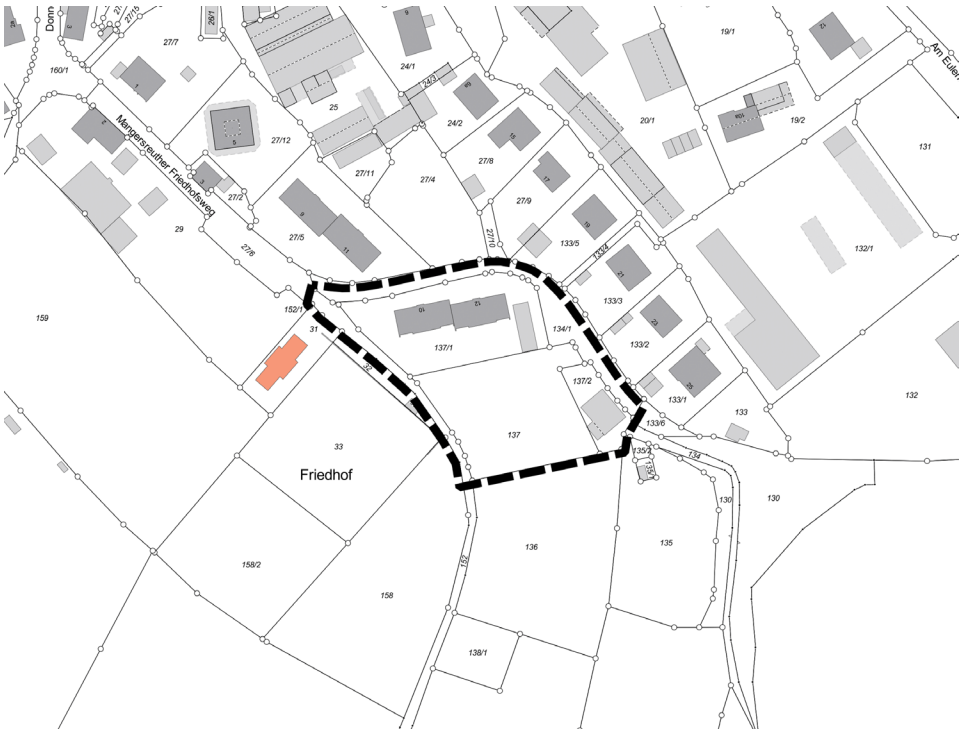
Bebauungsplan Nr. 349
„Mangersreuth – südlich des Mangersreuther Friedhofsweges“

Begründung



Katasterplanauszug mit Geltungsbereich, Gemarkung Mangersreuth (o. M.)

Datum:	04.11.2026
Planungsstand:	Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB
Entwurfsverfasser:	Stadt Kulmbach, Marktplatz 1, 95326 Kulmbach 520 Stadtentwicklung/Stadtplanung In Kooperation mit: Team 4 – Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH Oedenberger Str. 65, 90491 Nürnberg (Umweltbericht)

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A – Begründung 5
1. Planungsanlass 5
2. Ziele und Zwecke der Planung 5
2.1 Planungserfordernis 6
2.2 Leitlinien der Planung 6
2.3 Zielstellung der Planung 6
2.4 Geltungsbereich 7
2.5 Verfahren und Beteiligung 7
3. Angaben zum bestehenden Planungsrecht 8
3.1 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben 8
3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kulmbach (FNP) 11
3.3 Bestehende Bebauungspläne 12
3.4 Städtebauliche Satzungen 12
3.5 Informelle Planungen 12
4. Bestehende städtebauliche Situation 13
4.1 Siedlungsstruktur 13
4.2 Verkehrserschließung und ÖPNV 14
4.3 Umwelt und Landschaftspflege 15
4.4 Altlastensituation 15
4.5 Kampfmittel 15
4.6 Bodenbeschaffenheit 15
4.7 Archäologie 15
4.8 Ver- und Entsorgung 15
5. Planinhalte 16
5.1 Städtebauliches Konzept und Grundzüge der Planung 16
5.2 Maßgebliche zu berücksichtigende Belange 17
5.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen 18
5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 19
5.5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 20
5.6 Ortsrecht 21
5.7 Planungsalternativen 21

6. Umweltbelange und Fachgutachten 21
7. Auswirkungen 22
8. Kosten und Finanzierung 22
9. Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen 22
TEIL B – Umweltbericht 1
1. Einleitung 1
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bauleitplanes 1
1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes 2
2. Vorgehensweise 4
2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen 4
2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen 7
2.3 Methodische Vorgehensweise 8
3. Beschreibung & Bewertung der Schutzgüter und Prognose erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens 11
3.1 Schutzgut Mensch 11
3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 13
3.3 Schutzgut Boden 14
3.4 Schutzgut Wasser 16
3.5 Schutzgut Klima / Luft 18
3.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung 19
3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 21
3.8 Wechselwirkungen 21
3.9 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter 21
4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes 22
4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 22
4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 22
5. Eingriffsbewertung und verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen 22
5.1 Schutzgut Mensch 22
5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen 23
5.3 Schutzgut Boden 23
5.4 Schutzgut Wasser 23
5.5 Schutzgut Klima / Luft 24
5.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung 24
5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter 25

5.8 naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung 25
6. Maßnahmenkonzept 28
6.1 Vermeidungsmaßnahmen 28
6.2 Minimierungsmaßnahmen 28
6.3 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen 29
7. Empfehlungen für grünordnerische Maßnahmen 30
8. Allgemein verständliche Zusammenfassung 30
9. Literaturverzeichnis 32
Teil C – Zusammenfassung 1
1. Kosten und Finanzierung 1
2. Wesentliche Auswirkungen der Planung 1
3. Flächenbilanz 1
4. Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen 1

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Titelblatt – Katasterplanauszug mit Geltungsbereich, Gemarkung Mangersreuth (o. M.)
Abbildung 1 – Katasterauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 349 in der Fassung vom 27.05.2024, Gemarkung Mangersreuth (o. M.) 7
Abbildung 2 – Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 349, Gemarkung Mangersreuth (o. M.) 12
Abbildung 3 – Luftbild mit dem Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 349, Gemarkung Mangersreuth (o. M.) 14

TEIL A – Begründung

1. Planungsanlass

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 51 setzt für seinen Geltungsbereich seit dem Jahr 1964 verbindliches Baurecht fest. Seit dieser Zeit haben sich die städtebaulichen Rahmenbedingungen der Festsetzungen zunehmend geändert. So wurde die nördliche Bestandsbebauung durch eine Vielzahl kleinräumiger Bauvorhaben zu der aktuell vorhandenen, baustrukturell gemischten Siedlungsstruktur des Zentrums des Ortsteils Mangersreuth sukzessive verdichtet. Die im südlichen Teil des Geltungsbereiches vorhandenen und die daran anschließenden Waldflächen wurden verdichtet und durch das Bayerische Waldgesetz später rechtlich gesichert. Andere in der Planung vorbereitete Vorhaben, wie der Ausbau des Mangersreuther Friedhofsweges entlang des Friedhofes selbst sowie die Baurechte für Wohnbauvorhaben auf den Flurstücken 20/1, 135, 136 und 137, Gemarkung Mangersreuth, wurden nicht ausgenutzt und besitzen auf absehbare Frist keine realistische Umsetzungsperspektive. Der zugrundeliegende Bebauungsplan ist damit nicht mehr geeignet, die hier beabsichtigte städtebauliche Ordnung herzustellen und verfehlt somit die in § 1 Abs. 3 BauGB verankerte Planungspflicht. Aus diesem Grund werden die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 51 und die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 394 angestrebt.

2. Ziele und Zwecke der Planung

Für die zukünftige Entwicklung des nördlichen Teils des Plangebietes nach Aufhebung des zugrundeliegenden Bebauungsplanes bietet eine Anwendung des § 34 BauGB ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten. Insbesondere wird beabsichtigt, dass durch den Wegfall der teilweise restriktiven und mit aktuellen stadtplanerischen Zielen nicht mehr vereinbarer Festsetzungen des zugrundeliegenden Bebauungsplanes maßvolle Neubau- und Erweiterungsvorhaben ermöglicht werden und dadurch der Zielstellung der Innenentwicklung Rechnung getragen wird. Das Mittel der verbindlichen Bauleitplanung ist für die Ordnung dieser Maßnahmen nicht notwendig. Die Entstehung oder Verfestigung ungesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist nicht zu befürchten (siehe Begründung zur Aufhebung Bebauungsplan Nr. 51 im Parallelverfahren).

Der südliche Teil des Plangebietes ist nach Aufhebung des zugrundeliegenden Bebauungsplanes nach § 35 BauGB als planerischer Außenbereich zu bewerten. Mit dem Eigentümer der hier befindlichen Flurstücke 135 und 136, Gemarkung Mangersreuth, wurde aus diesem Grund im Vorfeld Kontakt aufgenommen. Dieser ist an einer zukünftigen baulichen Nutzung dieser

Grundstücke nicht interessiert. Einer fortgesetzten landwirtschaftlichen Nutzung dieser Flächen steht das Planvorhaben nicht entgegen.

Der mittlere Teil des Plangebietes soll durch die Aufstellung des **Bebauungsplanes Nr. 349** im Übergangsbereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und dem Außenbereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Die auf den Flurstücken 137/1 und 137/2 vorhandenen Anlagen sollen baurechtlich gesichert werden. Das Grundstück Fl. Nr. 137, Gemarkung Mangersreuth, befindet sich in städtischer Hand. Auf diesem soll ausreichendes Baurecht geschaffen werden, um die spätere Umsetzung einer Kindertagesstätte oder einer Wohnnutzung zu ermöglichen.

2.1 Planungserfordernis

Gemeinden haben entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB einen Bauleitplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund der Lage eines Teils des Plangebietes im Außenbereich und der Erschließungsplanung ist die Erstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Die künftige Bebauung soll geordnet und grundsätzlich an der bestehenden Bebauung orientiert etabliert werden.

2.2 Leitlinien der Planung

Eine Aufgabe der Stadt Kulmbach ist es, mittels Bauleitplanung die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuchs vorzubereiten und zu leiten. Die Bauleitpläne sollen unter anderem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung unterstützen, eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung begünstigen und in einer die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell erhaltenden und zu entwickelnden Weise fördern, um nicht zuletzt eine menschenwürdige Umwelt zu sichern - auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

2.3 Zielstellung der Planung

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die betroffenen Flächen, insbesondere den mittleren Teil des Plangebietes, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Damit wird je nach späterer Nutzung entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den sozialen

und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung nachgekommen. Zielstellung der Planung ist somit die bauplanungsrechtliche Vorbereitung einer sinnvollen Nutzung untergenutzter Grundstücke und einer maßvollen Erweiterung bestehender Bebauung.

2.4 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zum historischen Ortszentrum Mangersreuth in der südlichen Ausdehnung des dortigen Siedlungskörpers.

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 349 umfasst die Grundstücke mit den Flurstücknummern 134/1 (Teilfläche), 137, 137/1, 137/2, 152 (TF), Gemarkung Mangersreuth (siehe Abbildung 1). Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 349 umfasst eine Größe von ca. 0,54 ha.

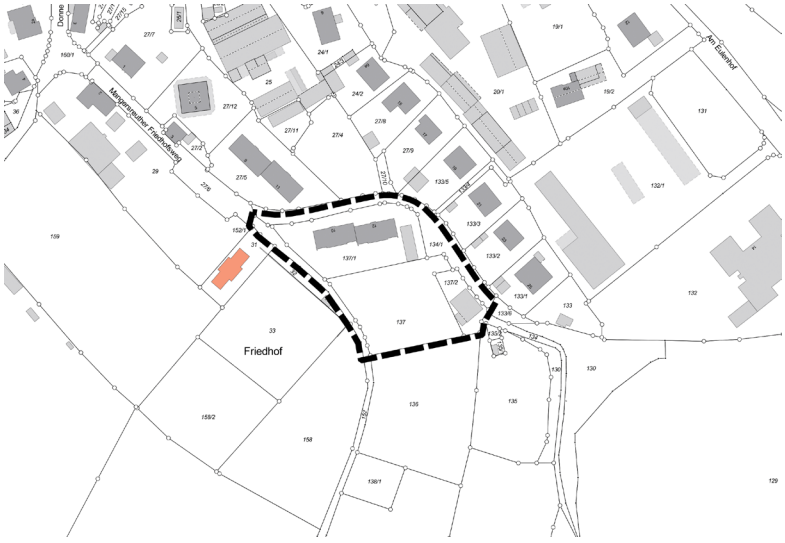


Abbildung 1 – Katasterauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 349 in der Fassung vom 27.05.2024, Gemarkung Mangersreuth (o. M.)

