



## **Gemeinde Münchsteinach**

Landkreis Neustadt a. d. Aisch – Bad Windsheim

### **Neuaufstellung Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**



#### **Flächenbewertung und Standortvergleiche für die Siedlungsentwicklung**

**Anlage zum Vorentwurf des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan**  
Vorentwurf 10.08.2018



## Inhaltsverzeichnis

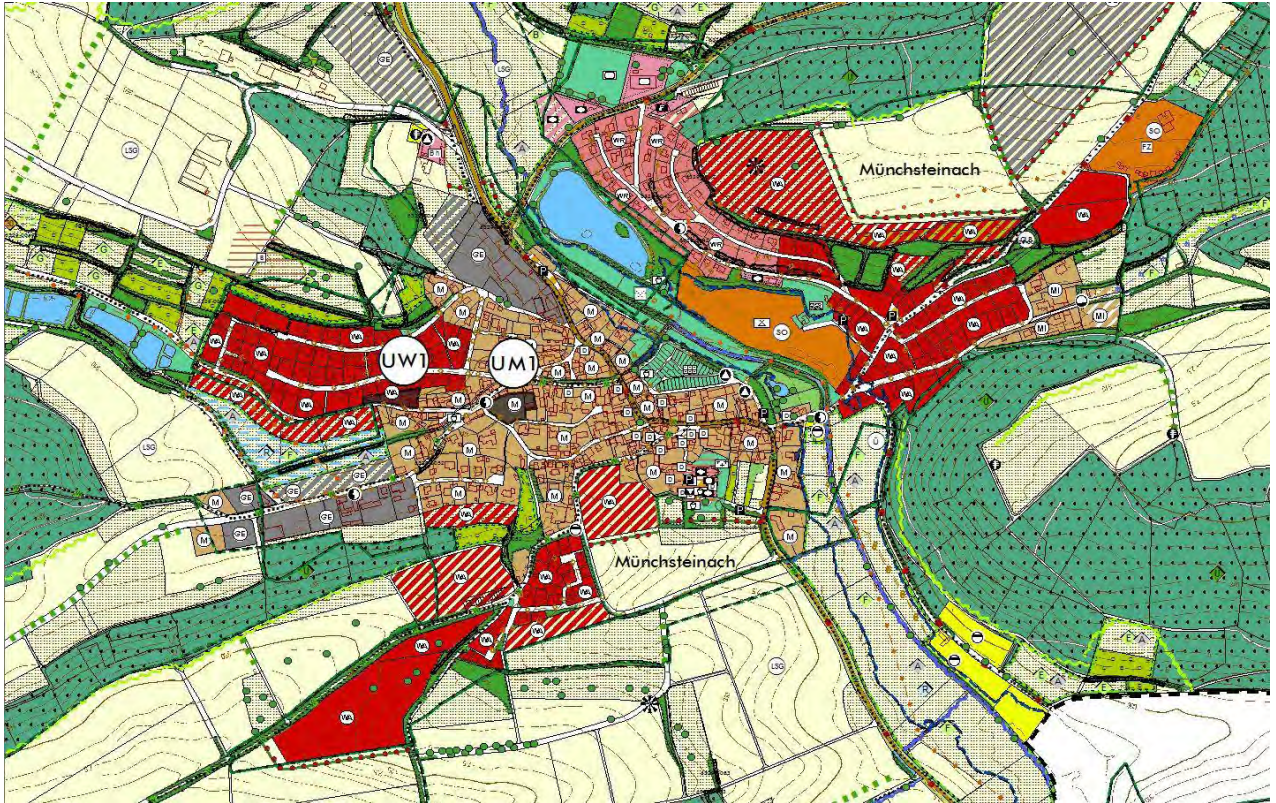
<b>1</b>	<b>Bauflächenausweisung – Wohn- und Mischgebiete (Bestandsanpassung)</b> .....	<b>4</b>
1.1	Umwidmung von Wohn- und Mischgebieten (UW / UM) .....	4
1.2	Anpassung an rechtskräftige Bebauungspläne / an die Realnutzung (von Wohn- und Mischgebieten: RW / RM) .....	19
1.3	Anpassung an rechtskräftige Bebauungspläne / an die Realnutzung (von Flächen für den Gemeinbedarf: RG) .....	50
<b>2</b>	<b>Standortvergleich für die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung</b> .....	<b>55</b>
2.1	Vergleich potenzieller Alternativstandorte für Wohn- und gemischte Nutzung (W/M) .....	55
2.2	Entwicklung eines potenziellen Standortes für Gemeinbedarf in Münchsteinach .....	119
<b>3</b>	<b>Gewerbeflächen – Bestand und Entwicklung</b> .....	<b>123</b>
3.1	Anpassung an rechtskräftige Bebauungspläne / an die Realnutzung (RG) .....	123
3.2	Vergleich potenzieller Alternativstandorte für gewerbliche Nutzung (G) .....	129
<b>4</b>	<b>Sonstige Umwidmungen und Anpassungen</b> .....	<b>152</b>
<b>5</b>	<b>Zusammenfassende Darstellung zur Bewertung der Standorte</b> .....	<b>153</b>
5.1	Wohn- und gemischte Bauflächen .....	153
5.2	Gewerbestandorte .....	154

# 1 Bauflächenausweisung – Wohn- und Mischgebiete (Bestandsanpassung)

## 1.1

## Umwidmung von Wohn- und Mischgebieten (UW / UM)

### Münchsteinach:

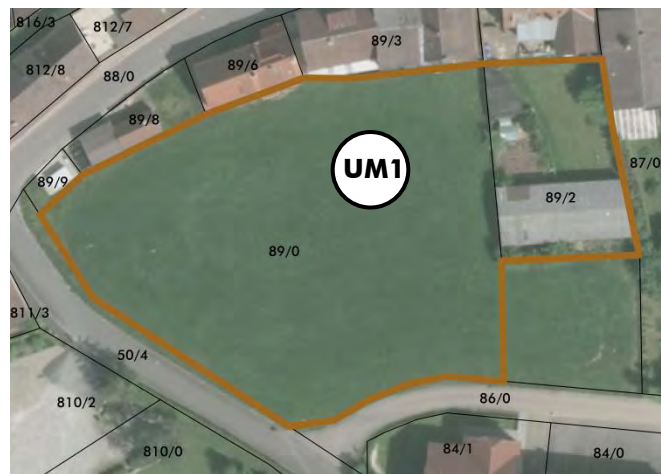
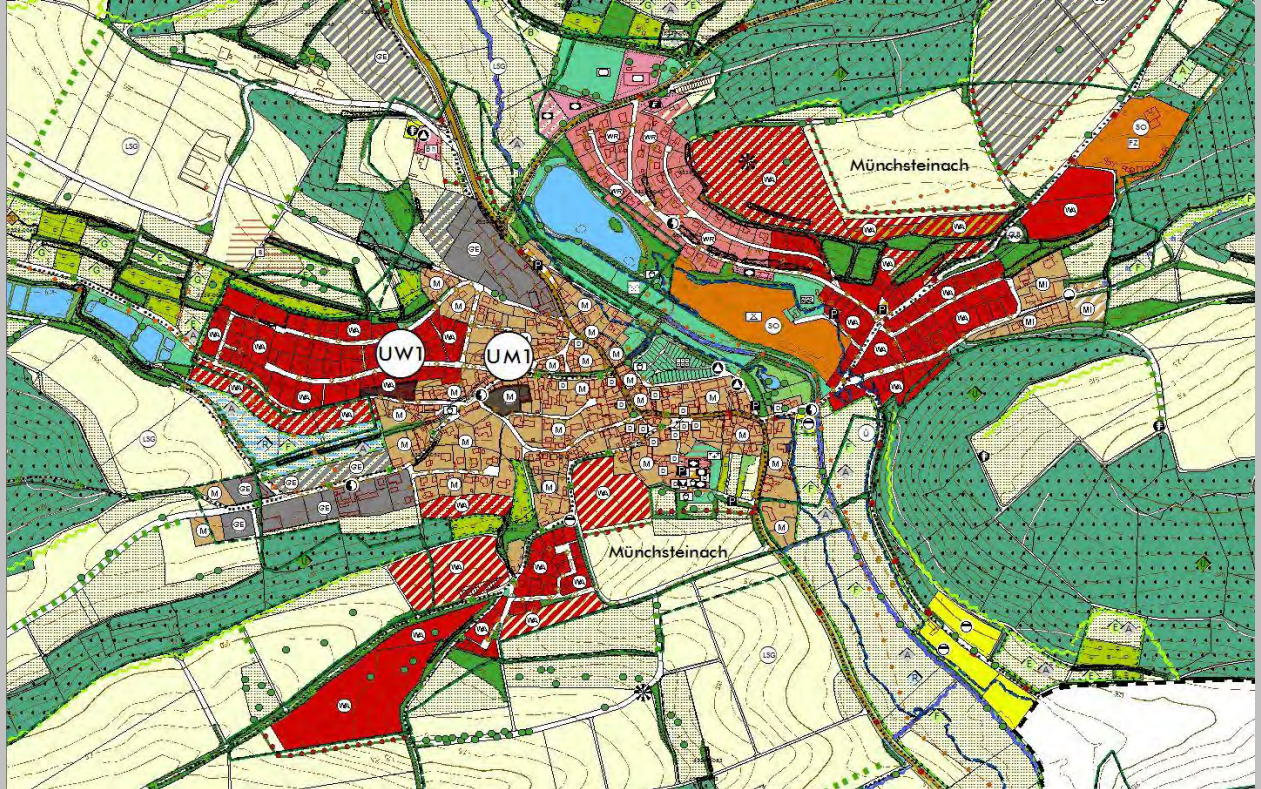


Übersichtskarte Umwidmung von Wohn- und Mischgebieten in Münchsteinach

**UW 1: Münchsteinach „Bachstraße - West“**

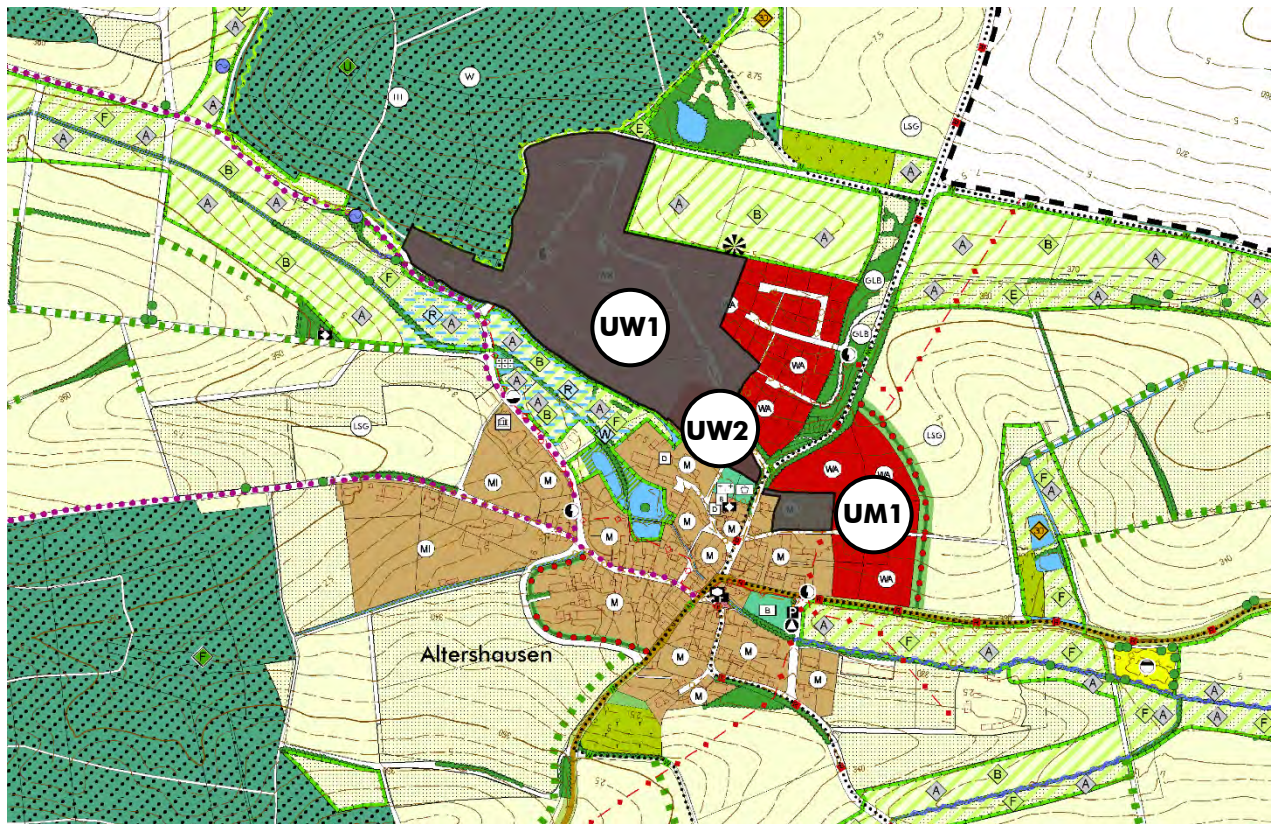


<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,21 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	813/3, 974/30 (Teilfläche), 974/28 (Teilfläche), 973/7
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage im Innenbereich von Münchsteinach, Erschließung über die Bachstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Wohnen und gemischte Nutzungen
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Mischgebiet
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung Darstellung als Wohngebiet entsprechend der aktuellen / angrenzenden Nutzungen

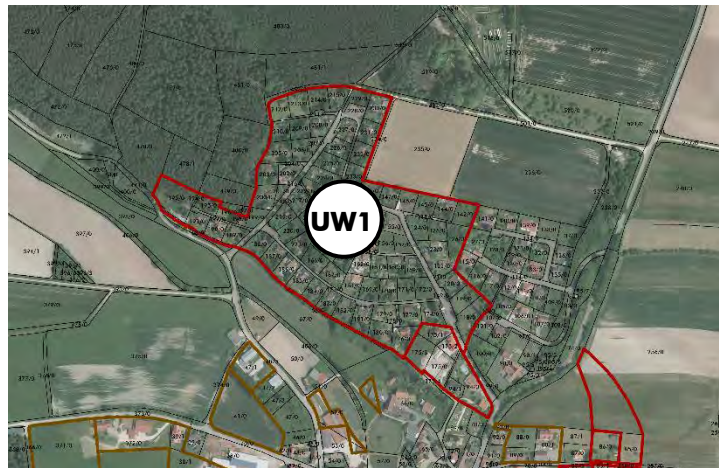
**UM 1: Münchsteinach „Bachstraße - Raiffeisenstraße“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,33 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	89/0, 89/2 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wiese / landwirtschaftliche Nutzung
<b>Lage und Erschließung</b>	Zentrale Lage im Innenbereich von Münchsteinach, Erschließung über die Raiffeisenstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Wohnen und gemischte Nutzungen
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Sondergebiet
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Innenentwicklung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der angrenzenden Nutzungen

