



Gemeinde Eckersdorf

Begründung

Zum Bebauungsplan „Steig Nr. 2, Eckehartstraße“

umfassend die Grundstücke der Gemarkung Eckersdorf mit den Flurnummern 331 (Teilfläche), 331/4, 332 (Teilfläche), 414 (Teilfläche), 414/1 (Teilfläche) und 417 (Teilfläche)

Fassung vom 14.02.2026

PLANVERFASSER

Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

Michael Krug

Michelsreuth 10, 95367 Trebgast

Telefon: 09227 / 9739073, Fax: 09227 / 9739075

E-Mail: Architekt.Krug@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1.	<u>Erfordernis und Ziel der Planaufstellung</u>	Seite 3
2.	<u>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben</u>	Seite 3
3.	<u>Planungsrechtliche Situation – bisherige Maßnahmen</u>	Seite 5
4.	<u>Aufstellungsverfahren</u>	Seite 6
5.	<u>Städtebauliche Situation</u>	Seite 6
6.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	Seite 7
7.	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	Seite 7
8.	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	Seite 8
9.	<u>Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Gestaltung</u>	Seite 9
10.	<u>Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen</u>	Seite 9
11.	<u>Geplante Bebauung</u>	Seite 10
12.	<u>Flächenaufstellung</u>	Seite 11
13.	<u>Technische Versorgung und Entsorgung</u>	Seite 11
	<ul style="list-style-type: none">• Allgemein• Wasser• Schmutz- und Oberflächenwasser• Hangentwässerung• Sonstiges• Strom• Müll• Technik/Telekommunikation	
14.	<u>Hinweise</u>	Seite 12
15.	<u>Immissionsschutz</u>	Seite 14
16.	<u>Grünordnung</u>	Seite 14
17.	<u>Umweltbericht</u>	Seite 15
	<ul style="list-style-type: none">• Allgemein• Bestandsaufnahme• Prognose bei Nichtdurchführung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben• Prognose und schutzgutbezogene Bewertung der Vorhaben<ul style="list-style-type: none">a) Schutzgut Boden und Wasserb) Schutzgut Klima und Luftc) Schutzgut Arten und Biotoped) Schutzgut Orts- und Landschaftsbilde) Schutzgut Mensch• Maßnahmenkonzept mit Vermeidungs- u. Minimierungsmaßnahmen• Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen• Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen	
18.	<u>Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung</u>	Seite 18
	<ul style="list-style-type: none">• Grafische Darstellung mit entsprechender Flächeneinteilung• Ermittlung des Kompensationsbedarfs• Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen• Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes• Berechnung des Kompensationsumfangs und Ergebnis des Ausgleichs• Zeichnerischer Nachweis der Ausgleichsflächen inkl. der festgelegten Maßnahmen• Empfehlungen für grünordnerische Maßnahmen• Pflanzlisten• Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	
19.	<u>Kurze Zusammenfassung</u>	Seite 22
20.	<u>Verfahrensverlauf</u>	Seite 23
21.	<u>Rechtliche Grundlagen des Verfahrens</u>	Seite 23

Begründung

1. Erfordernis und Ziel der Planaufstellung

Anlass des Verfahrens ist der Antrag eines privaten Vorhabenträgers auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens zur Ausweisung von Wohnbauflächen im Gemeindebereich. Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen in Eckersdorf ist seit Jahren groß und es gibt kaum noch verfügbare Freiflächen. Als stadtnahes Grundzentrum ist es für die Gemeinde jedoch wichtig, die Nachfrage diesbezüglich möglichst zeitnah abdecken zu können, um weiterhin auch für Neubürger attraktiv zu sein.

Aufgrund des großen Baulandbedarfs der Bevölkerung hatte sich ein privater Vorhabenträger bereit erklärt, eine im Süden von Eckersdorf, direkt an der Ortsstraße verkehrsgünstig liegende und bislang unbebaute, ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Teilfläche, mittels Erschließungsvertrag (vgl. § 11 BauGB), in Abstimmung mit der Gemeinde, individuell zu bebauen. Die Planungshoheit der Gemeinde Eckersdorf bleibt in diesem Zusammenhang vollumfänglich sichergestellt.

Damit soll die Inanspruchnahme von neuen Flächen im Außenbereich möglichst vermieden werden und nach dem im Baugesetzbuch verankerten Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, sollen insbesondere Maßnahmen zur Innenentwicklung, zur Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung von Flächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB umgesetzt werden.

Dem folgend hat der Gemeinderat Eckersdorf in der Sitzung am 28.04.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Steig Nr. 2, Eckehartstraße“ beschlossen. Mit diesem qualifizierten Bebauungsplan soll die städtebauliche Lücke südlich der Eckehartstraße zur vorhandenen Wohnbebauung der Hardtstraße mit dem angrenzenden Bebauungsplan „Blauer Hügel“ geschlossen werden.

Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein Allgemeines Wohnbaugebiet (WA) ausgewiesen werden, um die bestehende Nachfrage nach Wohnraum zu fördern und planungsrechtlich abzusichern.

Mit dem Bebauungsplan „Steig Nr. 2, Eckehartstraße“ wird die freie, unbebaute Lücke zur Hardtstraße hin nahezu geschlossen und der notwendige Wohnbedarf damit innerdörflich abgedeckt. Das langfristige Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung hier im Südteil wird durch die direkte Anbindung der vorhandenen Wohnbebauung an den Hauptort jetzt vollumfänglich erreicht.

Mit dem Lückenschluss erübrigt sich vorerst auch die Suche nach Alternativstandorten, da die Außenkontur der zentralen Ortsteile Eckersdorf und Donndorf in Verbindung mit der anspruchsvollen Topografie vor allem nach Süden hin, keine besser geeigneten verfügbaren Flächen aufweist.

Die beim Bebauungsplan hierbei zu berücksichtigenden Grundlagen übergeordneter Planungen, sowie die allgemeinen Ziele und Grundsätze der Bauleitplanung folgen im nächsten Abschnitt.

2. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Vorgaben

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Bayern, 06/2023) legt die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Ordnung und Entwicklung fest. Die Staatsregierung stellt das Gesamtkonzept für die nachhaltige räumliche Entwicklung und Ordnung für einen mittelfristigen Zeitraum vor.

Den ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen wird auch im Interesse künftiger Generationen gleichgewichtig Rechnung getragen. Maßgeblich sind überall gleichwertige Lebens-/Arbeitsbedingungen, attraktive Lebens-/Arbeitsräume, eine räumlich ausgewogene und polyzentrale Entwicklung, Vielfältigkeit in Regionen, Städten, Dörfern u. Landschaften, eine flächendeckende leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur, Klimaschutz-/Klimaanpassungsmaßnahmen, eine nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur unter der Vorgabe einer maßvollen und effizienten Flächeninanspruchnahme.

Die Ziele (Z) des LEP Bayern sind von allen öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts, die raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben ausführen, gemäß Art. 3 Bayerisches Landesplanungsgesetzes (BayLplG) als rechtsverbindlich zu beachten.

Die Grundsätze (G) enthalten Aussagen, die von allen öffentlichen Stellen und vorgenannten Personen gem. Art. 3 BayLplG bei Abwägungs-/Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen sind.

Wesentliche Vorgaben als Ziele (Z) und als Grundsätze (G) im benötigten Bauleitplanverfahren:

- „Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden.“ (G)
- „In Siedlungsgebieten sind die vorh. Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen.“ (Z)
- „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.“ (G)
- „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Einheiten auszuweisen.“ (Z)

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

Im Regionalplan Oberfranken-Ost (5) wird die Gemeinde Eckersdorf als Grundzentrum aufgeführt. Hauptziel ist, die Region insgesamt und die Teilräume so zu entwickeln, dass ihre Vorzüge langfristig erhalten und zugunsten der Bewohner und der Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes eingesetzt werden. Besonders die natürlichen Ressourcen, die landschaftliche Schönheit und Vielfalt, das kulturelle Erbe, die Kenntnisse und Fähigkeiten der Bevölkerung sollen gesichert, und ebenso wie die Mittlerfunktion in Deutschland und zu den Ländern Osteuropas, verstärkt zur Verbesserung der Lebens- u. Arbeitsbedingungen in der Region genutzt werden. (RP: A Allg. Ziele)

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:

- „Ortsränder, Industrie- und Gewerbegebiete, insbesondere in Naturparks 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)
- „Der Landverbrauch durch Siedlungstätigkeit soll besonders in den vorstehenden Stadt- u. Umlandbereichen geringgehalten werden. Insbesondere soll auf die Nutzung bereits ausgewiesener Bauflächen, auf eine angemessene Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete sowie auf flächensparende Siedlungsformen hingewirkt werden.“ (RP: B Siedlungsstruktur 1.6 – Z)

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

Das Baugesetzbuch (BauGB), als wichtigstes Gesetz des Bauplanungsrechts formuliert ebenso zu berücksichtigende Grundsätze bzw. Ziele, wie eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten und zu entwickeln.

- Hierzu die städtebauliche Entwicklung primär durch Maßnahmen der Innenentwicklung (§ 1 (5)).
- Allg. Anforderungen an gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit (§ 1 (6) Nr. 1).
- Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu gewährleisten und dabei die Anforderungen kostensparenden Bauens sowie die Bevölkerungsentwicklung mit zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 2).
- Ebenso die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsgebiete (§ 1 (6) Nr. 4).

Schutzgebiete

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) ausgewiesene nationale/internationale Schutzgebiete sind von der Bauleitplanung nicht betroffen.

3. Planungsrechtliche Situation – bisherige Maßnahmen

Für die Gemeinde Eckersdorf besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1991, in dem der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steig Nr. 2, Eckehartstraße“ bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Dies zeigt seit vielen Jahren das Bestreben, hier im Süden des Ortsbereichs um ein geschlossenes Ortsbild nach außen hin zur freien Landschaft.

Die jetzt geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) im neu aufzustellenden Bebauungsplan „Steig Nr. 2, Eckehartstraße“ entspricht somit vollständig der Darstellung des Flächennutzungsplans. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB als materiellrechtlicher Planungsgrundsatz wurde dementsprechend Rechnung getragen.

Mit der übereinstimmenden Nutzung in den beiden vorgenannten Plänen entfällt zudem eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB).