2.5 Verfahren und Beteiligung

Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 „für das Gebiet zwischen der neugeplanten B85 und dem Friedhofsweg in Mangersreuth“ mit seinen Änderungen und die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 349 „Mangersreuth – südlich des Mangersreuther Friedhofsweges“ erfolgen beide jeweils im Regelverfahren. Verfahrensvereinfachungen nach § 13 BauGB oder § 13a BauGB sind nicht anzuwenden. Der Bebauungsplan kann dem Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB) entsprechend aus dem FNP entwickelt werden. Eine FNP-Änderung muss nicht durchgeführt werden. Bei dem Bebauungsplan Nr. 349 handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB. Der Stadtrat der Stadt Kulmbach hat in seiner Sitzung am 25.07.2024 den

Beschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst, ein Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 51 durchzuführen und ein Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 349 einzuleiten.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB wird für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchgeführt. Es müssen auch die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Umweltbelange in die Abwägung Eingang finden. Grundsätzlich ist deshalb auch die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB Gegenstand der Planung und der Abwägung. Somit sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 349 auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanz wird in der Begründung dargestellt (siehe Teil B).
Der nach dem Ergebnis der Abwägung erforderliche Ausgleich von zu erwartenden Eingriffen in Natur und Landschaft kann hiernach durch geeignete Festsetzungen sowohl auf den Eingriffsgrundstücken als auch an anderer Stelle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 349 festgesetzt werden. Auch vertragliche Regelungen oder eine Tilgung durch ein sog. „Ökokonto“ wären grundsätzlich anwendbar.

Zur Beteiligung der Planung selbst werden die gesetzlichen Vorgaben der §§ 3, 4 und 4a BauGB eingehalten. Die frühzeitige Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 02.09.2024 bis einschließlich 27.09.2024 stattgefunden. Der Aufstellungsbeschluss sowie der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung wurden am 23.08.2024 im Amtsblatt Nr. 32 des Landkreises Kulmbach öffentlich bekannt gemacht.

Der weitere Verfahrensablauf wird in der Fortschreibung der Begründung ergänzt.

3. Angaben zum bestehenden Planungsrecht

3.1 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben

Das **Landesentwicklungsprogramm Bayern** (LEP Bayern, Stand 01.06.2023) legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung in Bayern fest. Die Staatsregierung konkretisiert damit die Vision für die nachhaltige räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns in einem Gesamtkonzept für einen mittelfristigen Zeitraum. Den ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen wird auch im Interesse künftiger Generationen gleichgewichtig Rechnung getragen. Maßgeblich sind überall gleichwertige Lebens-

und Arbeitsbedingungen, attraktive Lebens- und Arbeitsräume, eine räumlich ausgewogene und polyzentrale Entwicklung, Vielfältigkeit in Regionen, Städten, Dörfern und Landschaften, eine flächendeckende leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen und eine nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur unter der Vorgabe einer maßvollen und effizienten Flächeninanspruchnahme (vgl. LEP Bayern 2023, S. 6ff.)

Die Ziele (Z) des LEP Bayern sind von allen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts, sofern sie raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben durchführen, gemäß Art. 3 des Bayerischen Landesplanungsgesetzes (BayLplG) als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten.

Die Grundsätze (G) enthalten Aussagen, die von allen öffentlichen Stellen und vorgenannten Personen des Privatrechtes gemäß Art. 3 BayLplG bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind (vgl. LEP Bayern 2023, S. 10).

Die Strukturkarte des LEP Bayern stellt das Stadtgebiet Kulmbach als „Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ (Z) und als „Oberzentrum“ (Z) dar.

Im LEP sind folgende wesentlichen landesplanerischen Vorgaben als Ziele (Z) und als Grundsätze (G) aufgeführt, die für das benötigte Bauleitplanverfahren relevant sind:

- „In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten.“ (LEP: 1.1.1 – Z)
- „Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden.“ (LEP: 1.1.3 – G)
- „Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten
    - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
    - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
    - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

  genutzt werden.“ (LEP: 1.2.2 – G)
- „Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.“ (LEP: 1.2.2 – G)
- „Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen

gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden." (LEP: 1.4.1 – G)

- „Die als Oberzentrum eingestuften Gemeinden sollen auf Grund ihrer räumlichen Lage, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale die großräumige, nachhaltige Entwicklung aller Teilräume langfristig befördern." (LEP: 2.1.8 – G)
- „Die als Oberzentren eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des spezialisierten höheren Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird." (LEP: 2.1.8 – G)
- „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden" (LEP: 3.1.1 – G)
- „Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden." (LEP: 3.1.1 – G)
- „Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen." (LEP: 3.1.1 – G)
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen." (LEP: 3.3 – Z)
- „Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden." (LEP: 5.1 – G)

Ziel ist eine nachhaltige Raumentwicklung, ressourcenschonend und flächensparend. Die Zersiedelung der Landschaft soll vermieden werden und mit dem Anbindegebot sollen neue Siedlungsflächen nach Möglichkeit im Anschluss bestehender Flächen entstehen.

Der **Regionalplan Oberfranken-Ost (5)** hat das Ziel, diese Region insgesamt und in ihren Teilräumen so zu entwickeln, dass ihre Vorzüge langfristig erhalten und zugunsten der Bevölkerung und der Entwicklung von Wirtschaft und Arbeitsmarkt in der Region eingesetzt werden. Besonders sollen die natürlichen Ressourcen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt, das kulturelle Erbe, die Kenntnisse und Fähigkeiten der Bevölkerung gesichert und ebenso wie die

Mittlerfunktion in Deutschland, zur Tschechischen Republik und zu den Ländern Osteuropas, verstärkt für die Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region nutzbar gemacht werden. (RP: A Allgemeine Ziele – Z)

Der Regionalplan greift die Ansätze, Grundsätze und Ziele des LEP auf und entwickelt diese für die jeweilige Region weiter. Neben diesen Vorgaben sind folgende wesentliche regionalplanerische Zielsetzungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens betroffen:

- „Die Struktur der Mittelbereiche Hof, Kulmbach, Naila und Selb ist zur Erhaltung gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen, nachhaltig zu stärken." (RP: A Raumstruktur – Z)
- „Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in den Naturparken und Fremdenverkehrsgebieten der Region, sollen gestaltet und in die Landschaft eingebunden werden." (RP: B fachliches Ziel Erhaltung, Gestaltung und Pflege der Landschaft– G)
- „In den Stadt- und Umlandbereichen Bayreuth, Hof, Kulmbach u. Marktredwitz/Wunsiedel soll die Siedlungsentwicklung in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen den zentralen Orten und den übrigen Gemeinden erfolgen." (RP: B Siedlungsstruktur 1.3 – Z)

Die Attraktivität der Region als vielfältiger eigenständiger Lebens- und Wirtschaftsraum wird damit gesichert und die Region um das Oberzentrum Kulmbach gestärkt.

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Waldflächen im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes sowie, flächenmäßig hiermit überlagernd, eine Biotopfläche. Da im Zuge der Erschließung und Bebauung des Baugrundstückes ein Eingriff in diesen Naturbestand in Randbereichen unumgänglich ist, wurden hierzu im Vorfeld der Planungen Abstimmungen mit den betroffenen Fachstellen, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kulmbach durchgeführt. Weitere gesetzlich geschützten Schutzgebiete befinden sich nicht im Planungsgebiet.

3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kulmbach (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kulmbach (FNP) stellt für den Geltungsbereich der des Bebauungsplanes Nr. 349 im westlichen Teilbereich Wohnbauflächen sowie im südostlichen Teilbereich Waldflächen dar. Anhand der Darstellung lässt sich ablesen, dass die Bebauung des südwestlichen Teilbereiches zwar noch nicht vollzogen wurde, die Entwicklung aber als Zielsetzung zu verstehen ist. Die Darstellung geht über den beplanten

Bereich sogar hinaus. Die bestehende Wald- und Biotopfläche im südöstlichen Teilbereich ist ebenfalls dargestellt.

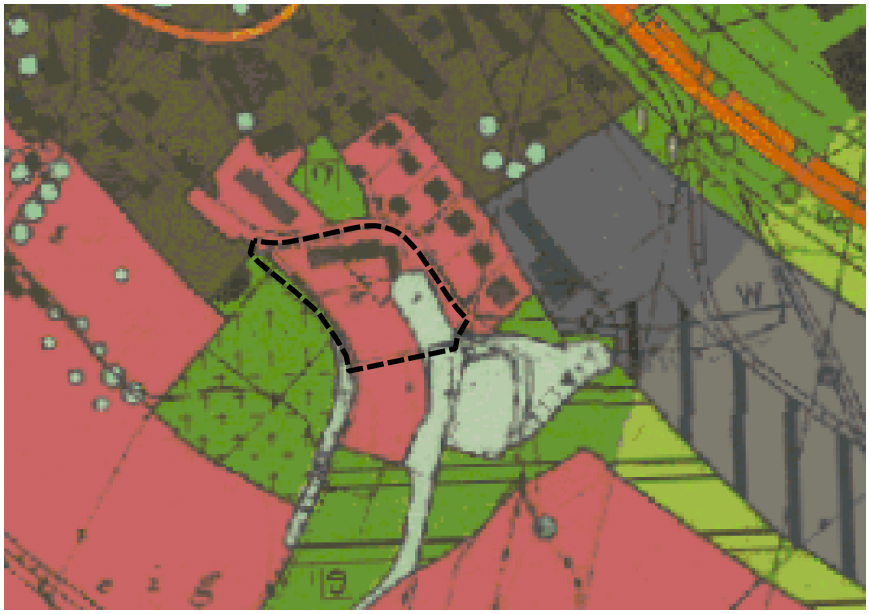


Abbildung 2 – Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 349, Gemarkung Mangersreuth (o. M.)

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Der aktuell rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 51 „für das Gebiet zwischen der neugeplanten B85 und dem Friedhofsweg in Mangersreuth“ mit seinen Änderungen umfasst das Plangebiet sowie weitere Flurstücke nördlich und südlich davon. Der Bebauungsplan Nr. 51 soll parallel zur Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 349 aufgehoben werden.

3.4 Städtebauliche Satzungen

Für das Vorhabengebiet selbst und auch im näheren Umfeld bestehen keine städtebaulichen Satzungen im Sinne des § 34 Abs. 4 BauGB sowie des § 35 Abs. 6 BauGB.

3.5 Informelle Planungen

Im **Städtebaulichen Entwicklungskonzept** der Stadt Kulmbach werden keine Maßnahmen für das Plangebiet oder den Stadtteil Mangersreuth insgesamt formuliert. Das Leitbild „Kulmbach 2030“ sowie allgemeine Strategien der Handlungsfelder sind nur bedingt auf das Plangebiet übertragbar.

