen Flächen zieht keinen Eingriff nach sich, ebenso die Festsetzung von Verkehrsflächen auf bereits bestehenden Verkehrsflächen.

Beeinträchtigte Biotop- und Nutzungstypen (BNT)	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ / Eingriff	Ausgleichs-bedarf (WP)
Einzelbaum alt (B313)	203	12	1,0	2.436
Hecke mesophil (B112), Hecke ruderal (B116), Initialgebüsch (B13), Baumgruppe mittelalt (B312), extensiv genutztes, artenarmes Grünland (G211), mäßig artenreiche Staudenflur (K122)	1.402	8	0,4	4.486
	1.599	8	0	0
Acker (A11), Intensivgrünland (G11), Verkehrsbegleitgrün (V51)	27.734	3	0,4	33.281
	1.071	3	0,65	2.088
	4.209	3	0	0
Weg befestigt (V32), Grünweg unbefestigt (V332)	792	3	0,4 / 0,65	0
Summe	**37.010**			**42.291**

Bei Anwendung des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) ergibt sich somit ohne Ansatz eines Planungsfaktors vorläufig ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 42.291 WP. Als Ausgleichsmaßnahmen werden Anpflanzungen von Hecken am neu entstandenen Ortsrand im Osten des Geltungsbereichs festgesetzt. Bei einer festgesetzten Fläche von 1.720 m² und 7 WP Aufwertung werden 12.040 Wertpunkte planintern kompensiert. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 30.251 WP wird auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt, die die Stadt Bad Weißenstadt aus ihrem Eigentum bereitstellt.

20 Angaben zum speziellen Artenschutz (saP)

Der Geltungsbereich bietet aufgrund seiner Habitatausstattung nur wenigen, meist ungefährdeten und ubiquitären Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum. Im Rahmen der Ausarbeitung der naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden faunistische Erhebungen durchgeführt (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN 2023):

- Vorjährige Nester der Haselmaus wurden nicht festgestellt
- Potenzielle Quartiere höhlenbewohnender Vogelarten oder baumbewohnender Fledermausarten wurden nicht gefunden. SaP-relevante Fortpflanzungsstätten dieser Fledermaus- und Vogelarten sind somit grundsätzlich nicht betroffen
- Horste von Greifvögeln wurden auch in den an den Geltungsbereich angrenzenden Gehölzen nicht gefunden
- Bäume, die sich als Lebensraum xylobionter Käfer eignen, sind im Untersuchungsraum nicht nachgewiesen
- Strukturen, die sich als Fortpflanzungsstätten für die Zauneidechse eignen, sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden
- Der Untersuchungsraum weist keine geeigneten Stand- oder Fließgewässer auf. Reproduktive Vorkommen saP-relevanter Amphibien, Libellen oder Muscheln können daher nicht vorkommen

- Für die saP-relevanten Schmetterlingsarten sind weder Futterpflanzen noch eine geeignete Bestandsstruktur und das erforderliche Mikroklima vorhanden.

Das Vorkommen saP-relevanter Fledermäuse, sonstiger Säugetiere, Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Tag- und Nachtfalter, Schnecken, Muscheln und Gefäßpflanzen lässt sich mit Sicherheit ausschließen.

Die Beeinträchtigungen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten sind in den naturschtzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (BÜRO FÜR ÖKOLOGISCHE STUDIEN 2023) detailliert dargestellt. Von den verbleibenden prüfungsrelevanten Arten sind die Reviere bzw. die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Klappergrasmücke, Stieglitz und Goldammer nicht betroffen. Die Verbotstatbestände der Tötung und Störung der Feldlerche können durch konfliktvermeidende Maßnahmen vermieden werden. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Lebensstätten der Feldlerche sind CEF-Maßnahmen erforderlich. Eine Ausnahme von den Verboten des § 44 gemäß den Regelungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG ist für die Zulassung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

21 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit der Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung zu rechnen. Verbindliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft im Geltungsbereich sind nicht vorgesehen. Es ist davon auszugehen, dass der Status quo mit seiner geringen Bedeutung für Natur und Landschaft bei Nichtdurchführung unverändert erhalten bliebe.

