Gemeinde Poxdorf
Landkreis Forchheim

Bebauungsplan „Poxdorf Reuth“
mit integriertem Grünordnungsplan und gleichzeitiger Änderung der Bebauungspläne „Poxdorf Süd“ und „Poxdorf Ost“

VORENTWURF
Begründung mit Umweltbericht

in der Fassung vom 22.07.2025

Bearbeitung:

WEYRAUTHER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: info@weyrauther.net

GEMEINDE POXDORF
LANDKREIS FORCHHEIM

BEBAUUNGSPLAN „POXDORF REUTH“
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN UND GLEICHZEITIGER ÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE „POXDORF SÜD“ UND „POXDORF OST“

VORENTWURF
BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

IN DER FASSUNG VOM 22.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung 4

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse 5

3. Verfahren und planungsrechtliche Situation 8

3.1 Planaufstellungsverfahren 8

3.2 Landesentwicklungsplan 9

3.3 Regionalplan 10

3.4 Flächennutzungsplan 11

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung 11

4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung 11

4.2 Maß der Nutzung / Höhenlage der Gebäude 12

4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen 13

4.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise 14

5. Gestalterische Ziele der Grünordnung 14

6. Erschließung des Baugebiets 15

6.1 Straßenerschließung 15

6.2 Wasserver- und -entsorgung 15

6.4 Löschwasserversorgung / Brandschutz 16

6.5 Sonstige Erschließungseinrichtungen 16

7. Immissionsschutz 17

8. Umweltbericht 18

8.1 Einleitung 18

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans 18

8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung 18

8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltaus wirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung 18

8.3 Wechselwirkungen der Schutzgüter 23

8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung 23

8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 23

8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter 23

8.5.2 Ausgleich 24

8.5.3 Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen) 30

8.6 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden 31

8.7 Alternative Planungsmöglichkeiten 31

8.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 32

8.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 32

8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung 32

1. Planungserfordernis und Zielsetzung der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Poxdorf hat in seiner Sitzung am 28.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Poxdorf Reuth“ mit integriertem Grünordnungsplan und gleichzeitiger Änderung der Bebauungspläne „Poxdorf Süd“ und „Poxdorf Ost“, Gemeinde Poxdorf, Landkreis Forchheim beschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB.

Die Gemeinde Poxdorf beabsichtigt, am südöstlichen Ortsrand eine bislang als Bolzplatz und Wald genutzte Fläche einen Bebauungsplan für ein Allgemeines Wohngebiets mit zugehörigen Verkehrs- und Entsorgungsflächen aufzustellen. Im Zuge der Erschließung ist zudem die Herstellung einer Regenwasserentlastung vorgesehen, dessen Notüberlauf über das angrenzende Sportgelände in eine geeignete Versickerungsfläche abgeleitet werden soll. Die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebiets erfolgt über die bestehende Gemeindestraße ‚Reuthstraße‘.

Es gehört zur Angelegenheit der Gemeinde, das Gemeindegebiet als Wohnstandort langfristig zu sichern bzw. weiterzuentwickeln. Dies besteht auch u. a. darin, neue Wohnbauflächen auszuweisen mit dem Ziel, die Nachfrage nach Bauplätzen und in der Folge den Zuzug von Neubürgern und den Verbleib von einheimischen Bürgern in der Gemeinde zu gewährleisten bzw. zu fördern. Dieses Bestreben zielt gleichzeitig darauf ab, langfristig zu einer ausreichenden Auslastung/Nutzung bzw. einem wirtschaftlichen Betrieb aller vorhandenen Infrastrukturen sowie kommunalen Einrichtungen des sozialen und kulturellen Lebens (Vereine, örtliche Gastronomie, Kindertagesstätten, Kirchengemeinde, Bibliothek usw.) bzw. der zur Verfügung gestellten öffentlichen Infrastruktur (z. B. Auslastung Kläranlage, Unterhalt der Kanalisation, der Trinkwasserversorgung usw.) beizutragen und diese nicht nur auf dem Status quo zu stabilisieren, sondern zu verbessern.
Durch jeden Zuzug junger Familien verfolgt die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB ihr Ziel, die lokale Wirtschaft zu stärken und für die notwendige Auslastung und Wirtschaftlichkeit der kommunalen Infrastrukturen (Einrichtungen der Daseinsvor- und -fürsorge usw.) zu sorgen. Aufgrund der guten Infrastruktur vor Ort und wegen der Nähe zu Erlangen und Forchheim ist Poxdorf für junge Familien als Wohngemeinde attraktiv und soll weiterhin begehrenswert bleiben.

Die Ausweisung des Baugebiets „Poxdorf Reuth“ erfolgt auch vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung in der Gemeinde Poxdorf, die trotz eines moderaten Bevölkerungswachstums in den letzten Jahren von einer strukturellen Alterung und einem Rückgang junger Erwachsener geprägt ist.
Zwischen 2019 und Ende 2023 stieg die Einwohnerzahl von 1.494 auf 1.590 Personen an. Parallel dazu zeigt sich jedoch ein signifikanter Rückgang in den jüngeren Altersgruppen: Die Zahl der 18- bis 25-Jährigen sank von 168 Personen im Jahr 2011 auf 93 im Jahr 2022 (–45 %), die der 25- bis 30-Jährigen von 90 auf 69 Personen (–23 %). Im gleichen Zeitraum hat sich die Zahl der über 65-Jährigen deutlich erhöht: von 91 Personen im Jahr 1987 auf 387 Personen im Jahr 2021. Dies verdeutlicht eine zunehmende Überalterung der Bevölkerung und das Fehlen von Wohnraumangeboten für junge Erwachsene und Familien.
Mit der geplanten Baugebietsausweisung soll dieser Entwicklung aktiv begegnet werden. Ziel ist es, durch die Schaffung attraktiver Wohnbauflächen insbesondere jungen Haushalten sowie Rückkehrern aus der Region eine Perspektive in Poxdorf zu bieten. Damit wird eine ausgewogene Altersstruktur gefördert, die langfristige Nutzbarkeit der gemeindlichen Infrastruktur (z. B. Kindertagesstätten, Vereine) unterstützt und einer weiteren Abwanderung entgegengewirkt.

Bei der Prüfung hat die Gemeinde auch die Potentiale der Innenentwicklung (klassische Baulücken, Leerstand) vollständig überprüft. Derzeit kann die Gemeinde in Poxdorf keine Bauplätze für Bauwillige zu Verfügung stellen. Zwar existieren Baulücken oder alte Gebäude mit

Leerstand, diese gehören aber privaten Eigentümern. Anfragen der Gemeinde zum Erwerb oder zum Weiterverkauf an private Investoren bleiben meistens erfolglos, da keine Bereitschaft besteht, diese Gebäude /Bauplätze zu veräußern. Bei den freien Bauplätzen handelt es sich zu einem nicht unerheblichen Anteil um sog. „Enkelgrundstücke“, d. h. um Flächen, die im Familieneigentum verbleiben sollen (also nicht auf dem freien Markt gehandelt werden), um zukünftigen Generationen und Nachkömmlingen Baumöglichkeiten im Ort bieten bzw. sichern zu können. Eine Möglichkeit der Gemeinde, eine Schließung der bestehenden Baulücken durch Bauzwang nach dem BauGB einzufordern, ist laut Gemeinderat städtebaulich nicht erforderlich. Dies würde auch auf erheblichen Widerstand und rechtliche Hürden stoßen. In rechtlicher Hinsicht würden nachträgliche Baugebote in nahezu allen Fällen an § 176 Abs. 3 Satz 2 BauGB scheitern.

Dieses Potenzial bei Gebäudeleerstand abzurufen, bedarf einem eher langfristigen Prozess und kann von Politik und Verwaltung, Eigentümern, Vertretern der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, Architekten und Planern nur gemeinsam bewältigt werden. Um jetzt kurzfristig Bauwilligen Möglichkeiten zu bieten, spielt das Baugebiet „Reuth“ als zukünftige Wohnbaufläche für die Gemeinde eine sehr wichtige Rolle. Auch hier würde ein nachträgliches Baugebot an § 176 Abs. 3 Satz 2 BauGB scheitern.

In Poxdorf sind zwar weitere potenzielle Entwicklungsflächen im Flächennutzungsplan dargestellt - insbesondere im Innenbereich, wie die unbebaute Fläche zwischen der Hauptstraße und der Jahnstraße - diese stehen jedoch aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht als Alternative zur Verfügung. Weitere innerörtliche Planungsmöglichkeiten in vergleichbarer Größenordnung existieren in Poxdorf nicht. Auch die im Flächennutzungsplan südlich von Poxdorf dargestellte Wohnbauflächen im Außenbereich können aus Gründen des Eigentumsrechts nicht in Anspruch genommen werden.

Sowohl die Darstellung im Flächennutzungsplan als auch die tatsächliche Erschließungssituation vor Ort verdeutlichen die gemeindliche Zielsetzung, die südlich angrenzenden Außenbereichsflächen perspektivisch einer Bebauung zuzuführen. Im Flächennutzungsplan sind zwei nach Süden ausgerichtete Stichstraßen vorgesehen, die zum Teil bereits ausgebaut wurden. Diese bilden die strukturelle Grundlage für eine spätere Erschließung der angrenzenden Flächen.
Hinzu kommt, dass der bisherige Bolzplatz westlich der geplanten Fläche seine ursprüngliche Funktion weitgehend verloren hat. Durch die Errichtung einer Flutlichtanlage auf dem Sportgelände des SV Poxdorf wird er für den Trainingsbetrieb nicht mehr benötigt. Vor diesem Hintergrund erscheint es aus Sicht der Gemeinde städtebaulich sinnvoll, die siedlungsnahen Flächen einer Wohnnutzung zuzuführen und damit einen Beitrag zur Deckung des örtlichen Wohnraumbedarfs zu leisten.

2. Geltungsbereich und örtliche Verhältnisse

Die Gemeinde Poxdorf liegt im Landkreis Forchheim im Regierungsbezirk Oberfranken und ist seit 1980 Mitglied der Verwaltungsgemeinschaft Effeltrich.
Poxdorf hat keine weiteren Gemeindeteile, es gibt nur die Gemarkung Poxdorf.
Die Nachbargemeinden sind Effeltrich, Forchheim, Pinzberg und, Langensendelbach im Landkreis Forchheim, und Baiersdorf im westlich angrenzenden Landkreis Erlangen-Höchstadt.

Poxdorf liegt ca. 5 - 6 km südlich der Kreisstadt Forchheim und ca. 10 km nördlich von Erlangen im Regnitztal am Rande der Fränkischen Schweiz.

Die Gemeinde Poxdorf hat Anfang 2024 1590 Einwohner und ist überwiegend eine Wohngemeinde, verfügt aber auch über Landwirtschaft und Gewerbe (Quelle: Gemeindehomepage / Statistik Kommunal).

Die Grundversorgung des täglichen Lebens ist vor Ort nicht mehr gegeben, aber Einkaufsmöglichkeiten und Medizinische Versorgung sind in den umliegenden Orten bzw. in Forchheim und Erlangen gewährleistet.

In Poxdorf selbst gibt es eine Kindertagesstätte mit Kindergarten und Krippe. In der Grundschule wird auch eine Ganztagesbetreuung angeboten.
Das weitere Bildungsangebot wird durch weiterführende Schulen in Forchheim und Erlangen sichergestellt.