Das am 02.12.2021 beschlossene **Innenentwicklungskonzept** mit kommunalem Flächenmanagement der Stadt Kulmbach (kurz: IEWK) enthält drei Szenarien zur Entwicklung des

Wohnbaulandbedarfes der Stadt Kulmbach. Die Varianten 2 und 3 beziehen dabei die zu erwartenden Effekte der Ansiedlung der Fakultät VII der Universität Bayreuth mit ein, während Variante 1 die bisher rückläufige Bevölkerungsentwicklung linear fortsetzt. In Variante 1 wird auf Grundlage der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung trotz steigendem Wohnraumbedarf pro Kopf insgesamt kein zusätzlicher Wohnraumbedarf ermittelt. In den Prognosen der Varianten 2 und 3 wird eine positivere Bevölkerungsentwicklung prognostiziert, die einen Wohnbaulandbedarf von 14,5 bzw. 28,2 ha bedingt. Weiter wurde innerhalb des allgemeinen Wohnraumbedarfes, unter Berücksichtigung des demographischen Wandels und der damit einhergehenden Herausforderungen, der Bedarf für spezifische Wohnangebote ermittelt. Hier wurde unter anderem ein Bedarf nach Wohnangeboten für Familien, insbesondere in Form von renovierten und neugebauten Einfamilienhäusern, definiert. Das Planungskonzept entspricht somit den Zielstellungen des IEWK.

In anderen informellen Konzepten wird der Stadtteil Mangersreuth nicht näher betrachtet.

4. Bestehende städtebauliche Situation

4.1 Siedlungsstruktur

Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zum historischen Ortszentrum Mangersreuth in der südlichen Ausdehnung des dortigen Siedlungskörpers. Das Plangebiet wie auch das umliegende Gebiet sind durch eine offene, gewachsene Bebauung gekennzeichnet. Der Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 349 umfasst zwei dreigeschossige Mehrfamilienhäuser sowie zwei Nebengebäude (Garagen).



Abbildung 3 – Luftbild mit dem Geltungsbereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 349, Gemarkung Mangersreuth (o. M.)

4.2 Verkehrserschließung und ÖPNV

Die bestehende Bebauung im Plangebiet grenzt in ausreichender Länge und Breite an die öffentliche Straßenverkehrsfläche an. Die Erschließung im Plangebiet soll über die öffentliche Ortsstraße „Mangersreuther Friedhofsweg“ (Flurstück Nr. 134/1) erfolgen. Die Erschließung wird somit als gesichert betrachtet. Der Ein- bzw. Ausfahrtbericht ist im Bebauungsplan an entsprechender Stelle festgesetzt

Der Weg mit der Flurnummer 152 („Weg zu den Weiheräckern“) ist derzeit nicht ausgebaut und soll aufgrund des Höhenunterschieds auch nicht zur Erschließung des Plangebietes ausgebaut werden.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist die Station „Mangersreuth“‘ in etwa 300 m fußläufigen Entfernung. Dies entspricht einem Weg von etwa 4 Minuten. An dieser Station verkehrt die Buslinie 2. Derzeit ist die früheste Abfahrt um 05:46 Uhr in Richtung ZOB Kulmbach. Um 18:30 Uhr besteht die letzte Möglichkeit von der Station ZOB zur Station Mangersreuth zu gelangen. Die Fahrzeit beträgt circa 15 Minuten. Somit ist auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr vom Plangebiet aus gegeben.

4.3 Umwelt und Landschaftspflege

In Teilbereichen des Flurstückes 137 befinden sich ein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes sowie, flächenmäßig hiermit überlagernd, eine Biotopfläche. Das Baufenster liegt außerhalb der festgesetzten Waldfläche.
Im Zuge der Erschließung des Baugrundstückes ist ein Eingriff in diesen Naturbestand in Randbereichen unumgänglich. Es wurden hierzu im Vorfeld der Planung Abstimmungen mit den betroffenen Fachstellen, dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten und der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Kulmbach durchgeführt. Es konnte hier ein grundsätzliches Einvernehmen mit der Planung hergestellt werden. Die Konzipierung von Ausgleichsmaßnahmen ist Teil des Bauleitplanverfahrens (siehe Umweltbericht, Teil B).

4.4 Altlastensituation

Im Vorhabengebiet befinden sich nach derzeitigem Stand keine Altlasten.

4.5 Kampfmittel

Nach derzeitigem Stand befinden sich innerhalb der Geltungsbereiche keine Kampfmittel.

4.6 Bodenbeschaffenheit

Innerhalb des Plangebiets befindet sich fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt), unter Wald gering verbreitet podsolig aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein).

4.7 Archäologie

Nach derzeitigem Stand sind im Geltungsbereich keine archäologischen Funde zu erwarten.

4.8 Ver- und Entsorgung

Gas- und Stromversorgung

Über den „Mangersreuther Friedhofsweg“ erfolgt die Gas- und Stromversorgung (Steuerleitungen) des Plangebiets.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über den „Mangersreuther Friedhofsweg“ sowie über den Feldweg bis zum Friedhof.

Wasserentsorgung

Die Wasserentsorgung erfolgt über einen Mischwasserkanal unterhalb des Mangersreuther Feldweges. Der Mischwasserkanal ist an die öffentliche Abwasseranlage der Stadtwerke Kulmbach angeschlossen. Die hydraulische Leistungsfähigkeit ist gegeben. Durch die Kläranlage Kulmbach ist ausreichend Kapazität gegeben, um die Belastung der neu anzuschließenden Einwohner auszugleichen. Anschlussmöglichkeiten an die öffentliche Kanalisation sind gegeben.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich soll anfallendes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden. Die abschließende Entscheidung über die Behandlung anfallender Niederschlagswasser obliegt der Genehmigungsplanung.

5. Planinhalte

Der § 9 BauGB enthält Vorschriften zum Inhalt des Bebauungsplans, und zwar in der Weise, dass § 9 BauGB diejenigen Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen/Hinweise als Möglichkeit oder Verpflichtung aufführt, welche im Bebauungsplan getroffen werden können bzw. sollen. Soweit von den Möglichkeiten der Festsetzungen, Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen/Hinweisen nach § 9 BauGB Gebrauch gemacht wird, werden diese zum Inhalt des Bebauungsplans. Hierbei unterscheidet der Bebauungsplan zwischen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1-4 und 7), Kennzeichnungen (Abs. 5), nachrichtlichen Übernahmen (Abs. 6 und 6a) und der Begründung des Bebauungsplans (Abs. 8).

5.1 Städtebauliches Konzept und Grundzüge der Planung

Das Bebauungskonzept sichert die beiden bestehenden Mehrfamilienhäuser im Norden durch Baugrenzen sowie zwei bestehende Garagenanlagen.

Der Großteil des Bebauungsplanes sieht die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO vor. Auf dem Flurstück 137, Gemarkung Mangersreuth, wird durch die Festsetzung von Baugrenzen eine spätere Bebauung vorbereitet. Zulässig sind nach Festsetzung der Art der baulichen Nutzung Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke. Insbesondere eine potenzielle Nutzung als Fläche für einen Neubau einer Kindertagesstätte wird somit ermöglicht. Genauso aber auch eine klassische Wohnnutzung. Die bestehenden Biotopflächen werden durch nachrichtliche

Übernahme gekennzeichnet. Die vorhandene Waldfläche wird zusammen mit dem Erhalt von Einzelbäumen nach § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Nr. 25 BauGB festgesetzt.

5.2 Maßgebliche zu berücksichtigende Belange

Belange gemäß §1 Abs. 6 BauGB, die im Planungsverfahren besonders berücksichtigt werden:

- **Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse; Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

  Dies sind zentrale Belange, deren Beachtung das gesamte Baugesetzbuch durchzieht. Sie stellen einen allgemeinen städtebaulichen Grundsatz dar. Die Berücksichtigung erfordert die Ermittlung von Gefahrensituationen. Im vorliegenden Fall ist das Plangebiet aufgrund seiner Randlage nicht von negativen Einwirkungen, die von benachbarten Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, betroffen. Die im Plangebiet vorhandene Siedlungsstruktur wird maßvoll erweitert, wobei die Nutzung der Eigenart des allgemeinen Wohngebietes entspricht.
- **Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung, Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB)**

  Soziale und kulturelle Belange der Bevölkerung machen bestimmte Infrastruktureinrichtungen erforderlich. Im Plangebiet wird explizit die Entwicklung einer Kinderbetreuungseinrichtung ermöglicht, diese ist im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO allgemein zulässig.
- **Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)**

  Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 349 verändert nicht die grundsätzliche Struktur des vorhandenen Siedlungsbereiches im Süden des Ortsteils Mangersreuth. Die Ermöglichung einer Bebauung auf dem Flurstück Nr. 137 ist als maßvolle Abrundung zu bewerten.
- **Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

  § 1 Abs. 6 Nr. 7 fasst für die Bauleitplanung bedeutsame umweltrelevante Belange zusammen. Die Vorschrift wird ergänzt durch § 1a BauGB, der weitere Belange des Umweltschutzes enthält. Das Leitbild der Umweltgerechtigkeit im städtischen Raum, mit Blick auf das Verhältnis von sozialer Lage, Gesundheit von Menschen um Umwelt ist zu

beachten. In vorliegender Planung werden die bestehenden beiden Biotopflächen nachrichtlich übernommen, beide liegen außerhalb der Baufenster. Die vorhandene Waldfläche wird festgesetzt und somit bauplanungsrechtlich gesichert. Für vorhandene Einzelbäume wird der Erhalt festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

- **Die Belange der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB)**
  Das Flurstück Nr. 137 wird derzeit nicht intensiv landwirtschaftlich genutzt. Mit einer Bebauung geht dementsprechend kein Verlust attraktiver landwirtschaftlicher Nutzfläche einher. Dennoch stellt jede Bebauung einen Eingriff in unberührte Naturbestandteile dar, den es gegen die weiteren genannten Belange abzuwägen gilt.

5.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Auf dem Flurstück 137, Gemarkung Mangersreuth, wird durch die Festsetzung von Baugrenzen eine spätere Bebauung vorbereitet. Zulässig sind nach Festsetzung der Art der baulichen Nutzung Wohngebäude, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke. Insbesondere eine potenzielle Nutzung als Fläche für einen Neubau einer Kindertagesstätte wird somit ermöglicht. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, um eine gewisse Freiheit in der Ausnutzung des Grundstücks offenzuhalten. Die Baugrenzen auf dem Flurstück Nr. 137 orientieren sich an der Topografie der Fläche sowie den bestehenden Biotop- bzw. Waldflächen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) im Allgemeinen Wohngebiet beträgt 0,3, maximal sind drei Vollgeschosse zulässig. Die Werte sichern ein Einfügen in die umgebende Bebauung, insbesondere orientiert an der bestehenden Wohnbebauung an der Straße Mangersreuther Friedhofsweg.

Garagen sind grundsätzlich nur innerhalb der beiden dafür vorgesehenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zulässig. Aufgrund der verschiedenen Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Flurstücks Nr. 137 wird eine Schaffung von Stellplätzen im Freien außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise ermöglicht. Dies ist im Hinblick auf Stellplätze insbesondere an der nordöstlichen Verbindung zum Mangersreuther Friedhofsweg denkbar.
Gemäß Umweltbericht sind Maßnahmen zum Ausgleich notwendig. Hierfür ist eine Fläche definiert worden, auf der entsprechende Maßnahmen durchgeführt werden. Auf die ausführliche

Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht wird verwiesen. Zum Ausgleich des ermittelten Kompensationsbedarf werden von der kommunalen Ökokontofläche Fl.Nr. 1160 Gmkg. Mangersreuth insg. 3.069 WP dem Bebauungsplan zugeordnet. Die erforderliche und **zuzuordnende Kompensationsfläche beträgt 341 m².**

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Biotop- und Waldflächen und um negative Auswirkungen auf die heimischen Ökosysteme zu vermeiden sind nur heimische Gehölze, Sträucher und Hecken zulässig. Es wird festgesetzt, dass je angefangenen 500m² Baugrundstücksfläche ein authochthoner Baum zu pflanzen ist. Die gepflanzten Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall durch Neubepflanzung der gleichen Art und Sorte zu ersetzen.

Für Außenbeleuchtungsanlagen gilt im Sinne des Schutzes von Organismen, wie bspw. Insekten, Fledermäuse und Vögel, eine Reduzierung des Blaulichtanteils durch geeignete Leuchtmittel. Entsprechende Leuchtmittel müssen eine korrelierte Farbtemperatur (CCT) von maximal 2500 Kelvin (warmweiß) aufweisen und dürfen nur Wellenlängen über 540 nm (geringer kurzwelliger Strahlungsanteil) besitzen, aufgrund verminderter Anlockwirkung. Die Festsetzung betrifft den gesamten Geltungsbereich.