**Altershausen:**



Übersichtskarte Umwidmung von Wohn- und Mischgebieten in Altershausen

**UW 1: Altershausen „Weinberg“**

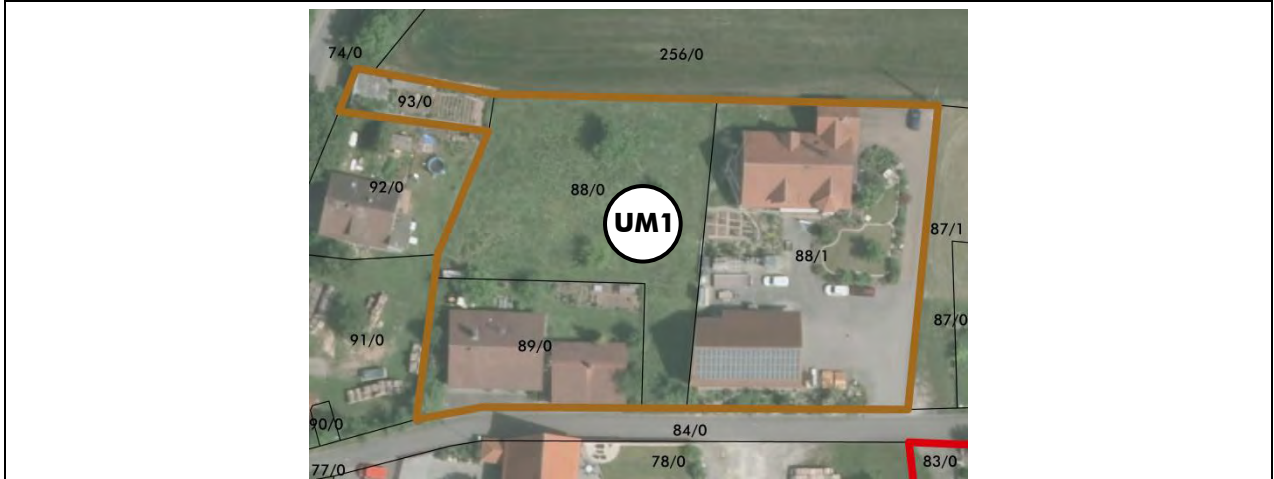
<b>Bruttofläche</b>	ca. 9,21 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	118/0, 119/0, 120/0, 121/0, 122/0, 123/0, 124/0, 125/0, 126/0, 142/0, 144/0, 145/0, 146/0
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen und Grünflächen
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage in der Feriensiedlung von Altershausen, Erschließung über die Weinbergstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Wohnen und Freizeit
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Sondergebiet
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Bebauungsplan „Weinberg“ vom 12.02.1979
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die beabsichtigte Nutzung Darstellung als Reines Wohngebiet entsprechend der beabsichtigten Nutzung (Umwandlung vom Sondergebiet (Wochenendhausgebiet) in ein Reines Wohngebiet mit der Zielsetzung der Aktivierung der bestehenden Baulücken – avisiert ist eine entsprechende Änderung des Bebauungsplans)



**UW 2: Altershausen „Weinbergstraße“**

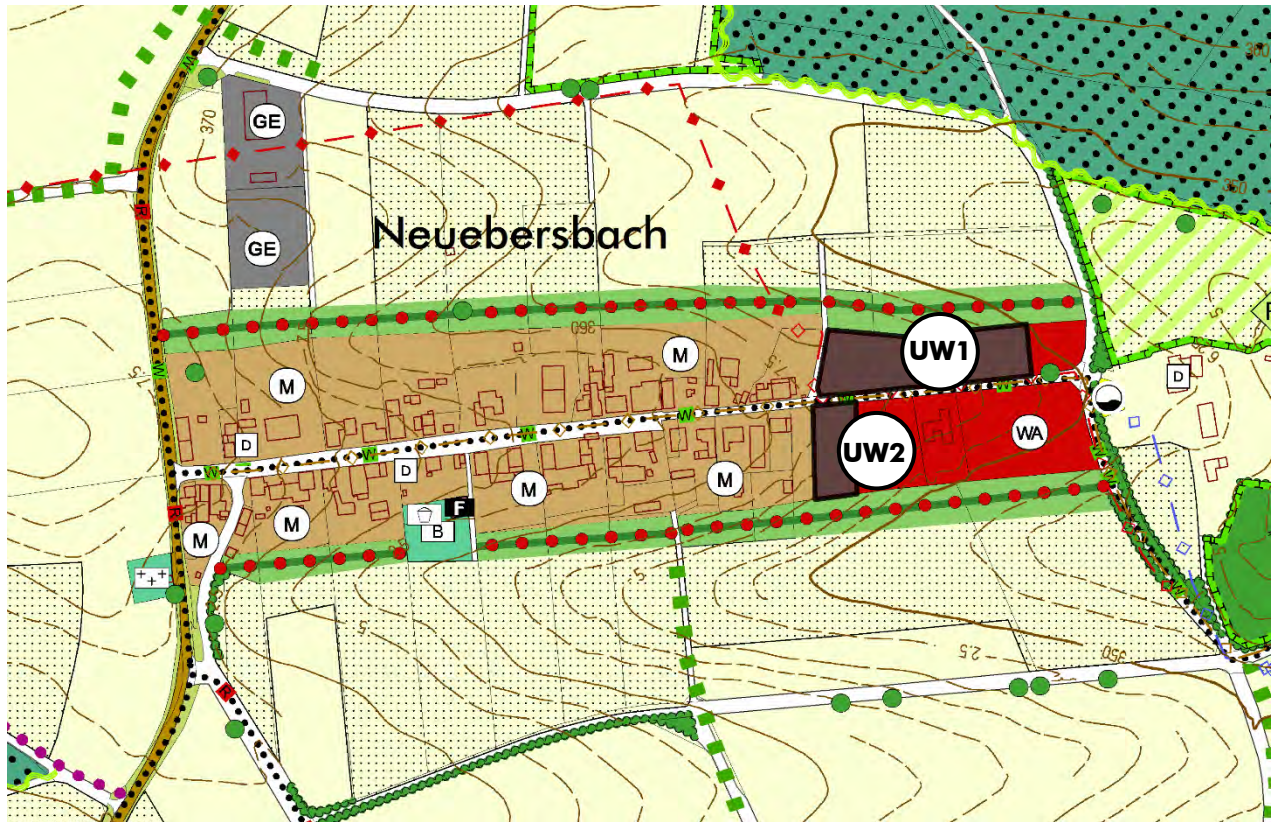


<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,83 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	73/0 (Teilfläche), 94/0, 94/1, 175/0, 175/1, 175/2, 175/3
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage nördlich der Kirche von Altershausen, an die Feriensiedlung angrenzend, Erschließung über die Weinbergstraße und den Mühlenweg
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Wohnen, gemischte Nutzungen und Freizeitflächen (Feriensiedlung)
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Mischgebiet
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung und Entwicklungspotenzial Darstellung als Wohngebiet entsprechend der aktuellen / angrenzenden Nutzungen

**UM 1: Altershausen „Grubenweg“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,45 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	88/0, 88/1, 89/0, 93/0
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gemischte Nutzung und Wohnen
<b>Lage</b>	Lage am nordöstlichen Ortsrand von Altershausen, Erschließung über den Grubenweg
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Wohnen, gemischte Nutzungen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Wohnen
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung und Entwicklungspotenzial Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen / angrenzenden Nutzungen

**Neuebersbach:**



Übersichtskarte Umwidmung von Wohn- und Mischgebieten in Neuebersbach

**UW 1: Neuebersbach „Nord“**

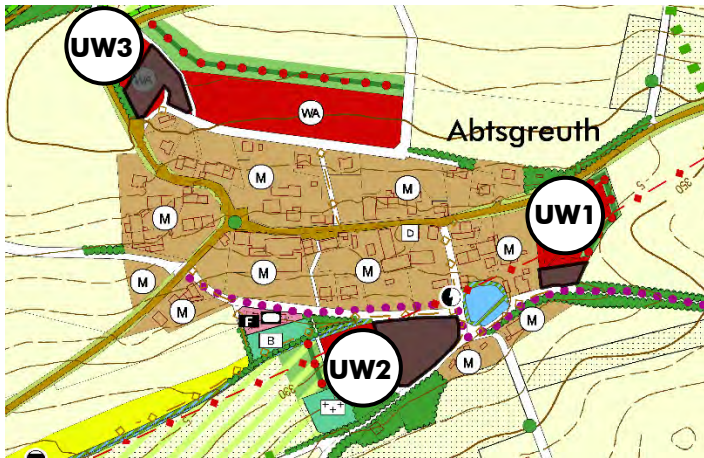
<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,57 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	213/4, 213/5, 213/6, 213/7, 213/8
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage im östlichen Teil von Neuebersbach, Erschließung über die Dorfstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Wohnen, gemischte Nutzungen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Mischgebiet
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung und Entwicklungspotenzial Darstellung als Wohngebiet entsprechend der aktuellen / angrenzenden Nutzungen

**UW 2: Neuebersbach „Süd“**



<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,20 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	189/8 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage im östlichen Teil von Neuebersbach, Erschließung über die Dorfstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Wohnen, gemischte Nutzungen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Mischgebiet
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung und Entwicklungspotenzial Darstellung als Wohngebiet entsprechend der aktuellen / angrenzenden Nutzungen

**Abtsgreuth und Mittelsteinach:**

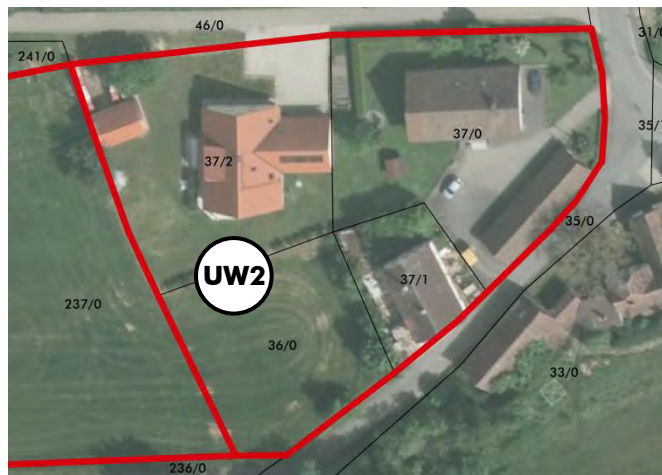


Übersichtskarte Umwidmung von Wohn- und Mischgebieten in Abtsgreuth und Mittelsteinach

**UW 1: Abtsgreuth „Weiherstraße“**



<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,08 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	27/0 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage am östlichen Ortsrand von Abtsgreuth, Erschließung über die Weiherstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Wohnen, gemischte Nutzungen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Mischgebiet
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung und Entwicklungspotenzial Darstellung als Wohngebiet entsprechend der aktuellen / angrenzenden Nutzungen

**UW 2: Abtsgreuth „Gründleinsweg“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,40 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	36/0, 37/0, 37/1, 37/2
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen, gemischte Nutzungen und landw. Fläche
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage am südlichen Ortsrand von Abtsgreuth, Erschließung über die Kellerstraße und den Gründleinsweg
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Wohnen, gemischte Nutzungen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Mischgebiet
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung und Entwicklungspotenzial Darstellung als Wohngebiet entsprechend der aktuellen / angrenzenden Nutzungen



**UW 3: Abtsgreuth „Hochstraße“**



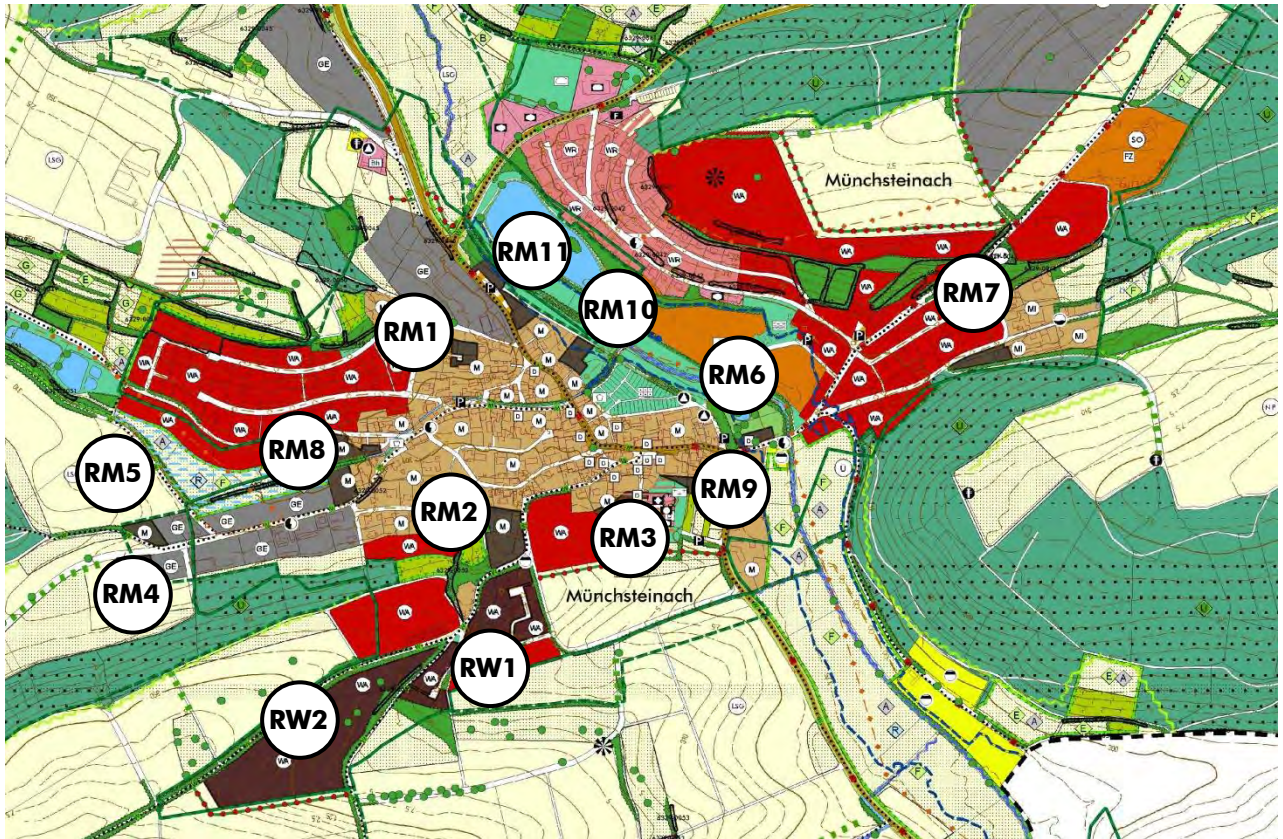
<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,25 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	10/0, 12/0, 14/0, 34/2
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage am nördlichen Ortsrand von Abtsgreuth, Erschließung über die Hochstraße und den Gartenweg
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Wohnen, gemischte Nutzungen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Mischgebiet
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung und Entwicklungspotenzial Darstellung als Wohngebiet entsprechend der aktuellen / angrenzenden Nutzungen

**UW 4: Mittelsteinach „Lange Gasse“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,15 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	307/0, 308/0, 309/0
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage am nordwestlichen Ortsrand von Abtsgreuth, Erschließung über die Lange Gasse
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Wohnen und gemischte Nutzungen
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Mischgebiet
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung und Entwicklungspotenzial Darstellung als Wohngebiet entsprechend der aktuellen / angrenzenden Nutzungen

## 1.2 Anpassung an rechtskräftige Bebauungspläne / an die Realnutzung (von Wohn- und Mischgebieten: RW / RM)

### Münchsteinach:



Übersichtskarte Anpassung an rechtskräftige Bebauungspläne / an die Realnutzung (von Wohn- und Mischgebieten) in Münchsteinach