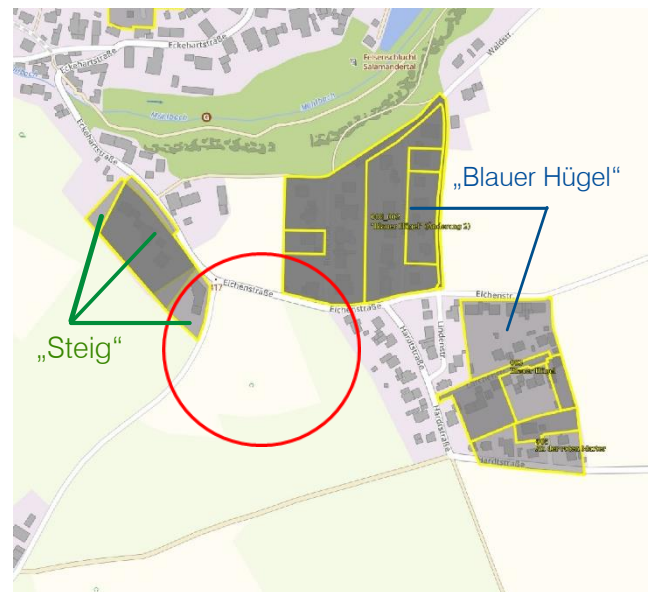
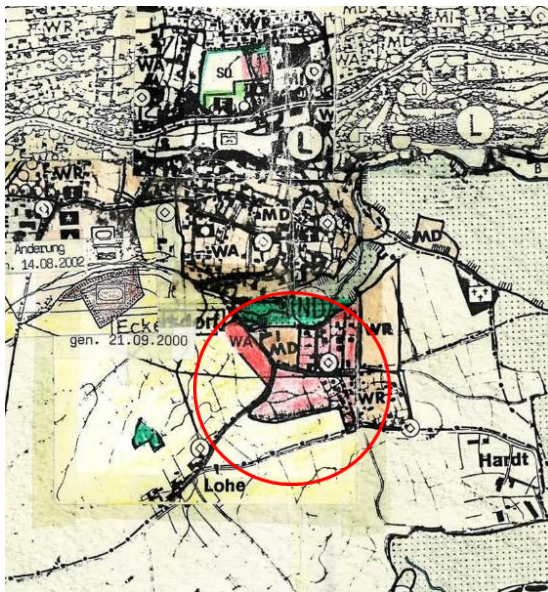


Abbildung links, Auszug Flächennutzungsplan von 1991, rechts Übersicht der Bebauungspläne

Nachfolgend eine kurze Übersicht der schrittweisen Anbindung bzw. Abrundung des Ortsrands.

Mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Steig, Eckehartstraße“ vom 28.09.2000 wurde der erste Schritt zum Lückenschluss entlang der Eckehartstraße zur alten Bebauung der Hardtstraße und den angrenzenden Bebauungsplänen „Blauer Hügel“ aus den sechziger Jahren gemacht.

Mit Datum vom 19.12.2000 wurde als 1. Änderung des Bebauungsplans „Steig, Eckehartstraße“ im vereinfachten Verfahren der Geltungsbereich geringfügig nach Süden hin abgeändert.

Mit Datum vom 01.05.2014 wurde als 2. Änderung des Bebauungsplans „Steig, Eckehartstraße“ der Geltungsbereich dann bis zum Abzweig zum südwestlich gelegenen Ortsteil Lohe erweitert, um damit das Baurecht für ein Wohngebäude zu schaffen.

Mit dem Bebauungsplan „Steig Nr. 2, Eckehartstraße“ wird, wie bereits erwähnt, die freie, unbebaute Lücke zur Hardtstraße hin nahezu geschlossen und so der Ortsanschluss sichergestellt. Der Bebauungsplan umfasst im Geltungsbereich auf gut einem halben Hektar Gesamtfläche jetzt sechs zusätzliche Baugrundstücke und beinhaltet auf der gleichen Flurnummer in einem zweiten Bauabschnitt noch eine Erweiterungsmöglichkeit um fünf Bauparzellen.

Damit wird dem derzeit bestehenden großen Baulandbedarf in der Gemeinde Eckersdorf erst einmal nachgekommen und der Geltungsbereich der Erweiterung könnte, mit Einbezug des noch fehlenden Flurstücks Nr. 413 nach Osten hin sogar noch vergrößert werden. Die städtebauliche Entwicklung für den betroffenen Ortsbereich am Südrand wäre dann langfristig sichergestellt und als abgeschlossen anzusehen.

4. Aufstellungsverfahren

Die planerische Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) nötigt Gemeinden zur Aufstellung eines Bebauungsplans, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies ist hier bei den geplanten diversen Wohnbauflächen der Fall und das Vorhaben wäre unzulässig nach der bisherigen bauplanungsrechtlichen Rechtslage. Mit diesen Voraussetzungen erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans „Steig Nr. 2, Eckehartstraße“ zur Umsetzung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB.

Über einen Durchführungsvertrag regelt die Gemeinde Eckersdorf mit dem privaten Investor die dafür zu erbringenden Erschließungsmaßnahmen unter Berücksichtigung diverser Vorleistungen durch die Gemeinde im näheren Umfeld. Hierzu sind bereits die zugehörigen Fachplanungen angelaufen; Ziel ist der abgestimmte Erschließungsplanentwurf mit allen nötigen Maßnahmen. Anschließend werden in einem Entwicklungs-, Zeit-, vor allem aber Kosten- und Verantwortungsplan durch die Beteiligten präzise weitere Details zum Gesamtvorhaben festgelegt.

Nach eigenständiger Herstellung der Erschließungsanlage durch den Erschließungsträger bleibt am Ende die Erschließungslast bei der Gemeinde Eckersdorf. Nur so funktioniert es, da die Kommune keine finanziellen Belastungen diesbezüglich stemmen kann bzw. möchte.

Die Planungshoheit der Gemeinde bleibt in diesem Zusammenhang vollumfänglich sichergestellt, so dass hier langfristig gesehen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung erreicht wird. Die Details zur Planung mit entsprechenden Erläuterungen dazu folgen im nächsten Abschnitt.

Mit der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche wird damit im Verfahren auf alle Fälle auch eine Umweltprüfung mit Umweltbericht, sowie eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung mit Ausweisung entsprechender Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen nötig.

5. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Steig Nr. 2, Eckehartstraße“ umfasst mit dem beidseitigen Straßenanteil eine Gesamtfläche von ca. 0,54 ha und füllt fast vollständig die Lücke nach Süden zwischen den bereits vorstehend aufgeführten rechtskräftigen Bebauungsplänen westlich und östlich entlang der Eckehart- bzw. Eichenstraße, mit der dort vorhandenen Wohnbebauung.

Mit der Erweiterung des Geltungsbereichs um einen Teil der vorhandenen, öffentlichen Straßenverkehrsflächen erhält der Bebauungsplan den Charakter eines qualifizierten Bebauungsplans gem. § 30 (1) BauGB, da die Mindestvoraussetzungen diesbezüglich vollumfänglich erfüllt sind. Dies ermöglicht einerseits die noch erforderlichen tiefbautechnischen Erschließungsmaßnahmen und erlaubt andererseits auch eine notwendige Grenzanpassung im Zuge des Straßenverlaufs. Als weiterer Vorteil davon können demzufolge zukünftige Bauanträge, bei Einhaltung sämtlicher Festsetzungen, im Freistellungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO durchgeführt werden.

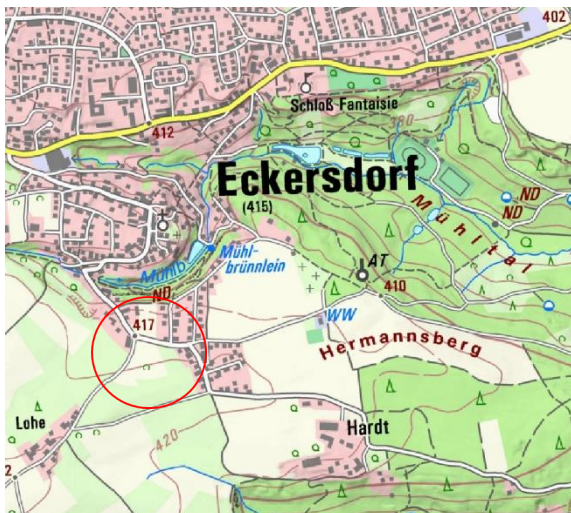


Abbildung links, Topografische Karte, rechts, Luftbild mit Geltungsbereich/Bebauungsvorschlag

An den Grenzen des Geltungsbereiches liegen bis auf die zwei Wohngebäude jenseits der Ortsstraße, allseitig ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Wiesen- und Ackerflächen. Dies zeigt deutlich das unharmonische Ortsbild und die Notwendigkeit von städtebaulichen Maßnahmen, um die einzelnen Teilflächen zusammenzuführen und den Ortsrand nach außen hin zu schließen.

Als langfristige Erweiterungsmöglichkeit wird ein zweiter Bauabschnitt mit vorgeschlagen, der auf der Flurnummer 414 noch weitere Baugrundstücke umfasst und unter Einbezug einer Teilfläche der Flurnummer 413 könnte dann die restliche Lücke zur Hardtstraße auch geschlossen werden. Damit hätte man dann ebenso im Südteil der Gemeinde Eckersdorf ein geschlossenes Ortsbild.

6. Verkehrliche Erschließung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steig Nr. 2, Eckehartstraße“ umfasst zweiseitig die Ortsstraße mit dem Abzweig nach Süden Richtung Lohe und ostwärts in Richtung Hardtstraße. Von hier aus werden auch die einzelnen Baugrundstücke auf kurzem Wege direkt erschlossen.

Die Nutzung der bereits vorhandenen Erschließungsstraßen einschließlich der zugehörigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind hier der größte Vorteil gegenüber allen anderen Standorten, da keine neuen Freiflächen dafür herangezogen werden müssen und Kosten eingespart werden.

Der außerhalb der Grundstücke seitlich liegende Straßengraben für die Hangentwässerung muss hierfür jeweils anteilig verrohrt werden, was tiefbautechnisch funktioniert und er ist zu erhalten.

Für die notwendige Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Teilfläche im Süden wurde eine Zufahrt mit vorgesehen, die im Fall der Realisierung des Bauabschnitts 2 zur Stichstraße ausgebaut wird. Mit 5,50 m Straßenbreite ist diese auch für größere landwirtschaftliche Fahrzeuge geeignet.