5.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die folgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind zur Harmonisierung des Plangebietes mit den angrenzenden bestehenden Gebieten definiert worden, sorgen für einen Gestaltungsrahmen und geben übliche Baubesonderheiten der Stadt Kulmbach wieder.

Aus Gründen der Klimaanpassung, als Gegenmaßnahme zur dauerhaften Flächenversiegelung und zur verbesserten Versickerung wird festgesetzt, dass alle Flachdächer der Hauptgebäude (0° - 5°) zu mindestens 80 v.H. mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu erhalten sind. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten. Klarstellend sind Lichtkuppeln, Glasdächer, Terrassen sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ausdrücklich zugelassen. Auch die Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist technisch möglich.

Zur Aufrechterhaltung der Retentionsfähigkeit wird bei öffentlichen Parkflächen und privaten Stellplätzen und bei deren Zugängen für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur die Verwendung von Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zugelassen, wie z.B. Pflasterung mit mindestens 30 v.H. Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke. Nur stärker beanspruchter Flächen wie Fahrgassen oder Zufahrten können in Pflasterbelag oder mit einer Asphaltdecke ausgeführt werden.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Sie sind offen, in Stahl- oder Holzbauweise mit vertikaler Gliederung oder als lebende Zäune (Hecken) auszuführen. Bei der Errichtung von Einfriedungen ist auf die Ausführung von Sockelmauern zu verzichten. Einfriedungen sind mindestens mit einem Abstand von 15 cm zum Boden auszuführen, um den Durchgang von Kleinsäugern zu ermöglichen.

5.5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Informationen, die für sich genommen keinen Festsetzungscharakter im Sinne des § 9 BauGB entfalten, wurden als Hinweise in die Planung integriert:

- Zur Wasserwirtschaft werden Hinweise zur Versickerung, Einleitung von Niederschlagswasser, Wasserdichtigkeit und Schutz vor Oberflächenwasser bzw. Hochwasser und einer Elementarschadensversicherung gegeben.
- Abfall- und Bodenschutzrechtliche Belange werden erörtert und der Umgang mit Altlasten aufgezeigt.
- Bodendenkmalpflegerische Belange im Sinne des Umgangs bei Auffinden werden in der Planung behandelt.
- Des Weiteren werden Naturschutzrechtliche Belange bzgl. des Schutzes von Bäumen und des Bodens beleuchtet, eine Empfehlung von Fassadenbegrünung und Anlage von Zisternen ausgesprochen, sowie Anforderungen an die Außenbeleuchtung gestellt.
- Im Geltungsbereich befindet sich eine nicht anerkannte Grundstücksgrenze (Teilfläche Flurstück 152). Hierauf wird hingewiesen.
- Es folgen Hinweise zu baumbestandenen Flächen und daraus resultierenden potenziellen Gefahren.
- Aufgrund der Nähe zur Landwirtschaft sind bzgl. Zufahrten zu land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken Anforderungen ausgesprochen worden.

- Empfehlungen zum erweiterten Immissionsschutz bzgl. Lärm im Allgemeinen und während der Bauphase sind Teil der textlichen Hinweise.
- Ergänzt werden Hinweise zur Gestaltung von Freiflächen. Auf die Anwendung der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Kulmbach wird hingewiesen.

5.6 Ortsrecht

Zu den im Bebauungsplan und begleitenden Vorschriften sollen weiterhin auch Beachtung finden:

- Die Baumschutzverordnung der Stadt Kulmbach in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Kulmbach in der jeweils gültigen Fassung.
- Für die Ermittlung der nachzuweisenden Stellplätze die Stellplatzsatzung der Stadt Kulmbach in der jeweils gültigen Fassung.

5.7 Planungsalternativen

Aufgrund der bestehenden Bebauung und des begrenzten Umfangs des Geltungsbereichs ist eine grundsätzlich abweichende Stellung der baulichen Anlage nicht möglich.
Alternativen bestehen grundsätzlich in Form einer Nichtdurchführung der Planung oder der Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 51, um hier weitere Baurechte schaffen zu können. Während eine Nichtdurchführung, unabhängig der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 349, zu keiner nennenswerten Änderung des Baubestandes und damit zu keiner erwartbaren ersten oder besonderen Beeinträchtigung öffentlicher Belange führen würde, würde sich die fortgesetzte Mindernutzung des für eine Bebauung geeigneten Flurstückes 137, Gemarkung Mangersreuth, eine Beeinträchtigung des Belangs der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung mit sich ziehen. Eine erweiterte bauliche Nutzung würde aufgrund der topographischen, ökologischen und geologischen Rahmenbedingungen bei überschlägiger Betrachtung einen unwirtschaftlichen Aufwand für Erschließungs- und Kompensationsmaßnahmen bedeuten.
Das Vorhaben stellt einen maßvollen Ausgleich zwischen diesen konfligierenden Belangen dar und schafft eine verhältnismäßige Arrondierung des gewachsenen Ortsteiles.

6. Umweltbelange und Fachgutachten

Nach den allgemeinen Grundsätzen sind die Belange des Umweltschutzes im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und in die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Der

aktuelle Zustand des Plangebietes und die vorgesehene Nutzung, bezogen auf die Schutzgüter gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 7a BauGB (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt), § 1 Absatz 6 Nr. 7c BauGB (Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt), § 1 Absatz 6 Nr. 7d BauGB (Kulturgüter und sonstige Sachgüter) sowie § 1 Absatz 6 Nr. 7 i BauGB (Wechselwirkungen der vorgenannten Schutzgüter untereinander) sind im Teil Umweltbericht dargestellt.

7. Auswirkungen

Auswirkung bei Durchführung der Planung ist die Aktualisierung des geltenden Baurechtes zur fortgesetzten Wahrung der städtebaulichen Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Dies wird erreicht, indem der Bebauungsplan Nr. 51 aufgehoben und der Bebauungsplan Nr. 349 aufgestellt wird.
Das neu geschaffene Baurecht ermöglicht einen Neubau mit den zugelassenen Nutzungen nach § 4 BauNVO. Hierfür wird die bisher als Grün- und Unland genutzte Außenbereichsfläche herangezogen. Nach Rechtswirksamkeit der Satzung ist mit einer Umsetzung des geschaffenen Baurechtes zu rechnen.
Bei Nichtdurchführung der Planung besteht das aktuelle Baurecht grundsätzlich weiter fort.

8. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Kulmbach entstehen nach derzeitigem Stand durch die direkte Planung ausschließlich Kosten für den Umweltbericht. Eventuell kann es zu Kosten in Form von Erschließungskosten kommen.

9. Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplans und der Begründung wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen und Verordnungen herangezogen sowie berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerische Bauordnung (BayBO) und Bayerisches Wassergesetz (BayWG), Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung geltenden Fassung.
Folgende weitere Grundlagen und Regelungen wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes herangezogen:

Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Ein Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, 15.12.2021.

FIS	FIS-Natur Online des Bayerischen Landesamts für Umwelt.
FNP	Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kulmbach vom 29.05.2002.
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01.06.2023.
RP	Regionalplan Oberfranken – Ost (5), ohne Datum
Katasterplan	Katasterplan der Stadt Kulmbach, 07.10.2026.

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Stadt Kulmbach eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

TEIL B – Umweltbericht

1. Einleitung

Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und umfasst die auf Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes. Er basiert auf der Anlage 1 zum BauGB.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bauleitplanes

Lage und Ausgangszustand

Der Untersuchungsraum bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden der Stadt Kulmbach im Stadtgebiet Mangersreuth und grenzt östlich an den Friedhof Mangersreuth an (siehe Lageplan im Deckblatt). Im Norden des Untersuchungsraums befinden sich zwei Gebäude (Mangersreuther Friedhofsweg 10 und 12) sowie ein Garagenhof mit 6 Garagen, die in Folge der rechtskräftigen Urfassung des Bebauungsplans Nr. 51 errichtet wurden. Im Osten des Untersuchungsraums befindet sich zudem eine große Doppelgarage (gegenüber Mangersreuther Friedhofweg 25).

Ziele des Vorhabens

Da der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 inkl. seiner Änderungen (letzte rechtskräftige Änderung 1994) nicht mehr geeignet ist, die im Plangebiet beabsichtigte städtebauliche Ordnung herzustellen, wird dieser aufgehoben.

Um den geänderten städtebaulichen Situationen zu entsprechen und eine Umnutzung zu ermöglichen, wird deshalb für den dargestellten Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 51 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 349 angestrebt.

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, die betroffenen Flächen, insbesondere den mittleren Teil des Plangebietes, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Damit wird je nach späterer Nutzung entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB insbesondere den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung nachgekommen. Zielstellung der Planung ist somit die bauplanungsrechtliche Vorbereitung einer sinnvollen Nutzung untergenutzter Grundstücke und einer maßvollen Erweiterung bestehender Bebauung

Lage, Größe und räumliche Abgrenzung

Der Untersuchungsraum des Plangebiets liegt im südlichen Stadtgebiet der Stadt Kulmbach im Stadtteil Mangersreuth und umfasst die Fl.Nr. 152, 137, 137/1, 137/2 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 134/1 Gmkg. Mangersreuth.



Abb. 1: Lageplan mit Vorhabengebiet (rote Umrandung)

(Quelle: Kartengrundlage Bayerische Vermessungsverwaltung 07.07.2026, nicht maßstäblich)

1.2 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) formuliert als allgemeinen Grundsatz: „Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

Die Ziele des Bodenschutzes sind insbesondere in § 1 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BNatSchG verankert. Danach sind sich nicht erneuernde Naturgüter sparsam und schonend zu nutzen und Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

In § 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wird als Ziel die nachhaltige Sicherung und Wiederherstellung der Bodenfunktionen formuliert. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Es gilt ein generelles Vermeidungsgebot im Hinblick auf die natürlichen Bodenfunktionen sowie die Funktionen der Böden als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte. In § 4 Abs. 1 wird ausgeführt, dass jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Gemäß Abs. 2 sind Grundstückseigentümer und Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück verpflichtet, Maßnahmen zur Abwehr der von ihrem Grundstück drohenden schädlichen Bodenveränderungen zu ergreifen. Das BBodSchG wird durch das Bayerisches-Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) konkretisiert und ergänzt.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Ziel des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist es durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut zu schützen (§ 1 WHG). Dieses Gesetz gilt für oberirdische Gewässer, Küstengewässer, Grundwasser sowie Teile davon. Es schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete Bewirtschaftung des ober- und unterirdischen Wassers nach Menge und Beschaffenheit und steuert somit die menschlichen Einwirkungen auf Gewässer. Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern und so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihr auch dem Nutzen Einzelner dienen (§ 5, Abs. 1). Vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen sollen unterbleiben (Vorsorgegrundsatz). Insgesamt ist ein hohes Schutzniveau für die Umwelt zu gewährleisten.