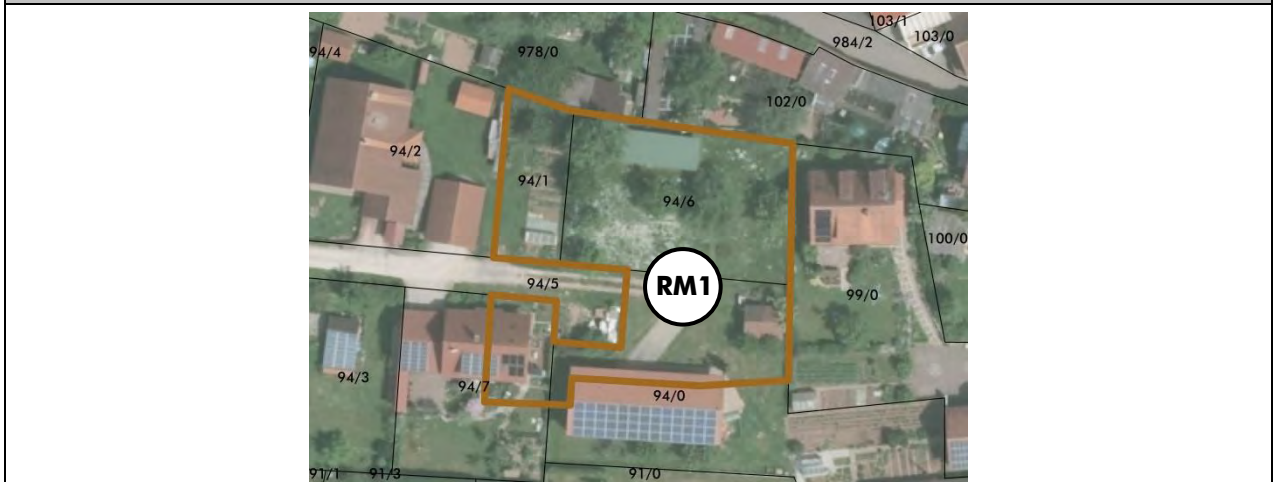
**RW 1: Münchsteinach „Am Dachsgaben, 1. BA“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 1,68 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	641/1, 641/2, 641/3, 641/4, 641/5, 642/0, 642/1, 643/0, 643/13, 643/14, 643/15, 643/16, 643/17, 643/18, 643/19, 643/20, 643/21, 643/22, 643/23, 643/24, 643/25, 643/26, 643/27, 643/28, 643/29, 643/30, 643/31, 643/32, 643/33
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage im Bereich des südwestlichen Ortsrandes von Münchsteinach, Erschließung über die Hartstraße und Am Dachsgaben
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gemischte Nutzungen und Flächen für die Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft /Wiese, Grünflächen im engeren Siedlungsbereich
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Bebauungsplan „Am Dachsgaben“ (Bek.datum 16.02.1996)
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung / verbindliche Bauleitplanung Darstellung als Allgemeines Wohngebiet entsprechend der Realnutzung und der Festsetzung im Bebauungsplan

**RW 2: Münchsteinach „Am Dachsgaben, 2. BA“**

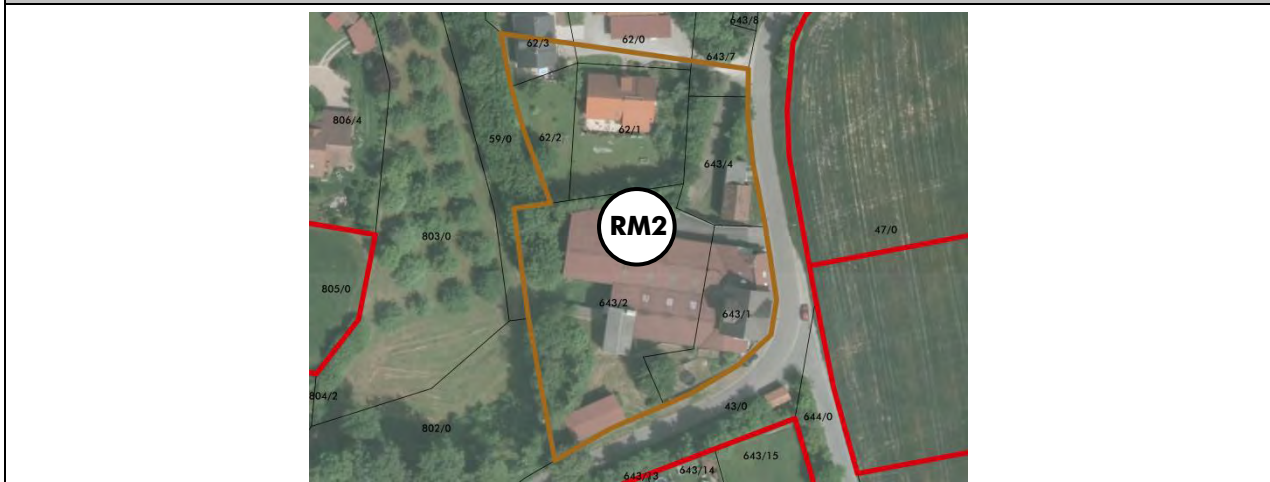


<b>Bruttofläche</b>	ca. 3,72 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	726/0, 7272/0 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaft
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage im Bereich des südwestlichen Ortsrandes von Münchsteinach, Erschließung über die Hartstraße und den Stübacher Weg
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Wohnen und Flächen für die Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Bebauungsplan „Am Dachsgaben“ (Bek.datum 16.02.1996)
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die verbindliche Bauleitplanung Darstellung als Allgemeines Wohngebiet entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan

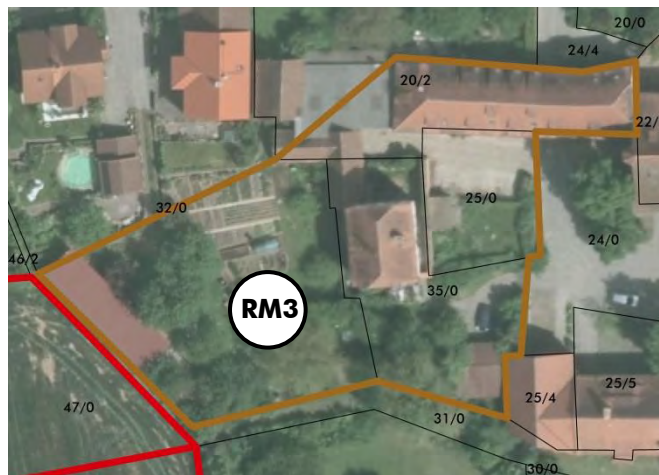
**RM 1: Münchsteinach „Mittlere Weinleite“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,16 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	94/1, 94/6, 94/0 (Teilfläche), 94/7 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen, teilw. untergenutzt
<b>Lage und Erschließung</b>	Zentrale Lage im Innenbereich von Münchsteinach, Erschließung über die Stichstraße „Mittlere Weinleite“
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Wohnen und gemischte Nutzungen
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Grünfläche im engeren Siedlungsbereich, Parkanlage
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung, Innenentwicklung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der angrenzenden Nutzungen

**RM 2: Münchsteinach „Hartstraße - West“**



<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,56 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	62/3 (Teilfläche), 62/0 (Teilfläche), 643/7 (Teilfläche), 62/2, 62/1, 643/4, 643/2, 643/1
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gemischte Nutzung
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage im Südwesten von Münchsteinach, Erschließung über die Hartstraße und die Raiffeisenstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Wohnen und gemischte Nutzung
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Grünfläche im engeren Siedlungsbereich, Parkanlage
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung, Innenentwicklung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der angrenzenden Nutzungen

**RM 3: Münchsteinach „Kirchenweg - West“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,28 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	20/2 (Teilfläche), 25/0, 35/0, 32/0 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gemischte Nutzung
<b>Lage und Erschließung</b>	Zentrale Lage im Innenbereich von Münchsteinach, westlich des ehem. Klosters, Erschließung über den Kirchenweg
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	gemischte Nutzungen, Gemeinbedarf
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft / Wiese
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen / angrenzenden Nutzungen



**RM 4: Münchsteinach „Fischbachstraße - Süd“**



<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,28 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	884/0 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaftliche Nutzung
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage im Bereich des westlichen Ortsrandes von Münchsteinach, Erschließung über die Fischbachstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gewerbe, gemischte Nutzung, Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft / Wiese
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Erweiterung Gewerbegebiet Fischbach, 1.Änderung (Bek.datum 28.05.2015)
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die verbindliche Bauleitplanung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan

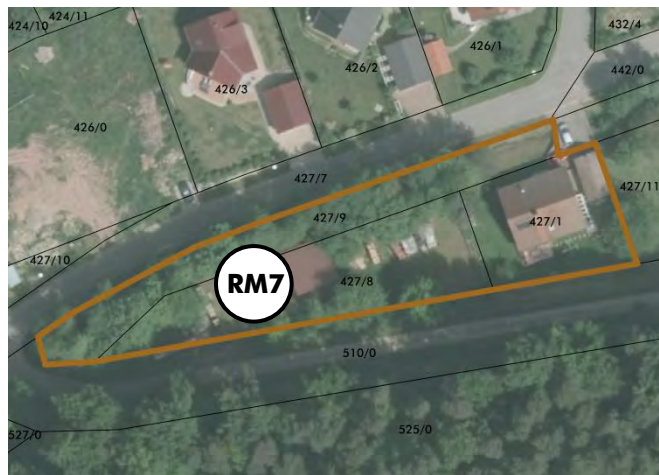
**RM 5: Münchsteinach „Fischbachstraße - Nord“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,17 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	916/6, 916/3 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage im Bereich des westlichen Ortsrandes von Münchsteinach, Erschließung über die Fischbachstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gewerbe, gemischte Nutzung, Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft / Wiese
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Erweiterung Gewerbegebiet Fischbach, 1.Änderung (Bek.datum 28.05.2015)
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die verbindliche Bauleitplanung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan

**RM 6: Münchsteinach „Neuebersbacher Straße“**

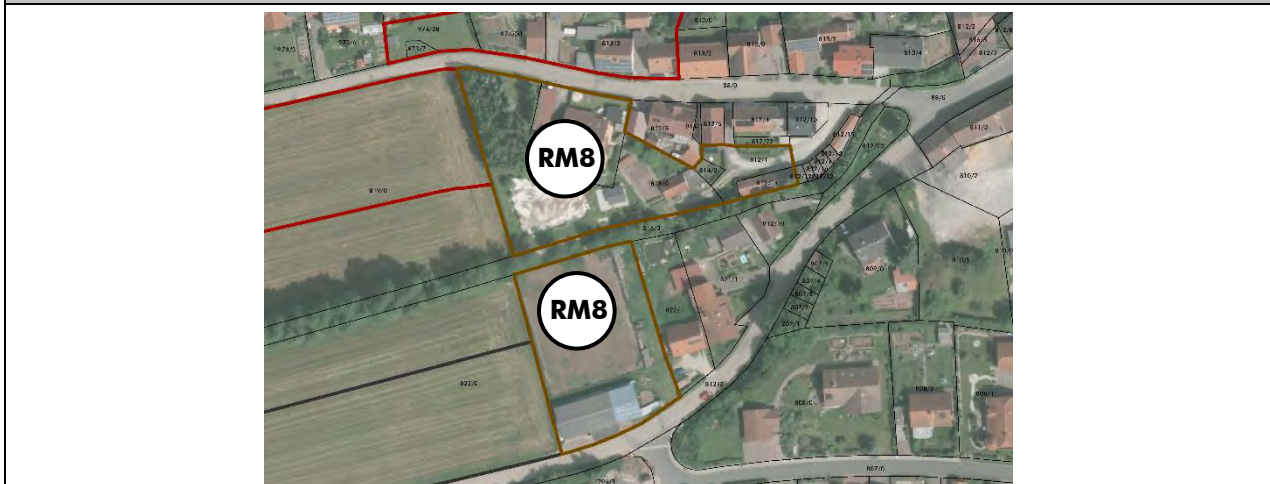


<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,13 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	1/0 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gemischte Nutzung
<b>Lage und Erschließung</b>	Zentrale Lage im Innenbereich von Münchsteinach (Altort, ehem. Klostermühle), Erschließung über die Neuebersbacher Straße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gemischte Nutzung, Grünflächen im engeren Siedlungsbereich
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	nicht lesbar
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen / angrenzenden Nutzungen

**RM 7: Münchsteinach „Wildenbergstraße“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,21 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	427/1, 427/8, 427/9 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen und gemischte Nutzung
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage im Innenbereich von Münchsteinach, Erschließung über die Wildenbergstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gemischte Nutzung (Wohnen, Gewerbe)
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Grünfläche im engeren Siedlungsbereich (Spielplatz)
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen / angrenzenden Nutzungen

**RM 8: Münchsteinach „Bach-/Fischbachstraße“**



<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,61 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	812/1 (Teilfläche), 812/14, 814/0, 817/1, 818/0, 822/0 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen und gemischte Nutzung
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage am westlichen Ortsrand von Münchsteinach, Erschließung über die Bach- und Fischbachstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gemischte Nutzung (Wohnen, Gewerbe)
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Landwirtschaft mit besonderen Funktionen (Ökologie und Ortsgestaltung)
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen / angrenzenden Nutzungen

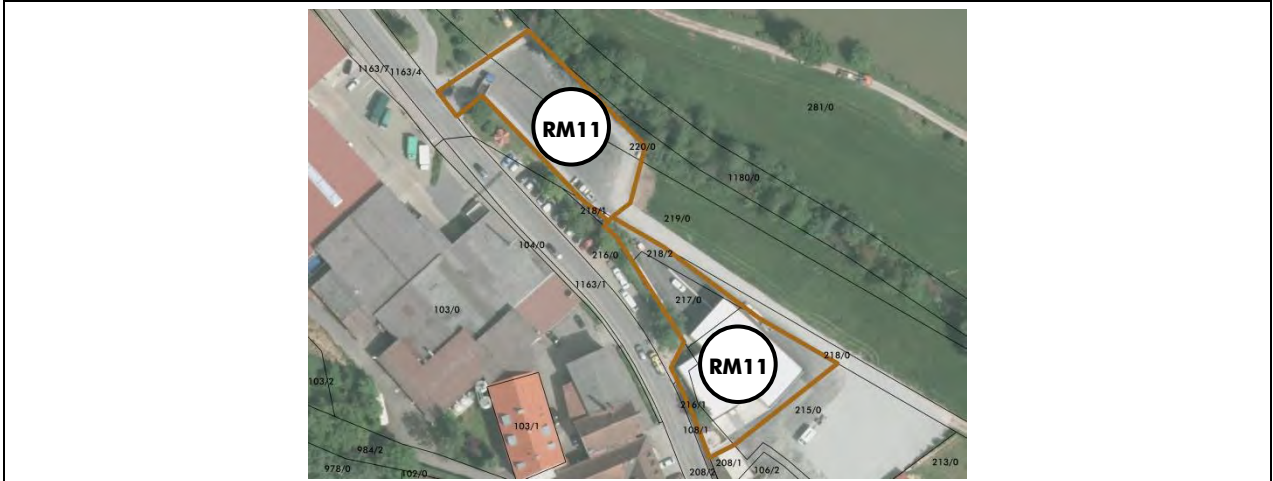
**RM 9: Münchsteinach „am Kloster“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,19 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	9/0, 11/0, 14/0, 15/0 (alles Teilflächen)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gemischte Nutzung
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage am Kloster im Ortszentrum von Münchsteinach, Erschließung über die Neustädter Straße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gemischte Nutzung
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen / angrenzenden Nutzungen