Die Gemeinde Poxdorf ist verkehrstechnisch gut angebunden: die Bundesautobahn A 73 nach Bamberg bzw. Nürnberg ist über die Anschlussstelle Baiersdorf Nord in ca. 4 km erreichbar, die Bundesautobahn A 3 (Würzburg - Nürnberg) liegt in ca. 12 km Entfernung. Über die Staatsstraße 2243 ist Forchheim und über die Staatsstraße 2242 ist Erlangen gut und schnell erreichbar.
Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: die Bahnhöfe mit Anschlüssen an den regionalen Verkehr und den Fernverkehr der Deutschen Bahn in Baiersdorf bzw. Kersbach liegen ca. 2,5 km entfernt, zudem werden die benachbarten Orte mehrmals täglich durch 4 Buslinien des Verbund Großraum Nürnberg (VGN) nach Forchheim, Neunkirchen und Erlangen bedient.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Reuth liegt am südöstlichen Ortsrand von Poxdorf. Der nördliche Rand des Plangebietes grenzt an die Reuthstraße, über die das Gebiet auch erschlossen werden soll.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücksnummern 857, 857/1 und 857/2 der Gemarkung Poxdorf ganz und die Teilflächen der Flurstücksnummern 856/4, 859/2, 860, 862 und 885 der Gemarkung Poxdorf und beträgt ca. 1,50 ha. Es wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordwesten, Norden und Nordosten durch die „Jahnstraße“ bzw. „Reuthstraße“ mit bestehender Bebauung
- im Osten und im Südosten durch landwirtschaftliche Fläche
- im Südwesten und Westen durch Wald

Die Gemeinde beabsichtigt diese Fläche als Wohnbaufläche zu entwickeln. Gleichzeitig muss für die Regenwasserentlastung (Notüberlauf) eine Ableitung durch das Sportgelände in eine angrenzende Versickerungsfläche geschaffen werden.

Das Plangebiet ist im beiliegenden Lageplan dargestellt.

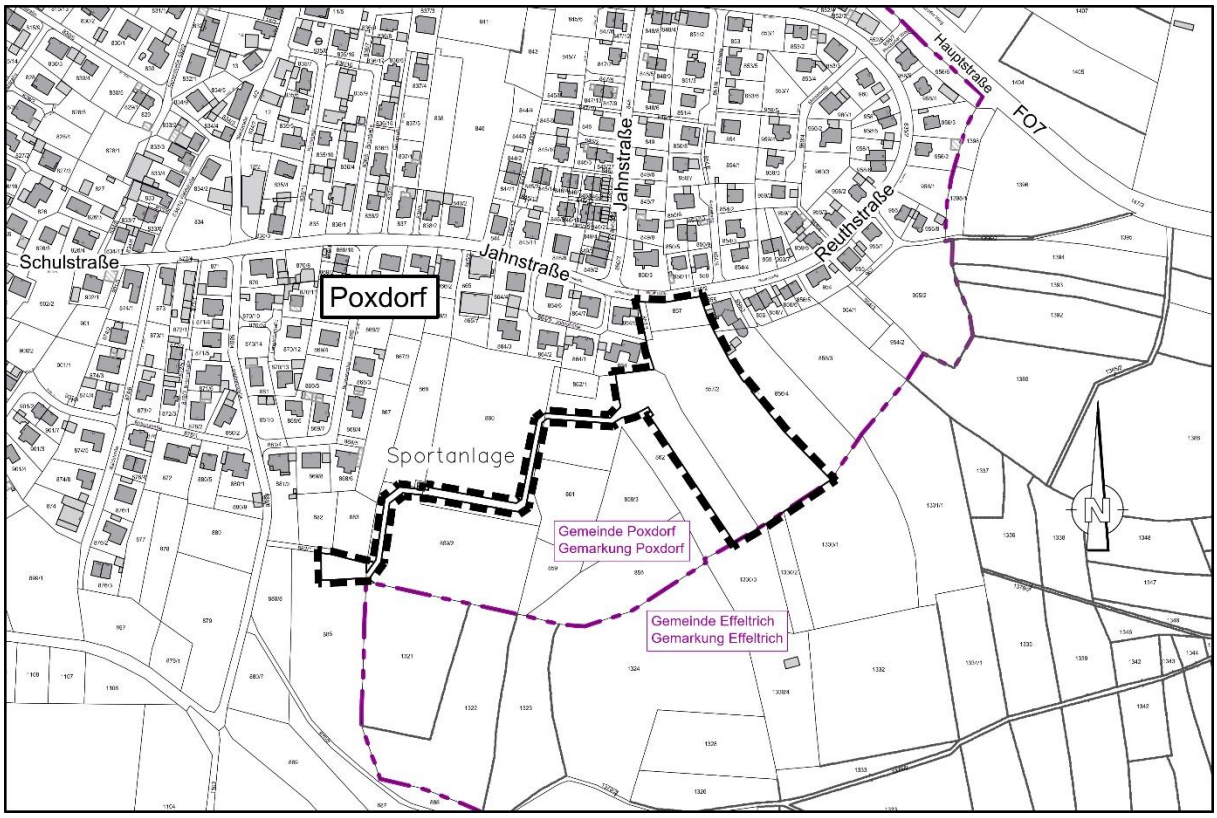

Abbildung 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches (o.M.)

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehört noch eine externe Ausgleichsfläche auf den Flurnummern 885 und 887 der Gemarkung Poxdorf. Diese Fläche umfasst derzeit noch ca.10.633m².

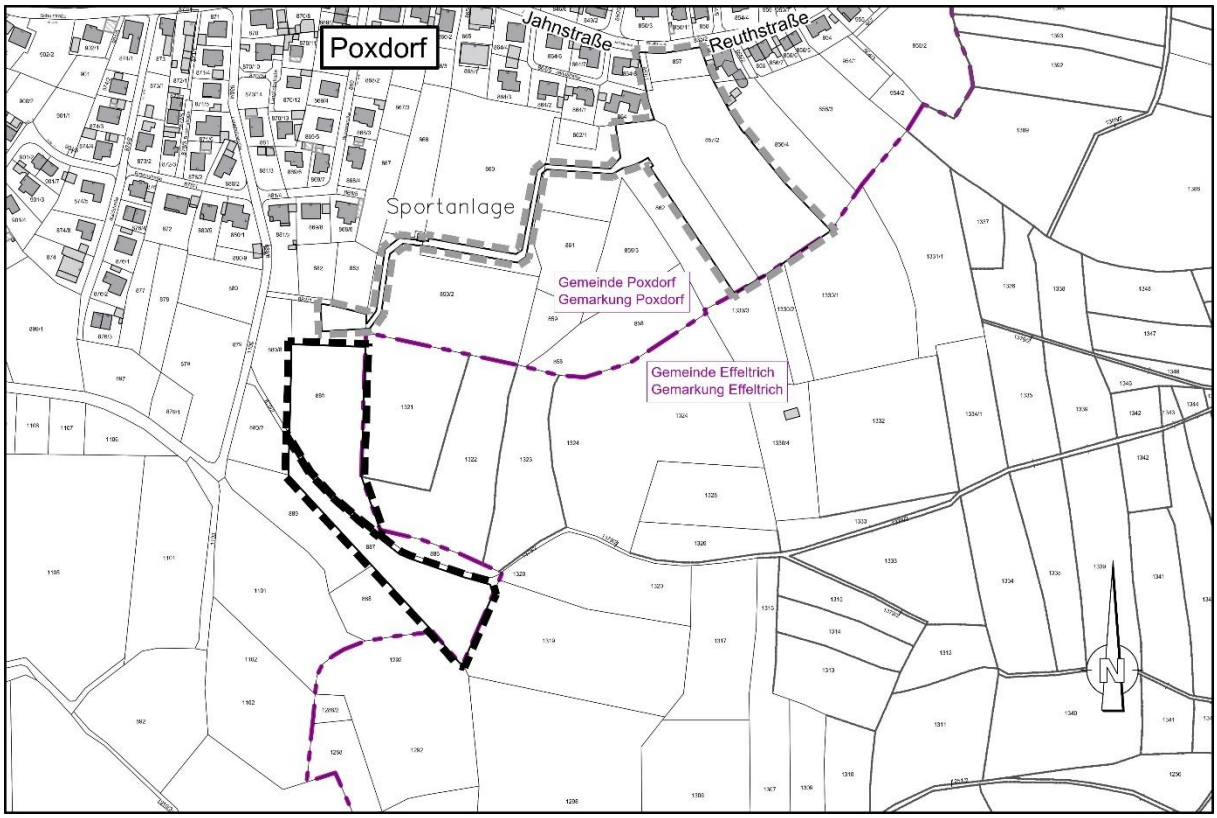

Abbildung 2: Abgrenzung der Ausgleichsfläche (o.M.)

Schutzgebiete, Natura-2000-Gebiete, Biotope und Ökokatasterfläche
Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete (Landschafts-, Naturschutzgebiete, Natura 2000 gebiete oder Biotope der Flachlandkartierung oder ähnliches) vorhanden.
Südöstlich des Geltungsbereichs liegt ein Biotop (6332-1165-001: „Sandmagerrasen südlich Poxdorf"), welches aber von der Planung nicht direkt betroffen ist. Eine Abzäunung dieser Biotopflächen als Vermeidungsmaßnahme vor Beginn der Bau- bzw. Erschließungsarbeiten schützt diese Fläche während der Bauzeit.

Bau- und Bodendenkmale
Im bzw. in der Nähe des Geltungsbereiches befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Bekannte Baudenkmäler liegen im Ortszentrum ca. 350 m entfernt, ein Bodendenkmal liegt ca. 500 m nördlich des Plangebietes. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Überschwemmungsgebiet/Wasserschutzgebiet/wassersensible Bereiche
Im Plangebiet sind keine festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete, Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung oder Oberflächengewässer betroffen. Auch wassersensible Bereiche werden nicht berührt.
Auf die Gefahren und Regelungen von einer Überflutung durch „wild" abfließendes Oberflächenwasser infolge Starkregenereignisse (vgl. §37 Wasserhaushaltsgesetz - WHG) wird nachdrücklich durch die Wasserwirtschaft hingewiesen.

Altlasten
Altlasten im Bereich oder in unmittelbarer Nähe des Bebauungsplanes sind nicht bekannt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, dass bei einem Altlastverdacht, die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim zu informieren ist.

3. Verfahren und planungsrechtliche Situation

3.1 Planaufstellungsverfahren

Der Gemeinderat der Gemeinde Poxdorf hat in seiner Sitzung am 28.04.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes „Poxdorf Reuth" mit integriertem Grünordnungsplan und gleichzeitiger Änderung der Bebauungspläne „Poxdorf Süd" und „Poxdorf Ost", Gemeinde Poxdorf, Landkreis Forchheim beschlossen.
Der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird im Regelverfahren mit zwei-stufiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB im Sinne des § 30 BauGB aufgestellt.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

In der Sitzung am 22.07.2025 wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Poxdorf Reuth" mit integriertem Grünordnungsplan gebilligt und beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB fanden in der Zeit vom 11.08.2025 bis zum 19.09.2025 statt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom ……. bis einschließlich ……., die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB fanden mit Schreiben vom ……. bis einschließlich ……. statt.

In der öffentlichen Gemeinderatsitzung am ……. wurden die in der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gem. den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.

3.2 Landesentwicklungsplan

Aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) treffen für die Gemeinde Poxdorf folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu:

Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) 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.

Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

Demographischer Wandel

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

Siedlungsstruktur

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Planung entspricht Grundsätzen und Zielen des LEP. Insbesondere ist das Baugebiet an die vorhandene Siedlungsstruktur angebunden.

3.3 Regionalplan

Die Gemeinde Poxdorf liegt im Süden der Planungsregion „Oberfranken-West“ im Verdichtungsraum der Stadt Forchheim und ist als Raum mit besonderem Handlungsbedarf einzustufen.

