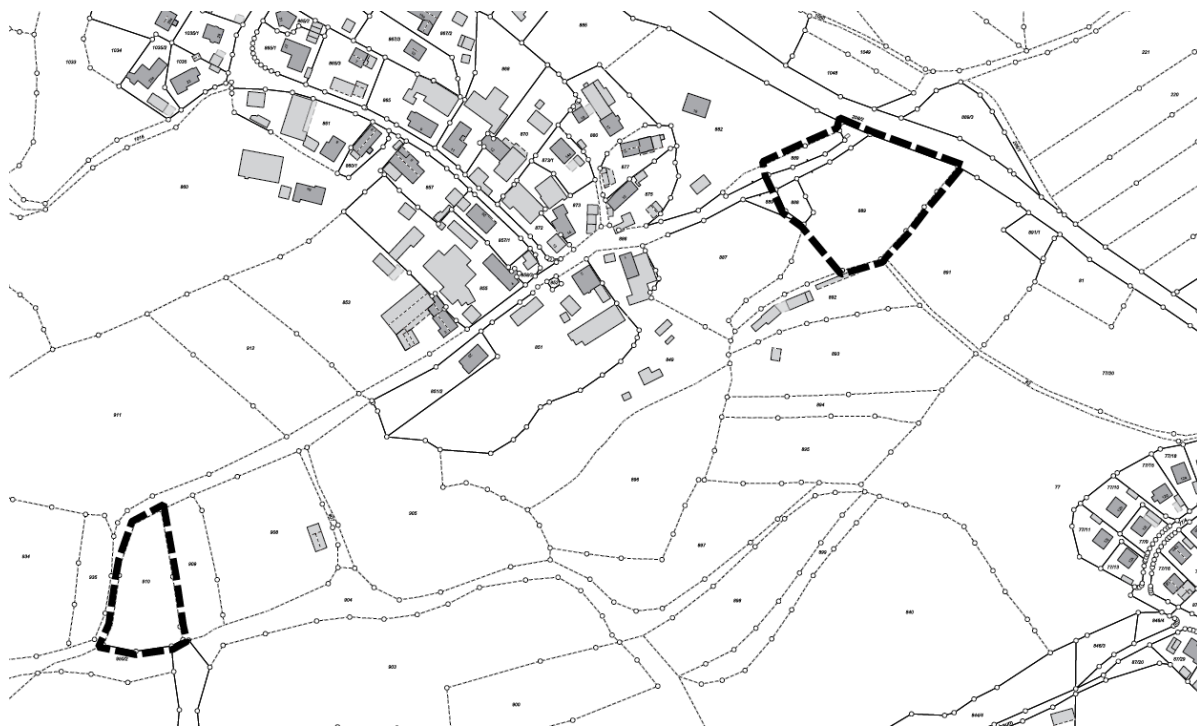


Bebauungsplan Nr. 353 „Sandgasse Frankenberg“

Begründung



Planauszug mit Geltungsbereich, Gemarkung Katschenreuth (o. M.)

Datum:	02.09.2026
Planungsstand:	Offenlegung
Entwurfsverfasser:	Stadt Kulmbach, Marktplatz 1, 95326 Kulmbach, in Kooperation mit: iplan gmbh, Kurt-Schumacher Str. 21, 95326 Kulmbach Wolfgang Sack, Landschaftsarchitekt, Logistikpark 2d, 95448 Bayreuth

INHALTSVERZEICHNIS

TEIL A – Begründung	5
1 Planungsanlass	5
2 Ziele und Zwecke der Planung	5
3 Geltungsbereich	6
4 Verfahrenswahl und Beteiligung	6
5 Angaben zum bestehenden Planungsrecht	7
5.1 Übergeordnete Planungen	7
5.2 Flächennutzungsplan	10
5.3 Bestehende Bebauungspläne	11
5.4 Städtebauliche Satzungen	11
6 Bestehende städtebauliche Situation	11
6.1 Bestehende städtebauliche Situation	11
6.2 Verkehrserschließung und ÖPNV	12
6.3 Umwelt und Landschaftspflege	12
6.4 Altlastensituation	13
6.5 Kampfmittel	13
6.6 Bodenbeschaffenheit	13
6.7 Archäologie	13
6.8 Ver- und Entsorgung	13
7 Planinhalte	14
7.1 Städtebauliches Konzept und Grundzüge der Planung	14
7.2 Maßgebliche zu berücksichtigende Belange	14
7.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	15
7.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
7.5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	17
7.6 Ortsrecht	17
7.7 Planungsalternativen	17
8 Inhalte des Durchführungsvertrags	17
9 Umweltbelange und Fachgutachten	18
10 Auswirkungen	19

11	Kosten und Finanzierung	19
12	Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen	19
TEIL B – Umweltbericht		1
1	Kurzdarstellung der Inhalte des Bauleitplanes	1
2	Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz	1
3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes	1
3.1	Räumliche Einordnung, Naturraum	1
3.2	Naturhaushalt – Arten Lebensräume	2
3.3	Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse	3
4	Schutzgüter und voraussichtl. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	3
4.1	Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen	4
4.2	Schutzgut Biologische Vielfalt	4
4.3	Schutzgut Boden	5
4.4	Schutzgut Wasser	5
4.5	Schutzgut Klima und Luft	6
4.6	Schutzgut Mensch und Gesundheit	6
4.7	Schutzgut Landschaftsbild	7
5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)	8
5.1	Allgemeines zur Eingriffsregelung	8
5.2	Bewertung des Eingriffs	8
5.3	Ermittlung des Kompensationsbedarfs	9
5.4	Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen – Ermittlung des Kompensationsumfangs nach Anlage 3.2 BayKompV	9
5.5	Ermittlung des Kompensationsumfangs nach Anlage 3.2 BayKompV auf Fl.-Nr. 910, Gmkg. Katschenreuth	10
6	Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten	12
7	Zusätzliche Angaben (technische Verfahren, Monitoring)	12
8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	13
Teil C – Zusammenfassung		1
1	Kosten und Finanzierung	1
2	Wesentliche Auswirkungen der Planung	1
3	Flächenbilanz	1
4	Rechtsgrundlagen, Literatur und Quellen	2

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Katasterauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 353 in der Fassung vom 14.08.2026, Gemarkung Katschenreuth (o. M.)	6
Abbildung 2 Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich, Gemarkung Katschenreuth (o. M.).....	11
Abbildung 3 Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 353, Gemarkung Katschenreuth (o. M.)	12
Abbildung 4 Darstellung der Eingriffsfläche (o.M.)	8
Abbildung 5 Darstellung der Ausgleichsfläche A1 (o.M.).....	10
Abbildung Titelseite - Katasterplan mit Geltungsbereich, Stadt Kulmbach (o. M.)	

TEIL A – Begründung

1 Planungsanlass

Die Planung erfolgt auf Antrag der Fa. Matusche & Schwab GmbH, die die Errichtung einer gewerblichen Immobilie, bestehend aus Büro- sowie Werkstattgebäude am Rand des Ortsteils Frankenberg beabsichtigt. Die Stadt Kulmbach ist grundsätzlich bestrebt, die Bestands- und Entwicklungsinteressen lokaler Gewerbebetriebe zu unterstützen, um Arbeitsplätze vor Ort zu sichern und damit den Interessen der Wohn- und Arbeitsbevölkerung Rechnung zu tragen.