**RM 10: Münchsteinach „Achelbach - Steinach“**



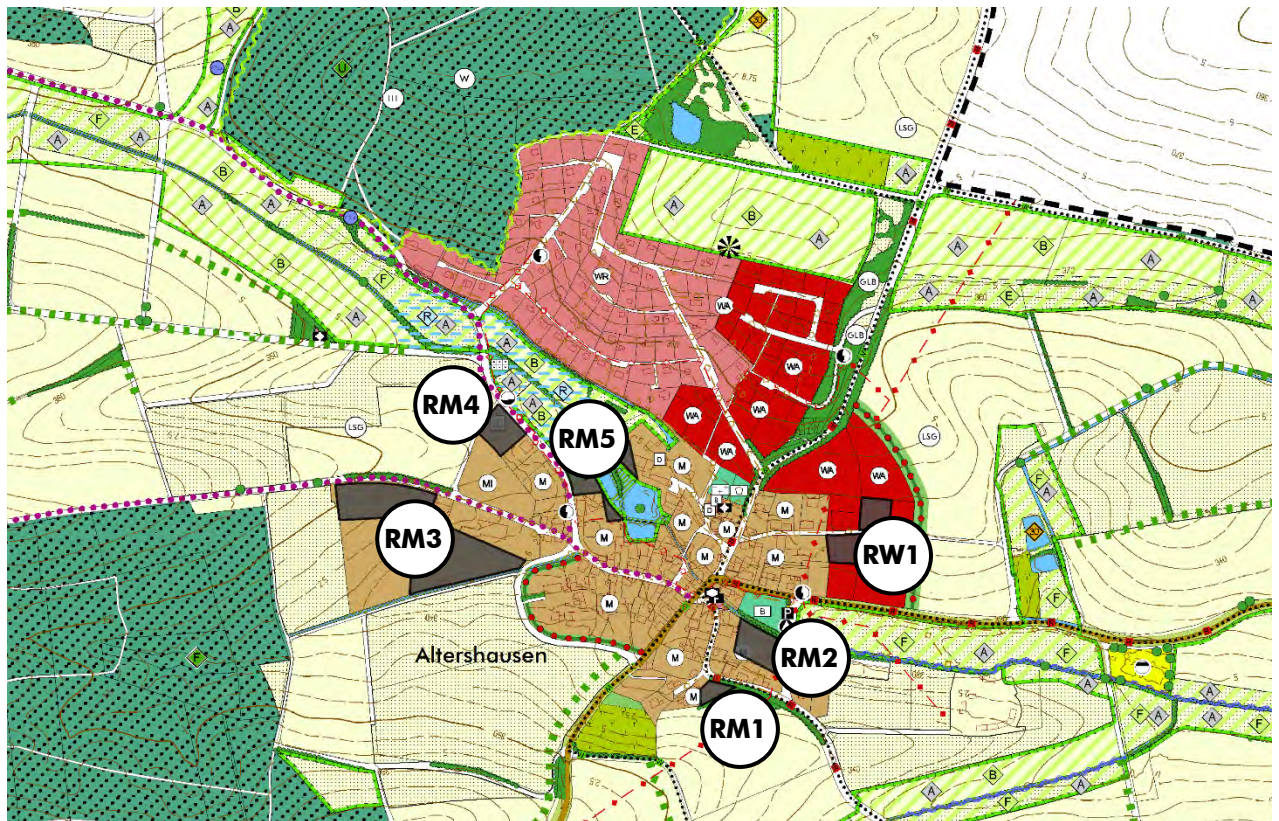
<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,18 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	209/0, 211/0
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen und gemischte Nutzung
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage im nördlichen Zentrum von Münchsteinach, Erschließung über die Neustädter Straße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Wohnen, gemischte Nutzungen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Grünfläche im Siedlungsbereich
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen Nutzung

**RM 11: Münchsteinach „Getränkemarkt“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,29 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	215/0, 219/0, 220/0 (alles Teilflächen), 216/1, 217/0, 218/1, 218/2
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gemischte Nutzung und Lagerflächen
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage im nördlichen Zentrum von Münchsteinach, Erschließung über die Neustädter Straße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gewerbe, gemischte Nutzung und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Grünfläche im Siedlungsbereich
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen / angrenzenden Nutzungen



**Altershausen:**

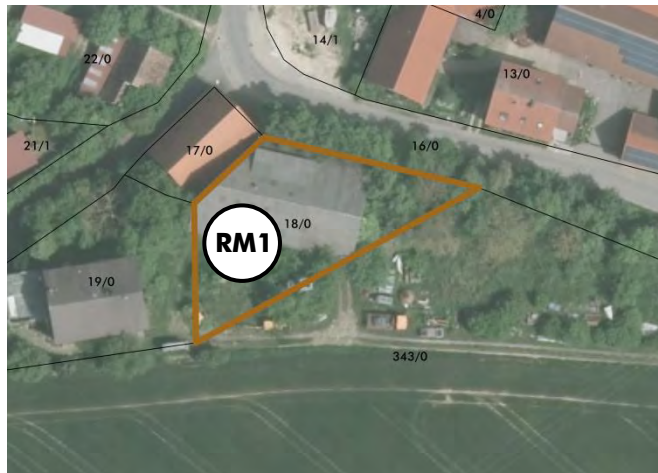


Übersichtskarte Anpassung an rechtskräftige Bebauungspläne / an die Realnutzung ( von Wohn- und Mischgebieten) in Altershausen

**RW 1: Altershausen „am Grubenweg“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,38 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	83/0, 86/0
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage am östlichen Ortsrand von Altershausen, Erschließung über den Grubenweg
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Wohnen, gemischte Nutzung und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Wohngebiet entsprechend der aktuellen / angrenzenden Nutzungen

**RM 1: Altershausen „südöstlicher Ortsrand“**

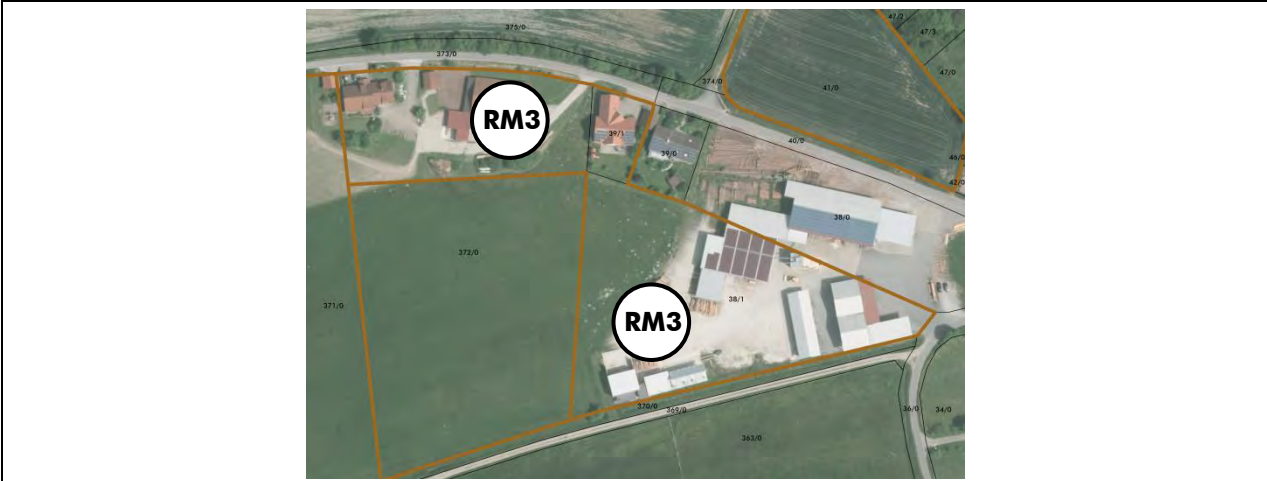


<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,08 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	18/0
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gemischte Nutzung
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage am südöstlichen Ortsrand von Altershausen, Erschließung über die Schwambachstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gemischte Nutzungen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen Nutzung

**RM 2: Altershausen „Landwirtschaftliche Hofstelle am Anger“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,34 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	4/0, 5/0, 13/0 (alles Teilflächen)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gemischte Nutzung
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage am östlichen Ortsrand von Altershausen, Erschließung über die Schwambachstraße und „Am Anger“
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gemischte Nutzungen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen Nutzung

**RM 3: Altershausen „am Sägewerk“**

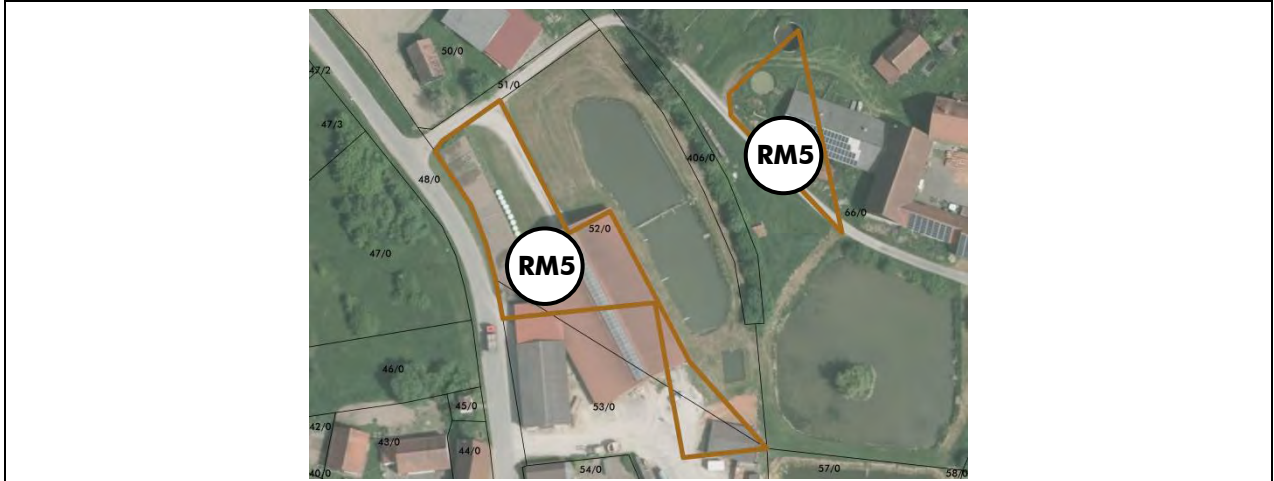


<b>Bruttofläche</b>	ca. 1,61 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	38/1, 39/1, 372/0 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen, gemischte Nutzung und Gewerbe (Sägewerk)
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage am westlichen Ortsrand von Altershausen, Erschließung über die Waldstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gewerbe und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen / angrenzenden Nutzungen

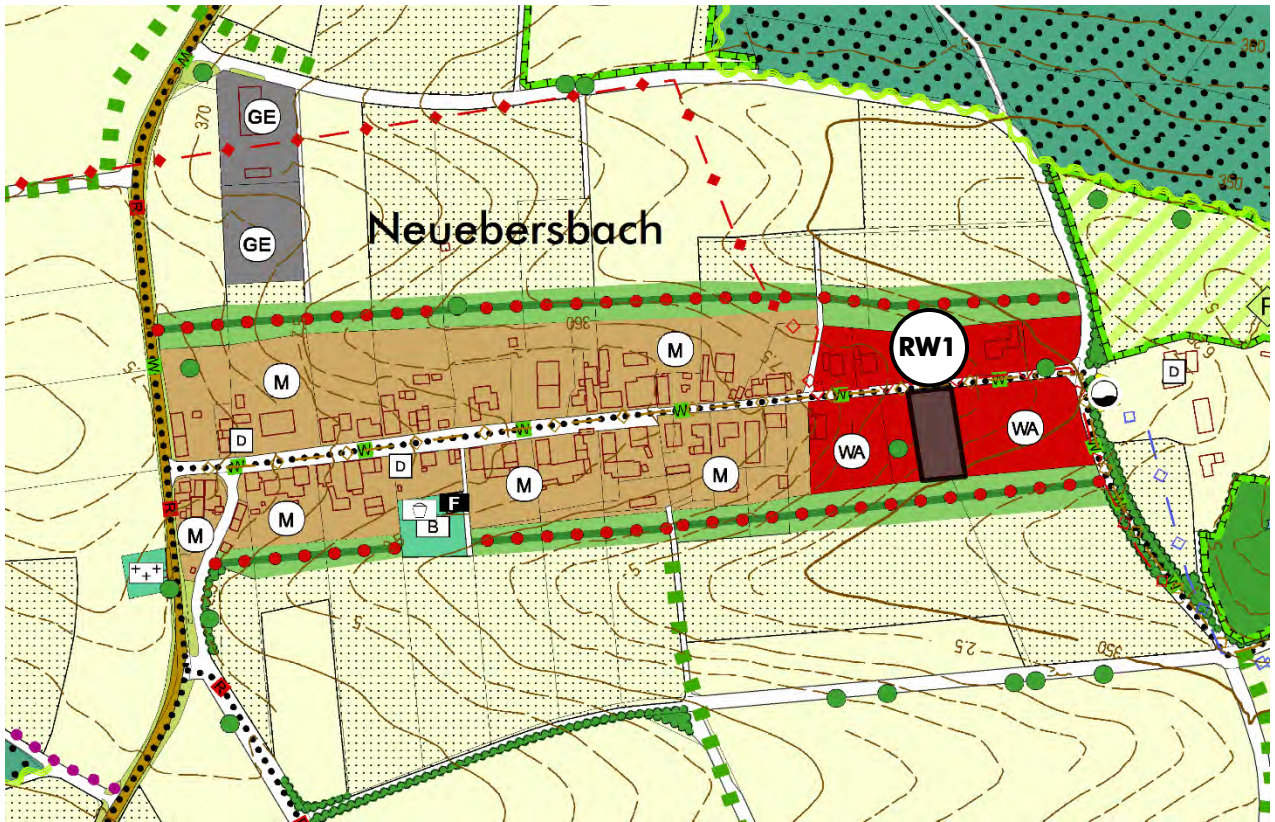
**RM 4: Altershausen „westlicher Ortsrand“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,26 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	47/1
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen und gemischte Nutzung
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage am westlichen Ortsrand von Altershausen, Erschließung über die Dorfstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gemischte Nutzungen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen / angrenzenden Nutzungen

**RM 5: Altershausen „an der Mühle“**



<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,26 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	52/0, 53/0, 66/0 (alles Teilflächen),
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gemischte Nutzungen
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage an der ehemaligen Mühle am westlichen Ortsrand von Altershausen, Erschließung über die Dorfstraße und den Mühlenweg
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gemischte Nutzungen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen im Siedlungsbereich
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen / angrenzenden Nutzungen

**Neuebersbach:**

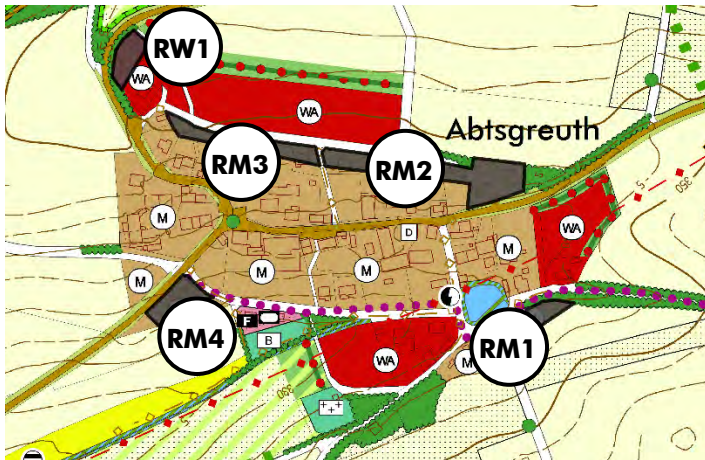
Übersichtskarte Anpassung an rechtskräftige Bebauungspläne / an die Realnutzung ( von Wohn- und Mischgebieten) in Neuebersbach