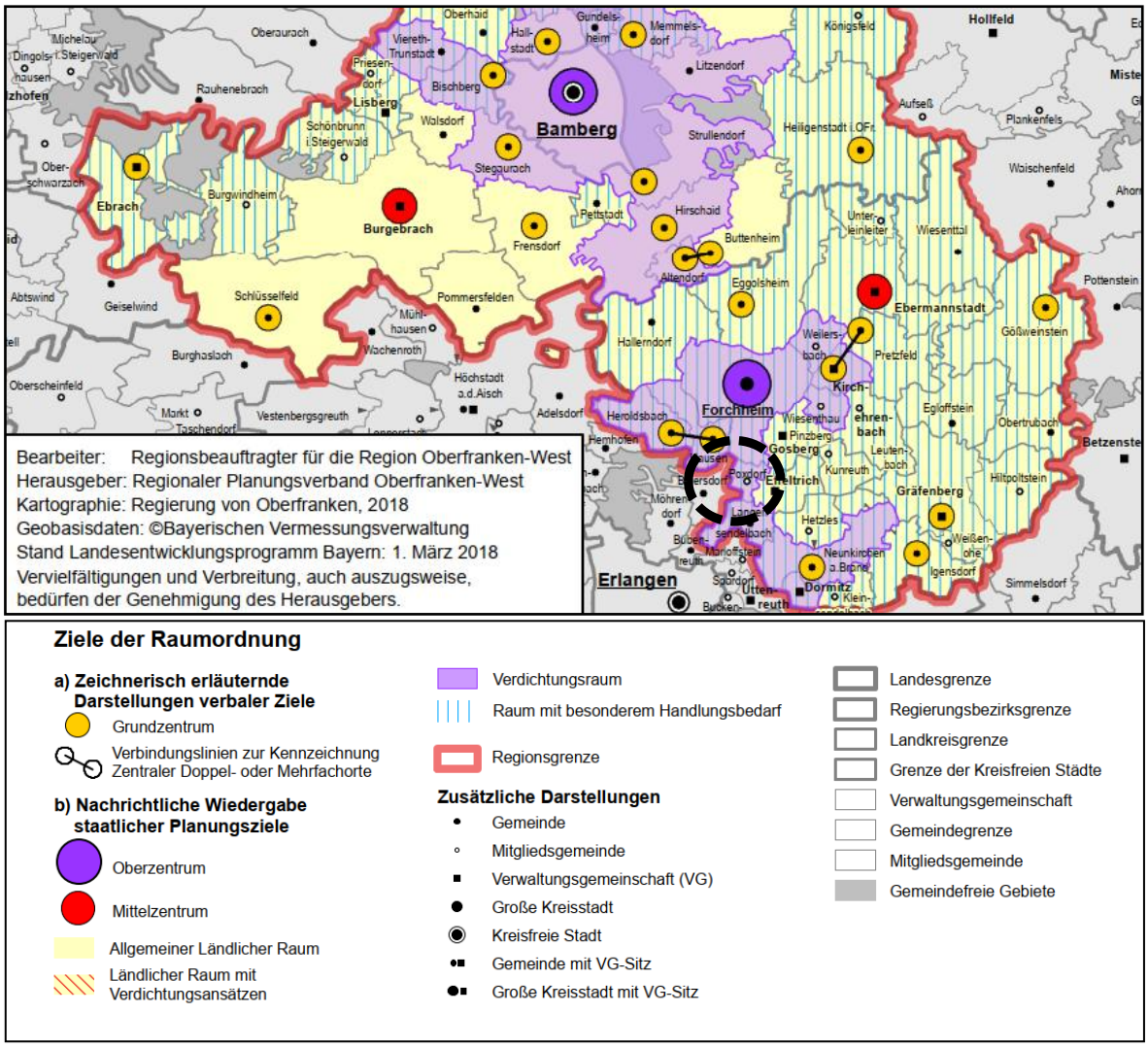

Abbildung 3: Ausschnitt aus der Raumstrukturkarte (o. M., Lage der Gemeinde schwarz gestrichelt gekennzeichnet, Abgrenzung schematisch dargestellt, Quelle: Regionaler Planungsverband)

Poxdorf selbst hat keine zentralörtliche Funktion, das nächste Oberzentrum ist Forchheim in ca. 6 km Entfernung.

Naturräumlich liegt Poxdorf in der Naturraum-Haupteinheit D59 „Fränkisches Keuper-Lias-land“ und in der Naturraum-Einheit 113 „Mittelfränkisches Becken“.

Vorgaben der Regionalplanung wie Vorranggebiete oder Vorbehaltsflächen für z.B. Bodenschätze oder Windenergie für den Bereich um Poxdorf bestehen nicht.
Östlich des Geltungsbereichs bestimmt der Regionalplan einen Trenngrünstreifen zwischen den beiden Ortschaften Poxdorf und Effeltrich, welcher aber durch die Planung nicht berührt wird.
Für den Bereich des geplanten Baugebietes gibt es von Seiten der Regionalplanung keine Vorgaben die der Planungsabsicht entgegenstehen.

Insbesondere befindet sich das in der Nähe nachrichtlich dargestellte Trenngrün (12) auf dem Hoheitsgebiet der Nachbargemeinde Effeltrich. Es wird durch die Planung nicht berührt.

3.4 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Poxdorf ist der Geltungsbereich als „öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz“ bzw. „Wald“ dargestellt. Der Bebauungsplan wird somit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.
Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

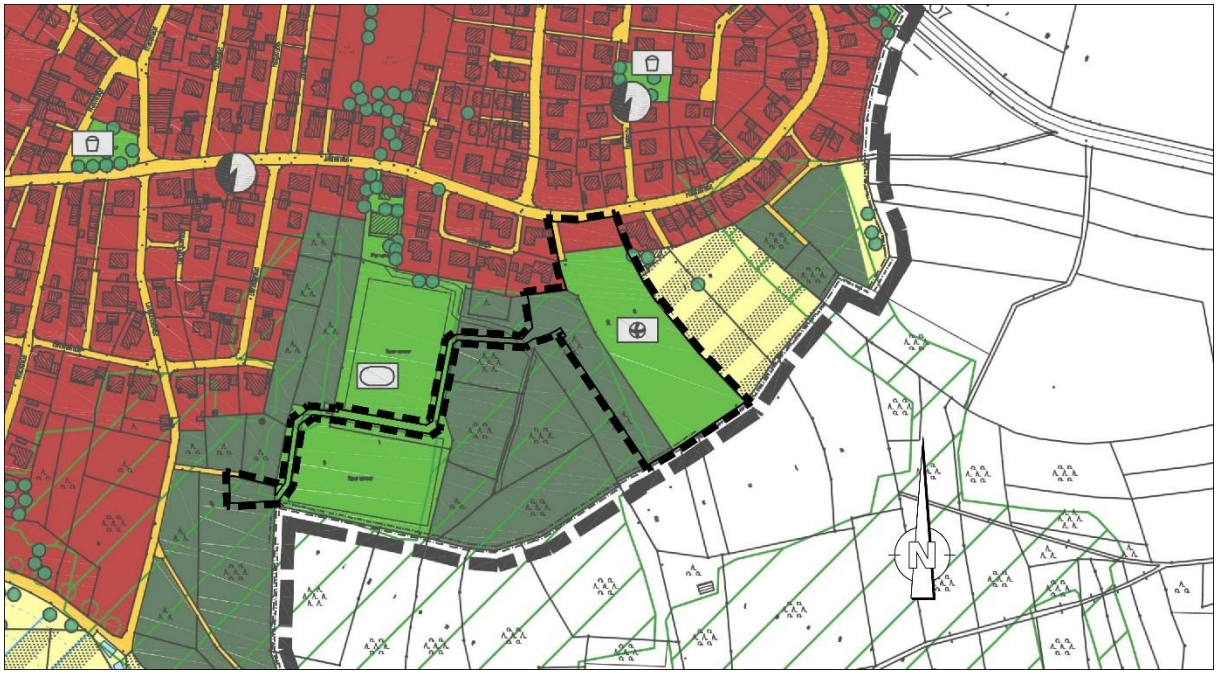

Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

4. Geplante bauliche Nutzung und Gestaltung

4.1 Nutzungsart und Flächenaufteilung

Der Planungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,50 ha (15.029 m²).
Das Gebiet wird gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Tankstellen werden im Bebauungsplan ausgeschlossen. Zusätzlich entstehen neben Grünflächen auch Verkehrsflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung (Becken). Dieses Becken dient der quantitativen und qualitativen Behandlung des im Baugebiet entstehenden Oberflächenwassers.

Die Fläche des Geltungsbereiches teilt sich folgendermaßen auf:

Nutzungsart	Flächengröße	Flächenanteil
Allgemeines Wohngebiet (WA):	10.101 m²	39,4 %
Verkehrsflächen:	2.006 m²	7,8 %
Öffentl. Grünfläche:	25 m²	0,1 %
Öffentl. Grünfläche (Sportplatz):	1.094 m²	4,3 %
Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhalt):	1.011 m²	3,9 %
Wald:	792 m²	3,1 %
Externe Ausgleichsfläche (vorläufige Größe Fl. Nr. 885 und 887; Gmkg. Poxdorf):	10.633 m²	41,4 %
Gesamt:	**25.662 m²**	**100,0 %**

Tabelle 1: Flächenaufteilung

Im Baugebiet sollen ca. 17 Baugrundstücke entstehen, deren Bauplatzgröße von ca. 366 m² bis ca. 1.006 m² reicht.

4.2 Maß der Nutzung / Höhenlage der Gebäude

Grundflächenzahl/ Baugrenzen
Der Umfang der überbaubaren Flächen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Das Maß der Überbaubarkeit wird durch die engere der beiden Festsetzungen bestimmt. Die Baugrenzen wurden parallel zum Straßenverlauf über die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen hinweg als Bänder dargestellt. Damit wird den Bauwilligen insgesamt ein Gestaltungsspielraum zur Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken ermöglicht.
Um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten, wird im Plangebiet eine einheitliche Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an dem gem. § 17 BauNVO empfohlenen Richtwert.

Geschossflächenzahl/ Maximale Anzahl der Vollgeschosse
Die Höchstzahl der Vollgeschosse wird im ganzen Bebauungsplan auf II festgesetzt.
Die maximale Geschossflächenzahl beträgt im nördlichen Bereich 0,8. Im restlichen Baugebiet wird die Geschossflächenzahl auf 0,6 festgesetzt.

Höhenlage der Gebäude/ Erdgeschossfußbodenoberkante
Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf maximal 0,5 m über der Oberkante der anliegenden Straße, die dem Grundstück als Erschließung dient, liegen. Bezugspunkt sind der Mittelpunkt des Gebäudes und der zur Gebäudemittelpunkt nächstliegende Punkt auf der Grenze zwischen Straße und Grundstück. Sollten zwei Straßen den gleichen Abstand zum Gebäudemittelpunkt aufweisen, ist der höhere Bezugspunkt zu wählen.
Bei der Entwässerung tiefliegender Räume ist unbedingt DIN 1986_100 (Schutz gegen Rückstau) zu beachten.

Maximale Höhe der Gebäude
Die maximale Höhe der baulichen Anlagen ist abhängig von der Dachneigung. Bei flach geneigten Dächern (bis 38°) darf die maximale Gebäudehöhe gemessen von der fertigen Erdgeschossfußbodenoberkante bis zum höchsten Punkt des Daches, 9,0 m nicht überschreiten. Bei steileren Dächern (von 38° bis 50°) darf die maximale Gebäudehöhe bei 10,0 m liegen.

4.3 Bauweise und baugestalterische Festsetzungen

Bauweise
Um den Charakter eines Ein- bzw. Zweifamilienhausgebiets zu gewährleisten, sind die Gebäude in offener Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten. Bei Doppelhäusern ist zur Sicherstellung eines einheitlichen Erscheinungsbildes eine verbindliche Abstimmung zwischen den Bauparteien erforderlich. Dies betrifft insbesondere gestalterische Elemente wie beispielsweise Dachform und Firstrichtung, die Farbe der Dacheindeckung sowie das Material und die Farbgebung der Fassade.

Dachgestaltung:
Als Dachform sind Satteldach, Zeltdach und Pultdach und Flachdach zulässig. Die Höhe der Gebäude ist von der Dachneigung abhängig.

Um die Belastungen der Gewässer aus kupfer-, zink- und bleigedeckten Dachflächen zu reduzieren, sind Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Kupfer- oder Zinkblech und aus bleihaltigen Materialien generell nicht zulässig. Als Farben sind rot-, braun-, grau, schwarz- und anthrazitfarbige Dacheindeckungen zulässig. Die Gemeinde Poxdorf empfiehlt eine Begrünung von Dächern.
Die Gemeinde Poxdorf unterstützt den von der Bayerischen Staatsregierung empfohlenen klimasensiblen Umgang für die Nutzung der Sonnenenergie. So sind im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Empfehlungen aufgenommen, die Dachflächen für Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen zu nutzen.