Der öffentlichen Erschließungsstraße darf aus den Privatgrundstücken heraus kein Oberflächen- bzw. Regenwasser zugeführt werden und der Wasserabfluss im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraße und des Grabens darf nicht durch das Einzelbauvorhaben beeinträchtigt werden.

Im Zuge der weiteren Bearbeitung werden hier ferner die Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich mit aufgenommen, die sowohl baulich als auch pflanzungstechnisch unbedingt freizuhalten sind.

Vorsorglich wurde im Bebauungsplan zudem der Hinweis aufgenommen, dass durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der im Norden angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen Immissionen wie Staub, Lärm und Gerüche auftreten können; diese müssen hingenommen werden.

7. Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans wird konform zum Flächennutzungsplan gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden dabei gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die Erforderlichkeit des Ausschlusses der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ergibt sich aus dem Umstand, dass die dort benannten Nutzungen nicht dem angestrebten Nutzungsschwerpunkt entsprechen. Es besteht somit die konkrete Gefahr, dass der vom Planungsgeber (Gemeinde Eckersdorf) verfolgte Planungswille langfristig nicht sichergestellt werden könnte. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO beschriebenen Nutzungen widersprechen in erster Linie dem planerisch gewünschten Anspruch an ein störungsarmes Wohngebiet. Zudem fehlt es an benötigter Fläche und Verkehrsinfrastruktur.

Die ausgeschlossenen Nutzungen sind bereits an besser geeigneten Stellen im Gemeindegebiet von Eckersdorf untergebracht, oder können an anderen Standorten einfacher verwirklicht werden.

Entsprechend des Entwurfes sind in der Plandarstellung im Geltungsbereich für das Allgemeine Wohngebiet als Bebauungsvorschlag sechs Grundstücke für eine Wohnbebauung vorgesehen. Die durchschnittliche Grundstücksgröße nach der vorgeschlagenen Parzellierung beträgt 596 m² mit Teilflächen von 493 m² bis hin zu 974 m², um auch hier ein vielfältiges Angebot zu bieten.

Das leicht nach Norden abfallende Geländeprofil bietet von allen Baugrundstücken aus, einen schönen Ausblick in die weit offene Naturlandschaft; ideal zum ruhigen Wohnen im Grünen.

Nachfolgend der Auszug aus dem Zeichenteil des Bebauungsplans mit den festgesetzten Details

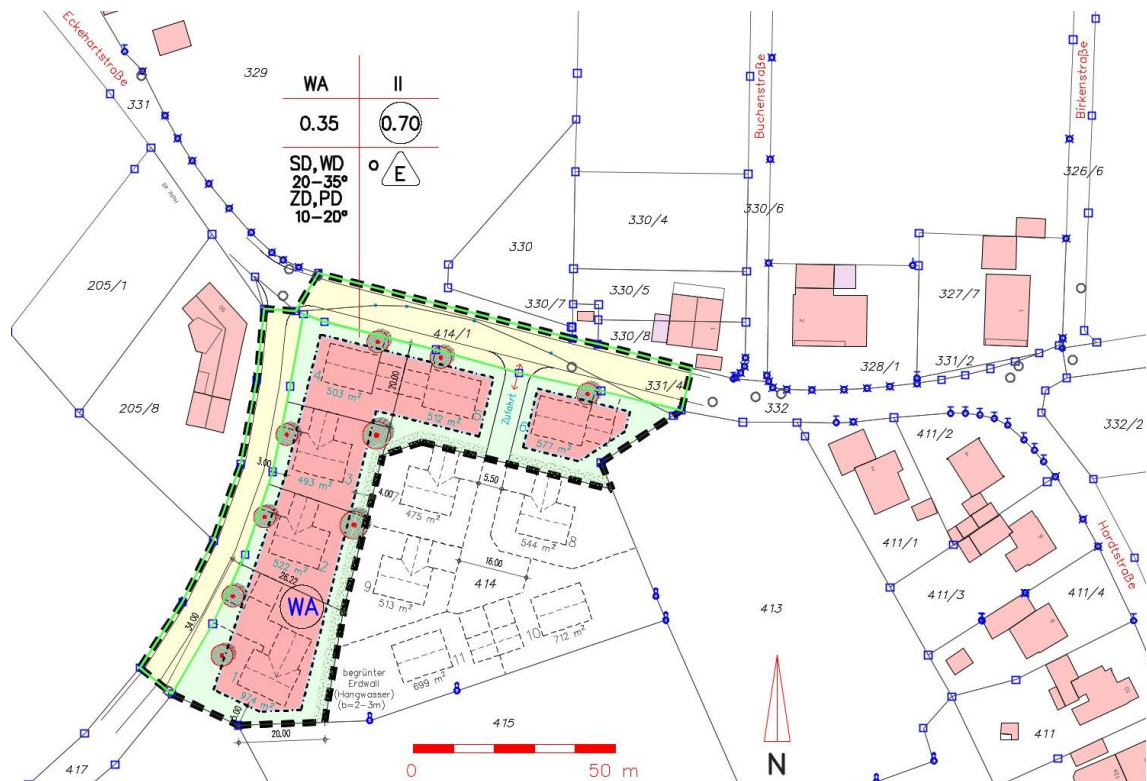


Abbildung oben: Auszug Zeichenteil Bebauungsplan „Steig Nr. 2, Eckehartstraße“ von 2026

8. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird mit der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Zahl der Vollgeschosse und aufgrund der möglichen Gebäudetypen über eine festgesetzte Höhenlage sowie festgelegte Gebäudehöhen mit Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Eine klare Begrenzung der Gebäudevolumen mittels dieser Festsetzungen und eine Festlegung der max. Höhenlage der Hauptgebäude sind aus städtebaulicher Sicht nötig, um die Einbindung in die vorhandene Topografie und in die vorhandene Bebauung des Umfelds sicherzustellen.

Das Maß der baulichen Nutzung für Grundfläche (GRZ) und Geschossfläche (GFZ) wurde in Abhängigkeit der Grundstücksgröße und mit Blick auf die umgebende Bebauung mit dem Faktor 0,35 für die Grundfläche und dem Faktor 0,70 für die Geschossfläche niedrig angesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wurden zum Schutz der Nachbarschaft auch die Zahl der zulässigen Wohnungen bzw. Wohneinheiten mit max. zwei in den einzelnen Gebäuden festgesetzt.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse (II) zulässig; es gibt aber zwei verschiedene Bauweisen in Abhängigkeit der Haustypen. Einmal die Bauweise mit Erd- u. Dachgeschoss und steilem Dach, wo das zweite Vollgeschoss zwingend im DG liegen muss, und kein weiteres DG zulässig ist, und dann das zweigeschossige Haus mit EG u. OG ohne Nutzung im zulässigen flachen Dach.

Bei den Dachformen wurde Wert auf ein ruhiges Erscheinungsbild gelegt, das zum Umfeld passt. Mit einer wählbaren Dachneigung von 20 - 35 Grad passen die zulässigen Sattel- u. Walmdächer gut zum Gebäudebestand mit unterschiedlich steilen Dächern der Haupt- u. Nebengebäude, lassen aber den Planern noch Spielraum für moderne, energieoptimierte kompakte Baukörper. Zeitgemäße Architektur ist auch mit einem fränkischen Satteldach-Gebäude möglich.

Damit die modernen, zweigeschossigen Gebäude ohne Dachschrägen höhenmäßig dazu passen, sind hier zusätzlich flachgeneigte Walm- und Zeltdächer mit 10 - 20 Grad möglich.

Auf Flach- und Pultdächer wurde bewusst verzichtet, da diese im gesamten Gemeindegebiet nur in Einzelfällen anzutreffen sind. An diesem städtebaulichen Prinzip soll auch hier festgehalten werden, vor allem aufgrund des Ortsbildes, aber auch um die Nachbarinteressen zu wahren.

Nachdem neben der Dachneigung vor allem die Gebäudebreite maßgeblich die Gebäudehöhe mit beeinflusst, wurden im Bebauungsplan zusätzlich maximale Trauf- und Firsthöhen festgelegt. Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wurde eine Erdgeschossfußbodenhöhe (Fertigfußboden) bezogen auf die zugrunde liegende Erschließungsstraße festgesetzt.

Abweichend zum Art. 57 Abs. 1 Nr. 9 BayBO wurden Geländeauffüllungen nur bis max. 1,0 Meter zugelassen. Das Gelände muss dabei zudem stets an die Grundstücksgrenzen anpasst werden.

9. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise und Gestaltung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Form von Baufenstern mit Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist mit Terrassen, Balkonen, Treppenhäusern und Eingangsüberdachungen in begrenztem Rahmen gemäß § 23 Abs. 3 zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich gilt, analog, der vorausgehenden rechtsverbindlichen Bebauungspläne und zur vorhandenen Bebauung im Umfeld und nahezu im gesamten Gemeindegebiet natürlich die offene Bauweise. Es sind ausnahmsweise jedoch nur Einzelhäuser zugelassen, um am Bauungsvorschlag möglichst wenig verändern zu können. Das damit angestrebte Ziel ist eine aufgelockerte Bebauung mit individuellen Durchblickmöglichkeiten nach innen und außen.

Mit präzisen Höhenfestsetzungen und Einhaltung der Abstandsflächen gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO) wird die angrenzende, bereits vorhandene Nachbarbebauung geschützt.

Auf eine Festsetzung der Firstrichtung wurde bewusst verzichtet, da Solar- und PV-Anlagen beliebig möglich sein sollen und alternativ Zeltdächer ja ebenso zulässig sind. Entlang der Eichenstraße dürfte es jedoch zu einer traufständigen Bebauung parallel zur Straße kommen.

Die Gebäude mit zugehörigen Nebenanlagen, sollen in Architektur, Fassade und Dacheindeckung als gestalterische Einheit wahrnehmbar sein. Dies beinhaltet selbstverständlich auch die dabei verwendeten Farben und Materialien. Gleiches gilt für die Einfriedungen der Grundstücke.

10. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht als Grenzgarage oder Grenzcarport ohne Abstandsfläche zur öffentlichen Verkehrsfläche hin. Durch das Zurücksetzen von Garagen und Carports soll eine Dominanz von Garagenbauwerken im Straßenraum vermieden werden. Weiterhin benötigen Garagen und Carports an der Einfahrtsseite einen Stauraum von mind. 5,0 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsflächen. Offene Stellplätze dagegen sind überall auf den Grundstücken zulässig.