**RW 1: Neuebersbach „Ortsrand“**



<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,19 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	189/11
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage am östlichen Ortsrand von Neuebersbach, Erschließung über die Dorfstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gemischte Nutzung und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen Nutzung

**Abtsgreuth und Mittelsteinach:**

Übersichtskarte Anpassung an rechtskräftige Bebauungspläne / an die Realnutzung ( von Wohn- und Mischgebieten) in Abtsgreuth und Mittelsteinach

**RW 1: Abtsgreuth „an der Hochstraße“**



<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,12 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	11/0
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage am nordwestlichen Ortsrand von Abtsgreuth, Erschließung über die Hochstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Misch und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen /angrenzenden Nutzungen

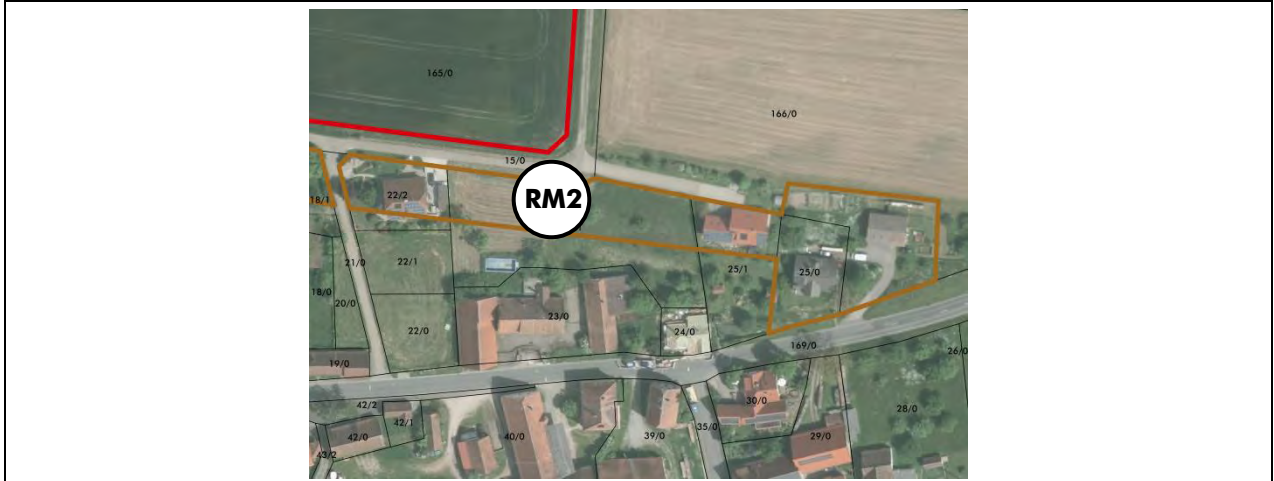
**RW 2: Mittelsteinach „westlicher Ortsrand“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,09 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	412/3
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage am westlichen Ortsrand von Mittelsteinach, Erschließung über die Obersteinbacher Straße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Wohnen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Wohngebiet entsprechend der aktuellen /angrenzenden Nutzungen

**RM 1: Abtsgreuth „am Weiher“**

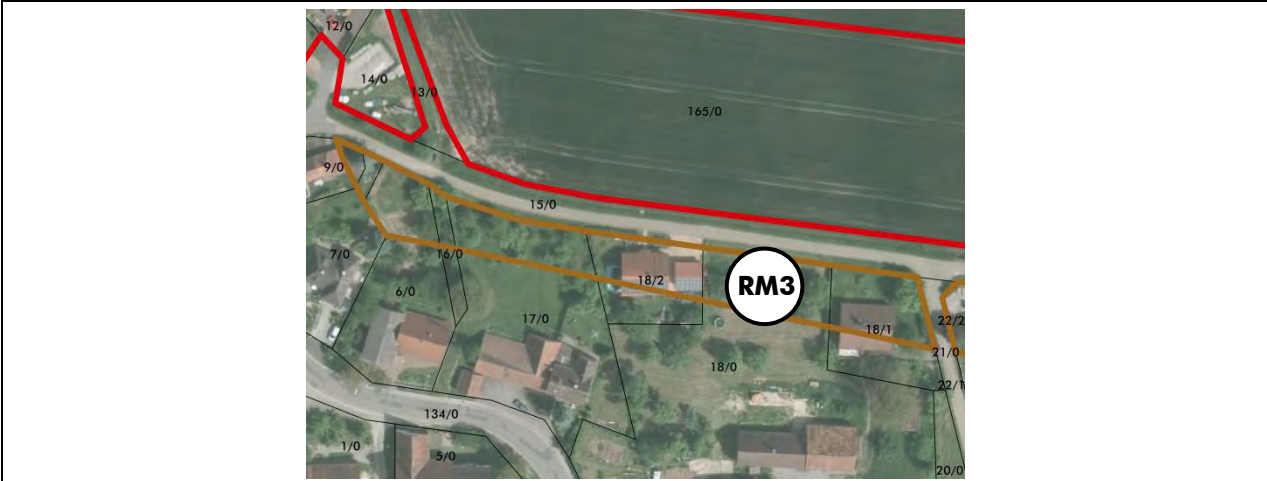


<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,07 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	32/0 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gemischte Nutzung
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage am südöstlichen Ortsrand von Abtsgreuth, Erschließung über die Weiherstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gemischte Nutzung und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen Nutzung

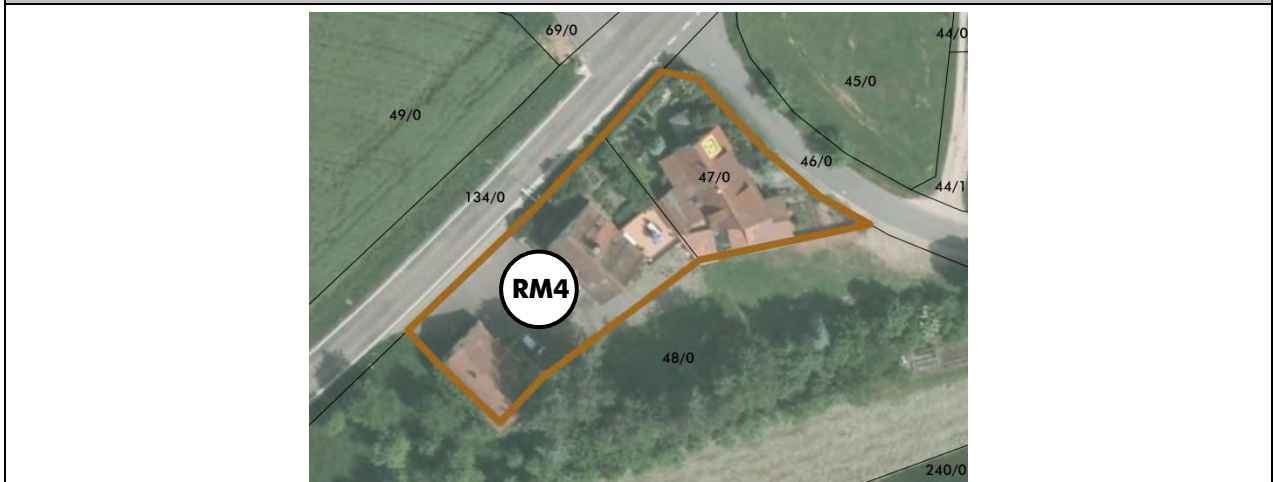
**RM 2: Abtsgreuth „Gartenweg Richtung Altershausen“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,48 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	22/2 (Teilfläche), 23/1 (Teilfläche), 25/0, 25/1 (Teilfläche), 166/0 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen, gemischte Nutzung und Grünland
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage am östlichen Ortsrand von Abtsgreuth, Erschließung über die Altershäuser Straße und den Gartenweg
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gemischte Nutzungen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft, Grünfläche im Siedlungsbereich (Ortsrandeingrünung)
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen /angrenzenden Nutzungen

**RM 3: Abtsgreuth „nördlicher Ortsrand“**



<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,21 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	6/0, 7/0, 9/0, 16/0, 17/0, 18/0, 18/1, 18/2, 22/2 (alles Teilflächen)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen und gemischte Nutzungen
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage am nördlichen Ortsrand von Abtsgreuth, Erschließung über den Gartenweg
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gemischte Nutzungen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Grünfläche im Siedlungsbereich (Ortsrandeingrünung)
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen /angrenzenden Nutzungen

**RM 4: Abtsgreuth „an der südlichen Ortseinfahrt“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,13 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	47/0, 48/0 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Wohnen und gemischte Nutzungen
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage am südwestlichen Ortsrand von Abtsgreuth, Erschließung über die Mittelsteinacher Straße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gemischte Nutzungen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen /angrenzenden Nutzungen

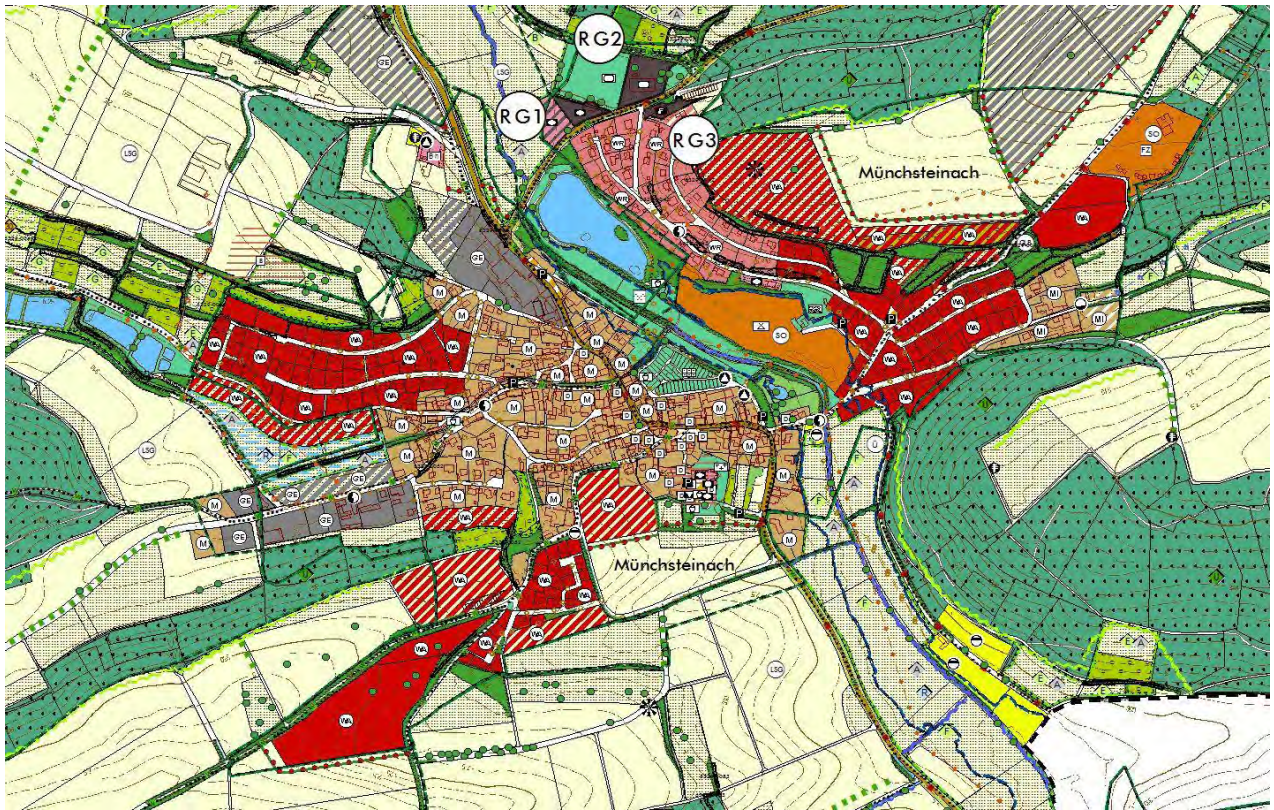


**RM 5: Mittelsteinach „Obersteinbacher Straße“**



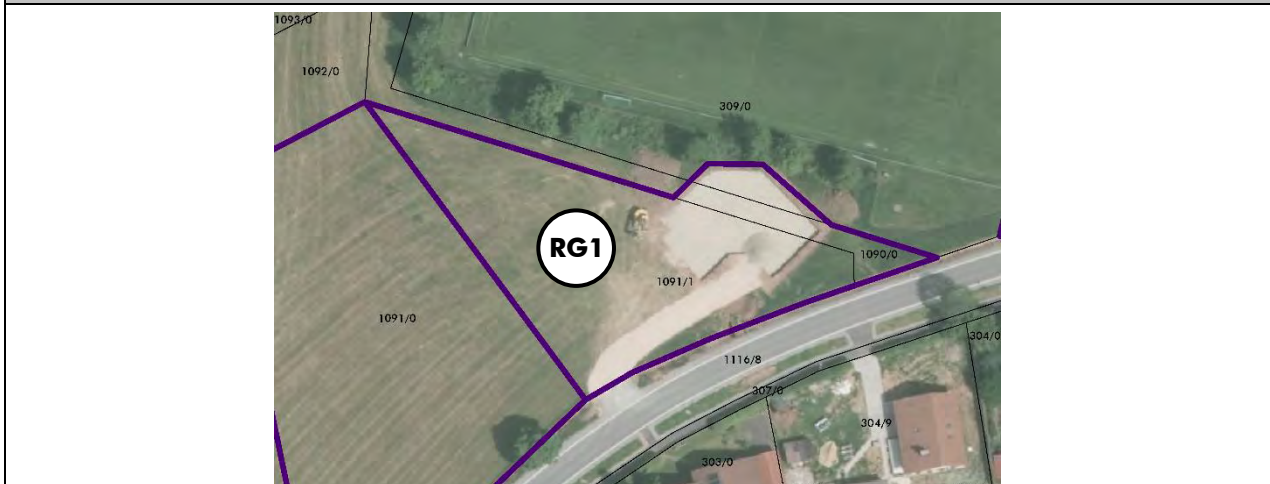
<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,16 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	312/0 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gemischte Nutzung
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage am südwestlichen Ortsrand von Mittelsteinach, Erschließung über die Obersteinbacher Straße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gemischte Nutzungen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft, z. T. nicht eindeutig erkennbar
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Mischgebiet entsprechend der aktuellen /angrenzenden Nutzungen

### 1.3 Anpassung an rechtskräftige Bebauungspläne / an die Realnutzung (von Flächen für den Gemeinbedarf: RG)



Übersichtskarte Anpassung an rechtskräftige Bebauungspläne / an die Realnutzung (von Flächen für den Gemeinbedarf) in Münchsteinach