Festsetzungen für die Gestaltung der Carports (Stellplätze), Garagen und Nebengebäude
Es gilt die gemeindliche Garagen- und Stellplatzsatzung in der zum Zeitpunkt der Baugenehmigungserteilung bzw. im Zeitpunkt des Eintritts der Genehmigungsfreistellung jeweils gültigen Fassung (dynamische Verweisung).
Garagen, Carports und Nebenanlagen können - soweit sie nach Art. 6 der BayBO in den Abstandsflächen zulässig sind - auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Bezüglich der Bauweise gelten die gleichen Bestimmungen wie für das Hauptgebäude. Bei einer Ausführung als Flachdach ist dieses als Gründach auszubilden. Garagen sind nur eingeschossig und ohne Kniestock zulässig. Garagen aus Wellblech oder in ähnlich leichter Bauweise sind nicht zulässig.
Wintergärten als Anbauten an die Hauptgebäude sind zulässig. Bei den Dächern von Wintergärten kann aber von den Vorgaben zur Dacheindeckung von Hauptgebäuden kann abgewichen werden.

Festsetzungen zu Einfriedungen
Besondere Regelungen für Einfriedungen und Bepflanzungen gelten bei Sichtdreiecken.
Bei Einfriedungen der Baugrundstücke entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind Zäune und Hecken in einer Gesamthöhe von maximal 1,20 m einschließlich Sockel erlaubt. Entlang der anderen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen und Hecken bis max. 1,80 m zulässig. Sockelmauern werden an diesen Grenzseiten nicht zugelassen.
Um die Durchgängigkeit von Kleintieren zu gewährleisten, ist der Zaun zu den seitlichen Nachbarn punktuell mit einem Abstand von 0,15 m zum Gelände zu öffnen.
Freistehende Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

4.4 Sonstige Festsetzungen und Hinweise

Sichtdreiecke
Sichtdreiecke sind Sichtfelder, die von jeder sichtbehindernden Nutzung freizuhalten sind. Bepflanzungen, Bebauungen und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m über OK Fahrbahn nicht überschreiten. Die Schenkellängen richten sich nach der vorgesehenen zulässigen Höchstgeschwindigkeit. Sämtliche Sichtdreiecke sind vom Ingenieurbüro überprüft worden.

Leitungen zur Versorgung
Oberirdische Versorgungsleitungen (z.B. Strom-, Telefon- oder TV-Leitungen) werden aus gestalterischen Gründen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes nicht zugelassen. Sie sind grundsätzlich unterirdisch und auf öffentlichem Grund zu verlegen.
In allen Verkehrsflächen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Versorgungsleitungen vorzusehen. Dabei sind etwaige Schutzabstände sind zu beachten.

Altlasten
Werden bei Erschließungs- oder Baumaßnahmen Anzeichen gefunden, die auf einen Altlastverdacht schließen lassen, ist die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Forchheim unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal
Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1- 2 BayDSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

5. Gestalterische Ziele der Grünordnung

Im Südosten von Poxdorf soll ein städtebaulich gut durchgrüntes Baugebiet entstehen.
Um die Belange des Naturschutzes und der Umwelt zu berücksichtigen und für eine höhere Lebensqualität im Wohngebiet zu sorgen, werden für die Bepflanzung Mindestvorgaben zur Durchgrünung des Baugebiets festgelegt. Demnach sind pro Baugrundstück zwei Bäume (Obst- oder Laubbaum) zu pflanzen oder zu erhalten. Die Bäume sind nach der Pflanzliste in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen. Die für die Bepflanzung der Hausgärten empfohlenen Gehölze (Pflanzliste) stellen eine landschafts- und standortgerechte Auswahl dar.
Damit Gärten naturnah gestaltet werden und keine sogenannten „Schottergärten“ oder Gärten mit ähnlich gestalteten kargen Flächen entstehen, sind nicht bebaute Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten. Des Weiteren ist im Bebauungsplan die Empfehlung aufgenommen Fassaden und Dächer zu begrünen.
Zusätzlich ist am südöstlichen Rand des Baugebietes zur freien Landschaft eine zweireihige Hecke aus heimischen Wildsträuchern (gem. der Pflanzliste) vorgesehen, um einen geeigneten Übergang zwischen Bebauung und angrenzender Biotopfläche zu schaffen.

Weitere Details zu den einzelnen betroffenen Schutzgütern, zu den Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung sind dem Umweltbericht und der artenschutzrechtlichen Untersuchung zu entnehmen.
Weitere gestalterische Ziele sind aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen. Eine Baufeldräumung hat entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres stattzufinden.

6. Erschließung des Baugebiets

6.1 Straßenerschließung

Äußere/ Innere Erschließung
Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die nördlich des Geltungsbereiches liegende Ortsstraße „Reuthstraße“. Die geplante Straße zweigt hiervon nach Süden ab und endet in einer Wendeanlage. Über 3 kurze, nach Osten abzweigende Stichstraßen werden die von der Planstraße zurückgesetzten östlichen Grundstücke angebunden. Die zukünftige Erschließungsstraße und die Wendeanlage entsprechen der RAST 06.
Stichstraßen nach Westen und Osten halten die Möglichkeit einer Weiterführung des Baugebietes offen.

Für die Haupterschließungsstraße sind folgende Straßen- bzw. Wegbreiten beim Ausbau der Verkehrswege vorgesehen:

Haupterschließungsstraße (7,00 m):

Fahrbahn:	5,50 m
Mehrzweckstreifen/Gehweg:	1,50 m

Derzeit ist es vorgesehen, die Fahrbahn zu asphaltieren und den Mehrzweckstreifen/Gehweg mit Betonpflaster zu befestigen.

Ruhender Verkehr
Der ruhende Verkehr soll weitestgehend auf den privaten Grundstücken untergebracht werden. Hier ist die Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Poxdorf zu beachten.

6.2 Wasserver- und -entsorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt in der Gemeinde Poxdorf (Landkreis Forchheim) über den Zweckverband zur Wasserversorgung der Leithenberg-Gruppe mit Sitz in Kersbach–Forchheim.

Das Baugebiet „Poxdorf-Reuth“ in Poxdorf soll im Trennsystem entwässert werden. Dies entspricht dem wasserwirtschaftlichen Grundsatz des § 55 WHG (Abwasserbeseitigungspflicht), bei dem Schmutzwasser und Niederschlagswasser möglichst getrennt behandelt werden soll. Der Anschluss an das Schmutzwasserssystem erfolgt über den beststehenden Mischwasserkanal in der Reuthstraße. Von dort wird das Schmutzwasser über das bestehende Leitungsnetz und zum Teil über Pumpwerke der Kläranlage des Abwasser- und Gewässerunterhaltungsverbands Mittlere Regnitz (AGV Mittlere Regnitz) in Baiersdorf zugeführt, wo es biologisch gereinigt und danach in die Regnitz eingeleitet wird. Der Zuständigkeitsbereich AGV Mittlere Regnitz umfasst u. a. Baiersdorf, Effeltrich, Langensendelbach, Marloffstein und Poxdorf, er wird vom Landratsamt Erlangen-Höchstadt beaufsichtigt.

Das anfallende Oberflächenwasser wird im Baugebiet in Regenwasserkanäle gesammelt und einer im Westen vorhergesehenen Beckenanlage zugeführt. Das Becken wird als Rückhaltebecken ausgeführt, da in diesem Bereich laut Baugrundgutachten eine Versickerung nicht möglich. Das Baugrundgutachten liegt als Anlage den Bebauungsplanunterlagen bei.
Nach qualitativer und quantitativer Behandlung erfolgt die Einleitung des gereinigten Oberflächenwassers in den Regenwasserkanal in der Reuthstraße. Bei stärkeren Regenereignissen, bei dem die Bemessungskapazität des Beckens überschritten wird, sorgt ein Notüberlauf, dass überschüssiges Wasser kontrolliert und schadlos abgeführt wird. Dazu ist ein Entlastungskanal geplant, der das Wasser nach Westen entlang und zwischen den Sportanlagen des SV Poxdorf in ein Waldgrundstück (Fl. Nr. 885 der Gemarkung Poxdorf) leitet. Zum Schutz der angrenzenden Bebauung in diesem Bereich werden Geländeanpassungen vorgenommen, um

unkontrollierte Wasserabflüsse zu vermeiden. Durch die geplante Oberflächenentwässerung verbessert sich die Situation nicht nur für das Baugebiet, sondern gerade auch für die umliegenden Nachbargrundstücke.

Werden die Grenzen der erlaubnisfreien eigenverantwortlichen Niederschlagswassereinleitung überschritten, ist beim Landratsamt Forchheim vor der Errichtung des Einleitbauwerks eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Im Verfahren sind die einschlägigen Nachweise für die erforderlichen qualitativen und quantitativen Behandlungsmaßnahmen entsprechend der Schutzbedürftigkeit des Gewässers zu führen. Unabhängig von der Genehmigungspflicht sind für die Errichtung und den Betrieb der Beckenanlagen die DWA-Arbeitsblätter/Merkblatt DWA-A 117 und DWA-A 102 Teil 2 sowie das Merkblatt DWA-M 153 anzuwenden. Ein wasserrechtliches Verfahren ist gegebenenfalls durchzuführen.

6.3 Grundwasser/Bauwasser

Im Zuge der Geländeabtragarbeiten bzw. Erdaushubarbeiten kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grund- und/oder Schichtenwasser angetroffen bzw. angeschnitten wird, es zu partiellen Wasseraustritten kommen kann und Maßnahmen zur Wasserhaltung notwendig werden. Sollte eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, ist diese generell beim Landratsamt Forchheim zu beantragen. Ein Hinweis befindet sich auch in den textlichen Hinweisen des Bebauungsplanes.

6.4 Löschwasserversorgung / Brandschutz

Aussagen zur Löschwasserversorgung werden nach der Beteiligung des Brandschutzdienststelle in der Begründung bzw. in der Planung aufgenommen.

6.5 Sonstige Erschließungseinrichtungen

Die Stromversorgung im gesamten Gemeindegebiet wird durch die Bayernwerk Netz GmbH sichergestellt.

Die Telekommunikation erfolgt über die Deutsche Telekom. Der Ausbau der vorgesehenen Erschließungsanlagen zur Versorgung des Baugebietes ist rechtzeitig mit den Betreibern abzustimmen.
Die Betreiber weisen darauf hin, dass bei Baumpflanzungen die DIN18920 (Baumschutz) und das Merkblatt ("Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013) zu beachten sind.
Zusätzlich sind bei Grabarbeiten die Allgemeinen Unfallverhütungsvorschriften BGV A3 und C22, die VDE-Bestimmungen, die DVGW-Richtlinie GW315 und das Merkblatt „Zum Schutz unterirdischer Versorgungsleitungen” bei Grabarbeiten zu berücksichtigen.

6.6 Müllabfuhr

Die Müllbehälter sind entlang der durchgehend befahrbaren Straße bereitzustellen. Im Baugebiet sind keine gesondert ausgewiesenen Stellflächen für die Müllbehälter vorgesehen.

7. Immissionsschutz

Auf das Baugebiet wirken folgende Lärmemissionen ein:
- Sportlärm aus dem Trainings- und Spielbetrieb auf der Anlage der bestehenden Fußballplätze des SV Poxdorf mit den Geräuschquellen der Zuschauer bei Ligaspielen.
- Landwirtschaftliche Immissionen

Sportlärm
Westlich des zukünftigen Baugebietes befinden sich die Spielfelder des SV Poxdorf. Der nördliche Sportplatz liegt in ca. 90 Meter Entfernung zu der nächstgelegenen schützenswerten Bebauung der südwestlich der Erschließungsstraße geplanten Bauparzellen. Je weiter sich die geplanten Bauparzellen nach Süden erstrecken, desto größer wird der Abstand zur Spielfläche. Wie die Spielpläne belegen, ist die Lärmbeeinträchtigung durch die Fußballspiele des SV Poxdorf in der Praxis als gering einzustufen. Die Heimspiele der ersten Mannschaft finden in den Sommermonaten im zweiwöchigen Turnus um 15 Uhr statt. In den Wintermonaten beginnen die Spiele schon um 14.30 Uhr. Der Zuschauerschnitt der Heimspiele liegt durchschnittlich bei ca. 135. Die zweite Mannschaft trägt aufgrund der Spielkooperation mit Effeltrich ihre Heimspiele in Effeltrich aus. Die Jugendmannschaft des SV Poxdorf sind nur im Kleinfeldbetrieb (G-, F-, E-Mannschaften) aktiv, wobei teilweise die Spiele nicht in Poxdorf ausgetragen werden.