Flachdachgaragen müssen ein extensiv begrüntes Flachdach zur Regenrückhaltung aufweisen; es sind aber auch noch andere Dachformen für Garagen, Carports und Nebenanlagen möglich.

Laut der Stellplatzsatzung der Gemeinde Eckersdorf vom 28.02.2008 sind gemäß der Anlage 1: Für Einfamilienhäuser auf dem privaten Grundstück 2 Stellplätze herzustellen.

Für Einliegerwohnungen in Wohngebäuden (EFH, DH) ist 1 Stellplatz pro Wohnung herzustellen.

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, aber nur in der Größenordnung bis zu einer nicht genehmigungsfähigen Baumaßnahme entsprechend Art. 57 der Bayerischen Bauordnung (BayBO); vgl. hierzu ebenfalls den Abs. 1 Nr. 16 Buchst. g).

Im Bereich vom Straßenrand der öffentlichen Verkehrsflächen und bis zur Baugrenze sind Nebenanlagen jedoch unzulässig, um hier den Straßenraum freizuhalten. Dies gilt nicht für Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter. Auf den Regelungsinhalt des Art. 29 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) wird hingewiesen.

Nebenanlagen sowie Garagen und Carports können im Geltungsbereich ohne Vorgaben der Gestaltung individuell auf die Wohnnutzung abgestimmt und frei geplant werden, solange diese den Anforderungen des Artikel 8 der BayBO ausreichend Rechnung tragen. Dies betrifft sowohl die Bauweise als auch die verwendeten Materialien; alles sollte dem Wohngebäude angepasst sein.

Die einzuhaltenden Mindestabstandsflächen werden gem. Art. 6 der Bayerischen Bauordnung ermittelt. Mit einer zusätzlich festgesetzten maximalen Wandhöhe bezogen auf das Straßenniveau der Grundstückszufahrt soll die Höhenentwicklung der Bebauung vereinheitlicht werden, da die Mindestabstandsfläche gem. Art. 6 BayBO von 3,0 m mit der Regelhöhe von $0,4 \times H$ rechnerisch dennoch große Höhenunterschiede, auch für eingeschossige Gebäude, zulassen würde. Mit einer klaren, einheitlichen Struktur bezüglich der Lage der einzelnen Gebäude ergibt sich so dennoch auf jedem Baugrundstück ausreichend individuelle Freifläche nach Süden ins Grüne.

All diese Festsetzungen wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens mit dem Ausschuss für Bau, Umwelt und Verkehr der Gemeinde Eckersdorf gemeinsam einvernehmlich abgestimmt.

11. Geplante Bebauung

Die sechs Baugrundstücke in zwei Baufenstern folgen in L-Form dem jeweiligen Straßenverlauf. Es sind so ausschließlich „klassische Wohngebäude“ als freistehende Einzelhäuser (E) zulässig. Bis auf die notwendige Durchfahrt zur landwirtschaftlichen Restfläche der Flurnummer 414 im Süden mit einem Flächenanteil von 116 m² werden keinerlei neue Verkehrs- bzw. Erschließungsflächen benötigt. Dies beeinflusst die zu erwartenden Erschließungskosten erst einmal positiv.

Der Bebauungsvorschlag zeigt entlang der Eckehart- und Hardtstraße traufseitig zur Straße stehende Einzelhäuser mit Südausrichtung, was sich im Westen mit seitlicher Erschließung fortsetzt. Alle Gebäude orientieren sich nach Süden, das ist ideal für den Einsatz regenerativer Energien.

Es gibt hauptsächlich Grenzgaragen mit Gebäudeanbindung, vornehmlich an der sonnenabgewandten Seite; auch hier gilt es, eine einheitliche Struktur mit individueller Freiheit zu ermöglichen. Sämtliche Frei- und Außenbereiche der Parzellen sind nach Süden ausgerichtet und bieten einer geschützten und ruhigen Gestaltung ausreichend Platz. Ein vorgelagerter niedriger Erdwall als Schutz vor möglichem Hangwasser und dessen Begrünung nach außen unterstützen dies noch. Die damit festgelegte geschlossene Bebauung verändert das Ortsbild nach außen entscheidend.

Nachfolgend der städtebauliche Entwurf, der den aktuellen Planungsstand mit den Details zeigt. Es ist davon auszugehen, dass die vorgeschlagene Bebauung mit den sechs Parzellen und die Grundstücksererschließung für den möglichen zweiten Bauabschnitt genauso umgesetzt werden.

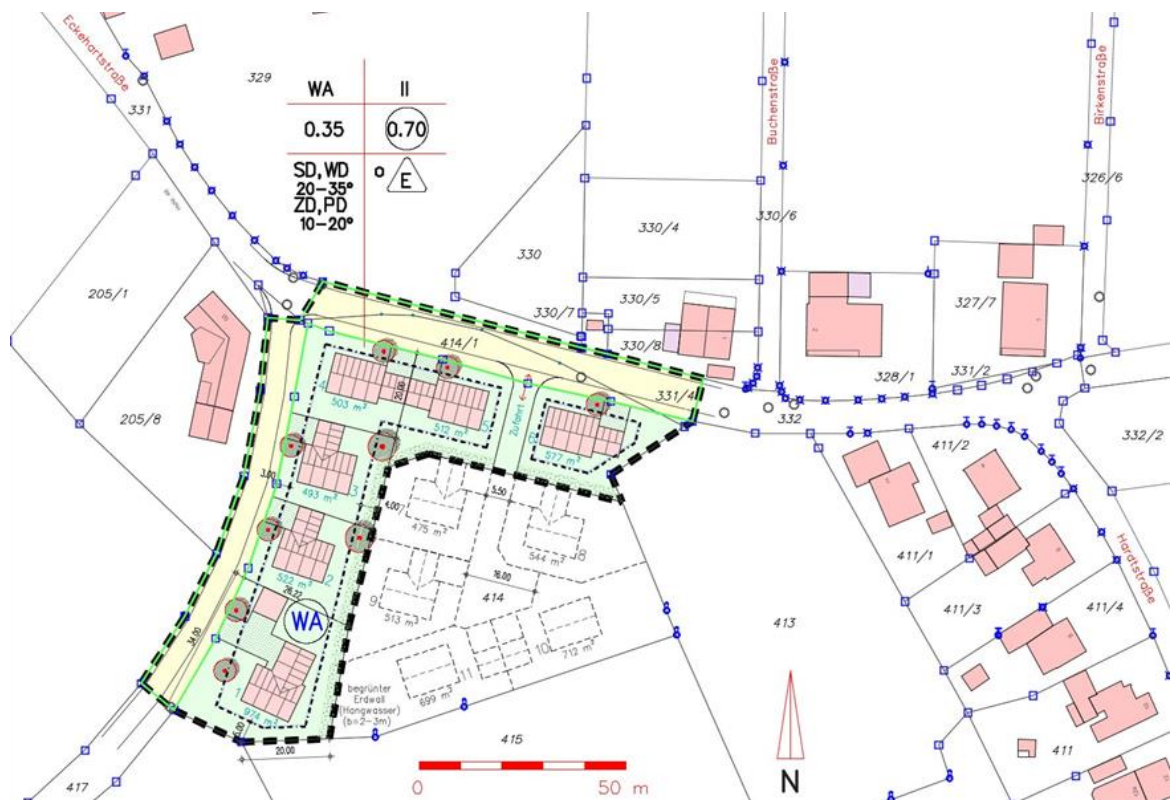


Abbildung oben: Zeichenteil mit Bebauungsvorschlag „Steig Nr. 2, Eckehartstraße“ von 2026

12. Flächenaufstellung:

Gesamtfläche Geltungsbereich Bebauungsplan „Steig Nr. 2, Eckehartstraße“:	5.398 m ²
Fläche öffentliche Straßen:	1.701 m ²
Fläche Zufahrt zur landwirtschaftlichen Restfläche:	116 m ²
Fläche Baugrundstücke 1-6:	3.581 m ²
Durchschnittliche Fläche pro Baugrundstück:	(597 m ²)
Gesamtfläche für den neuen begrünten Erdwall (in Baugrundstücken enthalten):	(285 m ²)

(Computerberechnung der einzelnen Flächen)

13. Technische Versorgung und Entsorgung

- Allgemein:

Tiefbautechnisch gesehen werden die Erschließungsmöglichkeiten bzgl. Wasser u. Abwasser derzeit vom beauftragten Ingenieurbüro geprüft, nachdem es dazu zwei Varianten gibt.

Die Grundstücke 1-5 im Westen werden voraussichtlich an die vorhandenen Kanäle (SW u. RW) seitlich der Anliegerstraße aus Lohe und weiter über die Eckehartstraße angeschlossen.

Die Parzelle Nr. 6 muss höhenbedingt vermutlich dem vorhandenen Kanal (SW) der Buchenstraße im Norden zugeführt werden. Die Gemeinde Eckersdorf verlängert diesen eigenverantwortlich betreffend das fehlende Stück außerhalb bis zur Grenze des Geltungsbereiches. Der zugehörige Regenwasserkanal liegt bereits mittig der Flurnummer 414 am Straßenrand.

Betreffend die Wasserversorgung sind analog die gleichen vorstehenden Varianten möglich.

- Wasser:

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Gemeinde sichergestellt, die mengen- und druckmäßig ausreichend ist. Ebenso kann durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde hinsichtlich der notwendigen Löschwasseremenge über das Hydrantennetz ein ausreichender Feuerschutz gewährleistet werden.

Die zwei Anschlussmöglichkeiten wurden bereits vorstehend genannt; die Versorgung des Wohngebietes ist damit jedenfalls sichergestellt.

- Schmutzwasser und Oberflächenwasser:

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an die zentrale Anlage der Gemeinde. Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt und zur Kläranlage nach Bayreuth geleitet.

Mittels Trennsystem wird das überschüssige Regenwasser in einem eigenen separaten Kanal in das Gewässer Mühlbach im nördlich liegenden Salamandertal eingeleitet.

Auf die zwei Anschlussmöglichkeiten wurde bereits vorstehend hingewiesen; die Abwasserbeseitigung ist damit ebenso sichergestellt.