Das Vorhaben ist auf Grund der Lage im planerischen Außenbereich im Sinne des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Privilegierung bisher nicht genehmigungsfähig. Eine Anwendung der besonderen Baubeschleunigungsmöglichkeiten nach § 246e BauGB schließt sich aufgrund der nicht erfüllten Tatbestandsvoraussetzungen (u.a. weil kein Wohngebäude) ebenfalls aus. Eine Realisierung des Vorhabens ist daher nur unter der Voraussetzung einer geänderten planungsrechtlichen Zulässigkeit möglich, sodass nun durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB die Umsetzung möglich gemacht werden soll.

2 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung wird es der antragstellenden Firma ermöglicht, den Firmensitz innerhalb des Stadtgebietes Kulmbachs zu verlagern und zukunftsgerichtet den eigenen Bedürfnissen angepasst zu erweitern. Der bisherige Firmensitz befindet sich im Kern Frankengrabs, sodass die Verlagerung ins Plangebiet auch für eine Entlastung der Anwohner von (Zuliefer-)Verkehr führt. Langfristig gesehen dient das Vorhaben somit der Förderung der lokalen Wirtschaft bei gleichzeitiger Entlastung des Ortskerns Frankengrabs. Gemeinden haben entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB einen Bauleitplan aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der aktuellen Lage im planungsrechtlichen Außenbereich, der Vielzahl zu schaffender Grundstücke und einer nötigen Erschließungsplanung ist die Nutzung bauplanungsrechtlicher Vorschriften maßgeblich. Die künftige Bebauung soll geordnet und grundsätzlich an der bestehenden Bebauung orientiert etabliert werden.

3 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich östlich von Frankenberg, am Fuß des Hangs zwischen Parkplatz Mainzusammenfluss und dem Siedlungskörper Frankenbergs. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 886 (Teilfläche), 888, 889 (TF) und 910, alle Gemarkung Katschenreuth. Er besitzt eine Fläche von ca. 0,78 Hektar (siehe Abbildung 1).

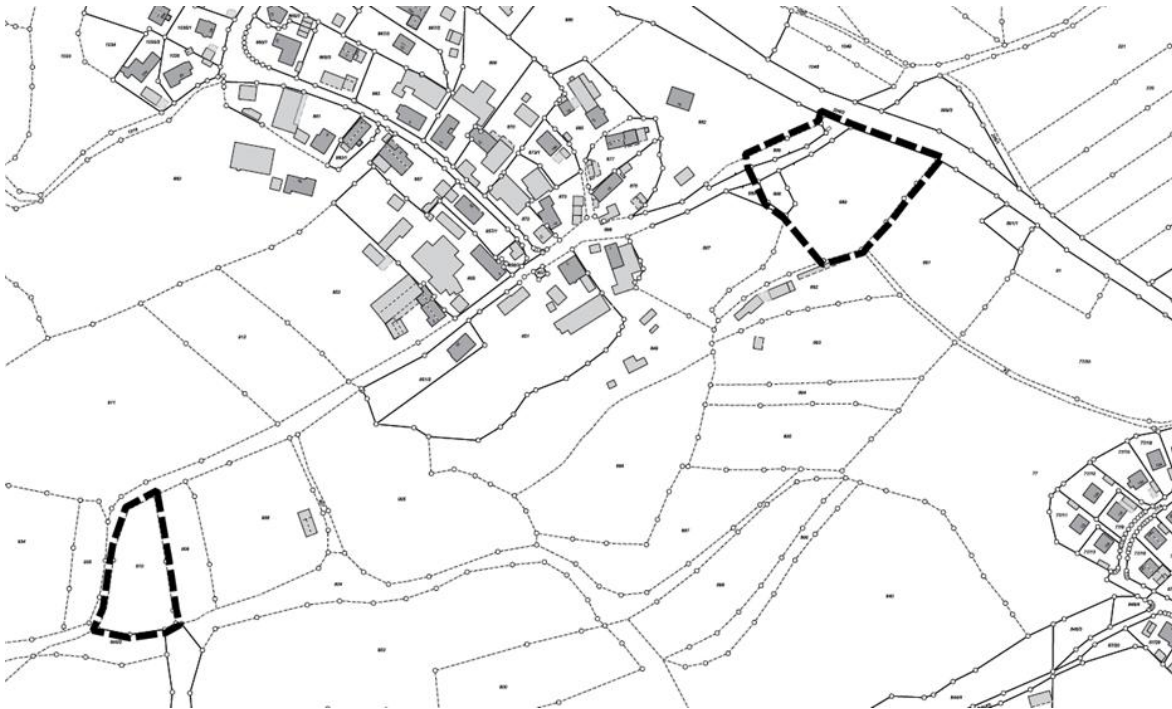


Abbildung 1 Katasterauszug mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 353 in der Fassung vom 14.08.2026, Gemarkung Katschenreuth (o. M.)

4 Verfahrenswahl und Beteiligung

Der Bebauungsplan wird **vorhabenbezogen im Sinne des § 12 BauGB** aufgestellt. Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden in Abstimmung mit dem Vorhabenträger so gefasst, dass hierdurch das konkrete Vorhaben bereits hinreichend bestimmt ist. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gem. § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB integrierter Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen.

In diesem werden insbesondere Regelungen zu Durchführungsfristen und der Tragung von Planungs- und Erschließungskosten aufgenommen. Dieser wird auf Grundlage der zuvor beschriebenen Projektergebnisse zwischen den Projektbeteiligten inhaltlich erarbeitet und dem Stadtrat vor Satzungsbeschluss des Bauleitplanverfahrens zum Beschluss vorgelegt.

In vorliegendem Verfahren werden im Durchführungsvertrag zusätzlich Regelungen getroffen, die den Betriebsablauf betreffen und zur Vermeidung von Lärmimmissionen dienen sollen.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wird dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Entsprechend den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird darin eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

5 Angaben zum bestehenden Planungsrecht

5.1 Übergeordnete Planungen

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, Vielfaltigkeit 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:

1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- „Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.“ (LEP: 1.1.1 – G)
- „Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.“ (LEP: 1.1.3 – G)
- „Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.“ (LEP: 1.2.6 – G)
- „Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
 - o die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Mobilitätsentwicklung und
 - o die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen.“ (LEP: 1.3.1 – G)

2 Raumstruktur

- „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)

3 Siedlungsstruktur

- „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)
- „Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen.“ (LEP: 3.1.1 – G)

4 Wirtschaft

- „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)

5 Freiraumstruktur

- „Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.“ (LEP: 7.1.1 – G)
- „Freie Landschaftsbereiche, die keinem Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- oder Freizeitlärm ausgesetzt sind, sollen weiterhin vor Lärm geschützt werden.“ (LEP: 7.1.3 – 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)
- „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.

5.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Stadt Kulmbach (FNP) stellt innerhalb des Geltungsbereiches auf allen unbewaldeten Bereichen Flächen für die Landwirtschaft dar. Die bewaldeten Hänge sind als schutzwürdiges Biotop kartiert.