Gemäß der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) sowie der Rechtsprechung stellt ein Abstand von über 80–100 Metern zwischen einer Sportanlage (z. B. Fußballplatz) und einem allgemeinen Wohngebiet in der Regel sicher, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können – insbesondere bei einer durchschnittlichen, nicht hochfrequenten Nutzung der Anlage.
Die Geräuschimmissionen durch den Sportbetrieb, einschließlich des üblichen Trainings- und Spielbetriebs am Tag, bewegen sich unter Berücksichtigung des vorhandenen Abstands im zulässigen Rahmen. Die Nutzung erfolgt ausschließlich tagsüber (i. d. R. bis max. 20:00 Uhr) und stellt aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine erhebliche Belästigung im Sinne des § 3 BImSchG (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) dar. Von einer gesonderten immissionsschutzrechtlichen Bewertung wird abgesehen.
Der vorhandene Abstand von über 90 Metern gewährleistet in Verbindung mit der vorhandenen Topografie und zwischen Sportplatz und Baugebiet befindlichen Wald einen angemessenen Schallschutzpuffer zwischen dem Sportplatz und der geplanten Wohnnutzung, so dass von einer deutlichen Unterschreitung der Richtwerte ausgegangen werden kann.

Landwirtschaftliche Immissionen
Das neue Wohngebiet grenzt an landwirtschaftlich/waldwirtschaftlich genutzten Flächen an.
In dem Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass mit Beeinträchtigungen durch Emissionen aus der Landwirtschaft zu rechnen ist. Die Landwirtschaft ist jedoch sehr von Witterungseinflüssen abhängig, daher werden landwirtschaftliche Arbeiten nicht nur während der Tagesstunden ausgeführt. Mit Emissionen durch landwirtschaftliche Maschinen und Tätigkeiten ist daher auch während der Abend- und Nachtstunden und an Wochenenden sowie an Feiertagen zu rechen. Neben Lärm ist auch mit Gerüchen und Staubemissionen aus der Landwirtschaft zu rechen.
Es ist davon auszugehen, dass kein Nutzungskonflikt zwischen den vorhandenen, landwirtschaftlichen Flächen und dem geplanten Baugebiet besteht. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sowie § 50 BImSchG sind bei der Bauleitplanung gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen und Nutzungskonflikte zu vermeiden. Die Gemeinde hat daher die potenziellen Auswirkungen geprüft und kommt zu dem Ergebnis, dass die landwirtschaftliche Nutzung keine unzumutbaren Lärmbelastungen für das geplante allgemeine Wohngebiet erwarten lässt.

Zur vorsorglichen Konfliktvermeidung wird eine Hecke mit standortgerechter Bepflanzung entlang der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs vorgesehen. Diese Maßnahme dient der optischen Abschirmung und trägt zur Minderung von Geräuschimmissionen bei.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleisten somit eine verträgliche Nachbarschaft zwischen Wohnnutzung und Landwirtschaft.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplans

Wie oben dargestellt soll am südöstlichen Ortsrand von Poxdorf ein Allgemeines Wohngebiet entstehen. Umfang und Art der Bebauung ist den oben dargestellten Beschreibungen zu entnehmen.

8.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz, wurden die Vorgaben aus dem Flächennutzungsplan berücksichtigt. Einschränkende Aussagen aus den Denkmalschutzgesetzen, dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) und der Regionalplanung sind für den ausgewählten Raum nicht bekannt.

8.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Bei der Analyse werden die nachfolgenden Schutzgüter untersucht:

- Klima und Luft
- Boden
- Wasser
- Tiere und Pflanzen
- Landschaftsbild
- Mensch
- Kultur- und Sachgüter

Schutzgut Klima / Luft

Beschreibung:

Das Gemeindegebiet erstreckt sich am östlichen Rand des Regnitztales. Klimatisch betrachtet liegt Poxdorf in der warmgemäßigten Klimazone Mitteleuropas (Köppen-Geiger: Cfb). Das Klima ist durch ganzjährig verteilte Niederschläge, mäßig warme Sommer und kühle Winter geprägt. Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt mit 9 °C bis 10 °C, etwa 1 °C über dem landesweiten Mittel. Der Jahresniederschlag beträgt in etwa 655 mm und ist damit deutlicher trockener als der Bayerische Mittelwert (950 mm bis 1.100 mm). Diese Bedingungen ermöglichen in Poxdorf eine Vegetationsperiode von etwa 180 Tagen im Jahr. Poxdorf liegt damit im oberen Bereich des bayerischen Vergleichs.

Auswirkungen:
Durch die Versiegelung durch Straßen und Gebäude mit ihren Nebenanlagen kann in potenzielle Bereiche der Kaltluftentstehung eingegriffen werden. Des Weiteren kann durch sogenannte „Gebäuderiegel“ die Frischluftzufuhr für die Innenbereiche der Dörfer oder Städte am Rande beeinträchtigt werden oder ganz zum Erliegen kommen. Der Geltungsbereich legt weder im Bereich von einem Kaltlufttransportweg noch Frischlufttransportweg. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Klimahaushalt oder die Luftqualität durch die Planung werden aufgrund der Kleinheit der Flächen nicht erwartet. Baubedingt kommt es zu einer geringen Erhöhung der Emissionen. Es entstehen zeitweilig Abgas- und Staubemissionen durch den Baubetrieb und die Baustellenfahrzeuge. Die lufthygienische Situation kann sich dadurch punktuell und zeitlichen begrenzt verschlechtern. Anlage- und betriebsbedingt kann es aufgrund der anzunehmenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu einer minimalen Erhöhung der Schadstoffemissionen und zu einer Veränderung des Kleinklimas innerhalb des Gebietes kommen.

Ergebnis:
Im Gesamten ist von einer geringen Erheblichkeit des Schutzgutes Klima und Luft auszugehen.

Schutzgut Boden
Beschreibung:
Im Untersuchungsgebiet wurde ein Bodengutachten durchgeführt (siehe Anlage „Baugrundgutachten“). Im Pangebiet befindet sich nach der Geologischen Karte im Bereich der Feuerletten. Der Schichtaufbau lässt sich nach dem Ergebnis der Rammkernsondierungen und Baggerschürfe wie folgt beschreiben:
Im Plangebiet herrscht oberflächlich 5 und 10 cm mächtiger Oberboden vor. Der braune Oberboden war weich bzw. locker gelagert. Darunter wurde eine Auffüllung aus den natürlichen Verwitterungslehmen der Feuerletten aufgeschlossen. In allen Aufschlüssen wurde unter den bisher beschriebenen Schichten ein fluviatiler Talsand festgestellt, der hellbraune, braune oder hellgraue Farben führte. Der Feinkornanteil dieser Schichten war durchweg < 15%. Die nichtbindigen Talsande waren locker bis mitteldicht gelagert.
Unter dem Talsand wurde in den Rammkernsondierungen ein Verwitterungslehm angetroffen, der den Feuerletten zugeordnet werden kann. Der Verwitterungslehm besteht aus roten Lehmen mit weicher bis halbfester Konsistenz, wobei der Wassergehalt mit zunehmender Tiefe abnimmt.
Fels der ehem. Bodenklassen 6/7 wurde bis in die maximale Aufschlusstiefe von 5,0 m nicht angetroffen.

Auswirkungen:
Im Zuge der Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in den Oberboden sowie in die darunterliegenden Bodenschichten und der Boden wird auf größeren Flächen versiegelt und überbaut. Aufgrund der geringen Sickerfähigkeit des Bodens und des anstehenden Schichtenwassers ist eine flächenhafte Versickerung nicht möglich.
Durch die Errichtung von Gebäuden, Verkehrsflächen und Zufahrten kommt es zu einer dauerhaften Versiegelung bisher unbebauter Flächen. Es entstehen durch die Wohngebietsnutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen.
Die Auswirkungen des Eingriffs können durch geeignete **Vermeidungs-/Maßnahmen** reduziert werden. Dazu zählen:

- eine Begrenzung der versiegelten Flächen auf das notwendige Maß,
- der Einsatz von wasserdurchlässigen Belägen, sofern es die Untergrundverhältnisse zulassen,
- Gärtnerische Gestaltung nicht überbauter Grundstücksbereiche.

Der Bodenabtrag soll fachgerecht erfolgen, wobei die unterschiedlichen Bodenschichten getrennt gelagert und – soweit möglich – innerhalb des Plangebietes wiederverwendet werden.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Eingriffsregelung gemäß § 13 BNatSchG in Verbindung mit Art. 6 ff. BayNatSchG.

Ergebnis:
Auf Grund der Versiegelung und dem damit verbundenen Eingriff sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Wasser
Beschreibung:
Es sind keine Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die öffentliche Trinkwasserversorgung betroffen. Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht betroffen. Ein Baugrundgutachten wurde durchgeführt. Bei einigen Aufschlüssen wurde in ca. 0,7 m bis 0,8 m Wasserzutritte festgestellt. Die angetroffenen Grundwässer werden als Schichtenwasser interpretiert, das sich innerhalb der Talsande und auf den Verwitterungslehmen (Homogenbereich B3) des Untersuchungsgebietes staut. Bei Eingriffen und Neugestaltungen, die o. g. Tiefen erreichen, ist daher ganzjährig mit Wasserzutritten zu rechnen.
Das Gelände fällt leicht in Richtung Nordwesten, so dass derzeit das Oberflächenwasser in Richtung bestehender Bebauung geleitet wird. Das anfallende Oberflächenwasser im Baugebiet wird mittels Trennsystem in das geplante Regenrückhaltebecken und anschließend im Normalbetrieb gedrosselt in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet. Aufgrund des vorherrschenden Baugrunds wird das Becken nicht als Sickerbecken, sondern als Regenrückhaltebecken ausgeführt.

Auswirkungen:
Durch die geplante Bebauung mit Straßen und Gebäuden und die damit verbundene Flächenversiegelung wird der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt, sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens vermindert. Daher ist die Grundwasserneubildungsrate im Bereich des Plangebietes relativ gering. Allerdings wird das Oberflächenwasser nun gezielt in ein Regenrückhaltebecken geleitet, um es dann im Normalbetrieb gedrosselt und gereinigt in den bestehenden Regenwasserkanal abzugeben. Damit fließt das Oberflächenwasser nicht unkontrolliert auf der Fläche in die unterliegenden Gärten ab. Die Trennung des Oberflächenwassers und des Schmutzwassers wirken sich positiv auf die Belastung der örtlichen Kanalisation und der Kläranlage aus, was niedrigere Kosten für die Gemeinde nach sich zieht. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Ergebnis:
Den positiven Aspekten der Entlastung der Kanalisation und das Sammeln des Oberflächenwassers in Regenrückhaltebecken mit gedrosselter Weiterleitung steht die Versiegelung mit ihren negativen Folgen gegenüber. Insgesamt sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen
Beschreibung:
Im Plangebiet befinden sich keine Natura 2000 Gebiete noch sind kartierte bzw. gesetzlich geschützte Biotope direkt betroffen.
Der Geltungsbereich wird derzeit überwiegend durch eine Rasensportfläche geprägt. Seit der Errichtung der Flutlichtanlage auf dem westlich angrenzenden Gelände des SV Poxdorf hat diese Fläche ihre ursprüngliche Funktion als Trainingsplatz weitgehend verloren. Aus naturschutzfachlicher Sicht besitzt sie nur eine geringe Bedeutung, da sie überwiegend aus artenarmem, intensiv gepflegtem Grasbestand besteht.
Allerdings kommt dem westlich bis südwestlich angrenzenden Waldbestands eine deutlich höhere naturschutzrechtliche Relevanz zu. Aufgrund seiner Strukturvielfalt und seines Potenzials

als Lebensraum für verschiedene Tierarten ist dieser Bereich im Rahmen der Eingriffsregelung besonders zu betrachten.
Für die betroffene westliche Waldfläche wurde ein Rodungsantrag gestellt. Die Rodung wurde nach Prüfung durch die zuständigen Fachstellen genehmigt. Die Entnahme vor allem der Nadelholzbäume wurde Anfang 2025 durch den Antragsteller durchgeführt.
Die nordwestliche bis nordöstliche Umgebung ist durch die „Jahnstraße“ bzw. „Reuthstraße“ mit seiner bestehenden Bebauung und angrenzenden Straßen schon vorbelastet.