- Hangentwässerung:

Das Oberflächenwasser des nach Süden hin leicht ansteigenden Geländes wurde bisher über die offenen Straßengräben entlang der beiden Ortsstraßen abgeleitet und mittig der Flurnummer 414 über den dort liegenden Regenwasserkanal in den Mühlbach eingeleitet. Dies wird sich mit der geplanten Bebauung für die Randbereiche auch nicht ändern. Dafür müssen die Straßengräben erhalten bleiben und die Grundstückszufahrten verrohrt werden.

Um die Grundstücke vor dem zentral anstehenden Hangwasser zu schützen, wird beidseitig am Rand ein Erdwall ausgebildet, der das Oberflächenwasser zur geplanten Zufahrt hinführt. Über ein Einlaufbauwerk und einem Stichkanal wird dieses dann ebenso dem dort bereits vorhandenen Regenwasserkanal und final dem Mühlbach zugeführt. Nachdem die Einzugsfläche gleichbleibt und sich das Oberflächenwasser durch die Bebauung und mögliche Rückhaltmaßnahmen der Anlieger eher verringert, sollte sich dies so umsetzen lassen.

Sonstiges:

Zum Schutz vor eindringendem Wasser aus der Kanalisation in tiefliegende, unterhalb der Rückstauenebene befindliche Räume der Grundstücke sind geeignete Schutzvorkehrungen laut den allgemein anerkannten Regeln der Technik vorzusehen.

Die Errichtung einer solchen Schutzvorkehrung wurde sowohl im Interesse des Einzelnen (Schutz des Eigentums bei Starkregenereignissen) als auch im Interesse der Allgemeinheit (Schutz der Gebührenzahler von Entschädigungsansprüchen) als zwingende Maßnahme im Textteil aufgenommen.

Vorgeschlagen wird der Gebrauch von Regenwasserzisternen, als ökologisch sinnvolle Maßnahme zum nachhaltigen Umgang mit dem Schutzgut Wasser, die gleichzeitig noch ein zusätzliches Rückhaltevolumen bieten. Die Erfahrung zeigt, dass viele „Häuslebauer“ in den letzten Jahren dies freiwillig umgesetzt haben, was aus ökologischer Sicht sehr erfreulich ist. Der Überlauf möglicher Zisternen auf den einzelnen Grundstücken geht, wie anderes Oberflächenwasser auch, in den Regenwasserkanal der Erschließungsstraße.

Entsprechende Hinweise zu den Zisternen wurden in den Textteil mit aufgenommen.

Aufgrund der wenig durchlässigen Bodenverhältnisse und damit verbundenen anstehendem Sickerwasser im Baugebiet wird die Bauausführung eines Kellers in wasserundurchlässiger Bauweise als geschlossene Wanne aus Beton („weiße Wanne“) empfohlen.

Abschließend wird auf die Wasserabgabebesatzung der Gemeinde Eckersdorf (WAS) und die Entwässerungssatzung der Gemeinde Eckersdorf (EWS) verwiesen.

- **Strom:**

Die Strom- und Fernmeldeversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die Anlagen der Stadtwerke Bayreuth sowie der Deutschen Telekom.

- **Müll:**

Die Müllentsorgung erfolgt turnusmäßig durch den Landkreis Bayreuth.

- **Technik/Telekommunikation:**

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind bzw. wurden ausreichende Trassen für die Unterbringung von Telekommunikationsleitungen vorgesehen. Analog dazu Leerrohre für eine zukunftsfähige Breitbandtechnik.

14. **Hinweise**

Im Bebauungsplan und in der Begründung müssen im Zuge der Abwägung der Stellungnahmen aus der Beteiligung von Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, in der Regel (Pflicht-)Hinweise zum Denkmalschutz, zu landwirtschaftlichen Nutzflächen bzw. den Schutzgütern Boden und Wasser mit aufgenommen werden; im Voraus dazu im Detail wie folgt:

Art. 8 (1) Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG):

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

Art. 8 (2) Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG):

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

Durch die Nähe der Bauplätze zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist mit Staub, Lärm und Immissionen zu rechnen. Zudem tritt in der Erntezeit diese Beeinträchtigung außerhalb der normalen Arbeitszeiten auf. Es ist in die Baugenehmigungen aufzunehmen, dass die Belastungen zu dulden sind.

Es muss sichergestellt werden, dass Zufahrten zu land- u. forstwirtschaftlichen Grundstücken erhalten bleiben. Ist dies nicht der Fall, müssen Zufahrten geschaffen werden, um die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Nutzflächen zu gewährleisten. Die Befahrbarkeit für landwirtschaftliche Nutzfahrzeuge, auch mit Überbreite und mit Anbaugeräten, ist sicherzustellen. Ebenso muss die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen bis zur Feldgrenze auch weiterhin möglich sein.

Die Funktionsfähigkeit der Grundstücksentwässerungen inkl. Drainagen muss während und nach der Bauzeit sichergestellt sein. Berührte Drainageanlagen sind im Einvernehmen mit den Grundbesitzern und Grundbewirtschaftern funktionsfähig umzugestalten. Der Abfluss des Oberflächenwassers ist so zu gestalten, dass sich keine negativen Auswirkungen auf angrenzende landwirtschaftliche Grundstücke ergeben.

Eine Einfriedung der einbezogenen Grundstücke und auch die Bepflanzung dürfen keine negativen Aspekte der Schattenwirkung, aber auch des Nährstoffentzugs auf angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstücke abwerfen. Dies hätte Beeinträchtigungen des Wachstums der angebauten Kulturen zur Folge und muss deshalb ausgeschlossen werden.

Die Bepflanzung muss die gesetzliche Abstandsfläche zu den südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen einhalten; gem. Art. 48 (1) AGBGB ist ein besonderer Abstand einzuhalten. Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenze sollten einen Abstand von mind. 0,75 m, möglichst 1,0 m einhalten. Nur so kann sichergestellt werden, dass Überhang von Gewächsen und die Pflege der Einfriedung auf eigenem Grund der Wohneigentumsbesitzer erledigt werden kann. Die Pflege und das Zurückschneiden werden als verbindliche Auflage mit aufgenommen.

Die Inanspruchnahme der angrenzenden Landwirtschaftsfläche darf nicht vorausgesetzt werden.

Möglicherweise störende Immissionen, die durch die angrenzenden Landbewirtschaftung, auch die Wirtschaftsdüngerausbringung (Gülledüngung), auf die Wohngrundstücke einwirken, müssen hingenommen werden. Da Wohneigentum direkt angrenzt ist der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmaßnahmen nur begrenzt möglich; das kann zu erhöhtem Aufkommen von Unkrautpflanzen führen. Neben wirtschaftlichen Schaden für den Landwirt ist ein erhöhter Samenflug von Unkräutern zu erwarten.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen) der Deutschen Telekom AG. Der Bestand und der Betrieb vorhandener TK-Linien muss weiterhin gewährleistet bleiben. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte u. unterirdische Ver- u. Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- u. Verkehrswesen, Ausgabe 2013, Abschnitt 6 zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der TK-Linien der Telekom nicht behindert werden.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben nach DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Die Entsorgung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichen Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Es wird die Erstellung einer Massenbilanz "Boden" mit Verwertungskonzept empfohlen. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Aushub und die Wiederverwendung von Bodenmaterial auf der Baufläche.

Der Ober- und Unterboden sind zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder seiner Nutzung zuzuführen. Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Boden ist nach Vorgabe §12 BBodSchV zu verwerten.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes und im Bereich der Ausgleichsfläche sind derzeit keine Altlasten, schädliche Bodenveränderungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Hinsichtlich etwaiger unbekannter Altlasten und deren weitergehende Kennzeichnungspflicht gemäß Baugesetzbuch sowie der bodenschutz- und altlastenbezogenen Pflichten (vgl. BayBodSchVwV) wird ergänzend ein Abgleich mit dem aktuellen Altlastenkataster des Landratsamtes Bayreuth empfohlen. Sollte dennoch bei den Baumaßnahmen organoleptisch auffälliges Material entdeckt werden, ist ein Fachbüro einzuschalten und es sind die zuständigen Behörden zu informieren.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist die Flächen- oder Muldenversickerung auf den Einzelgrundstücken vorteilhaft. Kann dies aus Platzgründen nicht realisiert werden, ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

Es muss vorher nachweislich sichergestellt sein, dass die Versickerung in den Untergrund, oder Einleitung in ein Oberflächengewässer unter Einhaltung der allg. anerkannten Regeln der Technik (z.B. sickerfähiger Untergrund, ausreichender Grundwasserflurabstand, aufnahmefähiger Vorfluter) möglich ist. Auch die Qualität des Niederschlagswassers ist zu beachten, um eine nachteilige Wasserveränderung zu vermeiden (§ 9 Abs.2 Nr. 2 WHG).

Anfallendes Drainagewasser darf nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Infolge der vorhandenen Geländeneigung kann bei Starkniederschlägen wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen führen. Dies ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Etwaige daraus resultierende Gegenmaßnahmen dürfen die Situation für Dritte nicht verschlechtern.

15. Immissionsschutz

Einwirkende Immissionen durch Verkehrslärm von der quer durch Eckersdorf laufenden Bundesstraße B 22 sind aufgrund der Entfernung und der vorgelagerten Bebauung nicht zu erwarten.

Mit der geplanten Wohnbebauung entfällt zwar die Belastung des Umfelds aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung, durch die angrenzenden Landwirtschaftsflächen ist aber weiterhin mit Immissionen sowie Lärm und Staub zu rechnen; vgl. dazu die Punkte bei den Hinweisen.

Zwei Hinweise zum Betrieb haustechnischer Anlagen (Wärmepumpen, Klimageräte, Sonstiges):

Der Betreiber muss sicherstellen, dass seine Anlage die Anforderungen der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) einhält. Die verursachten Geräuschimmissionen dürfen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des nächstgelegenen schutzwürdigen Raumes (z.B. Schlafzimmer) der umliegenden Nachbarwohnhäuser die um 6 dB(A) reduzierten Richtwerte von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschreiten.

Bei der Planung und Errichtung von Luftwärmepumpen ist auf eine möglichst lärmemissionsarme Ausführung zu achten (Schalleistungspegel LWA < 50 dB(A)), die einen möglichst geringen Anteil an tieffrequenten Geräuschanteilen emittiert. Zudem sollte darauf geachtet werden, dass die Anlage auf der von den Immissionsorten (Nachbargebäude) abgewandten Seite aufgestellt wird.