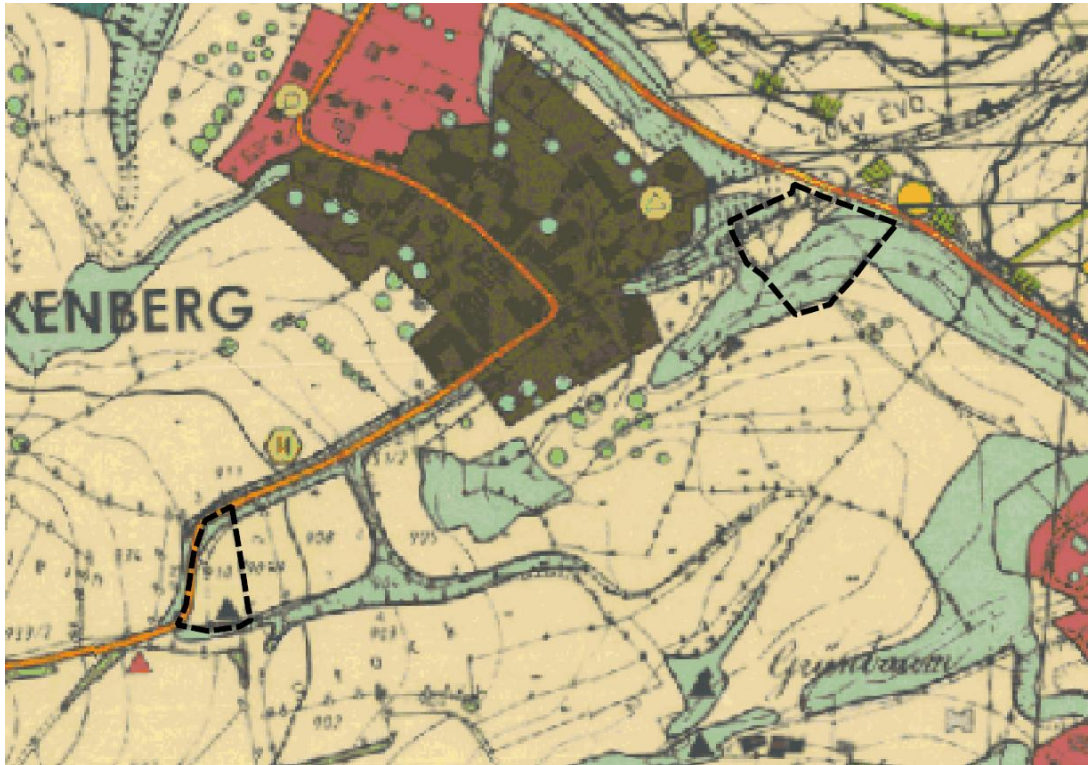


Abbildung 2 Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich, Gemarkung Katschenreuth (o. M)

5.3 Bestehende Bebauungspläne

Für das Vorhabengebiet besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan.

5.4 Städtebauliche Satzungen

Im Vorhabenbereich liegen keine städtebaulichen Satzungen der Stadt Kulmbach vor.

6 Bestehende städtebauliche Situation

6.1 Bestehende städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich östlich von Frankenberg, am Fuß des Hangs zwischen Parkplatz Mainzusammenfluss und dem Siedlungskörper Frankenbergs.

Die Flächen werden im zur Bebauung geplanten Bereich derzeit als Grünland genutzt. Unmittelbar anschließend steigt das Gelände nach Süden und Westen relativ steil an und ist in diesem Bereich bewaldet. Die bewaldeten Flächen am Hang sind als Biotop 5934-0033 kartiert. Nördlich wird ein Teil der Fläche durch den nicht ausgebauten Weg „Sandgraben“ geteilt. Außer einer bestehenden Trafostation befindet sich derzeit keine Bebauung im Plangebiet.



Abbildung 3 Luftbild mit Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 353, Gemarkung Katschenreuth (o. M.)

6.2 Verkehrserschließung und ÖPNV

Die Erschließung der geplanten Bebauung soll über die Gemeindeverbindungsstraße Katschenreuth-Frankenberg sowie den öffentlichen Feld- und Waldweg „Sandgasse“ erfolgen. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt, wie bisher auch, über die Bushaltestellen „Katschenreuth-Ortsmitte“, „Katschenreuth Abzweig Auweg“ und „Katschenreuth Schulbushaltestelle“ durch die Buslinien 379 und 1380. Derzeit ist die früheste Abfahrt um 05:21 Uhr in Richtung Kulmbach. Um 18:04 Uhr findet die letzte durchgängige Fahrt nach Katschenreuth statt. Die Fahrzeit beträgt zwischen 15 und 20 Minuten.

6.3 Umwelt und Landschaftspflege

Das betrachtete Gebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Frankenberg im nördlichen Talraum des Mains, südlich der Frankenger Straße in einer Waldlichtung, das Gelände ist leicht ansteigend und die Sandgasse (Anliegerstraße) verläuft quer durch das Baugebiet von Nordost nach Südwest. Der auf drei Seiten umgebende und biotopkartierte Wald (Nr. 5934-0033-006) besteht aus verschiedenen alten Bäumen, v. a. Eiche, Linde und Ahorn, denen teilweise Fichte und Robinie untergepflanzt sind, am Verlauf der Sandgasse besteht ein Robinienbestand. An den Flanken der Einschnitte kommt Esche hinzu.

Die Strauchschicht ist v.a. im Mantelbereich ausgebildet und enthält v.a. Holunder (*Sambucus*

nigra) und Hasel (*Corylus avellana*). Die Krautschicht enthält v.a. Große Sternmiere (*Stellaria holostea*), Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*), im Saumbereich v.a. Brennnessel (*Urtica dioica*).

6.4 Altlastensituation

Der Planungsbereich liegt außerhalb von bekannten Altlastverdachtsflächen.

6.5 Kampfmittel

Das Vorkommen von Kampfmitteln ist nicht bekannt, aufgrund der Lage in einem landwirtschaftlich geprägten Raum abseits von Flugplätzen und Industriegebieten sind Kampfmittelvorkommen unwahrscheinlich.

6.6 Bodenbeschaffenheit

Innerhalb des Plangebiets befindet sich fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus (grusführendem) Schluff bis Schluffton (Ton- oder Schluffstein der Trias, Lösslehm).

6.7 Archäologie

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

6.8 Ver- und Entsorgung

Eine elektrische Versorgung des Plangebietes ist gegeben. Über die „Sandgasse“ erfolgt die Wasserver- und -entsorgung. In der Verkehrsfläche liegt ein öffentlicher Mischwasserkanal DN300. In der TF 886 befindet sich eine Wasserversorgungsleitung mit dem Durchmesser DN 100 GGG. Die Wasserversorgungsleitung ist von jeglicher Bebauung frei zu halten. Grundsätzlich ist das Anschließen zur Wasserversorgung an dieser Leitung möglich. Niederschlagswasser ist zu versickern.

Der Ortsteil Frankenberg liegt außerhalb des Gasversorgungsgebietes.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG und der Vodafone GmbH. Die Versorgung des Planbereiches unterliegt derzeit einer Prüfung

durch die Telekom. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Entscheidung zur Versorgung treffen.

7 Planinhalte

7.1 Städtebauliches Konzept und Grundzüge der Planung

Das Planungskonzept sieht die Schaffung einer Baufläche für gewerbliche Nutzung vor. Die Bebauung ist im Rahmen der Baugrenzen möglich. Vorgesehen ist die Errichtung zweier miteinander verbundener Gebäudetrakte. Das Bürogebäude soll eingeschossig, perspektivisch zweigeschossig, ausgeführt werden, das angrenzende Werkstattgebäude eingeschossig. Das Büro- und Verwaltungsgebäude soll für 10-15 Mitarbeiter konzipiert werden. Der Werkstatttrakt wird für 5 bis 10 Werkstätige ausgelegt.

Etwa 10-15 Stellplätze sind auf der gegenüberliegenden Seite nördlich des Wegs „Sandgasse“ geplant.

Die Gebäude werden voraussichtlich ein Pult- oder ein flaches Satteldach erhalten. Die Fassaden sollen laut Vorhabenträger ausgeführt werden als „praktische und zweckmäßige Außenverkleidung, unauffällig in das Landschaftsbild integriert“.