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) wurde aufgrund der Lage des Gebietes eine fachliche Untersuchung für ein Vorkommen von Vögeln und Zauneidechsen gefordert. Diese artenschutzrechtliche Prüfung ist im ersten Halbjahr 2023 durch die Dipl. Biologin R. Krüger durchgeführt worden. Als Ergebnis dieser Untersuchung wurden keine streng geschützten Tierarten ohne gemeinschaftsrechtlichen Schutzstatus festgestellt. Das Gutachten gelangt zu folgendem Fazit: „Die kartierten Arten wurden im angrenzenden Waldgebiet erfasst, einige davon in der abgeholzten Fläche, die für das RRB vorgesehen ist. Das UG ist überwiegend als Nahrungshabitat genutzt. Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG im Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes Poxdorf, alter Bolzplatz, sind für Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie nicht erfüllt unter der Voraussetzung, dass die Vermeidungsmaßnahmen und die Kompensationsmaßnahmen in die Planung aufgenommen werden.“
Die komplette artenschutzrechtliche Prüfung und die Ergebnisse dazu liegen als Anlage (siehe Anlage „sap_Naturgutachten“) den Bebauungsplanunterlagen bei.

Auswirkungen:
Durch die geplante Bebauung des Areals kommt es zu einem Verlust natürlicher Lebensräume. Insbesondere im Geltungsbereich sind Gehölz- und Baumbestände betroffen, die entfernt werden müssen.
Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass durch die geplanten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für potenziell im Gebiet vorkommende streng oder besonders geschützte Tierarten zu erwarten sind, wenn die Vermeidungsmaßnahmen bezüglich V1 Beleuchtung, V2 Baufeldräumungen, V3 Glasfassaden, V4 Bauzaun, V5 Baumschutz in die Planung aufgenommen werden. Zusätzlich wurden als Kompensation artspezifischen Maßnahmen wie das Aufhängen von 2x Nistkästen für Spechte (CEF 1), das Aufhängen von 4x Nistkästen für Meisen und Stare (CEF 2) und Heckenbepflanzung (CEF 3) zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) festgelegt. Eine detaillierte Darstellung der artenschutzrechtlichen Belange sowie der vorgesehenen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen erfolgt im Kapitel „Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen)“.
Der unvermeidbare Verlust an Vegetations- und Lebensraumstrukturen wird gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 13 ff. BNatSchG i. V. m. Art. 6 ff. BayNatSchG) durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Ergebnis:
Gegen die Versiegelung der Grünlandbestände und die Beeinträchtigungen/Rodung der Gehölzstrukturen stehen die Vermeidungsmaßnahmen bzw. die Vorbelastungen des Gebietes durch die umliegende Bebauung dagegen. Dadurch sind Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Landschaft
Beschreibung:
Das Gemeindegebiet liegt im Landkreis Forchheim (Regierungsbezirk Oberfranken, Bayern) zwischen den Städten Forchheim und Erlangen am östlichen Rand des Regnitztals und gehört naturräumlich zur Haupteinheit „Fränkisches Keuper-Liasland“ und dort zur Untereinheit „Mittelfränkisches Becken“. Am Plangebiet ist der im westlichen bzw. südwestlichen Bereich anstehende Wald zum Teil mit Nadelbäumen landschaftsprägend. Nordwestlich bis Nordöstlich

prägt die „Jahnstraße“ bzw. „Reuthstraße“ mit bestehender Bebauung das Landschaftsbild (Ortsbild). Südöstlich des Geltungsbereichs befindet sich ein Biotop (6332-1165-001: „Sandmagerrasen südlich Poxdorf“), welches von der Planung nicht betroffen ist, da entsprechende Schutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgelegt werden. Im Osten und im Südosten grenzt eine landwirtschaftliche Fläche an. Die in dieser Gegend typischen Streuobstwiesen sind am Plangebiet nicht anzutreffen.

Auswirkungen:
Im Bebauungsplan werden nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zugelassen. Eine Verbauung mit sogenannten Gebäuderiegeln ist dementsprechend nicht möglich. Des Weiteren kann die Anordnung der Gebäude frei gewählt werden und die Höhe der Gebäude wurde begrenzt. Somit entsteht ein typisches Wohngebiet, bei dem man immer wieder zwischen den Gebäuden den Ausblick in die umgebende Landschaft erhält. Im südöstlichen Bereich des Baugebiets ist eine Hecke festgesetzt, die dem Schutz des angrenzenden Biotops sowie der optischen Eingliederung in die freie Landschaft dient.
Durch die Bebauung wird sich die Wirkung des Landschaftsbilds und die Dorfansicht am Ortsrand nicht entscheidend verändern. Prägende natürliche Strukturelemente bleiben erhalten. Durch Eingrünungsmaßnahmen wird die Bebauung möglichst gut in die Landschaft eingebunden.

Ergebnis:
Durch das geplante Wohngebiet sind die Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Mensch
Beschreibung:
Das Untersuchungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Poxdorf. Das Plangebiet wird durch die bestehende Bebauung mit den öffentlichen Straßen, dem westlich angrenzenden Wald und dem südlich gelegenen Biotop (Sandmagerrasen) und der südöstlichen landwirtschaftlichen Fläche umgrenzt. Erholungseinrichtungen wie Radwege oder über-/örtliche Wanderwege tangieren das Plangebiet nicht. Insgesamt stellt das südlich angrenzende Waldgebiet von Poxdorf ein Erholungspotential der Gemeinde dar und dient der örtlichen Bevölkerung der Gemeinde als Naherholungsgebiet in Form von Spazierengehen, Joggen, Walken etc.

Auswirkungen
Durch die Neuausweisung eines Wohngebietes wird keine Minderung der Naherholungsfunktion erwartet. Die Lebensqualität für den Menschen wird sich aufgrund des Wohngebietes nicht wesentlich verschlechtern. Jedoch kann die zukünftige Bebauung in diesen Bereich etwas störend wirken. Durch festgesetzte Eingrünungsmaßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplanes wird der Störfaktor abgemildert und die Auswirkung reduziert.

Ergebnis
Da sich die Lebensqualität für den Menschen nicht entscheidend verschlechtert, werden die Auswirkungen durch das Baugebiet auf den Menschen als gering bewertet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Es sind keine Bau-, Boden- oder Landschaftsbildprägende Denkmale im Planungsbereich oder darüber hinaus vorhanden und keine schützenswerten Ensembles betroffen. Sichtbeziehungen oder Blickachsen werden durch die Planung nicht gestört.
Sollten jedoch Bodendenkmäler aufgefunden werden, unterliegen diese Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.
Daher sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf dieses Schutzgut zu erwarten.

8.3 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Hinsichtlich Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung etc., stehen vor allem die Schutzgüter Boden und Wasser in enger Verbindung zueinander. Ähnlich verhält es sich z. B. für die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch (Einfluss des Landschaftsbildes auf den Erholungswert für den Menschen) oder Tiere / Pflanzen und Landschaftsbild bzw. Mensch (Einfluss der Begrünung auf das Landschaftserlebnis).
Die entsprechenden Auswirkungen wurden bereits unter den einzelnen Schutzgütern betrachtet. Eine Verschlechterung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ergibt sich durch die vorgesehene Planung nicht.

8.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin als Rasenspielfläche bzw. als Waldfläche genutzt werden. Für die Bäume bestände keine unmittelbare Rodungsgefahr. Der Verkehr würde sich nur auf den landwirtschaftlichen Verkehr und den Anwohnerverkehr in diesem Gebiet beschränken.
Jedoch erhält die Bevölkerung dadurch auch kein weiteres Angebot an neuen Bauplätzen. Was vor allem junge Familien dazu bewegen kann, in andere Gemeinden oder Städte zu ziehen, was wiederum zu einer Erhöhung der Fortgezogenen führt und den demografischen Wandel eher beschleunigt.

8.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

8.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Boden und Wasser
Die Bodenversiegelung wird durch die festgesetzten Grundflächenzahlen begrenzt. Zur Reduzierung der anfallenden Abflussmengen von Oberflächenwasser sind entsprechende Maßnahmen zur Rückhaltung (z. B. Zisternen, Dachbegrünung) empfohlen, um es beispielsweise für die Gartenbewässerung oder als Brauchwasser in der Sanitärtechnik zu nutzen oder einer Versickerung zuzuführen. Um die Grundwasserneubildung innerhalb des Baugebietes weiter zu fördern, sind befestigte Flächen, auf denen keine grundwasserschädlichen Stoffe anfallen, nach Möglichkeit wasserdurchlässig herzustellen.
Im Bebauungsplan sind Hinweise zum Schutz des Oberbodens eingetragen. Der belebte Oberboden (Mutterboden) und ggf. der kulturfähige Unterboden sind durch den Bau der Gebäude nach § 202 BauGB zu schonen, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und nach den Vorgaben des §§ 6-8 BBodSchV ortsnah innerhalb der gleichen geologischen Einheit zu verwerten. Der nicht kulturfähige Unterboden und das Untergrundmaterial sollte innerhalb des Vorhabenbereiches in technischen Bauwerken verwendet werden, um eine Entsorgung zu vermeiden.
Bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben mit Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 (Bodenarbeiten im Landschaftsbau), DIN 19731 (Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) entsprechend zu berücksichtigen.
Im Übrigen wird im Umgang mit Bodenmaterial auf die einschlägigen Gesetze und Merkblätter verwiesen.
http://www.lfu.bayern.de/abfall/mineralische_abfaelle/bodenmaterial/index.htm

Schutzgut Tiere und Pflanzen und Schutzgut Landschaft
Aufgrund der Lage des Geltungsbereichs konnten Beeinträchtigungen bestehender Schutzgebiete und auch des südlich angrenzenden Biotops vermieden werden. Während der Bauphase schützt ein Zaun diese schützenswerte Fläche.

Weiterhin sind Flächen mit Begrünungsbindung und Pflanzgebot innerhalb des Baugebietes festgesetzt. So sind pro Baugrundstück zwei Bäume (Obst- oder Laubbaum) zu erhalten oder zu pflanzen. Die Bäume sind nach der Pflanzliste in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Ausfall/ Abgang zu ersetzen. Damit keine kargen Privatgärten entstehen, sind unbebaute und unbefestigte Flächen zu begrünen, mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.
Um dem Artenschutz weiter Rechnung zu tragen, soll zum Schutz von brütenden Vögeln eine Baufeldräumung nur im Zeitraum vom 01.10 bis 28.02 erfolgen.

Zum Schutz von Nachtfaltern und anderer nachtaktiver Tiere ist für die Beleuchtung der Außenanlagen insektenschonende und energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum zu verwenden. Die Leuchtenform muss so gewählt und angebracht werden, dass nur das zu beleuchtende Objekt bzw. die zu beleuchtenden Flächen erhellt werden. Um die Fernwirkung zu reduzieren darf die Beleuchtung nicht in die Umgebung gerichtet sein oder in die Umgebung abstrahlen.

Um die Wanderung und Durchlässigkeit für bodennahen Kleintieren (z. B. Igel, Amphibien) zu ermöglichen, sind Zäune im Bereich des Baugebiets an ausgewählten Stellen mit einem Bodenabstand von mindestens 15 cm auszuführen.