16. Grünordnung

Im Bebauungsplan „Steig Nr. 2, Eckehartstraße“ wurden Festsetzungen zur Neupflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern, sowie zur Begrünung der privaten, nicht überbauten Flächen inkl. des Erdwalls getroffen. Die zugehörige Pflanzliste wurde für den Entwurf übernommen.

Dies erfolgt nicht nur aus ortsgestalterischen Gründen, sondern auch aufgrund der für den Artenschutz und unter kleinklimatischen und lufthygienischen Aspekten positiv zu bewertenden Wirkung der Gehölze. Außerdem wird damit ein durchgrüntes Wohnumfeld gesichert.

Mit detaillierten Hinweisen auf verschiedene Ausführungsmöglichkeiten soll zudem die Bodenversiegelung auf das unumgängliche Maß (Stellplätze, Zufahrten/Zugänge) beschränkt werden.

Die Festsetzungen dienen, in Verbindung mit der möglichen Begrünung von Flachdächern, unter anderem der Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser. Negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Flächenversiegelung werden so minimiert.

Daneben sind alle Arten von regenerativen Energieformen zu unterstützen. Solarthermische Anlagen und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie ins Dach bzw. fassadenintegriert sind; oder so angeordnet werden, dass sie im angrenzenden Straßenraum nicht wahrnehmbar sind. Die entsprechenden Anlagen dürfen keinesfalls wie ein Fremdkörper wirken.

Es werden Festsetzungen zur allgemeinen Gestaltung der Freiflächen auf den bebauten Grundstücken getroffen. Mit Blick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung sind die nicht überbauten Grundstücksflächen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Regenwasserversickerung überwiegend gärtnerisch anzulegen. Reine Kies-/Splittgärten sind unzulässig.

Nur mit artenreichen Gartengrünflächen lässt sich der Fortbestand von vielen Insektenarten und damit verbunden, auch der Fortbestand unserer heimischen Vogelarten dauerhaft sicherstellen. In Verbindung mit einer vorhandenen und standortgerechten Bepflanzung wird so insbesondere die Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet; das Umfeld ist dazu als Vorbild zu sehen.

Private Anpflanzungen entlang gemeinsamer Grenzen mit den öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen keine Sichtbeeinträchtigungen hervorrufen. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit muss das notwendige Lichtraumprofil durch die Anlieger dauerhaft freigehalten werden. Auf Art. 29 des Bayerischen Straßen- und Wegegesetzes (BayStrWG) wird hingewiesen.

Die Erforderlichkeit von öffentlichen Grünflächen (z. B. Spielplätze, Erholungsflächen) sind aufgrund der Kleinräumigkeit des überplanten Gebiets und der Nähe zur Natur nicht erforderlich. Weiterhin befinden sich in fußläufiger Erreichbarkeit öffentliche Einrichtungen, welche der Erholung und der Freizeit dienen (u. a. Parkanlage sowie Spielplatzflächen).

17. Umweltbericht

Mit dem Umweltbericht wird der gesetzlichen Anforderung zur Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung (UP) gefolgt, zur Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie der EU in nationales Recht.

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

In § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die in der Abwägung zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes aufgeführt. § 1a BauGB enthält ergänzende Regelungen zum Umweltschutz, unter anderem in Absatz 3 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung. Nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Umfang und Tiefe der Prüfung hängen von der Planungssituation und der Eingriffserheblichkeit ab.

Zwangsläufig gehen mit der Ausweisung des Baugebietes unvermeidbare Beeinträchtigungen der Schutzgüter einher, die im Weiteren im Einzelnen dargestellt werden.

Die Bearbeitung des Umweltberichts mit der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) vom Jahr 2014 einschließlich Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Der Umweltbericht, als Bestandteil der Begründung, begleitet das gesamte Bauleitplanverfahren vom Aufstellungs- bis zum Satzungsbeschluss. Damit soll eine ausreichende Berücksichtigung der Belange von Natur und Umwelt sichergestellt und dokumentiert werden.

- Allgemein

Die Großgemeinde Eckersdorf befindet sich am Nordrand der Fränkischen Schweiz und liegt 5 km westlich der Festspielstadt Bayreuth mit Höhen von durchschnittlich 416 m über NHN. Mit 24 Gemeindeteilen und gut 5.000 Einwohnern gehört der Ort zum Landkreis Bayreuth. Der Ortskern des Hauptorts liegt auf einer Anhöhe zwischen den Tälern des Mühlbachs und des Talmühlbachs; die daraus resultierende Topografie ist als anspruchsvoll zu bezeichnen.

Die Bundesstraße B 22 teilt Eckersdorf fast mittig und führt über Donndorf und Meyernberg ostwärts nach Bayreuth und über Eschen, Busbach und Schönfeld westlich nach Hollfeld.

Das Planungsgebiet liegt im Südteil der Gemeinde auf der anderen Seite des Salamandertals mit dem vorgenannten Mühlbach, ganz am südlichen Ortsrand direkt an der Ortsverbindungsstraße zur alten Siedlung „Blauen Hügel“ und weiter zum Weiler Hardt im Südosten. Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.

- **Prognose bei Nichtdurchführung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Vorhaben**

Die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen könnten weiterbearbeitet werden, wobei die Bewirtschaftung im Umfeld von Wohngebäuden manchmal auch zu Konflikten führen kann.

Es ist nicht auszuschließen, dass die Fläche schrittweise doch bebaut wird, zumal mit den vorhandenen Anliegerstraßen inkl. Kanal keine größere Erschließung dafür notwendig ist. Ohne aktive Bauleitplanung der Gemeinde, wäre das Areal einer sukzessiven ungeordneten städtebaulichen Entwicklung ausgeliefert; dies begründet das Handeln i. S. d. § 1 (3) BauGB.

Eine geordnete Entwicklung ist nur mit einer Überplanung der gesamten Fläche möglich, da nur so die entsprechenden „Vorgaben“ und Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege angemessen berücksichtigt werden können.

- **Prognose und schutzgutbezogene Bewertung der Vorhaben**

- a) Schutzgut Boden und Wasser**

Die mögliche Bebauung Geltungsbereich verursacht eine Flächenneuversiegelung mit Verlust natürlicher Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung gemäß dem Baufenster und der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 auf theoretisch gesehen, maximal gut 1.250 m². Dazu kommen noch die Flächen für mögliche Carports, Stellplätze und Terrassen und Wege. Diese Versiegelung führt zu einer Erhöhung des Abflusses von Niederschlagswasser.

Mit den zwei vorhandenen öffentlichen Ortsstraßen im Norden und Westen des Geltungsbereiches kommen die geplanten neuen Bauparzellen ohne jeglichen neuen Straßenanteil aus. Dies kommt nur sehr selten vor und so überwiegen eindeutig die unversiegelten Flächen.

Verschiedene Auflagen, sowie die Möglichkeiten bzgl. der Oberflächenentwässerung (Rückhaltung, Versickerung, Dachbegrünungen bei Carports/Nebenanlagen inkl. Brauchwassernutzung) zeigen deutlich den verantwortungsvollen Umgang mit dem Schutzgut Wasser. Mit den vorstehenden Maßnahmen dürfte sich die Wassermenge zudem deutlich reduzieren. Ansonsten liegt im Geltungsbereich ein ausreichender Abstand zum Grundwasser vor.

Über das vorhandene Trennsystem wird das anfallende Oberflächenwasser pflichtgemäß des § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) einem Gewässer 3. Ordnung (Mühlbach) zugeführt.

Die offenen Entwässerungsgräben seitlich der zwei Ortsstraßen für das Hangwasser werden beibehalten. Ein zusätzlicher Erdwall entlang der Baugrundstücke zur landwirtschaftlichen Restfläche im Süden, dient als dauerhafter Schutz der tieferliegenden neuen Grundstücke.

Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche mit Überschwemmungsgefahr oder hohem Grundwasserstand sind von Vorhaben nicht betroffen.

- b) Schutzgut Klima und Luft**

Die Auswirkungen der geplanten Veränderungen im Umgriff auf die lokalklimatische Luftsituation sind als vernachlässigbar einzustufen. Hauptsächlich durch die zuvor beschriebenen Neuversiegelungen wären negative Auswirkungen denkbar. Diese sind jedoch kleinräumlich und rufen aufgrund der Größe und des bereits bebauten Umfeldes selbst innerhalb des Ortes keine Beeinträchtigungen hervor, bzw. haben Auswirkungen über den Ort selbst hinaus. Zudem wirken das Pflanzgebot und die vorgesehenen Neupflanzungen hier ausgleichend.

Eine Beeinträchtigung von Frischluftschneisen oder negative Einflüsse hinsichtlich Kaltluftentstehung und Abfluss sind nicht erkennbar.

c) Schutzgut Arten und Biotope

Da im Geltungsbereich keine schützenswerten Arten vorzufinden sind und keine biotopkartierten Bereiche liegen, ist der Artenschutz für Flora und Fauna erst einmal gewährleistet.

Der bislang als Wiesen- bzw. als Acker-/Brachfläche genutzte Geltungsbereich, mit einer recht geringen Bedeutung für die Natur, wird trotz der Bebauung mit den Festsetzungen zur Gartennutzung und anderer Schutzmaßnahmen aufgewertet und damit verbessert.

d) Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das geplante Baugebiet verändert das Landschaftsbild deutlich, da die bislang existierende Lücke zwischen der vorhandenen Bebauung im Westen und im Osten nun geschlossen wird. Mit einer einheitlichen Bebauung, gemäß den Festsetzungen bzgl. der Dachformen, Gebäudehöhen usw., fügt sich dieser Teil ein und verbindet passend die vorhandene Bebauung.

Die einheitlich vorgeschlagene längsorientierte Gebäudestellung mit Südausrichtung, und die zusätzlich ausgewiesene Begrünung auf den Grundstücksflächen am Übergang in die freie Naturlandschaft, bestimmen hier zukünftig ein verändertes Orts- und Landschaftsbild.

e) Schutzgut Mensch

Ein Hauptaspekt des Schutzes von Natur und Landschaft ist, die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, auch für zukünftige Generationen zu wahren und zu entwickeln. Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, besonders hinsichtlich des Immissionsschutzes, sowie ausreichend Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Einschränkungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht sind durch die Baulandausweisung nicht erkennbar, sowie Auswirkungen hinsichtlich Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern sind ebenso nicht gegeben.