Die bestehenden Biotop- und Waldflächen werden durch nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

7.2 Maßgebliche zu berücksichtigende Belange

Die frühzeitige Beteiligung zum Bauleitplanverfahren wurde vom 11.05.2026 bis einschließlich 29.05.2026 durchgeführt. Es wurden 41 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme aufgerufen, von denen 20 eine Stellungnahme zur Planung gegeben haben. Seitens der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

In der frühzeitigen Beteiligung wurden Bedenken und Anregungen geäußert, die in der weiteren Planung berücksichtigt wurden. Aufgrund der folgenden Stellungnahmen wurde die Planung maßgeblich aktualisiert:

- Die Fachkraft für Naturschutz des Landratsamts Kulmbach hat im Schreiben vom 13.05.2026 auf die Erarbeitung eines Grünordnungsplans mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hingewiesen. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen des Umweltberichts erarbeitet, mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und den Begründungen des Bauleitplanverfahrens beigelegt.

- Der Bayerische Bauernverband weist mit Schreiben vom 19.05.2026 auf die Bedeutung der Prüfung von Alternativstandorten hin, um dem Grundsatz der Innenentwicklung Rechnung zu tragen. Entsprechende Ausführungen wurden in die Begründungen des Bauleitplanverfahrens ergänzt.
- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach hat im Schreiben vom 20.05.2026 auf potenzielle Gefährdungen durch herabfallende Äste oder umstürzende Bäume sowie erhöhte Aufwendungen für angrenzende Waldbesitzer hingewiesen. Die Hinweise wurden in der Planung nachrichtlich ergänzt.
- Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kulmbach, hat im Schreiben vom 22.05.2026 angeregt, die Durchführung der Baumaßnahme in einem bereits bestehenden Gewerbegebiet zu prüfen. Entsprechende Ausführungen wurden in die Begründungen des Bauleitplanverfahrens ergänzt.
- Das Landratsamt Kulmbach, Fachbereich Immissionsschutz, weist mit Schreiben vom 27.05.2026 auf bestehende Immissionsrichtwerte hin, die durch Einhaltung bestimmter Auflagen eingehalten werden müssen. Die Regelungen zur Einhaltung dieser Auflagen sind über Festsetzungen im Bebauungsplan nicht möglich. Sie wurden daher im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan ergänzt und in der Begründung zum Bauleitplanverfahren dargestellt.
- Das Wasserwirtschaftsamt Hof hatte im Schreiben vom 28.05.2026 Anmerkungen zum Grundwasser- und Bodenschutz. Die Hinweise wurden in der Planung ergänzt.

7.3 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Es wird ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Es sind nur solche Vorhaben zulässig, denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 3a BauGB verpflichtet. Die Grundflächenzahl (GRZ) im Gewerbegebiet beträgt 0,6. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf 2 festgesetzt. Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie jegliche sonstige bauliche Anlagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) sind außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen nicht zulässig.

Die Umnutzung der Fläche stellt eine dauerhafte Rodung von rd. 0,04 ha dar und bedarf gem. Art. 9 Abs. 2 BayWaldG der Erlaubnis. Satzungen, Planfeststellungsbeschlüsse, Genehmigungen oder

sonstige behördliche Gestattungen können die Rodungserlaubnis ersetzen (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG), im Verfahren sind jedoch die Vorgaben des Art. 9 Abs. 4 – 7 BayWaldG sinngemäß zu beachten. Bei dem Wald im Untersuchungsgebiet handelt es sich nicht um einen Schutzwald nach Art. 10, einem Bannwald nach Art. 11, einem Erholungswald nach Art. 12 oder einem Naturwaldreservat nach Art. 12a BayWaldG. Art. 9 Abs. 4 – 7 BayWaldG wurden sinngemäß beachtet. Der Rodung stehen weiterhin nach hiesiger Einschätzung keine sonstigen Rechtsvorschriften entgegen. Die Versagenstatbestände nach Art. 9 Abs. 4 BayWaldG sind somit nicht erfüllt. Weiterhin liegen keine Versagensgründe nach Art. 9 Abs. 5 BayWaldG vor. Die Tatbestandsvoraussetzungen nach Art. 9 Abs. 6 und 7 BayWaldG sind nicht anzuwenden. Die Voraussetzungen nach Art. 9 Abs. 8 Satz 2 BayWaldG sind somit erfüllt. Die Rechtsfolge nach Art. 9 Abs. 8 Satz 1 BayWaldG tritt ein.

Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25; § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1a BauGB): Es werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zum Ausgleich des Eingriffs festgesetzt. Dies betrifft Flurstück Nr. 910, Gemarkung Katschenreuth. Auf die ausführliche Maßnahmenbeschreibung im Umweltbericht wird verwiesen.

7.4 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Der Zweck des Bauordnungsrechts ist in erster Linie die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung von Bauvorhaben. Dabei steht das Bauwerk mit seinen Eigenschaften und seine Beziehung zur unmittelbaren Nachbarschaft im Mittelpunkt. Grundlage des Bauordnungsrechts ist in Bayern die Bayerische Bauordnung (BayBO). Dazu auszugsweise die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans.

Im Geltungsbereich sind folgende Dachformen zulässig: Pultdach, Flachdach, Satteldach.

Auf allen Haupt- und Nebengebäuden ist die Errichtung von Anlagen der Solartechnik (Photovoltaik-Anlagen, Solarthermie, etc.) zulässig. Dachbegründung ist auf allen baulichen Anlagen zugelassen.

Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird empfohlen die Oberkante Fertig-Fußboden Erdgeschoss (OKFFB EG) mind. 25 cm über dem jeweiligen Geländeanschluss zu setzen.

Bei privaten Stellplätzen und bei deren Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie

z.B. Pflasterung mit mind. 30 v.H. Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Soweit erforderlich, können die stärker beanspruchten Flächen (Fahrgassen, Zufahrten) in Pflasterbelag oder mit einer Asphaltdecke ausgeführt werden.

7.5 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Informationen, die für sich genommen keinen Festsetzungscharakter im Sinne des § 9 BauGB entfalten, wurden als Hinweise in die Planung integriert. Es handelt sich hier um das Folgende:

- Hinweise zu baumbestandenen Flächen und daraus resultierenden potenziellen Gefahren.
- Abfall- und Bodenschutzrechtliche Belange werden erörtert.
- Zur Wasserwirtschaft werden Hinweise zur Versickerung, Einleitung von Niederschlagswasser, Wasserdichtigkeit und Schutz vor Oberflächenwasser bzw. Hochwasser und einer Elementarschadensversicherung gegeben.

7.6 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.

7.7 Planungsalternativen

Aufgrund der Topografie im Plangebiet ist eine grundsätzlich abweichende Stellung der baulichen Anlagen nicht möglich. In den Gewerbegebieten der Stadt Kulmbach, wie auch soweit innerhalb der interkommunalen Abstimmung ersichtlich in den Gewerbegebieten der umliegenden Kommunen, sind keine ausreichenden verfügbaren geeigneten Flächen für eine entsprechende Ansiedlung vorhanden. Die vorhandenen Potentialflächen in diesen sind jeweils in Privatbesitz und stehen auf dem freien Grundstücksmarkt nicht zur Verfügung.

8 Inhalte des Durchführungsvertrags

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan wird ein Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen.