2. Vorgehensweise

2.1 Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.09.2026 (BGBl. I S. 286) m.W.v. 06.10.2026
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist
  - ⇨ Schutz von Luft und Klima durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen
  - ⇨ Schutz von Flächen mit Wohnfunktion und Erholungsfunktion gegenüber luftgetragenen Schadstoffimmissionen
  - ⇨ Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft ist zu sichern
  - ⇨ Erhaltung wild lebender Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt, einschließlich ihrer Stoffumwandlungs- und Bestäubungsleistungen
  - ⇨ Bewahrung von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen
  - ⇨ Erhalt und Entwicklung von Vorkommen von Tieren und Pflanzen sowie Ausprägungen von Biotopen und Gewässern auch im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Natur- und Landschaftserlebnis
  - ⇨ Sicherung der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeigneter Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich sowie Schutz großflächiger Erholungsräume.
  - ⇨ Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege oder Ersatz im betroffenen Naturraum
  - ⇨ Sichern und Aufwerten der Lebensraumfunktion für Artengemeinschaften und für seltene / gefährdete Arten

- Wasserhaushaltsgesetz (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) Artikel 1 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 07.08.2009 bzw. 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 224)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) geändert worden ist
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Gesundheit vom 17. Dezember 2008, Az. 52e-U4502-2008/28-1b (AllMBl. 2009 S. 4)
- Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer, Bek. des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 17. Dezember 2008 (AllMBl 1/2009, S. 7)
  - ⇨ Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern
  - ⇨ Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser
- Bundes-Bodenschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021
- Bayerisches Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 649) geändert worden ist
- Bundes-Klimaschutzgesetz vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 235) geändert worden ist"
  - ⇨ Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen
  - ⇨ Erhalt von Bodenfunktionen insbesondere von Böden mit hoher / sehr hoher Leistungsfähigkeit hinsichtlich der Funktionen (entsprechend § 2 BBodSchG)
- Bayerisches Klimaschutzgesetz (BayKlimaG) vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598, 656, BayRS 2129-5-1-U), das zuletzt durch § 25 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist
  - ⇨ Berücksichtigung der erneuerbaren Energien und des Klimaschutzes bei Verwaltungsentscheidungen
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226) geändert worden ist

- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. April 2026 (GVBl. S. 190) geändert worden ist
  - ⇨ Berücksichtigung der Schutzgüter Tiere, Pflanzen (inkl. biologische Vielfalt), Schutzgut Boden, Fläche, Schutzgut Wasser, Schutzgut Luft/ Klima, Schutzgut Landschaft
  - ⇨ Grundsätzlich sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
  - ⇨ Verringerung der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen, durch Nutzung der Möglichkeiten zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung
  - ⇨ Begrenzung der Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß, der Umnutzung von landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen auf den notwendigen Umfang
  - ⇨ Die Bauleitpläne sollen dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern
  - ⇨ 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
  - ⇨ Schutz der biologischen Vielfalt
  - ⇨ Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener und neu zu schaffender Lebensräume
  - ⇨ Erhaltungsziele und Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten, Ziele und Vorgaben der Schutzgebiete: NSG, ND, geschützte Biotope, LSG, geschützter Grünbestand
  - ⇨ Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde, sozial und kulturell ausgewogene Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung
  - ⇨ Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
  - ⇨ Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 183) geändert worden ist

- Bayerisches Immissionsschutzgesetz (BayImSchG) vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 686, BayRS 2129-1-1-U), das zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) geändert worden ist
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm
- Immissionsrichtwerte
- Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) Beschluss der LAI vom 13.09.2012
  - ⇨ Vermeidung und Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen durch Emissionen in Luft, Wasser und Boden unter Einbeziehung der Abfallwirtschaft, um ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu erreichen
  - ⇨ Schutz und der Vorsorge gegen Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen, die auf andere Weise herbeigeführt werden.
  - ⇨ Immissionsrichtwerte Lärm und Blendwirkung, § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB Schutzgut Mensch

2.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen

Schutzgebiete mit internationaler Bedeutung (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete)

Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura-2000-Gebieten. Zudem konnten keine Lebensraumtypen oder Arten des Natura-2000 Schutzgebietsnetzes im Untersuchungsbereich nachgewiesen werden.

Das nächstgelegene Natura-2000-Gebiet mit dem FFH-Gebiet „5835-372 Mainaue und Muschelkalkhänge zwischen Kauerndorf und Trebgast“ liegt etwa 3,2 km nordöstlich. Aufgrund der Entfernung und Art des Vorhabens ist das Natura-2000-Gebiet von der Planung nicht berührt. Das geplante Bauvorhaben greift nicht in die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets ein. Eine detaillierte Natura-2000-Verträglichkeitsprüfung wird somit im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Schutzgebiet mit nationaler Bedeutung

Das Vorhaben berührt keine Naturschutzgebiete (nach § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes), Nationalparke (nach § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes) oder Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes) oder Naturdenkmäler (nach § 28 des Bundesnaturschutzgesetzes) im oder in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsraumes.

Geschützte Lebensräume gemäß § 30 BNatSchG

Es finden sich keine gemäß § 30 BNatSchG geschützten Biotope innerhalb des Untersuchungsraumes.

Wasserschutzgebiete

Das Plangebiet liegt in keinem festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet.

Überschwemmungsgebiete

Das Untersuchungsgebiet liegt in keinem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Regionalplan Oberfranken-West

Siehe ausführliche Darstellung in Begründung Teil A Kap. 3.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kulmbach stellt für das Plangebiet in Teilflächen eine Baufläche und eine Fläche für den Waldbereich/Biotop dar.

Landschaftsplan

In der Zielkonzeption zum Landschaftsplan sind im Geltungsbereich keine Ziele vorgesehen.

2.3 Methodische Vorgehensweise

Für die Prüfung wurde eine Biotop- und Nutzungstypenerfassung des Geltungsbereichs und des Umfelds vorgenommen und vorhandene Unterlagen ausgewertet.

Die Umweltprüfung wurde 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 Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a-d BauGB. Die einzelnen Schutzgüter wurden hinsichtlich Bedeutung und Empfindlichkeit bewertet, wobei die Vorbelastungen berücksichtigt wurden.

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. Ergänzend und zusammenfassend werden die Auswirkungen hinsichtlich der Belange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 e-i BauGB dargelegt.
Bei der Prognose der möglichen erheblichen Auswirkungen des Bauleitplanes wird die Bau- und Betriebsphase auf die genannten Belange berücksichtigt.

Baubedingte Wirkungen

Beeinträchtigungen der Umwelt und des Naturhaushaltes, die während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens vorübergehend auftreten und nach Abschluss der Bauarbeiten wieder enden oder abklingen, sind als baubedingte Wirkungen zu werten.

Schutzgut	Wirkung	Beeinträchtigung	Erheblichkeit
Fläche	Vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleinrichtungsflächen und Befahrung des Geländes	Vorübergehend Flächeninanspruchnahme	keine (Fläche geht nicht verloren, Nutzung ist reversibel)
Boden	Bodenverdichtung und -durchmischung durch maschinellen Einsatz	Bodenveränderung durch Bodenverdichtung/-durchmischung	gering bis mittel
Klima / Klima-anpassung	Stoffliche Emissionen (Abgase, Staub etc.) während der Bauphase	Temporäre und wechselnde Belastung	gering
Luft	Stoffliche Emissionen (Abgase, Staub etc.) während der Bauphase	Temporäre und wechselnde Belastung	gering
Wasser	Stoffliche Emissionen (Reifenabrieb, Baustoffe etc.) während der Bauphase	Temporäre und wechselnde Belastung	keine
Tiere / biol. Vielfalt	Flächeninanspruchnahme sowie Störungen (Lärm, Erschütterungen, stoffliche Emissionen)	Temporäre Beeinträchtigung sowie anteiliger Verlust von Lebensräumen	gering bis mittel
Landschaft / Landschaftsbild	Vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleinrichtungsflächen und Befahrung des Geländes	Vorrübergehende Beeinträchtigung Landschaftsbild	Gering
Mensch / menschl. Gesundheit	Emissionen (Abgase, Staub, Erschütterungen, Lärm etc.) während der Bauphase	Temporäre Beeinträchtigung durch Baumaßnahme	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Denkmale gem. BayDSchG bekannt; keine kulturhistorische Nutzungsform	Keine Beeinträchtigung	gering

Anlagebedingte Wirkungen

Beeinträchtigungen der Umwelt und des Naturhaushaltes, die durch das Vorhandensein der Anlage bzw. des Vorhabens in der Regel dauerhaft auftreten, sind als anlagenbedingte Wirkungen zu werten.

Schutzgut	Wirkung	Beeinträchtigung	Erheblichkeit
Fläche	Flächeninanspruchnahme durch Anlage	Fläche geht nicht verloren, Nutzung ist reversibel	gering
Boden	Bodenverdichtung und Bodenversiegelung im bebauten Bereich	Lokale Bodenveränderung durch Versiegelung	gering
Klima / Klima-anpassung	Zusätzliche Aufheizung des Siedlungsraumes durch Bebauung	Lokal höheres Aufheizen bei Sonneneinstrahlung	mittel
Luft	Verlust an Offenland in Siedlungsnähe	Verlagerung von klimatischen Ausgleichsräumen	mittel
Wasser	Bodenversiegelung durch Gebäude und Wegeflächen	Verlust von Infiltrationsfläche	mittel
Tiere / biol. Vielfalt	Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung	Verlust an Lebensräumen (Grünland und Gehölzsaum)	mittel
Landschaft / Land-schaftsbild	Weitere bauliche Prägung des Raumes	Landschaftsraum teilweise bereits bebaut und nicht frei einsehbar/landschaftswirksam	gering
Mensch / menschl. Gesundheit	Keine maßgebliche Wirkung auf bestehende Nutzung im Umfeld	keine Beeinträchtigung	keine
Kultur- und Sachgüter	Keine Denkmale gem. BayDSchG bekannt; keine kulturhistorische Nutzungsform	Keine Beeinträchtigung	gering

Betriebsbedingte Wirkungen

Beeinträchtigungen der Umwelt und des Naturhaushaltes, die durch den Betrieb und die Nutzung der Anlage in der Regel temporär auftreten, sind als betriebsbedingte Wirkungen zu werten.

Schutzgut	Wirkung	Beeinträchtigung	Erheblichkeit
Fläche	Potenzielle zusätzliche Versiegelungen/Überbauungen durch	Keine, da keine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgt	keine

Schutzgut	Wirkung	Beeinträchtigung	Erheblichkeit
	Nebenanlagen oder Grundstücksgestaltungen		
Boden	Potenzielle zusätzliche Versiegelungen/Überbauungen durch Nebenanlagen oder Grundstücksgestaltungen	Bodenveränderung durch Bodenverdichtung/-durchmischung	gering bis mittel
Klima / Klima-anpassung	keine	keine	keine
Luft	keine	keine	keine
Wasser	keine	keine	keine
Tiere / biol. Vielfalt	Störungen des Umfeldes durch Nutzung und Außenbeleuchtung	Vergrämung/Störung von Bspw. gehölzbrütenden Vogelarten im Gartenbereich und Lockwirkung auf Insekten durch Beleuchtung	gering
Landschaft / Land-schaftsbild	Keine	keine	keine
Mensch / menschl. Gesundheit	Emissionen durch allg. Nutzung	geringe Mehrbelastung durch die Wohnnutzung auf bestehenden Siedlungsraum	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine

Die detaillierte Untersuchung erfolgt innerhalb des Kapitels bezogen auf das jeweilige Schutzgut.

3. Beschreibung & Bewertung der Schutzgüter und Prognose erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens

3.1 Schutzgut Mensch

Bestand

Der Untersuchungsraum befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Gemeindeteils Mangersreuth und liegt dort zwischen dem Mangersreuther Friedhof (westlich) und dem Straße Mangersreuther Friedhofsweg. Nördlich und östlich schließt allg. Wohnbebauung sowie ein Spielplatz an. Der Untersuchungsraum gliedert sich in landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland), bereits

teilweise bebaute Grünfläche sowie Hecken- und Baumbestände, die an die südliche Waldfläche anschließen.

Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes Mensch steht die Wahrung der Gesundheit und des Wohlbefindens des Menschen im Vordergrund, soweit diese von Umweltbedingungen beeinflusst werden. Hierbei ist die Erhaltung gesunder Lebensverhältnisse durch Schutz des Wohn- und Wohnumfeldes (Aspekt Wohnfunktion) sowie die wohnortnahe Feierabenderholung bzw. die positiven Wirkungen siedlungsnaher Freiräume auf das Wohlbefinden des Menschen (Funktion für Naherholung) maßgebend.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Wohnfunktion
	Funktion für Naherholung

Wohnfunktion

Der nördliche Teil des Untersuchungsraumes ist bereits mit zwei Mehrparteienhäusern bebaut und als strukturarmer Hausgarten angelegt. Im Osten befindet sich eine dem Mehrparteienhaus zugeordnete Garagenreihe sowie eine separate Doppelgarage.
Der restliche Teil des Untersuchungsraumes besitzt aufgrund der landwirtschaftlichen Grünlandnutzung und dem naturnahen Gehölzbestand einen hohen Wert für das Wohnumfeld. Störende Einflüsse sind im Umfeld nicht vorhanden.