Die Bundesstraße B 22 im Ortszentrum ist viel zu weit entfernt zudem baulich abgeschirmt und der zusätzliche Verkehr durch die gerade einmal maximal sechs Grundstücke im neu geplanten Baugebiet lässt ebenso keine erhebliche Zunahme des motorisierten Individualverkehrs mit vermehrten Emissionen (Lärm, Schadstoffe) erwarten. Einzig im direkten Umfeld auf der innenörtlichen Ortsverbindungsstraße steigt das Verkehrsaufkommen minimal an.

Die Lage unmittelbar am Ortsrand mit dem Blick in die freie offene Landschaft im Süden, bietet den Bewohnern im Gegenzug aber auch einen sehr hohen Wohnwert.

• Maßnahmenkonzept

Ursache, Wirkung und Maßnahmen des Eingriffs wurden im Detail bereits unter den vorstehend aufgeführten Schutzgütern beschrieben. Alle Eingriffe in Natur und Landschaft können durch Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und Eingriffsminimierung zusätzlich abgemindert werden. Auf die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen wird nachfolgend noch im Detail eingegangen.

Alle diese Maßnahmen führen dazu, dass zusammen mit den abschließend noch konkret festzulegenden internen und/oder externen Ausgleichsmaßnahmen, der Eingriff am Ende vollständig kompensiert wird, sodass keine negativen Auswirkungen mehr zu erwarten sind.

• Vermeidungsmaßnahmen

Oberstes Gebot der Eingriffsregelung im § 14 BNatSchG ist es, vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und Landschaftsbildes zu unterlassen. Nach Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind auch die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Umweltbericht dazustellen.

Als Vermeidungs- und eingriffsmindernde Maßnahmen sind die „niedrigen“ Festsetzungen zur baulichen Größe (max. Grund-/Geschossfläche) und zur allgemeinen Gestaltung (Geschossigkeit, Gebäudehöhen...) zu nennen, damit es größere Eingriffe/Auswirkungen gar nicht erst gibt.

Andererseits wichtig für die Schutzgüter sind sämtliche, im Zuge des Vorhabens parallel zum Eingriff geplanten bzw. festgelegten Grünordnungs- und Pflanzmaßnahmen.

- **Minimierungsmaßnahmen**

Als wesentliche Maßnahmen für die Planung und Umsetzung werden viele Schutzgüter einfach durch möglichst wenig Flächen- bzw. Bodenversiegelung, aber auch die breitflächige Versickerung oder durchlässige Beläge geschont.

Als Letztes gibt es Maßnahmen im Vorfeld, oder im Zuge der Umsetzung des Vorhabens. So der Beginn der Bodenarbeiten außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten. Eine Störung der Reviere bodenbrütender Vogelarten mit Beseitigung des Neststandorts während der Baumaßnahme wird durch einen Beginn der Baumaßnahme vor der Brutzeit der Vögel ausgeschlossen. Falls die Baumaßnahme im Brutzeitraum (Mitte März bis Ende Juli) liegt, müssen die Flächen auf mögliche Neststandorte geprüft werden, inkl. des Nachweises, dass das Baufeld frei davon ist.

Zeitliche Beschränkung von Baum-/Gehölzfällungen (§ 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG) zum Schutz von in Gehölzen brütenden Vögeln nur zwischen Oktober und Februar, außerhalb der Brutzeit.

- **Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen**

Mit der neuen Rechtslage vom Jahr 2001 muss in der Bauleitplanung laut dem geänderten Baugesetzbuch (BauGB), in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geprüft werden, ob für den baubedingt verursachten Eingriff ein Ausgleich erforderlich ist. Da der Geltungsbereich bislang als Grün- bzw. Landwirtschaftsfläche ausgewiesen ist, ist der Eingriff naturschutzrechtlich auf alle Fälle ausgleichspflichtig.

In der aktuellen Biotopkartierung nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) ist der Geltungsbereich hier nicht mit aufgeführt. Die Fläche gehört auch nicht zu weiteren geschützten Biotopflächen der Gesetzesnovelle 2019. Ausgehend vom Bestand gibt es keinen Anhalt für einen zusätzlich nötigen artenschutzrechtlichen Ausgleich. Damit sind alle relevanten Einflussursachen, bzw. Ausschlussgründe abgefragt.

- **Eingriff und Ausgleichsmaßnahmen**

Ohne Berücksichtigung der im Geltungsbereich mit aufgenommenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist die Flurnummer 414 des Bebauungsplans „Steig Nr. 2, Eckehartstraße“ aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung, gemäß der Einstufung des Zustands nach den Bedeutungen der Schutzgüter als recht gering anzusehen. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass es sich hier bei einer geringen oder mittleren Beeinflussung nicht um eine wesentliche nachteilige Auswirkung im Sinne eines erheblichen Risikos bzw. der Gefährdung eines Schutzguts handelt. Im Gegenzug lässt sich ein hoher Wohnwert ableiten und mit Blick auf die Bebauung im Umfeld bietet sich das Areal aus städtebaulicher Hinsicht für eine geordnete Entwicklung geradezu an.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird zudem die ursprüngliche städtebauliche Zielsetzung in Anlehnung an den Flächennutzungsplan der Gemeinde Eckersdorf erreicht und damit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (vgl. § 1 (6) Nr. 1 BauGB) gerecht.

Ursache, Wirkung und Maßnahmen des Eingriffs wurden im Detail bereits unter den vorstehend aufgeführten Schutzgütern beschrieben; es sind keinerlei negative Auswirkungen zu erwarten.

Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff könnten intern, also im Planungsgebiet erfolgen, da mit der Wohnbebauung höherwertige Grünflächen mit Bäumen geschaffen werden. Alternativ wäre aber auch ein externer Flächenausgleich möglich, um an anderer Stelle kurz- bis mittelfristig eine „mindere“ Ausgangsposition durch Maßnahmen entscheidend zu verbessern.

18. **Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Nachfolgend im Detail die Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) von Jahr 2014 inkl. Ausgleichs- sowie Ersatzmaßnahmen.

Das Baufeld wird nach dem Winter noch naturschutzfachlich begutachtet und es werden, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde gemeinsam die Details zum Ausgleich festgelegt.

- **Grafische Darstellung mit entsprechender Flächeneinteilung**



Abbildung: Geltungsbereich mit naturschutzfachlicher Flächeneinteilung (o. M.)

- **Baugrundstücke = intensiv landw. genutztes Wirtschaftsgrünland gem. Bay-KompV**
Kurzbezeichnung = G11

Dies entspricht einer Wertigkeit des Bestandes von 3 Biotopwertpunkten.

Die vorstehende Bestandsaufnahme ergibt naturschutzfachlich die Einstufung in:

-> Kategorie I (= Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt/Landschaft)

Gesamtfläche: 3.697 m² (3.581 m² Grundstücke + 116 m² Zufahrt)

Nachfolgend die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den festgelegten Bereich.

Aus dem Ausgangszustand wird die Eingriffsfläche bestimmt, um den Kompensationsbedarf zu berechnen, um zuletzt die Ausgleichsmaßnahmen festlegen zu können.

- **Ermittlung des Kompensationsbedarfs Baugrundstücke**

Ausgangszustand nach § 4 BayKompV und Eingriffe nach § 5 BayKompV

Gesamtfläche: 3.697 m²

Beschreibung: intensiv landw. genutztes Wirtschaftsgrünland

Kennzeichnung: G11

Grundwert: GW3

Einstufung: Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaush./Landschaft)

Als unmittelbare Eingriffsflächen werden die Bereiche in Ansatz gebracht, die direkt verändert und überbaut werden. Das sind die Gebäude inkl. Nebenanlagen mit der GRZ von 0,35. Die Zufahrten/Stellplätze und Terrassen der Grundstücke kommen mit Faktor 1,5 dazu. Die Zufahrt zur landw. Restfläche/zum BA 2 kommt dazu, der begrünte Erdwall fällt weg.

Eingriffsfläche: 1.711 m² ((3.697 m² - 116 m²) x 0,35 x 1,5 + 116 m² - 285 m² Erdwall)

- **Ermittlung des Kompensationsbedarfs Baugrundstücke**

Kompensationsbedarf nach § 7 BayKompV

Der Kompensationsbedarf errechnet sich für die einzelnen Teilbereiche getrennt aus den Wertpunkten des Ausgangszustandes multipliziert mit dem Beeinträchtigungsfaktor multipliziert mit der zugrunde liegenden Eingriffsfläche. Der Beeinträchtigungsfaktor kann je nach Intensität der vorhabenbezogenen Wirkung reduziert werden; aus der hohen Intensität der Überbauung bzw. der Versiegelung ergibt sich der Faktor 1,0.

Berechnung Kompensationsbedarf:

G11 x GW3 x 1,0 x 1.711 m² = 5.133 Komp.-Bedarf (Wertpunkte)

-> Gesamtsumme = 5.133 Komp.-Bedarf (Wertpunkte)

Nach § 15 Abs. 2 Sätze 2 u. 3 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind gemäß dem Kompensationsbedarf diverse notwendige Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. Die Details dazu folgen entsprechend der Gliederung nachgeordnet.

- **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen**

Mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen soll sichergestellt werden, dass wichtige Schutzgüter bei der späteren Umsetzung nicht geschädigt werden. Nachfolgend im Detail dazu:

Nicht bebaubare Bereiche sollten nicht befahren oder als Lagerfläche, beispielsweise für die Baustelleneinrichtung genutzt werden.

Zur Abgrenzung der Baufelder gegen angrenzende Offenflächen ist vor Beginn der Arbeiten ein gesicherter Bauzaun zu errichten, während der Bauzeit vorzuhalten und erst nach Beendigung der Bauarbeiten wieder zu entfernen.

Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub und die Wiedereinbau auf der Baufläche. Ausbau, Zwischenlagerung u. Einbau nach DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten) u. DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial).

- **Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Vorhabengebietes**

Innerhalb des Geltungsbereichs werden neben der geplanten Versiegelung (Wohngebäude, Nebenanlagen, Verkehrsflächen) auf den sechs Grundstücken auch private Gartenflächen angelegt. Zudem gibt es auch noch die Festsetzung bezüglich zu pflanzender Einzelbäume. Damit ist kleinflächig die Umsetzung verschiedener Ausgleichsmaßnahmen realisierbar und möglicherweise kann so der Ausgleich sogar intern, im Geltungsbereich umgesetzt werden.