22 Monitoring

Die Beschaffenheit von Boden, Baugrund und Grundwasserstand im Baugebiet können im Rahmen der Bauausführung festgestellt und gewürdigt werden. Dies ermöglicht es der Stadt Bad Weißenstadt, ggf. weitere oder andere wirksame Vorkehrungen zur Verminderung oder zum Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser zu treffen. Sollten bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Wunsiedel i. Fichtelgebirge zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Aufgrund der geringeren Betroffenheit ist eine Überwachung der Umweltauswirkungen auf die anderen Schutzgüter nachrangig.

23 Auswirkungen der Planung

Schutzgut	wesentliche Auswirkungen unter Berücksichtigung von Vermeidung und Verminderung	Bewertung
Menschen, menschliche Gesundheit	Verlust siedlungsnaher, erholungswirksamer Freiflächen	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Überbauung von überwiegend intensiv genutztem Grünland mit geringer Bedeutung als Lebensraum	meist geringe Erheblichkeit

Boden	Versiegelung durch GRZ von meist 0,4 begrenzt; keine Böden mit besonderen Bodenfunktionen betroffen	geringe Erheblichkeit
Wasser	Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung durch Retention und Versickerung vermindert	geringe Erheblichkeit
Klima	Überbauung von Kaltluftentstehungsgebieten, Festsetzung von durchlüfteten Grünflächen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Überbauung von Landschaftsteilen meist ohne besondere Bedeutung für das Landschaftsbild	meist geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge	keine Flächen mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Hohlweg, Kellereingänge und Trockenmauern im Westen bleiben erhalten	geringe Erheblichkeit

Nach Anlage der Bau- und Verkehrsflächen verbleiben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen lediglich Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Umwelt.

24 Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplans der Stadt Bad Weißenstadt für ein allgemeines Wohngebiet „Auf dem Berg“ auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter ermittelt und beschrieben. Der südlich des Ortszentrums gelegene Geltungsbereich hat eine Fläche von 37.010 m². Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Geltungsbereich unterliegt landwirtschaftlicher Nutzung und wird fast vollständig von artenarmem Intensivgrünland eingenommen, das nur im Nordosten in einen schmalen Streifen artenarmes Extensivgrünland übergeht. Im Westen des Geltungsbereichs verläuft ein schmaler, abschnittsweise eingetiefter Grünweg. Mauerreste und mehrere gemauerte Keller auf der Ostseite belegen die historische Bedeutung bzw. Nutzung als Kellergasse. Der Weg wird von mehreren Bäumen und Baumgruppen gesäumt und von einem alten, mehrstämmigen Spitz-Ahorn überstellt. Im Nordosten hat sich um eine Trockenmauer ein Brombeergebüsch entwickelt. Am Südrand des Geltungsbereichs stockt ein breiter, unterbrochener Gehölzstreifen aus Baumgruppen und Hecken. Der Geltungsbereich bietet aufgrund seiner strukturarmen und gewässerfreien Habitatausstattung nur wenigen, meist ungefährdeten und ubiquitären Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum. Planungsrelevant sind die Vorkommen von Stieglitz und Goldammer in dem Gehölzstreifen im Süden, der Feldlerche im Osten sowie der Klappergrasmücke in einem Gebüsch im Nordosten außerhalb des Geltungsbereichs.

Neben dem Schutzgut Tiere und Pflanzen weisen auch die Schutzgüter Mensch / Erholung, Boden, Wasser, Klima / Luft und Landschaft im Geltungsbereich eine meist geringe Bedeutung auf. Negative Umweltauswirkungen werden mit der räumlichen Anordnung von Bauflächen und Erschließung sowie schutzgutbezogene Festsetzungen weitgehend vermieden. Insgesamt kommen dem Bebauungsplan Auswirkungen meist geringer Erheblichkeit zu.

Der Ausgleichsbedarf für den vorbereiteten Eingriff beläuft sich gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) auf 42.291 Wertpunkte. Als Ausgleichsmaßnahmen werden Anpflanzungen von Hecken am neu entstandenen Ortsrand im Osten des Geltungsbereichs festgesetzt, mit denen 12.040 Wertpunkte planintern kompensiert werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 30.251 WP wird auf Flächen außerhalb des Geltungsbereichs durchgeführt, die die Stadt Bad Weißenstadt aus ihrem Eigentum bereitstellt.