Funktionen für die Naherholung

Bis auf einen strukturarmen Hausgarten, einer öffentlichen Grünfläche mit Sitzgelegenheit und einem Flurweg entlang des Mangersreuther Friedhofs sind keine Einrichtungen zur Naherholung im Untersuchungsraum vorhanden.

Prognosen der Auswirkungen

Durch das geplante Vorhaben gehen Strukturen verloren, die das Wohnumfeld positiv prägen und zum Teil der Naherholung dienen. Zudem erhöht sich die bauliche und verkehrliche Belastung durch weitere Wohnbebauung. Durch grünordnerische Festsetzungen im Rahmen des

Bebauungsplans wird das zukünftige Wohnumfeld jedoch trotz zusätzlicher Bebauung aufgewertet und im Rahmen der Hausgartengestaltung Aufenthaltsqualität zur Naherholung geschaffen. Zudem ist durch die moderate Wohnbebauungsplanung im Anschluss zur bestehenden Wohnbebauung keine maßgebliche Mehrbelastung zu erwarten.

3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Innerhalb des Untersuchungsraumes sind große Teilbereiche bereits durch bestehende Bebauung geprägt und durch die vorherrschende Nutzung strukturarm entwickelt. Der südliche Teilbereich des Untersuchungsraumes enthält dagegen mäßig extensiv genutztes Grünland, das in artenarme Säume übergeht und an Hecken- und Baumbestände anschließt. Die Gehölzbestände stellen hierbei, aufgrund des teils älteren Baum- und dichten Heckenbestandes, wertvolle Elemente dar.

Bewertung

Für die Beurteilung des Schutzgutes sind mehrere Einzelfaktoren entscheidend, die zusammenspielen und die Natürlichkeit im Untersuchungsraum darstellen.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Vorkommen seltener Arten
	Seltenheit des Biotoptyps
	Größe und Verbundsituation
	Repräsentativität
	Wiederherstellbarkeit

<u>Naturnähe</u>

Naturnahe Bereiche liegen nur südlich im Untersuchungsraum im Bereich des Grünlandes und der Gehölz- bzw. Baumbestände und deren Säume vor. Durch die Siedlungsnähe und angrenzende Nutzung (landwirtschaftlich sowie Gartennutzung) besteht jedoch eine grundsätzliche Belastung.

Vorkommen seltener Arten

Im Untersuchungsraum konnten zum Zeitpunkt der Begehung (April 2026) keine seltenen Arten oder Hinweise auf deren Vorkommen gefunden werden.

Seltenheit des Biotoptyps

Im Untersuchungsraum kommen keine seltenen Biotoptypen vor, jedoch ist der vorkommende Gehölzbestand strukturreich und mit teils älteren Überhältern bestockt.

Größe und Verbundsituation

Etwa die Hälfte des Untersuchungsraumes ist durch den Bestand ökologisch wertvoller. Zudem besteht eine Verbindung zu einer südlich anschließenden Waldfläche sowie weiterem Grünland.

Repräsentativität

Die Zusammensetzung der Biotoptypen stellt keine Besonderheit dar.

Wiederherstellbarkeit

Für Teilbereiche des Untersuchungsraumes ist aufgrund von ökologisch wertvollen Beständen und älteren Baumbestand ein teils langer Zeitraum zur Wiederherstellung anzunehmen. Die Biotoptypen sind jedoch allg. Wiederherstellbar.

Prognosen der Auswirkungen

Durch das geplante Vorhaben gehen ökologisch wertvolle und teils ältere Strukturen verloren. Im Rahmen des Bebauungsplans und den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen können jedoch weite Teile des Bestandes erhalten werden. Für die Überplanung des übrigen Bestandes erfolgt unter Kap. 5.8 „naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung“ die Bilanzierung des Eingriffs und Kap. 6. die Zuordnung einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme, wodurch Beeinträchtigungen gemindert werden.

3.3 Schutzgut Boden

Bestand

Die Bodenverhältnisse im Untersuchungsbereich lassen sich nach aktuellem Stand nur über verfügbare Fachdaten des Landesamtes für Umwelt Bayern abgreifen, da kein Bodengutachten vorliegt. Aus den Fachdaten geht hierbei hervor, dass im Untersuchungsraum fast ausschließlich pseudovergleyt Braunerde vorkommt. Im Bereich der anschließenden Waldfläche liegt zudem

gering verbreitet podsolige Braunerde aus (grusführendem) Sand (Deckschicht oder Sandstein) über (grusführendem) Schluffsand bis Sandlehm (Sandstein).
Teilbereiche im Untersuchungsraum sind bereits überbaut bzw. anthropogen geprägt durch einen angelegten Hausgarten bzw. die landwirtschaftliche Nutzung.

Bewertung

Zur Bewertung des Bodens sind neben der allg. Grundleistung als Lebensraum auch die einzelnen Funktionen des Bodengefüges zu betrachten.
Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	natürliches Ertragspotenzial
	Biotopentwicklungspotenzial Standort für natürliche Vegetation
	Pufferfunktion bei Schwermetallen und organische Stoffe
	Retentionsvermögen und Rückhaltevermögen bei wasserlöslichen Stoffen

Natürliches Ertragspotenzial

Nach der Bodenschätzung des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Bayern (Bezogen über den BayernAtlasPlus) ist für den Untersuchungsraum überwiegend ein mittleres Ertragspotential von 51 anzunehmen.

Biotopentwicklungspotenzial

Ausgehend von der Topographie und unter Berücksichtigung der vorherrschenden Bodentypen besteht im Untersuchungsraum ein mittleres Biotopentwicklungspotenzial sowohl bzgl. trockener aber auch feuchter Lebensräume.

Pufferfunktion

Die Pufferfunktion des vorherrschenden Bodentyps ist allg. im mittleren Bereich anzusiedeln, wobei sie stark vom Ausgangsgestein und vom Kalkgehalt abhängt.

Retentionsvermögen

Das Retentionsvermögen der vorherrschenden Bodentypen ist durch den Sandanteil allg. als mittel einzustufen.

Prognosen der Auswirkungen

Durch das geplante Vorhaben sind zusätzliche Bodenveränderungen im Rahmen der Bauphase erforderlich, die in weiteren Bereichen die natürlichen Bodenfunktionen stören bzw. unterbinden. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl und grünordnerischen Maßnahmen ist jedoch mit einer moderaten Bebauung und einer umliegenden Begrünung zu rechnen, wodurch in Teilbereichen die Bodenfunktionen erhalten bleiben.

3.4 Schutzgut Wasser

Bestand

Für den Untersuchungsraum liegen aktuell keine Angaben bzgl. des Grundwasserflurabstandes vor, jedoch geht aus Bohrungen des Umfeldes ein Abstand von ca. 4 m hervor.

Oberflächengewässer sind im Untersuchungsraum nicht vorhanden und fehlen auch im weiteren Umfeld. Der östliche Randbereich liegt jedoch im wassersensiblen Bereich, wobei es keine Hinweise auf eine ehemaligen Gewässerlauf gibt.

Bewertung

Zur Bewertung des Schutzgutes Wasser sind die Teilaspekte Grundwasser und Oberflächenwasser separat zu betrachten.

Bewertungskriterien für Oberflächengewässer sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	Naturnähe
	Retentionsfunktion
	Einfluss auf das Abflussgeschehen

Bewertungskriterien für Grundwasser sind:

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

Naturnähe

Im Untersuchungsraum sind weder Oberflächengewässer von Quellaustritte des Grundwassers vorhanden.

Retentionsfunktion

Durch die vorherrschenden Bodentypen ist das Retentionsvermögen innerhalb des Untersuchungsraumes allg. als mittel einzustufen.

Einfluss auf das Abflussgeschehen

Aufgrund der vorherrschenden Topografie und überwiegenden Flächennutzung als Grünland erfolgt ein Oberflächenabfluss weitestgehend von West nach Ost, wo sich das Wasser im Bereich der Großbäume ansammelt.

Geschütztheitsgrad der Grundwasserüberdeckung (Empfindlichkeit)

Ausgehend von dem anzunehmenden Grundwasserflurabstand von ca. 4 m und den vorherrschenden Bodentypen besteht eine mittlere Empfindlichkeit für das Grundwasser.

Bedeutung für Grundwassernutzung

Der Untersuchungsraum hat nach aktuellem Stand keine Bedeutung für die Grundwassernutzung.

Bedeutung des Grundwassers im Landschaftshaushalt

Der Untersuchungsraum liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten und die nächsten Gebiete sind mind. 3 km entfernt. Somit besitzt der Bereich eine geringe Bedeutung für den Landschaftshaushalt.

Prognosen der Auswirkungen

Während der Bauphase kann es durch den Einsatz schwerer Baumaschinen insbesondere bei nassen Witterungsbedingungen zu einer verstärkten Verdichtung des Bodengefüges kommen. Dies wirkt sich auf das Grundwasser durch ein gestörtes Versickerungsverhalten des Niederschlagswassers und somit der Grundwasserneubildung aus. Unter Berücksichtigung der Witterungsverhältnisse und möglichst Einsatz von leichten Baumaschinen, kann dies jedoch minimiert werden.

Grundsätzlich besteht während der Bauarbeiten die Möglichkeit, dass aus den Maschinen grundwasserschädigende Substanzen wie Öl austreten. Durch sachgerechten Umgang mit den Maschinen sowie Wartung und ordentliche Betriebsführung, kann dies jedoch minimiert werden.

3.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestand

Der Untersuchungsraum gliedert sich in landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland), bereits teilweise bebaute Grünfläche sowie Hecken- und Baumbestände, die an die südliche Waldfläche anschließen. Durch die umliegenden Gehölzbestände bzw. Waldfläche besteht kein direkter Übergang zum umliegenden Offenland.

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.

Bewertungskriterien sind:

Bedeutung / Empfindlichkeit	lufthygienische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete
	klimatische Ausgleichsfunktion für Belastungsgebiete

<u>lufthygienische Ausgleichsfunktion</u>

Durch den Gehölzbestand dienen Teilflächen des Untersuchungsraumes dem lufthygienischen Ausgleich, jedoch ohne direkten Bezug zu Belastungsräumen, da das Gebiet in äußerster Ortsrandlage liegt.

<u>klimatische Ausgleichsfunktion</u>

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Lage im Randbereich des Siedlungsraumes nicht als klimatisches Belastungsgebiet einzustufen. Die Freiflächen haben allgemeine lokale Bedeutung als

Kaltluftentstehungsgebiet und die Gehölzbestände und Waldflächen zur Frischluftentstehung, jedoch ohne maßgebliche Siedlungsrelevanz.

Prognosen der Auswirkungen

Durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung und dem Verlust an Gehölzbeständen kann es zu lokalklimatischen Veränderungen kommen. Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen können dem entgegenwirken, wodurch in Summe keine maßgebliche Mehrbelastung entsteht. Der Erhalt von Gehölzbeständen sorgt zudem dafür, dass lufthygienische Ausgleichsfunktionen erhalten bleiben.

3.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Bestand

Der Untersuchungsraum befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Gemeindeteils Mangersreuth und liegt dort zwischen dem Mangersreuther Friedhof (westlich) und der Straße Mangersreuther Friedhofsweg. Nördlich und östlich schließt allg. Wohnbebauung sowie ein Spielplatz an. Im nördlichen Teilbereich besteht bereits eine Wohnbebauung durch zwei Mehrparteienhäuser. Landschaftprägende Strukturen sind in Form von älterem Baumbestand sowie einer angrenzenden Waldfläche vorhanden.

Bewertung

Die Bewertung der Landschaft und des Landschaftsbildes stellt überwiegend eine subjektive Betrachtung dar, kann jedoch auf allgemeine Grundsätze vereinfacht werden.