**RG 1: Münchsteinach „Kinderkrippe“**

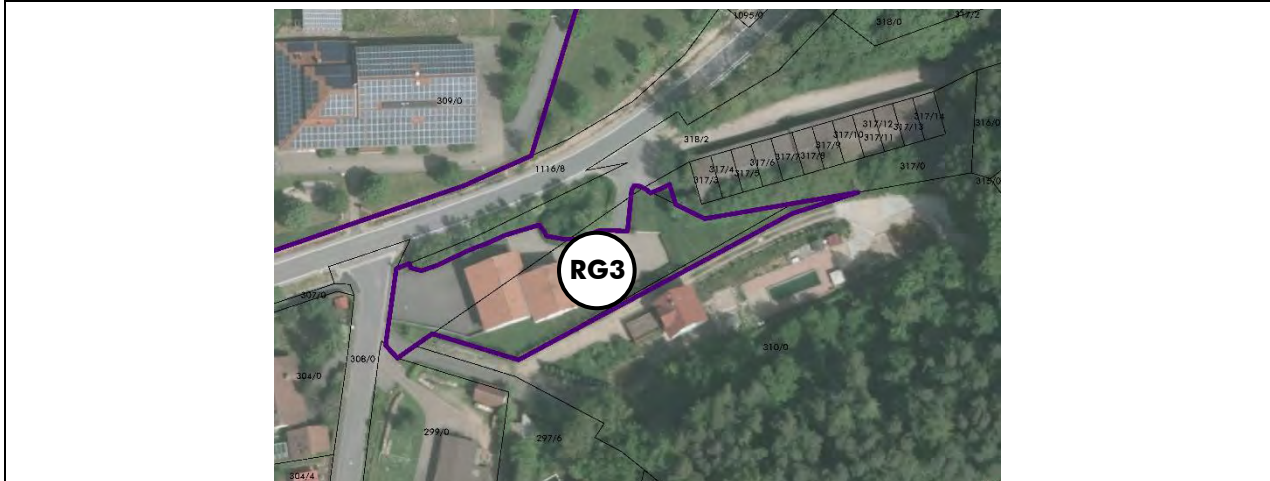


<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,25 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	1091/1, 1090/0 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gemeinbedarf (Kinderkrippe)
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage im Bereich des nördlichen Ortsrandes von Münchsteinach, Erschließung über die Kreisstraße NEA 14
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Grünflächen (Sportplatz), Steinachgrundhalle (Gemeinbedarf) und Flächen für die Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	-
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung

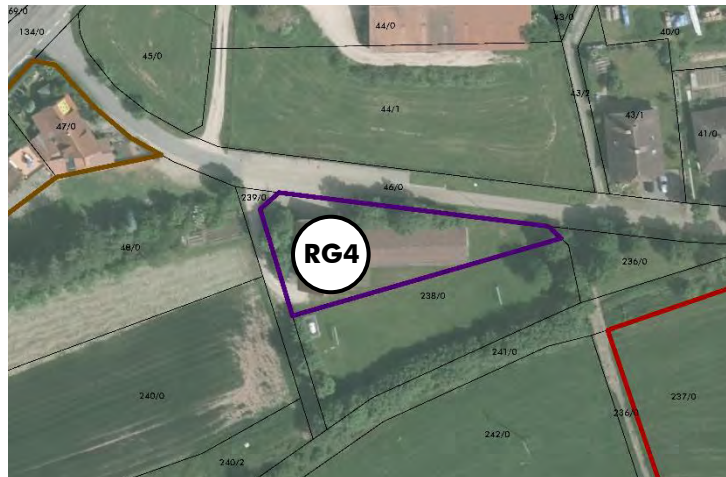
**RG 2: Münchsteinach „Steinachgrundhalle“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,59 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	309/0 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gemeinbedarf (Steinachgrundhalle)
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage im Bereich des nördlichen Ortsrandes von Münchsteinach, Erschließung über die Kreisstraße NEA 14
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Grünflächen (Sportplatz), Kinderkrippe (Gemeinbedarf) und Flächen für die Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	-
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung

**RG 3: Münchsteinach „Feuerwehr“**



<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,18 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	310/1
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gemeinbedarf (Feuerwehr)
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage im Bereich des nördlichen Ortsrandes von Münchsteinach, südlich der Kreisstraße NEA 14, Erschließung über die Rosenstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Wohnen, Wald
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	-
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung

**RG 4: Abtsgreuth „Feuerwehr Abtsgreuth“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,11 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	238/0 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gemeinbedarf (Feuerwehr)
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage im Bereich des südlichen Ortsrandes von Abtsgreuth, Erschließung über den Grundleinsweg
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gemischte Nutzungen und Flächen für die Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	-
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung

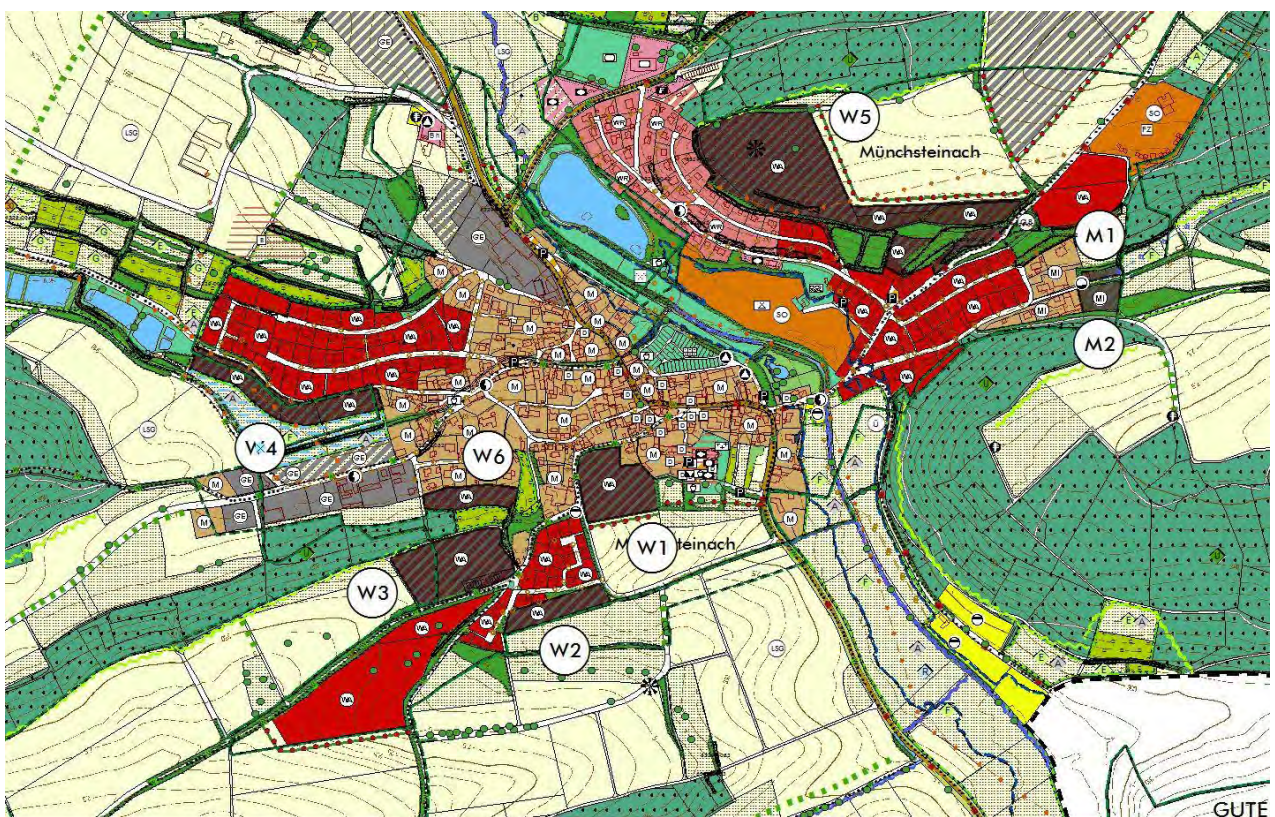
## 2 Standortvergleich für die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

### 2.1 Vergleich potenzieller Alternativstandorte für Wohn- und gemischte Nutzung (W/M)

**Legende:**

	+	gut geeignet
	0	bedingt geeignet
	-	ungünstig
	--	nicht geeignet

#### Münchsteinach:



Übersichtskarte Vergleich potenzieller Alternativstandorte für Wohn- und gemischte Nutzungen in Münchsteinach

**Standort W 1: Münchsteinach „westlich ehem. Kloster“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 1,42 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	47/0 (Teilfläche)
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Ackerfläche
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Zentrale Lage innerhalb des Siedlungsgefüges des Kernortes Münchsteinach , westlich des ehem. Klosters Gemischte Nutzungen, Wohnen, Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Unmittelbare Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße > 0,5 ha; weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Süden	
Topographische Eignung Besonnung	Leichte bis mittlere Hanglage (Gefälle ca. 7,5 bis 11,5 %) Nordostexposition	
Wohnumfeldqualität	Standort zwischen Altort und Neubaugebiet Ortsrandlage im Süden	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Hartstraße, fußläufige Erschließung über den Fußweg zwischen Hartstraße und Friedhofsweg Erschließung weitgehend vorhanden, lediglich Ergänzung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Ortsmitte, ca. 200 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung im Bereich der Hartstraße vorhanden; Regenwasserkanal entlang der Straße am Flächenrand	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Bäcker mit Teilgrundversorgung in fußläufiger Entfernung (d.h. < 500 m) erreichbar	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		
Lärm	Keine Lärmemissionen aus Verkehr oder gewerblichen Nutzungen vorhanden	



<b>Standort W 1: Münchsteinach „westlich ehem. Kloster“</b>		
	bzw. zu erwarten	
Geruch	Keine Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten	
Leitungen	Keine Oberleitungen in unmittelbarer Nähe	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (ein Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, ansonsten keine Schutzgebiete und Biotope betroffen; intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung; von Siedlungsflächen umgeben	Randliche Beeinträchtigungen und Verlust von Heckenstrukturen zu erwarten → geringe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Boden mittlerer und hoher Ertragsfähigkeit; potenzielle Erosionsgefährdung gegeben	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → mittlere Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kaltluftentstehungsfläche am Ortsrand; keine besonderen klimatischen Funktionen / Leitbahnen	Keine Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am Ortsrand; Wanderweg verläuft nördlich und westlich anschließend	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung, jedoch Einbindung durch benachbarte Bebauung → mittlere Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Westlich, nördlich und östlich Wohn- und Mischnutzungen angrenzend; siedlungsnah Freifläche	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten → geringe Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht unmittelbar betroffen	Nicht unmittelbar betroffen, jedoch geringfügige Einschränkung der Sicht auf die historische Klosteranlage	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt bestehender Hecken und Gehölze</li> <li>• Eingrünung Siedlungsrand im Süden</li> <li>• angepasste Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung, dem Dorfcharakter angemessen</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Gehölzpflanzungen und Nutzungsexpensivierung
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	W2, W3, W4, W5, W6 in Münchsteinach
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
<b>geringe bis mittlere Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für die Schutzgüter Boden, Orts- und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter	

<b>Zusammenfassende Bewertung der Eignung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	<b>+</b>

<b>Standort W 1: Münchsteinach „westlich ehem. Kloster“</b>	
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	+
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	+



<b>Standort W 2: Münchsteinach „Dachgraben Süd“</b>		
Lärm	Keine Lärmemissionen aus gewerblichen Nutzungen vorhanden bzw. zu erwarten, bedingte Verkehrslärmemissionen aus der Staatsstraße (ca. 300 m Entfernung)	
Geruch	Keine Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten	
Leitungen	Keine Freileitungen in unmittelbarer Nähe	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (ein Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, ansonsten keine Schutzgebiete und Biotope betroffen; Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes südlich angrenzend; intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung; Siedlungsflächen im Westen angrenzend; im Osten Freizeifläche mit Gehölzbeständen	Keine Beeinträchtigungen und Verluste von Strukturen zu erwarten → geringe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Boden mittlerer Ertragsfähigkeit; potenzieller Erosionsgefährdung gegeben	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kaltluftentstehungsfläche am Ortsrand; keine besonderen klimatischen Funktionen / Leitbahnen	Keine Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am Ortsrand	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung; Anschluss an benachbarte Bebauung und Abrundung des Ortsrandes → geringe Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohnnutzungen im anschließenden Siedlungsgebiet angrenzend; Freifläche am Ortsrand	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten → geringe Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	• Eingrünung Siedlungsrand im Süden, landschaftliche Gestaltung
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Gehölzpflanzungen und Nutzungsextensivierung
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	W1, W3, W4, W5, W6 in Münchsteinach
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
geringe Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter	

<b>Standort W 2: Münchsteinach „Dachgraben Süd“</b>	
<b>Zusammenfassende Bewertung der Eignung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	<b>0</b>
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	<b>0</b>
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	<b>+</b>

**Standort W 3: Münchsteinach „Dachgraben West“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 1,94 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	782/0, 782/1, 782/3, 782/4, 782/5, 782/6, 782/7, 782/8, 782/9, 782/10, 782/11, 782/12, 783/0
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Ackerfläche und Lagerhallen
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Lage am westlichen Ortsrand, direkt nördlich des Baugebiets Dachgraben Wohnen, Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft, Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten Landschaftsschutzgebiet wird teilweise nicht gesichert	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Osten	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße > 1,5 ha, weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Westen und Süden	
Topographische Eignung Besonnung	Leichte Hanglage (Gefälle ca. 6,8 %) Nordostexposition	
Wohnumfeldqualität	Ortsrandlage mit direkter Anbindung an die Landschaft	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Anbindung über die Hartstraße Weitere Erschließung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Ortsmitte, ca. 600 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung im Bereich Hartstraße vorhanden Weitere Erschließung erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Bäcker mit Teilgrundversorgung in ca. 600 m Entfernung	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		
Lärm	Keine Lärmemissionen aus Verkehr oder gewerblichen Nutzungen vorhanden bzw. zu erwarten	

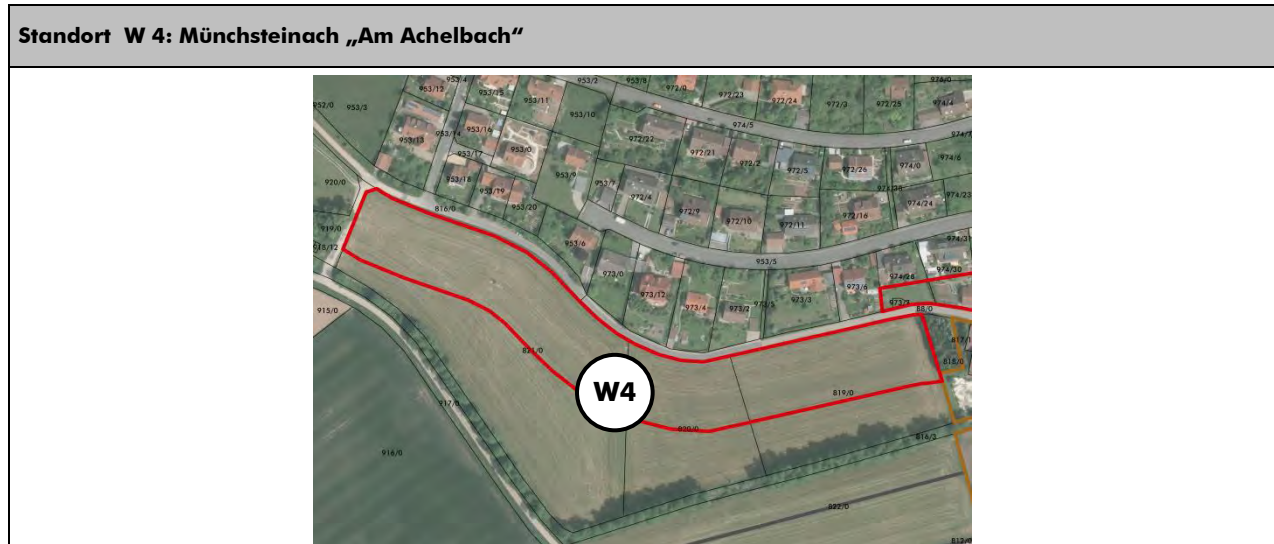
<b>Standort W 3: Münchsteinach „Dachgraben West“</b>		
Geruch	Keine Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten	
Leitungen	Keine Freileitungen in unmittelbarer Nähe	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (mehrere Eigentümer) Rückbau bestehender Nebengebäude	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, westlicher Teil in der Schutzzone des Landschaftsschutzgebiet; intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer bis mittlerer Bedeutung; großflächige Gehölzfläche sowie Streuobstwiese im Norden angrenzend; Hecken und Gehölze als Flächenabgrenzung im Osten und Süden; Siedlungsflächen im Südosten angrenzend; bestehende Gemeinschaftshalle auf der Fläche	Potenzielle Betroffenheit von gehölz- und waldbewohnenden Arten; Verlust von Hecken- und Gehölzstrukturen zu erwarten → mittlere Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Boden mittlerer Ertragsfähigkeit	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kaltluftentstehungsfläche am Ortsrand; keine besonderen klimatischen Funktionen / Leitbahnen	Keine Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am Ortsrand zwischen Siedlungsgebiet und Waldflächen; südlich verlaufender Wanderweg	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung; Einschränkungen der Sichtbeziehungen auf Wald- und Gehölzstrukturen → mittlere Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohnnutzungen im südöstlichen Siedlungsgebiet angrenzend; Freifläche am Ortsrand	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten → geringe Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt bestehender Hecken und Gehölze</li> <li>• Abstandseinhaltung zum angrenzenden Gehölze</li> <li>• Eingrünung Siedlungsrand im Westen</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Gehölzpflanzungen und Nutzungsextensivierung
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	W1, W2, W4, W5, W6 in Münchsteinach
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
<b>geringe bis mittlere Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für die Schutzgüter Arten und Biotope sowie Orts- und Landschaftsbild	