Der notwendige begrünte Erdwall nach Süden soll neben der Schutzfunktion gegen oberseitiges Hangwasser und der Ortseingrünung, auch naturschutzfachlich aufgewertet werden. Bei mindestens 2,5 - 3,0 m Breite ergibt sich für den Erdwall eine Gesamtläche von 285 m². Es sollen mesophile Gebüsche/Hecken, die aus heimischen und standortgerechten Strauch- und Baumarten zusammengesetzt sind, gepflanzt werden. Die Details zu den Arten bzw. die Pflanzlisten werden im weiteren Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Güteanforderungen für Bäume, Hecken und Sträucher sind im Plan aufgeführt.

Bei den insgesamt 3.581 m² Grundstücksfläche verbleiben nach Abzug vom Erdwall und von pauschal 50 % für die maximale Boden-Neuversiegelung ca. 1.650 m² als Gartenfläche. Dieser private Gartenteil trägt, aufgrund der höheren Einstufung als die Ausgangsfläche, ebenso zum Ausgleich bei. Mit der Zeit erhöht sich Wertigkeit diesbezüglich nochmals.

Ferner wurde auch im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der Baugrundstücke je angefangene 500 m² Fläche ein heimischer Einzelbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen ist. Damit soll langfristig eine Vernetzungsmöglichkeit für Vögel und Insekten zu den naturnahen Gebüschen, Gehölzen und Grünlandstrukturen im Umfeld erzielt werden.

Ziel ist, einen höheren Nutzwert zu schaffen und langfristig zu erhalten und zu pflegen. Das beeinflusst vor allem das Schutzgut Arten und Biotope, schafft neuen Lebensraum für Vögel und Insekten und wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Nachfolgend die einzelnen Teilbereiche mit den zugehörigen Details zum Ausgleich.

**A: Mesophile Gebüsche/Hecken mäßig trocken/feucht, heimische Arten gem. BayKompV
Kurzbezeichnung = B112**

Dies entspricht einem Grundwert von 10 Biotopwertpunkten.

Mit vorstehender Festlegung ergibt sich naturschutzfachlich die Einstufung in:

-> Kategorie II (= Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt/Landschaft)
Gesamtläche: 285 m² (Erdwall links und rechts der Zufahrt zur landw. Fläche)

**B: Neuere Privatgärten, strukturarm, ohne alten Baumbestand gem. BayKompV
Kurzbezeichnung = P21**

Dies entspricht einem Grundwert von 5 Biotopwertpunkten.

Die vorstehende Bestandsaufnahme ergibt naturschutzfachlich die Einstufung in:

-> Kategorie I (= Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt/Landschaft)
Gesamtläche: 1.650 m² neue private Gartenfläche)

C: Einzelbäume, heimisch/standortgerecht, junge Ausprägung gem. BayKompV
Kurzbezeichnung = B311

Dies entspricht einem Grundwert von 5 Biotopwertpunkten.

Die vorstehende Bestandsaufnahme ergibt naturschutzfachlich die Einstufung in:

-> Kategorie I (= Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt/Landschaft)

Gesamtfläche: 120 m² (für jeden der 6 Einzelbäume wurden 20 m² angesetzt)

Der Ausgleich findet damit vollständig in unmittelbarer Nähe zum Eingriff und innerhalb des Geltungsbereiches, auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 414 der Gemarkung Eckersdorf statt. Das ist grundsätzlich der zweckmäßigste Ansatz dafür. Dem Anwohner obliegen damit die Pflege und die Sicherung der Ausgleichsmaßnahmen.

Der Kompensationsumfang errechnet sich für die drei verschiedenen Teilbereiche getrennt aus der Differenz der Wertigkeit des Zielzustands zur Wertigkeit des Ausgangszustands multipliziert mit der hier zugrunde liegenden Fläche, im Detail wie folgt:

• **Berechnung des Kompensationsumfangs:**

A:	GW10	-	GW3	=	7	x	285 m ²	=	1.995	Komp.-Umfang (Wertpunkte)
B:	GW5	-	GW3	=	2	x	1.650 m ²	=	3.300	Komp.-Umfang (Wertpunkte)
C:	GW5	-	GW0	=	5	x	120 m ²	=	600	Komp.-Umfang (Wertpunkte)
									-> Gesamtsumme	= 5.895 Komp.-Umfang (Wertpunkte)
									-> Restsumme	= -762 Komp.-Umfang (Wertpunkte)

• **Ergebnis des Ausgleichs**

Die negative Restsumme des Kompensationsumfangs zeigt, dass mit den festgelegten Ausgleichsmaßnahmen sogar innerhalb des Geltungsbereichs, der ermittelte Kompensationsbedarf vollumfänglich abgegolten werden kann. Der Naturschutz ist damit gewährleistet.

• **Zeichnerischer Nachweis der Ausgleichsflächen inkl. der festgelegten Maßnahmen**

Die Details zum zeichnerischen Nachweis mit den festgelegten Ausgleichsmaßnahmen.



Abbildung: Geltungsbereich mit naturschutzfachlichem Ausgleich (o. M.)

- **Empfehlungen für grünordnerische Maßnahmen**

Nachfolgend dazu grundlegende Empfehlungen für die planungsrechtliche Festsetzung.

- Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.
- Die Pflanzpflichten für Einzelbäume und Gehölze sind gemäß den Festsetzungen des zeichnerischen Teils umzusetzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- Auf allen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen grundsätzlich ausgeschlossen.
- Geeignete Pflanzenarten zur Begrünung der Grundstücke sind der Pflanzliste zu entnehmen. Sofern in den Festsetzungen nicht anders gefordert, ist die Art frei wählbar.
- Mit den Bauantrags-Unterlagen ist auf Basis der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans auch ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen, der die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen, Flächenversiegelungen, Bepflanzungen und vorhandene wie geplante Geländehöhen darstellt. Dieser wird Bestandteil der Baugenehmigung.

- **Pflanzlisten**

Bäume und Sträucher für Grünflächen, freiwachsende Hecken und private Hausgärten.

- Obstbäume als Hochstammobstbäume lokaltypischer Sorten, wie:
- Klein- bis mittelkronige Laubbaumarten:
- Sträucher (für freiwachsende Hecken bzw. als Ziersträucher):
- Sträucher für Schmitthecken:

(werden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde im Verfahren ergänzt.)

- **Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls notwendige Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die Maßnahmen zum Monitoring sind laufend durchzuführen und nach Umsetzung der Bebauung in einem abschließenden Bericht zu dokumentieren.

Die Maßnahmen zum Monitoring stellen sich wie folgt dar:

Überwachung der Realisierung und des dauerhaften Erhalts bzw. der Pflege der Ausgleichsmaßnahmen sowie der privaten und öffentlichen Begrünungsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans.

19. **Kurze Zusammenfassung**

Die Gemeinde Eckersdorf plant am südlichen Ortsrand die Aufstellung des Bebauungsplans „Steig, Nr. 2, Eckehartstraße“. Der räumliche Geltungsbereich beträgt etwa 0,54 ha Fläche.

Aufgrund der gesetzlichen Anforderung nach Durchführung einer sogenannten Umweltprüfung, muss dazu ein Umweltbericht als Teil der Begründung des Bauleitplans erstellt werden.

Durch die Ausweisung eines kleinen Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird städtebaulich gesehen der Lückenschluss in der vorhandenen Bebauung vollzogen und der Ortsrand hier neu definiert. Ziel der verbindlichen Bauleitplanung ist es, den Grundstücken eine Wohnbebauung zuzuführen, die den neuzeitlichen städtebaulichen Anforderungen und aktuellen Entwicklungen entspricht. Bei Bedarf könnte es in einem weiteren Bauabschnitt hier sogar noch eine Erweiterung geben.

Damit wird auf die Inanspruchnahme höherwertiger externer Flächen verzichtet, nicht vermehrbare Ressourcen werden geschont und nachteilige Umweltauswirkungen vermieden.

Im Umweltbericht werden die derzeitigen Verhältnisse bezüglich der Schutzgüter im Einzelnen beschrieben und die Auswirkungen des Bauleitplans auf diese erläutert und bewertet.

Zusammenfassend betrachtet entsteht durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan und die Realisierung der Bebauung primär eine Beeinträchtigung des Schutzgutes „Boden“.

Durch die Bebauung und Versiegelung erfolgt der Verlust von gut 1.700 m² Bodenfläche, derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Dieser Bodenverlust kann erst einmal nicht ausgeglichen werden; das muss und kann aber anderweitig und sogar hier am gleichen Ort erfolgen. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan zur Grundfläche von Haupt- und Nebenanlagen wird die Versiegelung bzw. Überbauung jedoch stark eingeschränkt und die nicht vermeidbaren Auswirkungen werden, soweit möglich, im Geltungsbereich ausgeglichen bzw. ersetzt.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind lediglich von geringer Erheblichkeit. Die Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt bzw. Arten und deren Lebensräume sind bedingt durch die bisherige intensive Nutzung als Grün-/Wiesenfläche, ebenso als gering einzustufen. Aufgrund der Lage im Anschluss an die bereits vorhandene Wohnbebauung und dem beabsichtigten Lückenschluss sind keinerlei Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten, was durch die neuen, einrahmenden Grünstrukturen inklusive der Bäume noch mit begünstigt wird. Letztendlich werden alle Schutzgüter nur geringfügig beeinträchtigt, bzw. werden kompensiert. Außerdem werden noch Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung aufgezeigt.

Insgesamt ist das hier geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen damit als umweltverträglich anzusehen. Standorte mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter gibt es nicht, beziehungsweise stehen hier derzeit nicht zur Verfügung. Das Ergebnis ist eine passende, wirtschaftliche und zugleich ökologisch verträgliche Planung.

20. Verfahrensverlauf

Der Gemeinderat von Eckersdorf hat in der Sitzung vom 28.04.2020 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Steig, Nr. 2, Eckehartstraße“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 08.07.2022 im Amtsblatt der Eckersdorf ortsüblich bekannt gemacht.

21. Rechtliche Grundlagen des Verfahrens

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist".

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

Die 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. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist.

Dipl.-Ing. Univ. Architekt + Stadtplaner

Michael Krug

Michelsreuth 10, 95367 Trebgast

Telefon: 09227 / 9739073, Fax: 09227 / 9739075

E-Mail: Architekt.Krug@t-online.de