In diesem werden insbesondere Regelungen zu Durchführungsfristen und der Tragung von Planungs- und Erschließungskosten aufgenommen. In vorliegendem Verfahren werden im Durchführungsvertrag zusätzlich Regelungen getroffen, die den Betriebsablauf betreffen und zur Vermeidung von Lärmimmissionen dienen sollen. Diese umfassen:

Anforderungen an den Lärmschutz:

Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Umsetzung folgender Anforderungen an den Lärmschutz bestehen:

- Lärmintensive Arbeiten dürfen nur innerhalb der Werkstatt umgesetzt werden
- Bei lärmintensiven Arbeiten sind die Fenster und Tore der Werkstatt grundsätzlich geschlossen zu halten
- Alle lärmerzeugenden Anlagenteile sind dem Stand der Lärmschutztechnik entsprechend auszuführen und sorgfältig zu warten
- Körperschallemitternde Maschinen sind schwingungsisoliert aufzustellen, d.h. mittels elastischer Elemente vom Gebäude bzw. vom Boden zu entkoppeln

Die bereits im Bebauungsplan festgesetzten Anforderungen an den Lärmschutz bleiben hiervon unberührt und bestehen neben dieser Verpflichtung.

Schutz des Mutterbodens:

Mutterboden, der bei der Durchführung des Vorhabens und der Erschließung im Vertragsgebiet ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Vertragsgebiets bedarf der Zustimmung der Stadt Kulmbach.

9 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.

10 Auswirkungen

Auswirkung bei Durchführung der Planung ist die Schaffung von Baurecht für einen kleinen Gewerbebetrieb am Rande des Ortsteils Frankenbergs. Nach Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit einer Umsetzung des geschaffenen Baurechtes zu rechnen. Der Zeitpunkt der Ausnutzung des geschaffenen Baurechtes steht Grundstückseigentümern dabei grundsätzlich frei.

Bei Nichtdurchführung der Planung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB. Eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

11 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Kulmbach entstehen keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt entsprechend des zu schließenden Durchführungsvertrages sämtliche Planungs- und Erschließungskosten.

12 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, 01.07.2026.

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

Der Teil B wird in der Fortschreibung der Begründung nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ergänzt und angepasst.

1 Kurzdarstellung der Inhalte des Bauleitplanes

In Frankenberg (Stadt Kulmbach) stehen derzeit keine Bauflächen für Gewerbebauten zur Verfügung. Städtebauliches Ziel ist es deshalb, Bauflächen für Gewerbe zur Verfügung zu stellen. Konkrete Bauabsichten sind bereits vorhanden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und Umweltbericht leistet die Stadt Kulmbach einen Beitrag, dieser gesetzlichen Verpflichtung und Zielsetzung nachzukommen. Mit dem Baugesuch sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die geplanten Baumaßnahmen geschaffen werden.

2 Gesetzliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches mit dem EAG - Bau sind für den vorliegenden Bebauungsplanentwurf die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und § 2a BauGB. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (Hrsg.: Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr), da dieser eine Gleichbehandlung von Vorhaben ermöglicht und die Berechnung erforderlicher Ausgleichsflächen nachvollziehbar gemacht wird.

3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

3.1 Räumliche Einordnung, Naturraum

Das Baugrundstück im Geltungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand von Frankenberg im nördlichen Talraum des Mains, südlich der Frankenger Straße in einer Waldlichtung, das Gelände ist leicht ansteigend und die Sandgasse (Anliegerstraße) verläuft quer durch das Baugebiet von Nordost nach Südwest. Der auf drei Seiten umgebende und biotopkartierte Wald (Nr. 5934-0033-006) besteht aus verschiedenen alten Bäumen, v. a. Eiche, Linde und Ahorn, denen teilweise Fichte und Robinie untergepflanzt sind, am Verlauf der Sandgasse besteht ein Robinienbestand. An den Flanken der Einschnitte kommt Esche hinzu. Die Strauchschicht ist v.a.

im Mantelbereich ausgebildet und enthält v.a. Holunder (*Sambucus nigra*) und Hasel (*Corylus avellana*). Die Krautschicht enthält v.a. Große Sternmiere (*Stellaria holostea*), Kleinblütiges Springkraut (*Impatiens parviflora*) und Giersch (*Aegopodium podagraria*), im Saumbereich v.a. Brennnessel (*Urtica dioica*).

Gemäß Biotopwertliste zur BayKompV ist auf den Wiesenbereichen des Baugeländes folgendes Grünland vorherrschend: „Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“ G211. Bezeichnend ist ein geringer Anteil an Magerkeitszeigern (Deckung 1 bis < 25 %).

Naturräumlich betrachtet gehört der Planungsbereich zum Naturraum „Obermainisches Hügelland“.

3.2 Naturhaushalt – Arten Lebensräume

Die Potenzielle natürliche Vegetation (PNV) gibt Hinweise auf das landschaftsökologische Entwicklungspotenzial und stellt eine wichtige planerische Kenngröße dar. Nach der Einteilung des Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web) liegt im UG folgende Vegetationsgesellschaft vor:

- Flattergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister Buchenwald, L4b nach der Liste des Landesamtes für Umweltschutz Bayern (Stand 2012). Hauptverbreitung über basenarmen lehmigen Braunerden und Parabraunerden des Keupers, Tertiärs (Molasse, Albüberdeckung, Altmoräne) und Quartärs (Lößlehm, v. a. über Unterem Keuper). Kennzeichnung: Mischkomplex aus vorherrschendem Hainsimsen-Buchenwald (vielfach in Flattergras- Ausbildung) im Übergang oder Wechsel zu Waldmeister-Buchenwald (meist Hainsimsen-Ausbildung).

Standorte: Mäßig arme (entbaste) bis mäßig reiche Braunerden der Silikatgebiete ohne nennenswerten Grundwassereinfluss.

Bewertung des Ausgangszustandes: Gemäß der Liste 1 a (vgl. Leitfaden "Eingriffsregelung in der Bauleitplanung") ist aus Sicht des Naturhaushaltes das vorhandene Baugelände aufgrund seiner eher intensiven Nutzung als Fläche von mittlerer bis niederer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zu bewerten.

Das gesamte Untersuchungsgebiet weist aufgrund des biotopkartierten Laubwaldbestandes insgesamt eine mittlere bis höhere Wertigkeit als Lebensraum für Tiere auf.

Innerhalb des Eingriffs- und Wirkungsbereiches wird ein gesetzlich geschütztes Biotop im Sinne von Kapitel 4, Abschnitt 1, BNatSchG v. 2010 mit einbezogen. Im gesetzlich geschützten Wald-Biotop sind die typischen Waldvogelarten wie Buchfink, Rotkehlchen, Amsel, Blaumeise und Buntspecht anzutreffen.

3.3 Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse

Das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung und der randlichen Lage von Frankenberg bereits als teilweise beeinträchtigt einzustufen, so dass es für störungsempfindliche Arten nur in den bewaldeten Randbereichen geeignete Lebensraumpotenziale besitzt.

Bestehende Grünlemente wie z.B. Laubwald usw. und Lebensraumpotenziale bleiben erhalten und somit wird mit der vorliegenden Planung die Betroffenheit von streng geschützten Arten vermindert und ausgeschlossen.

Die im Plangebiet und dem Umfeld der Eingriffsflächen potenziell vorkommenden Brutvogelarten sind zum größten Teil typische Arten des Siedlungs- und Waldbereiches und gegenüber Störungen (z. B. Lärm) wenig empfindlich. Außerhalb der Brutzeit sind auf den offenen Flächen angesichts der verbleibenden Habitatstrukturen keine größeren Vogelansammlungen zu erwarten. Von einer Gefährdung der lokalen Populationen der in der Region weit verbreiteten und ungefährdeten Arten ist nicht auszugehen.

Die Habitatausstattung des Plangebietes ist für Reptilien und Kleinsäuger eher ungeeignet.