Bewertungskriterien sind:

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

Eigenart

Die Lage des Untersuchungsraumes zwischen dem Mangersreuther Friedhof und einem siedlungsangeschlossenen Waldbestand stellt eine besondere Eigenart dar.

Vielfalt

Der Untersuchungsraum ist durch unterschiedliche Nutzungen, wie bestehende Wohnnutzung aber auch landwirtschaftliche Nutzung, sowie durch ökologisch wertvolle Teilräume, wie Grünland und Gehölzbestände, geprägt.

Natürlichkeit

Teilbereiche des Untersuchungsraumes beinhalteten naturnahe Bestände an Gehölzen und auch landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der übrige Teil ist bereits durch Bebauung und Hausgartennutzung geprägt.

Freiheit von Beeinträchtigungen

Beeinträchtigungen bestehen nur in Form von versperrten Sichtachsen, da der umliegende Gehölzbestand und die bestehende Bebauung die Einsehbarkeit des Untersuchungsbereiches verhindert.

Bedeutung/Vorbelastung

Vorbelastungen bestehen durch die vereinzelten Bebauungen.

Prognosen der Auswirkungen

Durch das Vorhaben wird die bereits vorhandene Bebauung nach Süden ergänzt, wobei die umliegenden Gehölzbestände, die für die Sichtbeziehung zum Umland weitestgehend als Sichtschutz funktionieren, vollständig erhalten bleiben.

Dennoch ist davon auszugehen, dass die Bebauung auf das Umfeld optisch einwirkt (Bspw. auf den westlichen Friedhof).

Durch grünordnerische Festsetzungen, die die Gestaltung des Umfeldes der Bebauung regeln, können die geringen Auswirkungen der Bebauung auf das Umfeld wirkungsvoll gemindert werden.

3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Untersuchungsraum nicht bekannt. Im weiteren Umfeld (ca. 220 m nordwestlich) befinden sich einzelne Baudenkmäler.

Bewertung

Beeinträchtigungen von Bodendenkmälern ist innerhalb des Untersuchungsraumes aktuell nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bauausführung ist jedoch die Gesetzeslage bzgl. des Auffindens von Bodendenkmälern (Art. 8 BayDSchG) zu beachten. Da die nächstgelegenen Baudenkmäler in ca. 220 m Entfernung und innerhalb des Siedlungsraumes liegen, ist für diese durch den Vorhabenbereich keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Prognosen der Auswirkungen

Durch die bestehende Bebauung im direkten Umfeld des Geltungsbereiches und die allg. Distanz zu vorhandenen Boden- und Baudenkmälern im weiteren Umfeld ist eine Beeinträchtigung oder Bedrängung von Denkmälern nicht zu erwarten.

3.8 Wechselwirkungen

Bestand

Bereiche mit ausgeprägtem ökologischem Wirkungsgefüge sind im Geltungsbereich mit Bezug auf das geplante Vorhaben nicht vorhanden.

Bewertung / Prognose der Auswirkungen

Es bestehen keine baubedingten, betriebs- und anlagebedingten Auswirkungen.

3.9 Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter

Mit Durchführung des Vorhabens gehen Wirkungen geringer Erheblichkeit auf die Schutzgüter Mensch, Klima/Luft, Landschaft und geringer bis mittlerer Erheblichkeit für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Boden und Wasser einher.

4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

4.1 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch die Durchführung der Planung ist mit Flächenverlust, Biotopverlust und Eingriffe in das Bodengefüge und somit Verlust an Bodenfunktionen (Filter, Puffer etc.) und Infiltrationsfläche zu rechnen. Temporär sind zudem Immissionen auf die umliegende Wohnbebauung und den Friedhof im Westen im Rahmen der Bauphase zu erwarten.
Zusätzliche Eingriffe erfolgen im Rahmen der allg. Nutzung des Wohnumfeldes, was jedoch durch Entwicklung strukturreicher Hausgärten auch eine ökologische Aufwertung bedeuten kann.

4.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der aktuellen Planung ist, aufgrund der parallelen Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gebiet zwischen der geplanten B85 und Friedhofsweg“, mit der Beibehaltung der aktuellen Nutzung und einem Ausbleiben weiterer Bebauung zu rechnen.

5. Eingriffsbewertung und verbleibende nachteilige Umweltauswirkungen

5.1 Schutzgut Mensch

Durch das geplante Vorhaben gehen Strukturen verloren, die das Wohnumfeld positiv prägen und zum Teil der Naherholung dienen. Durch grünordnerische Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans wird das zukünftige Wohnumfeld jedoch trotz zusätzlicher Bebauung aufgewertet und im Rahmen der Hausgartengestaltung Aufenthaltsqualität zur Naherholung geschaffen. Zudem ist durch die moderate Wohnbebauungsplanung im Anschluss zur bestehenden Wohnbebauung keine maßgebliche Mehrbelastung zu erwarten.

Gesamtbewertung Schutzgut Mensch:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch das geplante Vorhaben gehen ökologisch wertvolle und teils ältere Strukturen verloren. Im Rahmen des Bebauungsplans und den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen können jedoch weite Teile des Bestandes erhalten werden, wodurch Eingriffe in diese Strukturen vermieden werden.

Für die Überplanung des übrigen Bestandes verbleiben nachteilige Umweltauswirkungen, weshalb unter Kap. 5.8 „naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung“ die Bilanzierung des Eingriffs und unter Kap. 6 die Zuordnung einer ökologischen Ausgleichsmaßnahme erfolgt, wodurch Beeinträchtigungen gemindert bzw. ausgeglichen werden.

Gesamtbewertung Schutzgut Pflanzen und Tiere:

Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit

5.3 Schutzgut Boden

Durch das geplante Vorhaben sind Bodenveränderungen im Rahmen der Bauphase erforderlich, die in weiteren Bereichen die natürlichen Bodenfunktionen stören bzw. unterbinden. Aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl und grünordnerischen Maßnahmen ist jedoch mit einer moderaten Bebauung und einer umliegenden Begrünung zu rechnen, wodurch in Teilbereichen die Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Zudem ergeben sich unter Berücksichtigung der allg. Vorgaben und DIN-Normen zum Bodenschutz sowie einer an die Witterung und Bodenverhältnisse angepassten Bauausführung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

Gesamtbewertung Schutzgut Boden:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.4 Schutzgut Wasser

Vom Vorhaben sind weder Oberflächengewässer noch das Grundwasser direkt betroffen. Während der Bauphase kann es jedoch zu einer verstärkten Verdichtung des Bodengefüges kommen, wodurch zusätzlich zur Bebauung die Versickerung von Niederschlagswassers gemindert und somit die lokale Grundwasserneubildung reduziert wird. Zudem besteht die Möglichkeit, dass aus den Maschinen während der Bauausführung grundwasserschädigende Substanzen wie Öl

austreten. Unter Berücksichtigung der allg. Vorgaben und DIN-Normen zum Bodenschutz sowie einer an die Witterung und Bodenverhältnisse angepassten Bauausführung können diese Beeinträchtigungen jedoch minimiert bzw. vermieden werden. Zudem ist durch Festsetzung einer moderaten Grundflächenzahl und einer Waldfläche im Bebauungsplan geregelt, dass Teilbereich des Untersuchungsraumes von Bebauung frei bleiben um weiterhin als Infiltrationsfläche zu dienen.

Gesamtbewertung Schutzgut Wasser:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.5 Schutzgut Klima / Luft

Durch die zusätzliche Versiegelung und Überbauung und dem Verlust an Gehölzbeständen kann es zu lokalklimatischen Veränderungen kommen. Durch die moderate Mehrbebauung des Untersuchungsraumes ist jedoch, unter Berücksichtigung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen, mit keiner maßgeblichen Mehrbelastung des Lokalklimas zu rechnen. Der Erhalt von Gehölzbeständen sorgt zudem dafür, dass lufthygienische Ausgleichsfunktionen erhalten bleiben.

Gesamtbewertung Schutzgut Klima und Luft:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.6 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Durch das Vorhaben soll die bestehende nördliche Wohnbebauung nach Süden ergänzend werden, wobei durch die umliegenden Gehölzbestände eine maßgebliche Wirkung auf das Landschaftsbild nicht gegeben ist. Zudem können durch grünordnerische Festsetzungen, die die Gestaltung des Umfeldes der Bebauung regeln, die geringen Auswirkungen der Bebauung auf das Umfeld wirkungsvoll gemindert werden.

Gesamtbewertung Landschaft:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Schützenswerte Bodendenkmäler oder andere Kultur-/Sachgüter sind im Geltungsbereich nicht bekannt. Durch den Abstand zu den umliegenden Baudenkmälern ist zudem eine optische Beeinträchtigung oder Bedrängung durch das Vorhaben auszuschließen.

Gesamtbewertung Kultur- und sonstige Sachgüter:

Auswirkungen geringer Erheblichkeit

5.8 naturschutzrechtliche Eingriffsermittlung

Nach der verbal argumentativen Eingriffsbewertung bzgl. der Schutzgüter verbleiben Beeinträchtigungen vorrangig für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, da große Teile des Untersuchungsraumes durch die geplante Bebauung eine Umgestaltung bzw. Überbauung erfahren.

Ermittlung des Eingriffs und Bewertung der Eingriffsfläche

Die Eingriffsbewertung erfolgt gem. dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) (nachfolgend als „Leitfaden“ bezeichnet), der für die Bestandbewertung die Biotopwertliste der Bayer. Kompensationsverordnung (BayKompV) zugrunde legt.

Der für die flächenbezogene Eingriffsbewertung zu erfassende Ausgangszustand der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) wird nachfolgend inkl. Biotoptyp-Code gem. Wertliste der BayKompV dargestellt. Der zu bilanzierende Eingriffsbereich resultiert dabei aus den festgesetzten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans.

Für die Eingriffsermittlung wird der Umgriff des Bebauungsplans herangezogen. Da innerhalb des Umgriffs bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 „Gebiet zwischen der geplanten B85 und Friedhofsweg“ Baurecht besteht, ist dieser Umstand in der Eingriffsbilanz zu berücksichtigen.

Ausgehend von §1a Abs. 3 Satz 6 des Baugesetzbuches ist für die zu erwartenden Eingriffe im Untersuchungsbereich kein Ausgleich erforderlich, da die Eingriffe als zulässig gelten. Diese Annahme wird von Seiten des anzuwendenden Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung unter Kap. 2.1 bestätigt.

Dies trifft jedoch nur auf den nördlichen Bereich der geplanten Bebauungsplans zu, da im bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 51 hier zwei Mehrparteienhäuser inkl. Garagenreihe durch Baugrenzen abgegrenzt werden, die bereits errichtet wurden. Somit ist für diesen Teilbereiche keine Mehrversiegelung zu erwarten, die eine Ausgleichserfordernis auslöst.
Der südliche Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 349 „Mangersreuth südlich des Mangersreuther Friedhofsweg“ weicht dagegen bzgl. Baugrenzen deutlich von der bereits rechtskräftigen Darstellung ab, weshalb hier erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu erwarten sind.

Nachfolgend wird deshalb der aktuelle Bestand, die Eingriffsbereiche und die Biotop- und Nutzungstypen nach BayKompV in einem Bestands- und Eingriffs-Lageplan dargestellt. Der nördliche Teil ist dabei, wie bereits erwähnt, von der Eingriffsbilanz ausgeschlossen.
Ebenfalls von der Eingriffsbilanz ausgeschlossen ist die südlich gelegene „vorhandene Waldfläche“, da diese Bereiche Erhalten werden sollen und somit Eingriffe auszuschließen sind.



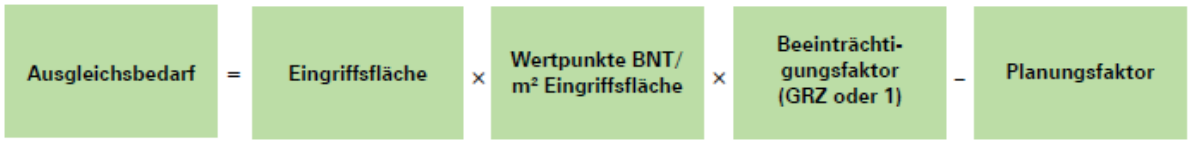
Lageplan (o.M.) mit BNT nach der Wertliste BayKompV und roter Schraffur als Eingriffsbereich.