8.5.2 Ausgleich

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs
Im geplanten Bebauungsplan „Poxdorf“ liegen unterschiedliche Flächen mit unterschiedlicher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor. Das Plangebiet des Bebauungsplans erstreckt sich über eine Fläche von rund ca. 1,50 ha. Die Gemeinde beabsichtigt im südöstlichen Bereich von Poxdorf, südlich der Reuthstraße eine Wohnbaufläche zu entwickeln. Dazu ist es erforderlich ein Becken für die Regenwasserentsorgung herzustellen, dessen Notüberlauf-Ableitung in Richtung Westen durch das Sportgelände in eine angrenzende Versickerungsfläche (Waldfläche) einleitet.
Im Plangebiet befinden sich Flächen, die als eingriffsneutral einzustufen sind, da sie bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegen oder Flächen betroffen sind, die unverändert bestehen bleiben.
Der Leitfaden sieht eine Einteilung der Eingriffsfläche im Biotop- und Nutzungstypen gem. Biotopwerteliste gem. BayKomV vor, welche Wertpunkte zugeordnet sind. Die Eingriffsschwere entspricht der GRZ (Ausnahme bei Biotoptypen von 11 oder mehr Wertpunkten) bzw. des geplanten Versiegelungsgrades. Der Ausgleichsbedarf in Wertpunkten wird wie folgt berechnet:

Eingriffsfläche x Ausgangszustand x Eingriffsfaktor

Zusätzlich können bei geeigneten Vermeidungs- oder Minderungsmaßnahmen bis zu 20% abgezogen werden.

Durch den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf des Schutzguts Arten und Biotope werden normalerweise auch Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt.
Die Fläche wird entsprechend der Biotopwertliste in verschiedene Biotop- und Nutzungstypen eingestuft.

Zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird der gesamte Geltungsbereich mit ca. 15.029 m² herangezogen. Im Plangebiet befinden sich Flächen, die als eingriffsneutral einzustufen sind, da sie bereits in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegen oder Flächen betroffen sind, die unverändert bestehen bleiben. Flächen, die eine "naturschutzfachliche Verschlechterung" durch das Vorhaben erfahren, werden mitbilanziert.

Der Eingriffsfaktor wird auf Basis der Eingriffsschwere betrachtet und entspricht der GRZ im Baugebiet. Im vorliegenden Fall beträgt die Eingriffsschwere 0,4. Im Bereich des Notablaufes entsteht ein Regenwasserablaufkanal, auf dessen Trasse die bestehenden Bäume gerodet werden müssen. Aus diesem Grund ist der Eingriffsfaktor für diese Teilfläche mit 1,0 zu bewerten. Im weiteren Verlauf der Notablauftrasse sind Flächen zwischen den Spielfeldern und eine Waldfläche (Versickerungsfläche) betroffen. Diese Flächen bleiben in ihrer Funktion erhalten und werden als eingriffsneutral angesehen. Ebenfalls eingriffsneutral sind die im rechtskräftigen Bebauungsplan „Poxdorf Ost“ liegenden Wohnbauflächen zu betrachten. Die Flächen im Geltungsbereich sind durch die Dipl. Biologin R. Krüger in Biotop- und Nutzungstypen nach der Biotopwertliste für die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) bewertet worden.

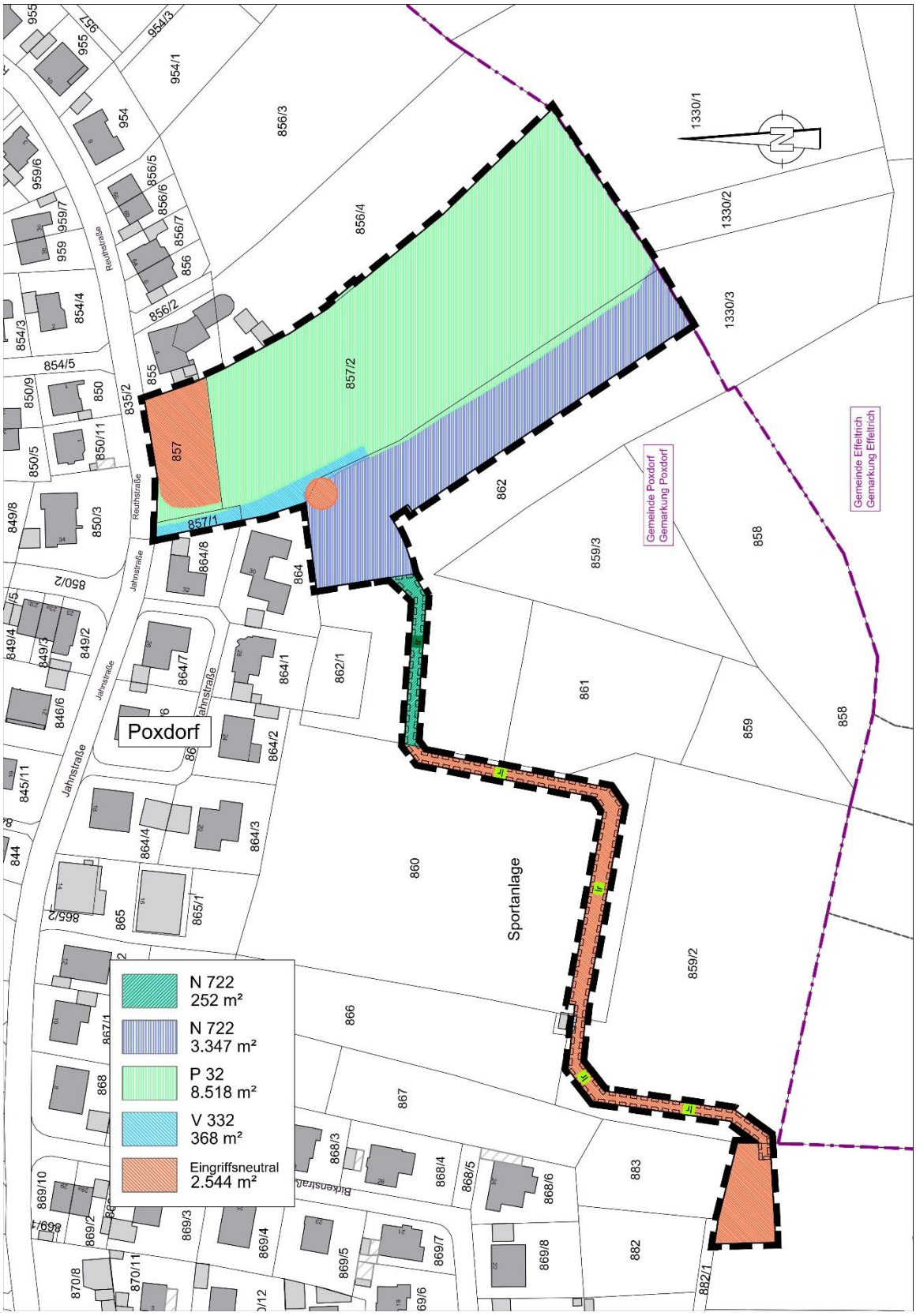

Abbildung 5: Ausgangszustand des Planungsbereiches (o. M.)

Von den ca. 15.029 m² sind somit ca. 2.544 m² eingriffsneutral und ca. 12.485 m² ausgleichspflichtig. Folgende Biotoptypen sind betroffen:

Bestandserfassung Arten und Lebensräume					
Code	**Bezeichnung**	**Fläche [m²]**	**Bewertung [WP]**	**GRZ/ Eingriffs-faktor**	**Ausgleichs-bedarf [WP]**
P 32	Sportplatz mit geringem Versiegelungsgrad	8.518	2	0,4	6.814,4
V 332	unbefestigter Grünweg, bewachsen	368	3	0,4	441,6
N 722	Strukturreiche Nadelholzforste - mittlerer Ausprägung	252	7	1	1.764,0
N 722	Strukturreiche Nadelholzforste - mittlerer Ausprägung	3.347	7	0,4	9.371,6
Summe		**12.485**			**18.391,6**

Tabelle 02: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs im Geltungsbereich

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist geprüft worden, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Unter Vermeidungsmaßnahmen sind Vorkehrungen zu verstehen, die den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft erreichen. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden. Im vorliegenden Fall sind Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt, die sich auf den Planungsfaktor von 8% Abschlag auswirken.

Ermittlung des Planungsfaktors		
Planungsfaktor	**Begründung**	**Sicherung**
Pflanzung von Bäumen	Eingrünungen dienen der Verbesserung der Biodiversität (Nistplatz, Nahrung f. Insekten) und des Mikroklimas	Festsetzung in dem BBP B I 9.1 (zu pflanzende Bäume) und B I 9.4 (Bepflanzungen)
Anlage von Eingrünungen	Eingrünungen dienen sowohl der Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes als auch der Biodiversität (Nistplatz, Nahrung f. Insekten) und des Mikroklimas	Festsetzung in dem BBP B I 9.2 (zu pflanzende Hecke)
Beleuchtung von Außen-anlagen: Verwendung von Leuchtmittel mit warmweißen LED Lampen	Reduzierung u. Minimierung von Störungen nachtaktiver Fauna durch nicht-stoffliche Immissionen	Festsetzung in dem BBP B I Nr. 9.5 (Beleuchtung)
Erhalt von bestehenden Gehölzen/ Bäumen	Best. Bäumen un stellen einen wichtigen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar	Festsetzung in dem BBP B I 9.3 (Erhaltung) und B I 9.4 (Bepflanzungen)
Einfriedung der Grundstücke punktelle Öffnug des Zaunes (Abstand Gelände zum UK Zaun von 0,15 m)	Durchgängigkeit von Kleintieren im Baugebiet wird verbessert	Festsetzung in dem BBP B II 3. (Einfriedung)
Verwendung sickerfähiger Pflaster	Erhalt der Wasseraufnah-mefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in dem BBP B II Nr. 4 (Befestigung)
Summe (max. 20 %)		**8%**
Summe Ausgleichsbedarf [WP]		**16.920,27**

Tabelle 03: Ermittlung des Planungsfaktors

Der Ausgleichsbedarf im geplanten Baugebiet beläuft sich insgesamt auf 16.920,27 WP.

Ermittlung des Ausgleichsumfangs und Ausgleichsflächen
Die Deckung des Ausgleichsbedarf von ca. 16.921 WP wird auf einer externen Ausgleichsfläche auf Teilflächen der Fl. Nrn. 885 und 887, alle Gemarkung Poxdorf realisiert. Der gegenwärtige Wald wird durch nachhaltige Umbaumaßnahmen in einen strukturreichen, an den Klimawandel angepassten Wald weiterentwickelt.

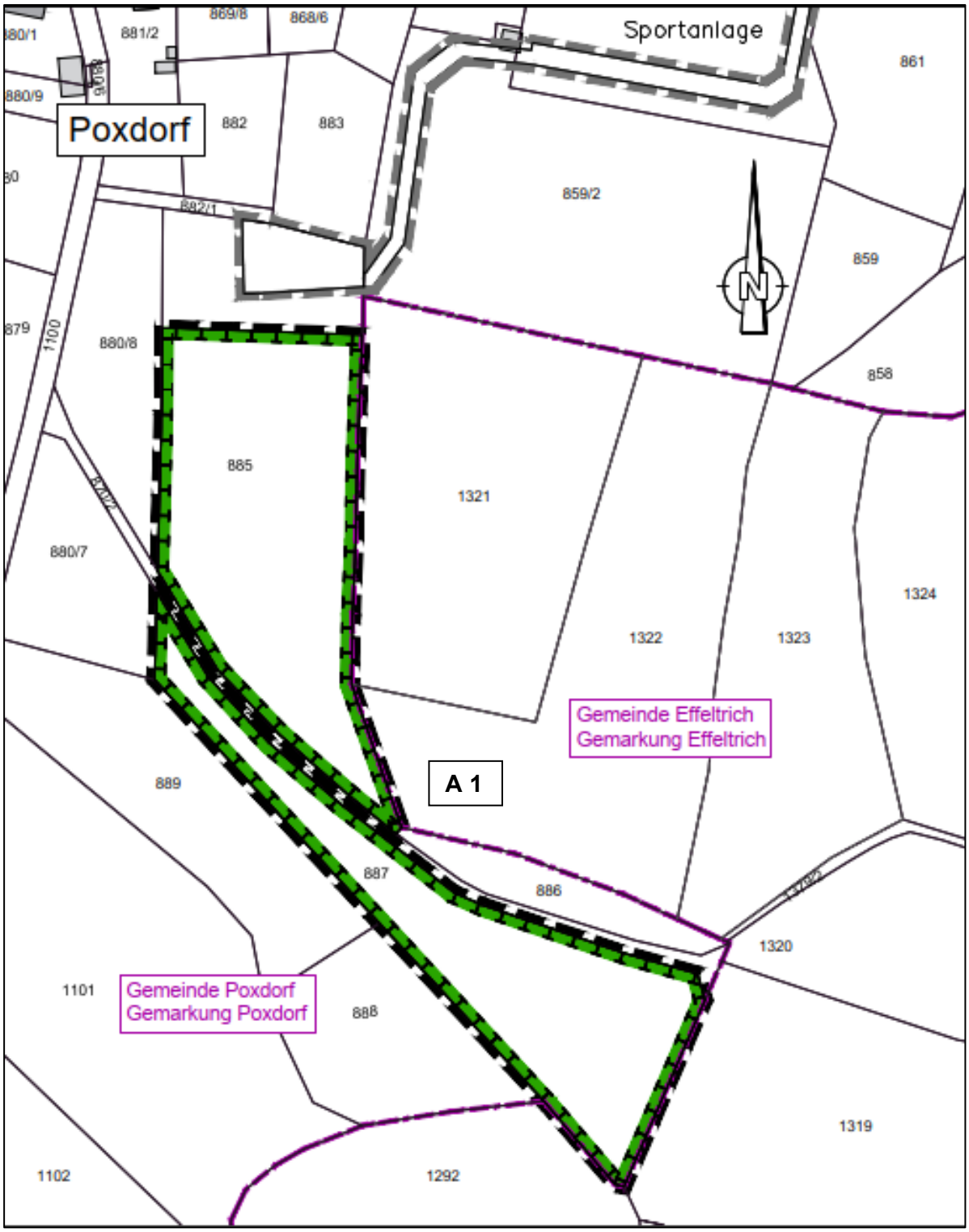

Abbildung 6: Darstellung der Ausgleichsflächen (o. M.)