Fazit:

Durch das Vorhaben werden bei Beachtung der u. g. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen mit hoher Wahrscheinlichkeit keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 ff. BNatSchG ausgelöst.

Ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG liegt damit nicht vor.

4 Schutzgüter und voraussichtl. Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung, wird anhand der folgender Schutzgüter vorgenommen:

- Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Schutzgut Biologische Vielfalt
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser
- Schutzgut Klima und Luft
- Schutzgut Mensch und Gesundheit
- Schutzgut Landschaftsbild

4.1 Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen

Tiere und Pflanzen sind zentrale Bestandteile des Naturhaushalts. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion für Luft, Wasser und Boden, klimatischer Einfluss der Vegetation, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Die von der Planung betroffene offene Fläche bietet Vögeln aufgrund der intensiven Wiesennutzung kein geeignetes Habitat. Der umgrenzende Waldbereich ist gut mit Nistmöglichkeiten (Totholzbäume usw.) ausgestattet. In der reinen Baufläche sind keine Flächen nach Art. 23 Bay- NatSchG i.V. mit § 30 BNatSchG vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist zunächst von keinen Änderungen des derzeitigen Zustandes auszugehen. Die Fläche würde weiterhin als landwirtschaftliche Nutzfläche genutzt werden.

Maßnahmen zum Vogelschutz

- Gehölzschnitt nur zwischen **01.Oktober und 28. Februar** (vgl. § 39 BNatSchG).

4.2 Schutzgut Biologische Vielfalt

Unter biologischer Vielfalt wird die Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft verstanden. Dies umfasst die Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Die biologische Vielfalt trägt zur Vielfalt der belebten Natur bei und bildet die existenzielle Grundlage für das menschliche Leben. Sie steht in vielfältiger Wechselwirkung mit den anderen Schutzgütern und beeinflusst z.B. die Qualität der Böden und das Klima.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Die biologische Vielfalt im eigentlichen Planungsgebiet (Eingriffsfläche) ist als gering ausgeprägt zu beurteilen. Die vorhandene Wiesenfläche weist mäßig ausgeprägte Lebensräume und Versteckmöglichkeiten auf. Es besteht nur im angrenzenden Umfeld (Wald-Biotop) eine große Vielfalt an unterschiedlichen Lebensräumen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist zunächst von keinen Änderungen des derzeitigen Zustandes auszugehen. Die Wiesenfläche würde weiterhin als landwirtschaftl. Nutzfläche genutzt. Die biologische Vielfalt bliebe voraussichtlich größtenteils erhalten.

4.3 Schutzgut Boden

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient u.a. als Lebensraum für Bodenorganismen, Standort und Wurzelraum für Pflanzen, Standort für menschliche Nutzungen (Gebäude, Land- und Forstwirtschaft, Infrastruktur) Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Das Untersuchungsgebiet gehört aus geologischer Sicht zum Oberen Maintal und liegt südlich des Mains im Obermainischen Hügelland. Die Tallagen sind durch quartäre Ablagerungen (Sande, Schotter) charakterisiert.

In den Tallagen sind holozäne Füllungen aus Abtragsmaterial vorhanden.

Auf Sandstein (Buntsandstein, Doggersandstein, Rhätolias-Sandstein) überwiegen basenarme podsolige Braunerden bzw. Podsole.

Das Bodenprofil und v. a. die Oberbodenstruktur mit Bodenleben usw. wurde durch die landwirtschaftliche Vornutzung etwas negativ beeinflusst.

Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung bleiben die offenen Flächen des Geltungsbereiches voraussichtlich unversiegelt und in landwirtschaftlicher Nutzung. Die derzeitige Bodenfunktion bliebe somit erhalten.

4.4 Schutzgut Wasser

Wasser ist ein essenzieller Baustein im Ökosystem. Wasser ist Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen und bietet darüber hinaus Lebensraum für spezifische Organismengemeinschaften. Ebenso wird das Kleinklima durch den lokalen Wasserhaushalt beeinflusst.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten zur Trinkwassergewinnung und es befinden sich keine Oberflächengewässer im Geltungsbereich. Die Versickerung des

Niederschlagswassers ist in den angetroffenen Böden wahrscheinlich möglich. Der Grundwasserspiegel befindet sich so weit unter dem Gelände, dass er von den geplanten Baumaßnahmen nicht berührt wird.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nicht-Durchführung der Planung würde die Versickerung des Niederschlagswassers voraussichtlich wie bisher über die Geländeoberfläche erfolgen.

4.5 Schutzgut Klima und Luft

Das lokale Kleinklima bildet u.a. die Grundlage für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima sowie eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Die luft- und klimahygienische Situation wird im Planungsgebiet durch die randliche Lage im Maintal kaum beeinträchtigt. Das Untersuchungsgebiet besitzt eine Jahresdurchschnittstemperatur von ca. 8 bis 9 Grad Celsius und eine Niederschlagsmenge von ca. 750 bis 850 mm im langjährigen Mittel. Vorherrschend sind Westwinde, die für eine fast ständig kühlende Wirkung sorgen. Die lufthygienischen Verhältnisse sind gut, da keine größeren örtlichen Emittenten vorhanden sind.

Beeinträchtigungen durch Schadstoffe sind nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Schadstoffe sind nicht zu erwarten. Aufgrund der Ortsrandlage mit umgebendem Waldmantel und Öffnung in Richtung Nordosten (Maintalwiesen) ist ein immerwährender Frischluftaustausch gewährleistet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

An der Luft- und Klimasituation wird sich bei einer Nicht-Durchführung der Planung kaum etwas ändern, da aufgrund der kleinräumigen, außerörtlichen Gegebenheiten ein immerwährender Frischluftaustausch gewährleistet ist.

4.6 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist es, die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Es

sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes, sowie ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Das Planungsgebiet (Baugelände) liegt leicht oberhalb des Maintals auf ca. 305 m üNN, es fällt leicht nach Nordosten in Richtung Maintal ab und die Ortschaft Frankenberg liegt ca. 20 m höher auf einer Maintalterrasse.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben die derzeitigen Immissionen voraussichtlich unverändert. Es wäre demnach mit keiner Veränderung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich Gesundheit und Erholung zu rechnen.

4.7 Schutzgut Landschaftsbild

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische Funktion. Die Komposition verschiedener typischer Landschaftselemente macht die Eigenart eines Landstriches aus. Die Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

Bestandsaufnahme der derzeitigen Umwelt

Das Gelände der geplanten außerörtlichen GE-Fläche hat aufgrund der randlichen Tallage keine ausgeprägte Topografie. Wegen der bestehenden massiven Eingrünung (Wald-Biotop) auf drei Seiten sind auf das Landschaftsbild keine nennenswerten Veränderungen zu erwarten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Die derzeitige landwirtschaftliche Wiesennutzung bliebe voraussichtlich bestehen. Eine maßgebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild würde hieraus nicht resultieren. Auswirkungen durch das geplante Vorhaben auf das Landschaftsbild werden durch festgesetzte Begrünungs- und Pflanzgebote im Randbereich mehr als ausreichend kompensiert.

5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfes und Maßnahmen)

5.1 Allgemeines zur Eingriffsregelung

Am 01.03.2010 ist das neue Bundesnaturschutzgesetz in Kraft getreten. Das BNatSchG hält an der bisherigen Legaldefinition des Eingriffs fest: Eingriffe im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Kompensationspflicht: Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft mit Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen) (§ 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG):

- Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist (§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG).