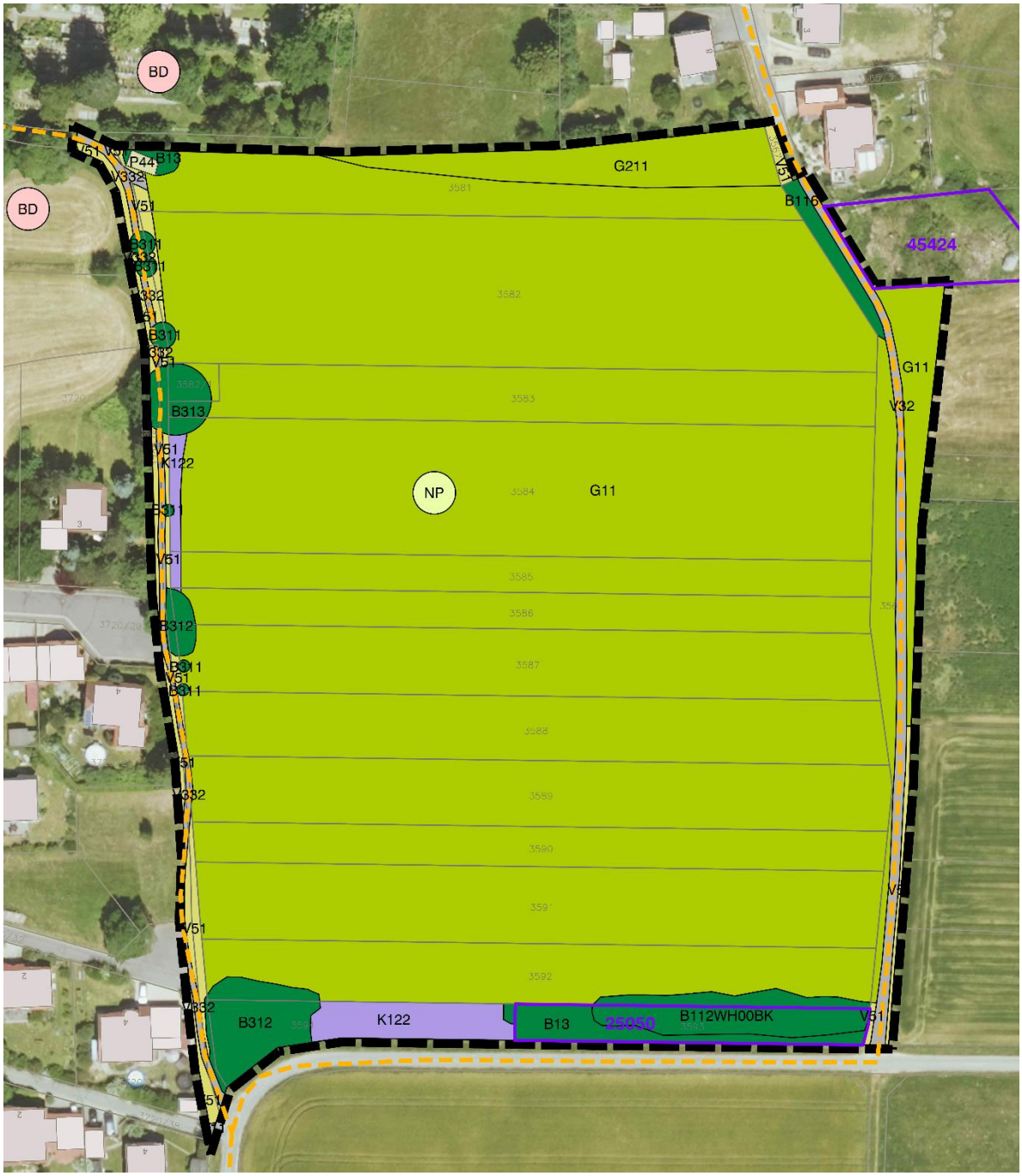
Von den prüfungsrelevanten Arten sind die Reviere bzw. die Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Klappergrasmücke, Stieglitz und Goldammer nicht betroffen. Die Verbotstatbestände der Tötung und Störung der Feldlerche können durch konfliktvermeidende Maßnahmen vermieden werden. Zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität der Lebensstätten der Feldlerche sind CEF-Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich.