Die Ausgleichsmaßnahme A1 wird auf den Flurstücks Nummern 885 und 887, jeweils Gemarkung Poxdorf, umgesetzt. Im Schwerpunkt wird auf den bewaldeten Teilflächen ein naturnaher Waldumbau durchgeführt und die südöstlich auf der Flurnummer 887 liegende Wiesenfläche (Teilfläche der Flurnummer 887) durch entsprechende Maßnahmen aufgewertet.
Derzeit erarbeitet ein Fachgutachter in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden ein detailliertes Konzept für den Waldumbau. Die konkrete Beschreibung der Ausführungs- und Pflegemaßnahmen kann daher erst nach Vorlage dieses Konzepts in die Begründung übernommen werden. Im Rahmen der Konzepterstellung erfolgt zudem die Ermittlung und Berechnung des erforderlichen Ausgleichsumfangs zur Deckung des festgestellten Eingriffsbedarfs.

8.5.3 Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungsmaßnahmen/CEF-Maßnahmen)

Aufgrund der Ausweisung einer Wohnbaufläche am Südöstlichen Ortsrand von Poxdorf wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die geplanten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen für potenziell im Gebiet vorkommende streng oder besonders geschützte Tierarten zu erwarten sind. Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen festgelegt. Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden im Bebauungsplan aufgenommen:

- V1 Beleuchtung: Zur Beleuchtung der Außenanlagen sind insektenschonende und energiesparende Beleuchtungsmittel ohne UV-Anteil im Lichtspektrum einzusetzen. Die Leuchtenform muss so gewählt und angebracht werden, dass nur das zu beleuchtende Objekt bzw. die zu beleuchtenden Flächen erhellt werden. Die Beleuchtung darf nicht in die Umgebung gerichtet sein oder in die Umgebung abstrahlen.

- V2 Baufeldräumungen: Baufeldräumungen haben entsprechend § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres stattzufinden.

- V3 Glasfassaden: Vermeidung von großen Glasfassaden bei den neuen Gebäuden oder Absicherung derer gegen Vogelschlag

- V4 Bauzaun: Eine Abzäunung zu den südöstlichen Biotopflächen des Untersuchungsgebietes ist vor Beginn der Bau- bzw. Erschließungsarbeiten vorzunehmen, um eine Beeinträchtigung der Flächen durch Ablagerungen, Zwischenlagerungen und Befahrung während der Bauzeit zu vermeiden.

- V5 Baumschutz: Der im Plan zur Erhaltung festgesetzte Baum und die entlang der geplanten Erschließungsstraße liegenden Bäume (5 Meter vom zukünftigen Fahrbahnrand) sind vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen (z. B. Absperrung mit Bauzaun, Stammschutz) vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen. Die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB) ist während der Bauphase zu berücksichtigen

Zusätzlich werden folgende artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) festgelegt:

- CEF 1: Nistkästen Specht
  Aufhängen von 2x Nistkästen für Spechte im westlich angrenzenden bestehenden Wald;

- CEF 2: Vogelnistkästen
  Aufhängen von 4x Nistkästen (2 Meisenkästen, 1 Halbhöhle und 1 Starenkasten) in den westlich angrenzenden Gehölzen

- CEF 3: Heckenbepflanzung
  Am südöstlichen Rand des Baugebietes ist zur freien Landschaft eine zweireihige Hecke aus heimischen Wildsträuchern (gem. der Gehölzliste) zu pflanzen (Nahrungshabitat). Die Umsetzung erfolgt erst nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme.

Die komplette artenschutzrechtliche Untersuchung und die Ergebnisse dazu liegen als Anlage (siehe Anlage „Artenschutzrechtliche Untersuchung“) der Bebauungsplanunterlagen bei.

8.6 Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Außerdem ist gemäß § 15 Abs. 3 BNatSchG „bei der Inanspruchnahme von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen und landwirtschaftliche genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang zu beanspruchen.“ Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.
Im Kapitel 1 dieser Begründung sind die Gründe für eine Ausweisung des Wohngebietes an dieser Stelle dargelegt. Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem die grünordnerischen Maßnahmen/ Vermeidungsmaßnahmen sich positiv auf den Ausgleichsbedarf auswirken. So konnte durch den sogenannten Planungsfaktor der Ausgleichsbedarf um 8% gesenkt werden. Damit ist der notwendige Ausgleichsumfang und die in Anspruch zu nehmende Fläche für den Ausgleich reduziert worden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans folgt dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem das geplante Regenrückhaltebecken naturnah gestaltet und als Ausgleichfläche angerechnet wird. Hierdurch kann der Bedarf an Ausgleichsflächen reduziert werden.
Im Bereich des Plangebietes sind die Anforderungen der diversen Normen und einschlägigen Gesetzen und Merkblätter bezüglich des schonenden Umgangs mit Oberboden und dem kulturfähigen Unterboden einzuhalten (Erhalt der Versickerungsfähigkeit, schonender Umgang mit Oberboden, Arbeiten bei bestimmter Bodenfeuchtigkeit etc.), damit die verbleibende Infiltrationsleistung des Bodens möglichst hoch bleibt.

8.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Baugesetzbuch (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) wird die Betrachtung der Null-Variante sowie „anderweitiger Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind“, gefordert.

Planungsanlass und -absichten sind im Vorfeld der Planung bereits mit allen Beteiligten mehrfach besprochen worden. Gesamtgemeindliche Planungsgründe wurden berücksichtigt. Eine generelle Vermeidung durch Verzicht auf die Planung scheidet daher aus. Eine „Null-Variante“ stellt hierbei für die Gemeinde keine erwägenswerte Alternative dar.

In Poxdorf sind zwar weitere potenzielle Entwicklungsflächen vorhanden - insbesondere im Innenbereich, wie etwa die unbebaute Fläche zwischen der Hauptstraße und der Jahnstraße - diese stehen jedoch aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht als Alternative zur Verfügung. Weitere innerörtliche Planungsmöglichkeiten in vergleichbarer Größenordnung existieren in Poxdorf nicht. Auch die im Flächennutzungsplan südlich von Poxdorf dargestellte Wohnbauflächen können aus Gründen des Eigentumsrechts nicht in Anspruch genommen werden.

Aufgrund des Zuschnitts des Baugebiets und der notwendigen Anbindung an die Reuthstraße als Zu- und Abfahrtsmöglichkeit waren die Alternativen für die Erschließung eingeschränkt. Lediglich bei der inneren Straßenführung konnten verschiedene Varianten entwickelt und geprüft werden. Die nun vorliegende Lösung stellte sich dabei als die bevorzugte Variante heraus.

8.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im Umweltbericht wurden die Auswirkungen der Planung auf alle umweltrelevanten Belange inklusive deren Wechselwirkungen analysiert und dargestellt. Die Belange auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Klima/Luft, Wasser, Boden, Landschaft, Kultur- und Sachgüter wurden untereinander im vorliegenden Umweltbericht beschrieben.

Als Grundlage für die Bearbeitung diente der Flächennutzungsplan, der rechtskräftige Bebauungsplan, die Auswertung von Luftbildern, die Ergebnisse der Ortsbegehungen und Recherchen über weitere Informationsportale im Internet. Auch Erkenntnisse aus der artenschutzrechtlichen Prüfung und dem Bodengutachten dienten zur Beurteilung des Schutzgüter. Der Umweltbericht wurde nach dem „Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung“ erstellt, die Eingriffsregelung nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2021) durchgeführt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Da eine objektive Erfassung sämtlicher Zusammenhänge nicht immer möglich ist und in der Umweltprüfung zudem auf einen angemessenen Umfang zu begrenzen ist, gibt die Beschreibung von Schwierigkeiten und Kenntnislücken den beteiligten Behörden und auch der Öffentlichkeit die Möglichkeit, zur Aufklärung bestehender Kenntnislücken beizutragen.

8.9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es wurden keine Monitoringmaßnahmen festgelegt.

8.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Derzeit kann die Gemeinde Bauwilligen keine Bauparzellen anbieten, da der Gemeinde keine zur Verfügung stehen. Um der Nachfrage an Bauplätzen nachzukommen, den Wegzug junger Familien möglichst zu reduzieren, weitere von „außerhalb“ anzulocken, wird am südöstlichen Rand von Poxdorf ein allgemeines Wohnbaugebiet ausgewiesen. Ein Vorschlag sieht zum jetzigen Zeitpunkt eine Ausweisung von 17 Bauplätzen vor. Das Gebiet ist überwiegend durch eine Rasenspielfläche (Bolzplatz) und eine Waldfläche geprägt. Eine artenschutzrechtliche Untersuchung stellt fest, dass das Untersuchungsgebiet überwiegend als Nahrungshabitat genutzt wird und Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 des BNatSchG im Geltungsbereich des geplanten Wohngebietes für Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie nicht erfüllt sind, wenn die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen und die Kompensationsmaßnahmen durchgeführt werden.
Ziel ist, dass ein gut durchgrüntes Baugebiet entsteht. Aus diesem Grund wurden verschiedene Eingrünungsmaßnahmen wie Pflanzgebote auf den Bauparzellen, Bepflanzungsgebot bei Hausgärten zur Vermeidung von sog. „Schottergärten“, Randeingrünung zur freien Landschaft und als Schutz für das angrenzende Biotop am südöstlichen Rand des Baugebietes festgesetzt.

Eine Erheblichkeitsabschätzung im Rahmen des Umweltberichtes kam zu dem Schluss, dass durch das geplante Baugebiet geringe erhebliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter Klima/Luft, Wasser, Boden, Landschaft und Mensch, mittlere erhebliche Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen/Tiere, und keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten sind.

Der naturschutzrechtliche Eingriff im Geltungsbereich kann auf einer externen Fläche ausgeglichen werden. Als Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Fl. Nummern 885 und 887 der

Gemarkung Poxdorf ein Waldumbau angestrebt. Derzeit wird ein Konzept für diesen Umbau entwickelt.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Erheblichkeitsabschätzung zusammen:

Schutzgut	**Baubedingte Auswirkungen**	**Anlagebedingte Auswirkungen**	**Betriebsbedingte Auswirkungen**	**Ergebnis**
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Boden	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit
Landschaft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Mensch	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen	keine Auswirkungen

Tabelle 04: Erheblichkeitsabschätzung

Aufgestellt: 22.07.2025

Poxdorf, 22.07.2025

.....
Paul Steins,
Erster Bürgermeister

Bamberg, 22.07.2025

Bearbeitet durch:

W E Y R A U T H E R
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH
96047 BAMBERG • MARKUSSTRASSE 2
TEL. 0951/980040 • E-MAIL: info@weyrauther.net

Dipl. Ing. (TU) Rüdiger Hellmich