5.2 Bewertung des Eingriffs

Als unmittelbare Eingriffsflächen wird der geplante GE-Bereich (Gebäude, Zufahrt, Stellplätze und sonst. Freianlagen) mit 2.140 m² zur Berechnung in Ansatz gebracht.

Die Zufahrt erfolgt über die Frankenger Straße aus Richtung Katschenreuth.

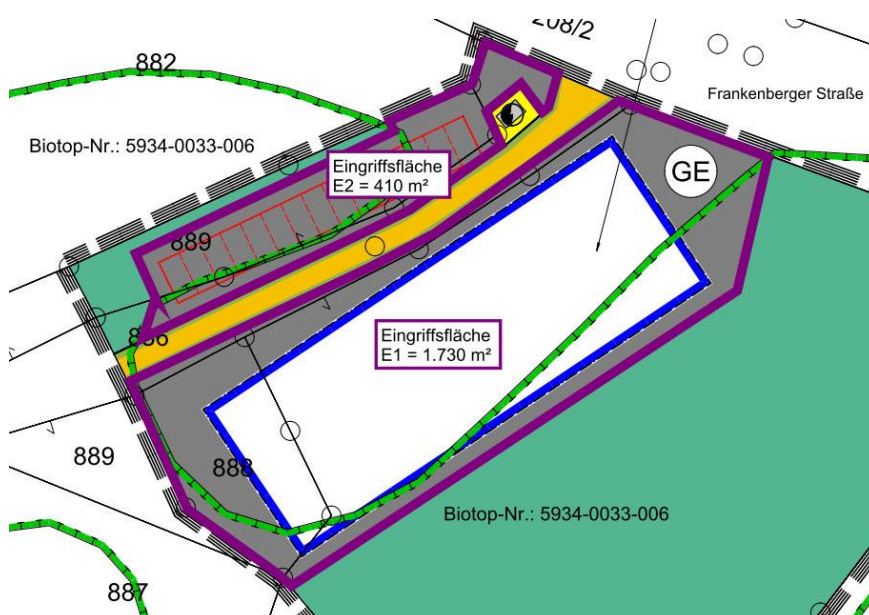


Abbildung 4 Darstellung der Eingriffsfläche (o.M.)

5.3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Ausgangszustand (§ 4 BayKompV)

- Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland, G211

Eingriffe (§ 5 BayKompV)

- Überbauung/Versiegelung von 2.140 m²:

Kompensationsbedarf (§ 7 BayKompV)

Biotop- und Nutzungstyp	WP	Wirkung	B.Faktor	Fläche (m ²)	Komp.bedarf (Wertpunkte)
Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland G211	6	Verlust	1,0	2.140	12.840
Summe				2.140	12.840

Kompensationsbedarf =

Wertpunkt (Ausgangszustand) x Beeinträchtigungsfaktor x Fläche (m²)

➔ Nach dem Entwurf zur "Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" werden 12.840 Wertpunkte für den Ausgleich benötigt.

5.4 Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahmen – Ermittlung des Kompensationsumfangs nach Anlage 3.2 BayKompV

Es sind solche Ausgleichsmaßnahmen zu bevorzugen, mit denen möglichst gleichartige Funktionen und Werte dort geschaffen werden, wo sie durch den Eingriff verloren gingen. Bei dem geplanten Eingriff sind Wiesenflächen durch Wiesenflächen mit 12.840 Wertpunkten zu ersetzen. Grundsätzlich sollen mit den Ausgleichsflächen in die Landschaft passende Strukturen geschaffen werden, die der Verbesserung der ökologischen Funktion sowie der Stärkung des ökologischen Wirkungsgefüges dienen und das Landschaftsbild aufwerten.

Innerhalb des Grundstücks steht keine Ausgleichsfläche zur Verfügung.

Kompensation durch Realkompensation

Kompensationsumfang (WP) = Aufwertung x Fläche

Fläche = Kompensationsumfang (WP) : Aufwertung

5.5 Ermittlung des Kompensationsumfangs nach Anlage 3.2 BayKompV auf Fl.-Nr. 910, Gmkg. Katschenreuth

Ausgangszustand		Prognosezustand				
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Biotop- und Nutzungstyp	WP	Aufwertung in WP	Fläche in m ²	Komp.Umfang Wertpunkte
Intensivgrünland G11	3	Artenreiches Extensivgrünland G214	12	9	2.170	19.530

Für den Ausgleich steht folgende Fläche zur Verfügung:

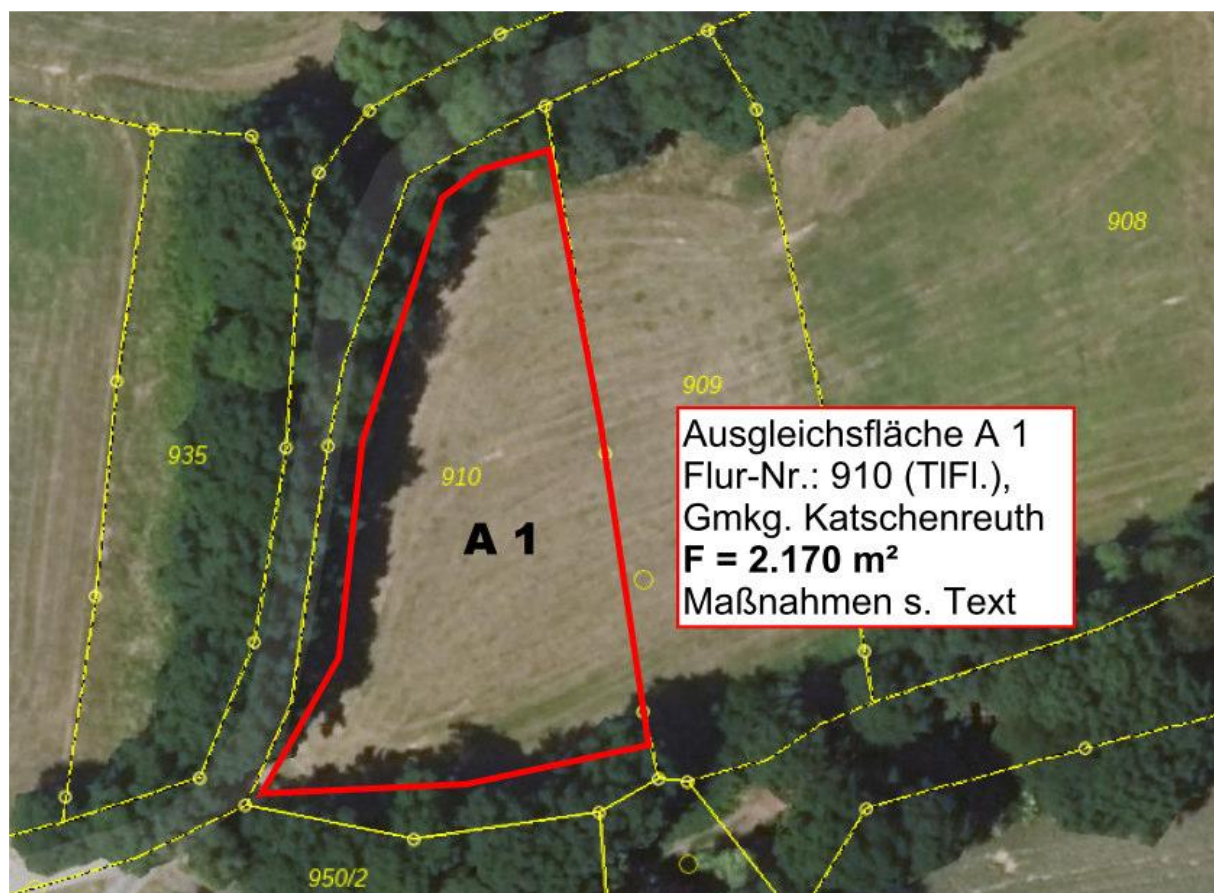


Abbildung 5 Darstellung der Ausgleichsfläche A1 (o.M.)