Für die Eingriffsbilanzierung werden die von der Planung betroffenen BNT in aufsummierter Fläche aufgeführt und mit einem entsprechenden Beeinträchtigungsfaktor verrechnet, der sich aus der Eingriffsschwere ergibt. Als Eingriffsschwere wird dabei die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) herangezogen. Hierbei sind die zu Baugrundstücken gehörenden Freiflächen, d.h. Grünflächen innerhalb der Bauflächen oder Erschließungsflächen, ebenfalls abgedeckt.

Die Eingriffsschwere für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet wird auf einen Beeinträchtigungsfaktor von 0,3 angesetzt, was dem festgesetzten GRZ entspricht.

Bzgl. eines anrechenbaren Planungsfaktors, zur Reduzierung des Kompensationsumfangs, sind im Leitfaden unter Anlage 2 Tabelle 2.2 Maßnahmen gelistet, die ebenfalls zu einer Reduzierung führen. Da weitestgehend keine der genannten Maßnahmen auf das Vorhaben zutreffen, wird auf die Anrechnung eines Planungsfaktors verzichtet.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:



Auszug aus dem Leitfaden – Matrix zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs (Abb.8)

Ausgleichs-/Kompensationsbedarfsermittlung			
Biotoptyp nach Biotopwertliste BayKompV	m²	Beeinträchti-gungsfaktor	Wertpunkte
B112 Mesophile Gebüsche / mesophile Hecken - BK - GW 10	197	0,3	**591**
G211 Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland - GW 6	865	0,3	**1.557**
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren - GW 4	525	0,3	**630**
P11 Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung - GW 5	85	0,3	**128**
P21 Privatgärten und Kleingartenanlagen, strukturarm - GW 5	286	0,3	**429**
V32 Rad-/Fußwege und Wirtschaftswege, befestigt - GW 1	253	0,3	**76**
		SUMME	3.410
		PLANUNGS-FAKTOR	-10%
		ENDSUMME	**3.069**

In Summe sind für die vorhandenen Eingriffe in Natur und Landschaft insg. 3.069 Wertpunkte erforderlich.

6. Maßnahmenkonzept

6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Die folgenden Maßnahmen zur Vermeidung können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./ zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Verlust von Lebensräumen	• Erhalt von Gehölzbeständen • Festsetzung zur Wiederbegrünung	Boden, Wasser, Klima, Tiere/Pflanzen	textl. Festsetzung im B-Plan

6.2 Minimierungsmaßnahmen

Die folgenden Maßnahmen zur Verringerung (Minimierung) können die Eingriffsschwere mindern und sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Nachteilige Umweltauswirkung bei Realisierung der Planung (inkl. Betrachtung der bau- und betriebsbedingten Auswirkungen)	(vorgeschlagene / geplante) Maßnahme	positiv für Schutzgut/ -güter bzw. Umweltbelang/e	Umsetzung / Sicherung durch (z.B. textl./ zeichn. Festsetzung im B-Plan / Regelung im StbV)
Inanspruchnahme von Lebensraum	• Entwicklung von Gras-Kraut-Säumen • Pflanzung von Hecken • Verwendung kleintierdurchlässiger Zäune • Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz	Tiere/ Pflanzen, Landschaft	textl./zeichn. Festsetzung im B-Plan

6.3 Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich des ermittelten Kompensationsbedarf werden von der kommunalen Ökokontofläche Fl.Nr. 1160 Gmkg. Mangersreuth insg. 3.069 WP dem Bebauungsplan zugeordnet. Gem. Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Kulmbach (erstellt von OPUS GmbH, Bayreuth) ist die Entwicklung eines artenreichen Extensivgrünlandes (Biotop-/Nutzungstyp G214-GU651E) auf ehemaligem Ackerstandort (Biotop-/Nutzungstyp A1) geplant. Hierzu ist eine anfängliche Aushagerung des Standorts mit anschließender Einsaat (ggf. über Wiesendrusch) geplant. Wie in der nachfolgenden Bilanzierung ersichtlich, führt die Maßnahme zu einer Gesamtaufwertung von 9 Wertpunkten (WP) pro m². Die erforderliche und **zuzuordnende Kompensationfläche beträgt somit 341 m²** (3.069 WP : 9WP/m²). Weiter Details zur Ökokontofläche sind dem Ausgleichsflächenkonzept Ökokonto – Stadt Kulmbach zu entnehmen.

Übersicht Ausgleichsbilanzierung

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume								
Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (qm)	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
A11	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	G 214-GU651E	Artenreiches Extensivgrünland	11*	341	9	3.069
Ausgleichsumfang Gesamt								**3.069**

* Abzug von 1 WP wegen langer Wiederherstellungszeit

Durch die zugeordnete Fläche und Maßnahme wir der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen.

7. Empfehlungen für grünordnerische Maßnahmen

Zur weitreichenden Begrünung des Baugebietes sind detaillierte Festsetzungen zu Eingrünungsmaßnahmen außerhalb von bebaubarer Fläche zu ergänzen.
Die Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen ist gesetzlich vorgesehen, damit frühzeitig unvorhergesehene Auswirkungen ermittelt werden und geeignete Abhilfemaßnahmen ergriffen werden können.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Untersuchungsraum bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Süden der Stadt Kulmbach im Stadtgebiet Mangersreuth, zwischen dem Friedhof Mangersreuth (westlich) und bestehender Bebauung (ostlich) und ist aktuell teilweise durch bestehende Wohnbebauung inkl. Garageneinheiten sowie landwirtschaftlich genutzte Fläche und größere Gehölzbestände geprägt.

Da der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 51 inkl. seiner Änderungen (letzte rechtskräftige Änderung 1994) nicht mehr den aktuellen Nutzungen entspricht, wird dieser Aufgehoben.
Um den geänderten städtebaulichen Situationen zu entsprechen und eine Umnutzung zu ermöglichen, wird deshalb für den dargestellten Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 51 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 349 angestrebt.
Zielsetzung des Bauleitplanverfahrens ist die Umnutzung eines Großteils der Flurstücke Nrn. 136 und 137 (Gemarkung Mangersreuth) zur allg. Wohnnutzung.

Der mit der Planung verbundene Eingriff bzw. Ausgleichsbedarf beläuft sich, aufgrund des aktuellen Bestandes, auf insg. 3.069 Wertpunkte. Zur Kompensation erfolgt die Zuordnung einer Teilfläche von 341 m² der Ökokontofläche Fl.Nr. 1160 Gmkg. Mangersreuth. Gem. Ausgleichsflächenkonzept der Stadt Kulmbach ist die Entwicklung von artenreichem Extensivgrünland geplant.

Maßnahmen des Artenschutzes sind nach aktuellem Stand nicht erforderlich, da ökologisch wertvolle Teilbereiche des Untersuchungsraumes erhalten werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Schutzgut	wesentliche Wirkungen/Betroffenheit	Bewertung
Mensch	Verlust von Wohnumfeld-prägenden Strukturen; Erweiterung bestehender Wohnbebauung mit Zunahme an baulicher und verkehrlicher Belastung	geringe Erheblichkeit
Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt	Verlust von ökologisch wertvollen Gehölzbeständen und Grünland; Erhalt von Teilbereichen durch Festsetzung; keine Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich	mittlere Erheblichkeit
Boden	Verlust von Bodenfunktionen in Teilbereichen des Untersuchungsraumes und zusätzliche Bodenveränderung im Rahmen der Grundstücksgestaltung	geringe Erheblichkeit
Wasser	Verlust von Infiltrationsfläche; keine Betroffenheit von Gewässern	geringe Erheblichkeit
Klima	keine relevanten lokalklimatischen Auswirkungen	geringe Erheblichkeit
Landschaft	Keine maßgebliche Beeinträchtigung durch ergänzende Wohnbebauung; Erhalt von landschaftsprägenden Gehölzbeständen	geringe Erheblichkeit
Wechselwirkungen Wirkungsgefüge	keine Fläche mit komplexem ökologischem Wirkungsgefüge betroffen	geringe Erheblichkeit
Fläche	Inanspruchnahme einer landwirtschaftlich genutzten Fläche; Änderung im Bereich eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplans	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	Keine Boden- oder Baudenkmale betroffen	geringe Erheblichkeit

Mit Umsetzung des geplanten Vorhabens gehen Wirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere/Vielfalt und geringer Erheblichkeit auf alle weiteren Schutzgüter einher. Durch grünordnerische Festsetzungen und Berücksichtigung geltender Auflagen/Regeln können diese Wirkungen jedoch gemindert werden.

9. Literaturverzeichnis

Für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen wurden ergänzend zu eigenen Erhebungen vor Ort folgende Quellen herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Biotope, Schutzgebiete etc.)
- Umweltatlas Bayern (Geologie, Boden, Gewässerbewirtschaftung, Naturgefahren)
- Bayernatlas (Denkmäler etc.)
- Erläuterungen der Stadt Kulmbach (Zusammenfassung der „allgemeinen Tiele und Zwecke der Planung)

TEAM 4
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner GmbH

W. Strobel

i.A. Wolfgang Strobel, B.Eng. Landschaftsarchitektur (FH), Landschaftsplaner

Teil C – Zusammenfassung

1. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Kulmbach entstehen nach derzeitigem Stand durch die direkte Planung ausschließlich Kosten für den Umweltbericht. Eventuell kann es zu Kosten in Form von Erschließungskosten kommen.

2. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkung bei Durchführung der Planung ist die Aktualisierung des geltenden Baurechtes zur fortgesetzten Wahrung der städtebaulichen Ordnung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB. Dies wird erreicht, indem der Bebauungsplan Nr. 51 aufgehoben und der Bebauungsplan Nr. 349 aufgestellt wird.
Das neu geschaffene Baurecht ermöglicht einen Neubau mit den zugelassenen Nutzungen nach § 4 BauNVO. Hierfür wird die bisher als Grün- und Unland genutzte Außenbereichsfläche herangezogen. Nach Rechtswirksamkeit der Satzung ist mit einer Umsetzung des geschaffenen Baurechtes zu rechnen.
Bei Nichtdurchführung der Planung besteht das aktuelle Baurecht grundsätzlich weiter fort.

3. Flächenbilanz

Öffentliche Straßenverkehrsfläche	958,24 m²	17,6 %
Bestehende Hauptgebäude	388,35 m²	7,1 %
Bestehende Garagen und Nebenanlagen	260,66 m²	4,8 %
Allgemeines Wohngebiet	3400,89 m²	62,5 %
Waldfläche	436,59 m²	8,0 %
Gesamtfläche:	5444,73 m²	100 %

4. Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplans und der Begründung wurden insbesondere folgende Rechtsgrundlagen und Verordnungen herangezogen sowie berücksichtigt: Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm), Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Wasserhaushaltsgesetz (WHG), Bayerische Bauordnung (BayBO) und Bayerisches Wassergesetz

(BayWG), Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der zum Zeitpunkt der Erstellung geltenden Fassung.
Folgende weitere Grundlagen und Regelungen wurden bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes herangezogen:

FIS	FIS-Natur Online des Bayerischen Landesamts für Umwelt.
FNP	Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Kulmbach vom 29.05.2002.
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern, 01.06.2023.
RP	Regionalplan Oberfranken – Ost (5), ohne Datum
Katasterplan	Katasterplan der Stadt Kulmbach, 07.10.2026.

Alle Gesetze, Verordnungen, Regelungen, Satzungen etc., auf die innerhalb dieser Planung verwiesen wird, können über die Verwaltung der Stadt Kulmbach eingesehen werden. Die betreffenden DIN-Vorschriften usw. sind auch archivmäßig beim Deutschen Patentamt hinterlegt.

Stadt Kulmbach, den .....

Siegel

.....

Dr. Ralf Hartnack
Oberbürgermeister
Stadt Kulmbach