Die Prüfung anderweitiger Alternativen zur Entwicklung von Wohnbauflächen hat bereits auf der Ebene des Flächennutzungsplans stattgefunden. Dabei wurde der Geltungsbereich „Auf dem Berg“ hinsichtlich seiner Größe sowie der Nähe zum Ortskern und zu Versorgungseinrichtungen als bestens geeignet bewertet. Im Ergebnis der Umweltprüfung stehen Umweltbelange der Planung des Wohngebiets „Auf dem Berg“ nicht entgegen.

Teil C Anhang

25 ERMITTLUNG DES KOMPENSATIONSBEDARFS

25.1 Karte Bestand



Bestand

Biotop- und Nutzungstypen
(lt. Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung)

Gebüsche, Hecken, Gehölze

B112-WH00BK	Mesophile Hecken mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten
B116	Gebüsche / Hecken stickstoffreicher, ruderaler Standorte mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten
B13	Stark verbuschte Grünlandbrachen und initiales Gebüschstadium

Einzelbaum, Baumreihe, -gruppe

B311	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung
B312	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung
B313	Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, alte Ausprägung

Kraut- / Staudenflur

K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte

Grünland

G11	Intensivgrünland
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland

Sonderstandorte

P44	Kleingebäude der Land- und Energiewirtschaft hier: Kellereingang

Verkehrsfläche

V11	Verkehrsflächen des Straßen- und Flugverkehrs, versiegelt
V32	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt
V332	Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, unbefestigt, bewachsen

Grünflächen und Gehölzbestände entlang von Verkehrsflächen

V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen

Landschaftsbildfunktionen / Landschaftsgebundene Erholungsfunktionen

Weg mit besonderer Erholungsfunktion

Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope

NP — Naturpark Fichtelgebirge (gesamter Planausschnitt)

BD — Baudenkmal

25050 — Ökofläche Flurbereinigung mit Nummer (Fläche ohne rechtliche Verpflichtung)

Stadt Weißenstadt

Bebauungsplan "Auf dem Berg"

Karte 1 zum Umweltbericht:

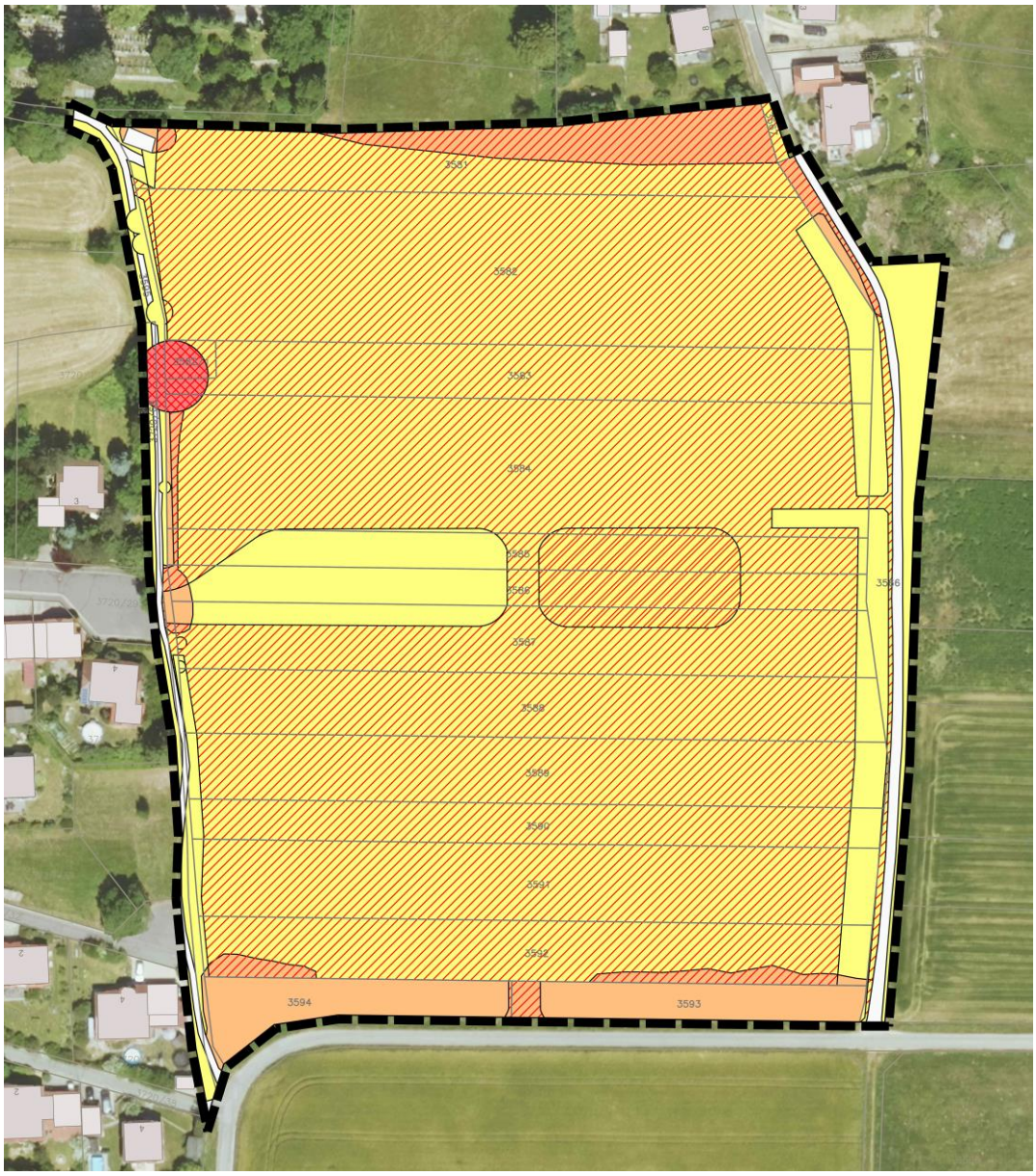
Bestand

Datum: 03.06.2026 Maßstab: 1 : 1.000

Planfertiger:
Stefan Weidenhammer
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Regierungsstraße 1 92224 Amberg
Tel: 09621/9702160 Fax: 09621/9119075
Mail: weidenhammer@sw-landschaft.com

Datei: P:\Auf dem Berg\CAD\Layout\Bestand.dwg
gedruckt am: 03.06.2026

25.1 KARTE AUSGLEICHSBEDARF



Legende

Bewertung Bestand (Wertpunkte BNT nach BayKompV)

- Biotop- und Nutzungstypen hoher Bedeutung (Biotopwert 12)
- Biotop- und Nutzungstypen mittlerer Bedeutung (Biotopwert zwischen 6 und 10)
- Biotop- und Nutzungstypen geringer Bedeutung (Biotopwert zwischen 1 und 5)
- Biotop- und Nutzungstypen ohne Bedeutung (Biotopwert 0)

Eingriffsschwere

- Faktor 1,0 (betroffener BNT hoher Bedeutung)
- Faktor 0,65 (GRZ 0,65)
- Faktor 0,4 (GRZ 0,4)
- Faktor 0 (kein Eingriff)

Sonstiges

- Geltungsbereich des Bebauungsplans

Stadt Weißenstadt

Bebauungsplan "Auf dem Berg"

Karte 2 zum Umweltbericht:
Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Datum: 03.06.2026 Maßstab: 1 : 1.000

Planfertiger:
Stefan Weidenhammer
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Regierungsstraße 1 92224 Amberg
Tel: 09621/9702160 Fax: 09621/9119075
Mail: weidenhammer@sw-landschaft.com

Datei: P:\Auf dem Berg\CAD\Layout\Ausgleichsbedarf.dwg
gedruckt am: 03.06.2026

26 SPEZIELLE ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG

27 BODENGUTACHTEN