<b>Standort W 3: Münchsteinach „Dachgraben West“</b>	
<b>Zusammenfassende Bewertung der Eignung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	<b>0</b>
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	<b>0</b>
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	<b>+</b>





<b>Bruttofläche</b>	ca. 1,47 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	819/0, 820/0, 821/0 (alles Teilflächen)
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Grünland
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Lage an der Bachstraße am westlichen Ortsrand von Münchsteinach Wohnen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft mit besonderen ökologischen Funktionen
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten Keine Freihaltung des noch unverbauten Talrandbereiches Landschaftsschutzgebiet wird nicht gesichert	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Norden und Osten	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße > 1,5 ha; weitgehend rechteckiger, geschwungener Grundstückszuschnitt Keine Erweiterungsmöglichkeiten	
Topographische Eignung Besonnung	Leichte Hanglage (Gefälle ca. 7,8 %) Süd-/Südwestexposition	
Wohnumfeldqualität	Ortsrandlage mit Bezug zum Achelbach und zur Landschaft	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Bachstraße Keine weitere Erschließung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Ortsmitte, ca. 700 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung in der Bachstraße vorhanden (Mischwasserkanal verläuft am nördlichen Siedlungsrand entlang des Weges; Regenwasserkanal im Westen entwässert den Siedlungsbereich in den Achelbach) Keine weitere Erschließung erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Bäcker mit Teilgrundversorgung in ca. 700 m Entfernung	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		

<b>Standort W 4: Münchsteinach „Am Achelbach“</b>		
Lärm	Keine Lärmemissionen aus Verkehr vorhanden bzw. zu erwarten Geringfügige Emissionen aus gewerblichen Nutzungen (Gewerbegebiet Fischbach, Entfernung ca. 150 m)	
Geruch	Keine Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten	
Leitungen	Mittelspannungsleitung verläuft z.T. auf der Fläche; Verlegung erforderlich	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (mehrere Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark sowie in der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes; intensiv genutzte Wiese mit geringer bis mittlerer Bedeutung im Auebereich des Achelbachs; Siedlungsflächen im Norden angrenzend	Versiegelung von Feuchtlebensräumen mit Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten; mäßige Auswirkungen aufgrund hoher Nutzungsintensität → mittlere Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Boden mittlerer Ertragsfähigkeit	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Hoher Grundwasserstand im Auebereich des Achelbachs	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung; potenzielle Hochwassergefährdung gegeben → mittlere Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kaltluftentstehungsfläche am Ortsrand; Einzugsbereich der Leitbahn für den lokalen Luftaustausch im Talraum des Achelbachs mit Versorgungsfunktionen für den Siedlungsbereich	Einschränkungen des lokalen Luftaustausches durch Siedlungsbarrieren gegeben → mittlere Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am Ortsrand mit Blick auf den Achelbach mit seinen gewässerbegleitenden Strukturen; westlich angrenzender Wanderweg	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung; Einschränkungen der Sichtbeziehungen zum Achelbach → mittlere Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohnnutzungen im nördlich angrenzenden Siedlungsgebiet; Freifläche am Ortsrand mit einseitiger Erschließung	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten → geringe Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichende Pufferzone zum südlich angrenzenden Gewässer</li> <li>• angepasste Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung, dem Dorfcharakter angemessen</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Gewässerentwicklung und -aufwertung
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	W1, W2, W3, W5, W6 in Münchsteinach
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	

<b>Standort W 4: Münchsteinach „Am Achelbach“</b>	
<b>geringe bis mittlere Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für die Schutzgüter Arten und Biotope, Wasser, Klima/Luft sowie Orts- und Landschaftsbild aufgrund des Verlustes von Feuchflächen am Siedlungsrand	
<b>Zusammenfassende Bewertung der Eignung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	<b>0</b>
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	<b>-</b>
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	<b>0</b>

**Standort W 5: Münchsteinach „Auf der Höhe“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 7,34 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	285/0 (Teilfläche), 288/0, 288/1, 301/5, 311/0 (Teilfläche), 325/0 (Teilfläche), 325/1, 326/0, 327/0, 328/0, 329/0, 330/0, 421/0
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Grünland, Streuobst, Gehölze
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Lage auf der Hochebene nördlich des Baugebietes Sandgrube Wohnen, Landwirtschaft und Wald
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft, Biotope
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten Keine Freihaltung der Hochflächen	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Süden	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße > 7 ha; meist rechteckige, teilweise unregelmäßige Grundstückszuschnitte Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Nordwesten	
Topographische Eignung Besonnung	Leichte bis starke Hanglage (Gefälle ca. 2,2 % im Norden bis 33,3 % im Süden) Süd-/Südwestexposition	
Wohnumfeldqualität	Ortsrandlage mit Bezug zur Landschaft Fehlender Bezug zur angrenzenden Siedlung aufgrund topographischer Zäsur	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Neuebersbacher Straße (dezentrale Anbindung im Bereich des Ortsausgangs); ggf. über die Hopfenstraße Weitere Erschließung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Ortsmitte, ca. 900 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung erforderlich Regenwasserkanal entlang des Weges an der südöstlichen Teilfläche	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Bäcker mit Teilgrundversorgung in ca. 900 m Entfernung	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		

<b>Standort W 5: Münchsteinach „Auf der Höhe“</b>		
Lärm	Keine Lärmemissionen aus gewerblichen Nutzungen vorhanden bzw. zu erwarten, bedingte Verkehrslärmemissionen aus der Kreisstraße	
Geruch	Keine Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten	
Leitungen	Mittelspannungsleitung verläuft z.T. auf der Fläche; Verlegung erforderlich	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (mehrere Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark; Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes im Norden angrenzend; zahlreiche Biotopflächen auf den Hanglagen und an der Grenze zum Siedlungsgebiet; extensive Grünland- und Streuobstflächen im südöstlichen Teilraum mit hoher Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt; landw. Fläche mit angrenzenden Heckenstrukturen im nordwestlichen Teilraum mit mittlerer Bedeutung	Verlust von wertvollen Biotopstrukturen zu erwarten (Bäume, Hecken, Säume); potenzielle Beeinträchtigung von Gehölz- und Offenlandarten auf südexponierten Trockenstandorten (Vögel, Reptilien) → sehr hohe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Boden geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit; hohe Erosionsgefährdung der Hanglagen	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen; Verlust erosionsschützenden Funktionen bei Freilegung und Bebauung der Hanglagen; Bodenabtragungen und -aufschüttungen zu erwarten → hohe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Großflächiges Kaltluftentstehungsgebiet auf der Höhe am Ortsrand mit wichtigen Funktionen des lokalen Luftaustausches zwischen Siedlung, Offenland und Wald	Potenzielle Beeinträchtigung der lokalen Luftaustauschzone zwischen Siedlung und Wald → mittlere Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche auf der Höhe nördlich des Siedlungsbereiches mit freiem Blick auf den Ortsteil; aufgrund topographischer Gegebenheiten eingeschränkte Zugänglichkeit für die siedlungsnahen Erholung; südöstlich verlaufender Radweg	Veränderung des strukturreichen Ortsrandes im südöstlichen Teilraum zu erwarten; Eingriff in die Abrundung durch bestehendes Siedlungsgebiet auf der südexponierten Hanglage bei potenzieller Bebauung des nordwestlichen Teilraumes → mittlere Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohnnutzungen im südlich angrenzenden Siedlungsgebiet; siedlungsnahen Freifläche mit geringer Bedeutung für die Naherholung	Eingeschränkte Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; aufgrund der topographischen Abgeschlossenheit Entstehung eines neuen Siedlungsgebietes zu erwarten; keine besonderen Immissionen zu erwarten → mittlere Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale,	Nicht betroffen	

<b>Standort W 5: Münchsteinach „Auf der Höhe“</b>	
	Ensembleschutz nicht betroffen
<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt bestehender Hecken und Gehölze</li> <li>• Eingrünung Siedlungsrand im Nordosten</li> <li>• Abstandseinhaltung zum angrenzenden Waldgebiet</li> <li>• angepasste Bauweise zum Schutz vor Erosionsgefährdung</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Gehölzpflanzungen und Nutzungsextensivierung
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	W1, W2, W3, W4, W6 in Münchsteinach
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
<b>mittlere bis hohe Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für die Schutzgüter Biotope und Arten sowie Boden aufgrund des Verlustes wertvoller Biotopstrukturen auf erosionsgefährdeten Hanglagen	
<b>Zusammenfassende Bewertung der Eignung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	-
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	-
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	-



<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,61 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	805/0
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Grünland
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Südlich angrenzende Lage zum Baugebiet Fischbach Mischgebiet, Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Norden Verlagerung des bestehenden, intakten Ortstrandes in Richtung Süden	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße > 0,5 ha; weitgehend rechteckiger, aber schmaler Grundstückszuschnitt Keine sinnvolle Erweiterungsmöglichkeit	
Topographische Eignung Besonnung	Starke Hangneigung (Gefälle ca. 21,3 %) Nordexposition	
Wohnumfeldqualität	Ortsrandlage mit guter Anbindung an die Landschaft	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Fischbachstraße/Am breiten Wasen Weitere Erschließung erforderlich Starkes Gefälle der Erschließung	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Ortsmitte, ca. 700 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Bäcker mit Teilgrundversorgung in ca. 700 m Entfernung	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		
Lärm	Keine Lärmemissionen aus Verkehr vorhanden bzw. zu erwarten Geringfügige Emissionen aus gewerblichen Nutzungen (Gewerbegebiet)	

<b>Standort W 6: Münchsteinach „Hart“</b>		
	Fischbach, Entfernung ca. 100 m)	
Geruch	Keine Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten	
Leitungen	Keine Freileitung in unmittelbarer Nähe	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (ein Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, ansonsten keine weiteren Schutzgebiete und Biotope betroffen; intensive Grünlandfläche an südlich und westlich angrenzenden Gehölz- und Streuobstbeständen mit mittlerer Bedeutung für Arten und Lebensräume; Siedlungsgebiet unmittelbar im Norden anschließend	Potenzielle Beeinträchtigung und Verlust von wertvollen Biotopstrukturen an der Flächengrenze zu erwarten (Streuobst, Gehölze und Hecken); potenzielle Beeinträchtigung von Arten (Vögel, Fledermäuse) durch Verlust der Freifläche zwischen Gehölz- und Siedlungsfläche → mittlere Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Boden geringer Ertragsfähigkeit; Erosionsgefährdung der Hanglage gegeben	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen; Verlust erosionsschützenden Funktionen bei Bebauung der Hanglage → mittlere Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kleinräumige klimatische Ausgleichsfunktionen als Verbindungskorridor zwischen großflächigen Gehölzbeständen und Siedlungsbereich	Potenzielle Beeinträchtigung der lokalen Luftaustauschzone → mittlere Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am Siedlungsrand mit Blickbeziehungen zu den ortsnahen Strukturen (Gehölze, Streuobst)	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung, jedoch Einbindung durch benachbarte Bebauung → mittlere Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohnnutzungen im nördlich angrenzenden Siedlungsgebiet; Misch- und Gewerbenutzungen in ca. 100 m westlicher Entfernung; Freifläche als Puffer zu den dichten großflächigen Gehölz- und Waldbeständen im Süden und Südwesten	Potenzielle Einschränkungen der Wohnqualität des bestehenden Siedlungsgebietes bei Wegfall des freien Puffers zu den großflächigen Strukturen im Süden (Beengtheit) → mittlere Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt bestehender Hecken und Gehölze</li> <li>• Abstandseinhaltung zum angrenzenden Gehölze</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Gehölzergänzungen und -pflege
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	W1, W2, W3, W4, W5 in Münchsteinach



<b>Standort W 6: Münchsteinach „Hart“</b>	
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
mittlere <b>Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für die Schutzgüter Biotop und Arten, Boden, Klima/Luft, Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch	
<b>Zusammenfassende Bewertung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	-
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	0
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	0

**Standort M 1: Münchsteinach „Am Gründlein“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,13 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	434/0, 435/0
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Gemischte Nutzung und Gehölze
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Lage am südöstlichen Ortsrand von Münchsteinach am Gründleingraben Mischgebiet, Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

**Bewertung der städtebaulichen Belange**

<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten Keine Freihaltung des noch unverbauten Talrandbereiches	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Westen Verlagerung des bestehenden, intakten Ortstrandes in Richtung Osten	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße < 0,5 ha; weitgehend rechteckiger, aber schmaler Grundstückszuschnitt Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Süden (M 3)	
Topographische Eignung Besonnung	Sehr geringe Hangneigung (Gefälle ca. 3,3 %) Ostexposition	
Qualität für gemischte Nutzung	Ortsrandlage (mangelnde Zentralität); sinnvoll als Erweiterungsfläche für angrenzende gewerbliche Nutzung	

**Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung**

Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Wildenbergstraße Keine weitere Erschließung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Ortsmitte, ca. 900 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung in der Wildenbergstraße vorhanden	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Bäcker mit Teilgrundversorgung in ca. 900 m Entfernung	