Ergebnis:

Der errechnete Kompensationsbedarf in Höhe von 12.840 Wertpunkten kann außerhalb des Plangebietes mit 19.530 Wertpunkten ausgeglichen werden.

Umsetzung der Maßnahmen:

Maßnahmen für Ausgleichsfläche auf FlNr. 910 (TIFI. ohne Gehölze), Gmkg. Katschenreuth

Ökologische Aufwertung der Ausgleichsfläche durch folgende Maßnahmen:

Zur Umsetzung wird die Fläche aus der derzeitigen intensiven Wiesen-Nutzung genommen und es erfolgt eine gelenkte Umwandlung von artenarmer Intensivwiese (G11) zu artenreicher Extensivwiese (G214) durch ein geeignetes Mahdregime mit sukzessiver Ausmagerung.

Pflege der Extensivwiese nach Vorgaben der uNB:

- In den ersten 3 - 5 Jahren 3-schürige Mahd (mit Beginn Anfang Mai) zum Abbau der Nährstoffe
- 2-schürige Mahd: 1. Mahd nach dem 15.06., 2. Mahd im Herbst - zur Förderung der charakteristischen LRT- Arten.
- Wenn möglich Mahd mit Messermähwerk zum Schutz der Insekten, alternativ ist Kreiselmäherwerk ohne Aufbereiter möglich, Schnitthöhe ca. 8 cm.
- Optimal ist ein Heuschnitt, bei dem das Mahdgut zum Trocknen auf der Fläche verbleibt und die Wiese sich durch Ausfallen der Samen regenerieren kann.
- Das Mähgut ist auf der Ausgleichsfläche **immer** abzuräumen, damit die Grasnarbe nicht verfilzt und sich eine artenreiche Blumenwiese (LRT-6510-Arten) entwickeln kann. Das Mähgut kann zu Futterzwecken verwendet werden – **nie mulchen!**
- Düngung und die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind nicht zulässig.

Die Anlage der Ausgleichsfläche erfolgte in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB).

6 Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung und Nichtdurchführung des Vorhabens sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens kommt es zu einer außerörtlichen geringen baulichen Verdichtung, es wird also Flächenverbrauch und Versiegelung betrieben und zu einem gewissen Grad das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt.

Die Bedeutung des Großteils der betroffenen Fläche für den Naturhaushalt ist aufgrund der naturnahen Nutzung mittelwertig, die wesentlichen Strukturen (Biotop, Relief) bleiben erhalten.

Die aufgeführten Schutzgüter unterliegen keiner erheblichen Bestandsminderung. Durch die Vermeidungs- und Minderungs- Maßnahmen erfolgt eine gewisse „Eingriffsreduzierung“. Schließlich wird für den Eingriff eine angemessene Ausgleichsfläche festgesetzt, d.h. durch Aufwertungsmaßnahmen soll die Qualität des Umweltbestandes in diesem Bereich erhöht werden.

Bei Nichtdurchführung des Vorhabens wird zwar nicht in Naturhaushalt und Landschaftsbild eingegriffen, d.h. die vorgenannten negativen Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben. Allerdings besteht dann die Gefahr, dass Bebauung an anderer Stelle im Außenbereich erfolgt. Der vorgesehene Standort erscheint insofern günstig, da die überplante Fläche bereits bebaut war.

Alternative Standorte stehen derzeit in dieser Größe nicht zur Verfügung. Die Planung selbst erscheint mit ihren Festsetzungen und Darstellungen so weit schlüssig.

7 Zusätzliche Angaben (technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Das Monitoring beinhaltet die gemeindliche Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die durch das Vorhaben verursacht werden könnten (gem. § 4c BauGB). Mit der Realisierung des Bauvorhabens sind jedoch – abgesehen vom temporären Flächenverbrauch – keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, d.h. ein Monitoring in diesem Sinne ist nicht erforderlich. Nichtsdestotrotz werden die zuständigen Behörden prüfen, ob die festgesetzten Maßnahmen umgesetzt wurden.

8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Es ist geplant westlich von Katschenreuth (Stadt Kulmbach) eine GE-Bauparzelle auszuweisen. Die Ausweisung befindet sich in einem Gebiet von mittlerer ökologischer Bedeutung und liegt in Ortsrandnähe.

Die Ausgleichsfläche wird außerhalb des Eingriffsplans zur Verfügung gestellt. Die Fläche wird zeitnah ökologisch aufgewertet. Sie entspricht der in der Berechnung des Kompensationsbedarfes ermittelten Größenordnung und stellt auf Grund der geplanten Aufwertungsmaßnahmen einen angemessenen Ausgleich dar.

Insgesamt wurden also die Umweltbelange in der Planung berücksichtigt und dargestellt. Ergebnis ist eine ökologisch verträgliche Planung.

Ende des Umweltberichts

AUFGESTELLT:



WOLFGANG SACK
Landschaftsarchitekt
Logistikpark 2d
95448 Bayreuth
Tel.: 0921/ 220 8775



Teil C – Zusammenfassung

1 Kosten und Finanzierung

Der Stadt Kulmbach entstehen keine Kosten. Der Vorhabenträger übernimmt entsprechend der zu schließenden Kooperationsvereinbarung beziehungsweise des Durchführungsvertrages sämtliche Planungs- und Erschließungskosten.

2 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Auswirkung bei Durchführung der Planung ist die Schaffung von Baurecht für einen kleinen Gewerbebetrieb am Rande des Ortsteils Frankenburgs. Nach Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist mit einer Umsetzung des geschaffenen Baurechtes zu rechnen. Der Zeitpunkt der Ausnutzung des geschaffenen Baurechtes steht Grundstückseigentümern dabei grundsätzlich frei.

Bei Nichtdurchführung der Planung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben weiterhin nach § 35 BauGB. Eine Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht erforderlich.

3 Flächenbilanz

Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 353		
Flur-Nr. 889 Gem. Katscheneuth (Teilfläche)	392 m ²	7,2 %
Flur-Nr. 889 Gem. Katscheneuth (Teilfläche)	4.275 m ²	78,7 %
Flur-Nr. 886 Gem. Katscheneuth (Teilfläche)	458 m ²	8,4 %
Flur-Nr. 888 Gem. Katscheneuth	309 m ²	5,7 %
Gesamtfläche:	5.434 m²	100,0 %

Flächenanteile		
öffentlich Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	225 m ²	4,1 %
Flächen für Versorgungsanlagen (Anlage zur PlanZV 7)	23 m ²	0,4 %
Bebauung / Gebäude	1.100 m ²	20,2 %
Vorhandene Waldfläche	3.024 m ²	55,7 %
Private Verkehrsfläche	1.062 m ²	19,6 %
Gesamtfläche:	5.434 m²	100,0 %

Eingriffsflächen		
Eingriffsfläche E1 (überwiegend Gebäude, Zufahrt, Stellplätze und sonst. Freianlagen)	1.730 m ²	80,8 %
Eingriffsfläche E2 (Zufahrt, Stellplätze und sonst. Freianlagen)	410 m ²	19,2 %
Summe:	2.140 m²	100,0 %
Anteil an der Gesamtfläche des Geltungsbereichs:		39,4 %

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:

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, Stand: 01.07.2026

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.