**Immissionsschutz, technischer Umweltschutz**

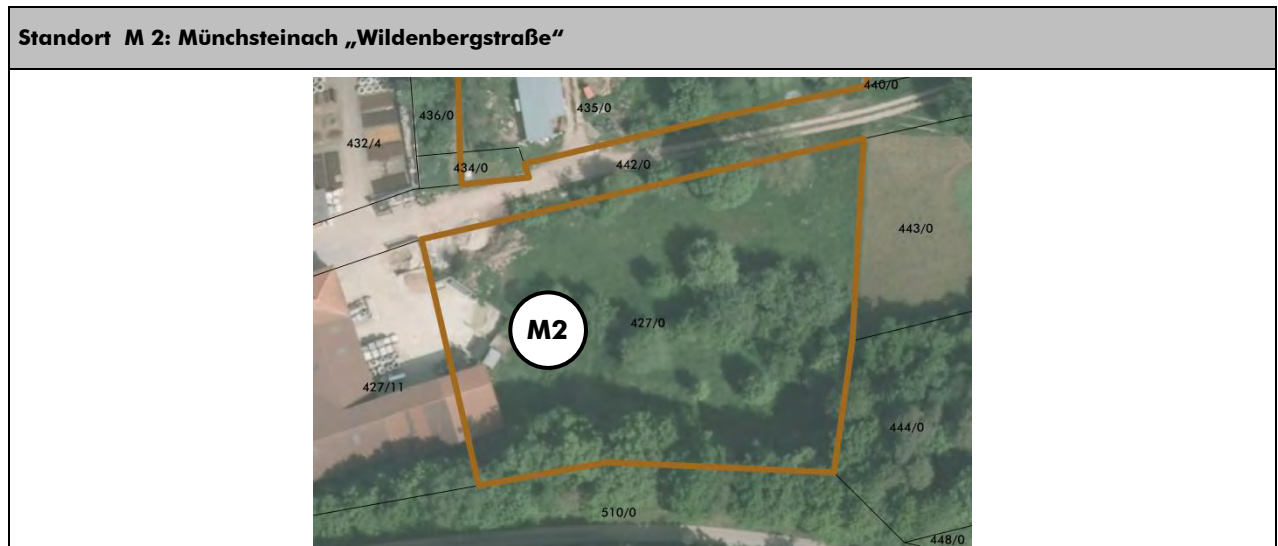
Lärm	Für gewerbliche Nutzung: Lärmschutzaufgaben aufgrund nahegelegener Wohnnutzungen	
------	--	--

<b>Standort M 1: Münchsteinach „Am Gründlein“</b>		
Geruch	Für gewerbliche Nutzung: Auflagen aufgrund nahegelegener Wohnnutzungen	
Leitungen	Keine Freileitung in unmittelbarer Nähe	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (ein Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark; Biotopstrukturen im nördlich angrenzenden Verlauf des Gründleinbaches betroffen; bestehende Nutzung der intensiven Weidehaltung mit Lagerfläche und Gehölzbeständen; dauerhaft fließender Gründleinbach grenzt im Norden und Westen an die Fläche an; Lage im eigentlichen Auebereich; aufgrund der geringen Flächengröße nur mäßige Bedeutung für Tiere und Pflanzen	Beeinträchtigung und Verlust von wertvollen Biotopstrukturen im Einzugsbereich des Gründleinbaches zu erwarten (Hecken und Gehölze); potenzieller Verlust von Gewässer- und Feuchtlebensraum für Tiere und Pflanzen; Vorbelastung durch bestehende Nutzung gegeben → hohe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Keine Bewertung der Ertragsfähigkeit; Feuchtstandort der eigentlichen Aue	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Einzugsgebiet des Gründleinbaches (Aue), der das Mühlholz sowie den östlichen Talraum zur Steinach entwässert	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern; Eintrag von Feinmaterial und diffusen Schadstoffen zu erwarten; Vorbelastung durch intensive Beweidung → hohe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kleinräumige klimatische Ausgleichsfunktionen des Talraumes als Verbindungskorridor zwischen dem östlichen Waldgebiet und dem westlich angrenzenden Siedlungsbereich	Potenzielle Beeinträchtigung der lokalen Luftaustauschzone → mittlere Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am Siedlungsrand; keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung; strukturreiche Ortsabgrenzung im Gründleintal	Geringe Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung; Vorbelastung durch bestehende Nutzung → geringe Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Westlich anschließende Misch- und Gewerbenutzungen; keine Bedeutung für die Wohnnutzung	Lärmimmissionen bei Entwicklung als Mischgebiet zu erwarten; Verlust von Freiflächen in geringem Umfang; Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen → geringe Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt bestehender Hecken und Gehölze</li> <li>• Einhaltung von Rodungszeiten</li> <li>• Puffer zum angrenzenden Graben</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Gewässerentwicklung, Pflanzung und Pflege von Gehölzen

<b>Standort M 1: Münchsteinach „Am Gründlein“</b>	
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	M2 in Münchsteinach
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
mittlere bis hohe <b>Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für die Schutzgüter Biotope und Arten sowie Wasser aufgrund des Verlustes von überprägten Gewässerlebensräumen	
<b>Zusammenfassende Bewertung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	-
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	0
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	0



<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,34 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	427/0
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Gemischte Nutzung und Gehölze
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Lage am südöstlichen Ortsrand von Münchsteinach am Gründleingraben Mischgebiet, Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten Keine Freihaltung des noch unverbauten Talrandbereiches	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Westen Verlagerung des bestehenden, intakten Ortstrandes in Richtung Osten	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße < 0,5 ha; weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Norden (M 2)	
Topographische Eignung Besonnung	Starke Hangneigung (Gefälle ca. 19,2 %) Nordwestexposition	
Qualität für gemischte Nutzung	Ortsrandlage (mangelnde Zentralität); sinnvoll als Erweiterungsfläche für angrenzende gewerbliche Nutzung	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Wildenbergstraße Keine weitere Erschließung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Ortsmitte, ca. 900 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung in der Wildenbergstraße vorhanden	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Bäcker mit Teilgrundversorgung in ca. 900 m Entfernung	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		
Lärm	Für gewerbliche Nutzung: Lärmschutzaufgaben aufgrund nahegelegener Wohnnutzungen	

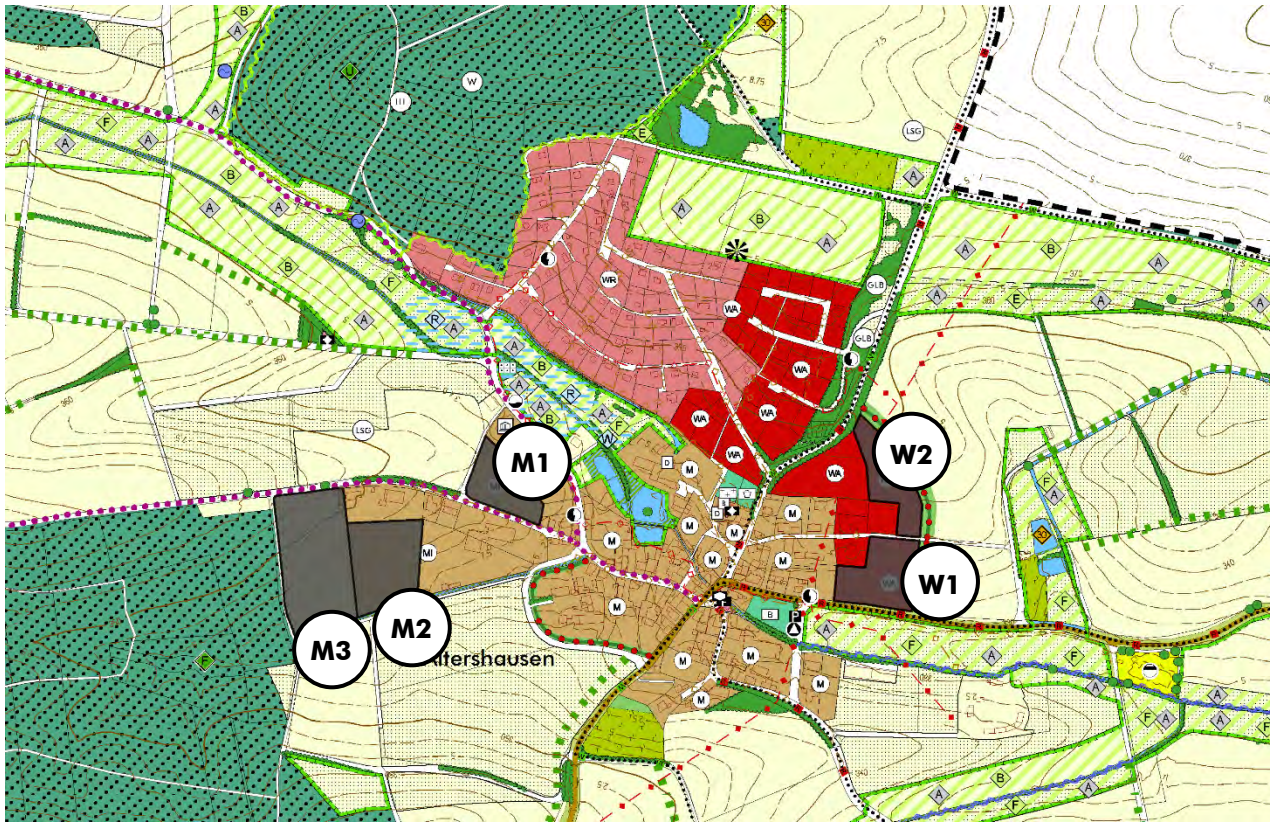
<b>Standort M 2: Münchsteinach „Wildenbergstraße“</b>		
Geruch	Für gewerbliche Nutzung: Auflagen aufgrund nahegelegener Wohnnutzungen	
Leitungen	Keine Freileitung in unmittelbarer Nähe	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (ein Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark; Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes unmittelbar im Osten angrenzend; wertvolle Gehölzfläche mit hoher Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt am Siedlungsrand;	Gehölzrodungen zu bei Bauflächenentwicklung zu erwarten; Verlust von Lebensraum für gehölzbewohnende Arten (Vögel) → hohe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Extensive Nutzung und Gehölzaufwuchs aufgrund der sehr geringer Ertragsfähigkeit des Bodens; Erosionsgefährdung durch Wassererosion	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → mittlere Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kleinräumige klimatische Ausgleichsfunktionen des Talraumes als Verbindungskorridor zwischen dem östlichen Waldgebiet und dem westlich angrenzenden Siedlungsbereich	Potenzielle Beeinträchtigung der lokalen Luftaustauschzone → mittlere Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Strukturreiche Abrundung der Siedlungsfläche im Gründleintal; Sichtschutz vor bestehenden Gewerbenutzungen	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung; Verlust des Sichtschutzes → mittlere Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Westlich anschließende Misch- und Gewerbenutzungen; keine Bedeutung für die Wohnnutzung	Lärmimmissionen bei Entwicklung als Mischgebiet zu erwarten; Verlust der strukturreichen Freiflächen; Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen → geringe Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einhaltung von Rodungszeiten</li> <li>• Erhalt möglichst vieler Bäume</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Pflanzung und Pflege von Gehölzen
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	M1 in Münchsteinach
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
<b>mittlere bis hohe Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für die Schutzgüter Biotope und Arten aufgrund des potenziellen Verlustes von Gehölzstrukturen	

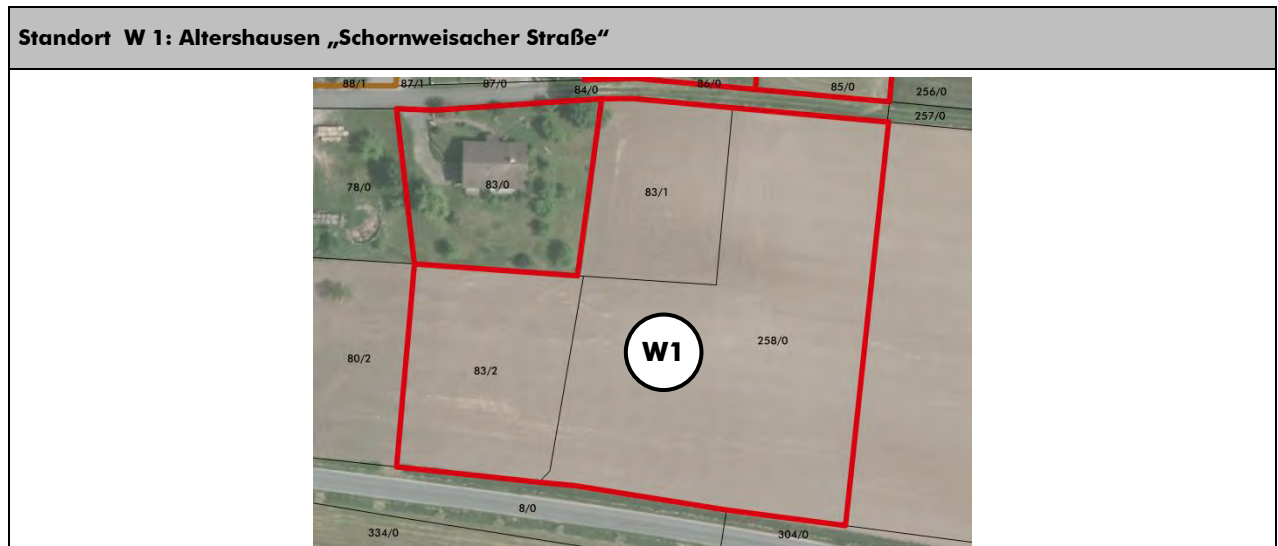
<b>Zusammenfassende Bewertung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	-

<b>Standort M 2: Münchsteinach „Wildenbergstraße“</b>	
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	<b>0</b>
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	<b>0</b>

**Altershausen:**

Übersichtskarte Vergleich potenzieller Alternativstandorte für Wohn- und gemischte Nutzungen in Altershausen





<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,91 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	83/1, 83/2, 258/0 (Teilfläche)
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Ackerfläche
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Lage am östlichen Ortsrand von Altershausen Gemischte Nutzungen, Wohnen, Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Westen Verlagerung des bestehenden Ortstrandes im Sinne einer Ortsabrundung	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße > 0,5 ha; weitgehend rechteckige Grundstückszuschnitte Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Norden	
Topographische Eignung Besonnung	Leichte Hanglage (Gefälle ca. 6,5 %) Südexposition	
Wohnumfeldqualität	Ortsrandlage; Lage an der Kreisstraße NEA 1	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Schornweisacher Straße und den Grubenweg Weitere Erschließung in geringem Umfang erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Altershausen, ca. 200 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung weitgehend vorhanden Mischwasserkanal entlang der südlich verlaufenden Straße sowie entlang des nördlich angrenzenden Weges	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Keine Versorgungseinrichtungen im Ortsteil vorhanden	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		
Lärm	Keine Lärmemissionen aus gewerblichen Nutzungen vorhanden bzw. zu erwarten, bedingte Verkehrslärmemissionen aus der Kreisstraße	

<b>Standort W 1: Altershausen „Schornweisacher Straße“</b>		
Geruch	Keine maßgeblichen Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten	
Leitungen	Südlich und westlich verlaufende Mittelspannungsleitung in unmittelbarer Nähe; keine Verlegung erforderlich	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (mehrere Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, ansonsten keine Schutzgebiete und Biotope betroffen; intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung; an westliche Siedlungsflächen angrenzend	Verlust von Offenland-Lebensräumen geringer Bedeutung durch Versiegelung → geringe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Boden mittlerer Ertragsfähigkeit; keine besonderen Schutzfunktionen	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung; Vorbelastung durch diffuse Stoffeinträge aus der Landwirtschaft → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kaltluftentstehungsfläche am Ortsrand; Hangbereich für Kaltluftabflussbahnen	geringe Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am Ortsrand; südlich verlaufender Radweg auf der Kreisstraße NEA 1	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung, jedoch Einbindung durch benachbarte Bebauung; Aufwertung der intensiv genutzten Flächen durch Strukturanreicherung im Zuge der Bebauung möglich → geringe Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohn- und Mischnutzungen im Westen angrenzend; siedlungsnahe Freifläche	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten → geringe Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	• Ortsrandeingrünung und Aufwertung des Ortsbildes
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Pflanzung und Pflege von Gehölzen im Zuge der Ortsrandeingrünung
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	W2 in Altershausen
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
geringe Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter	

<b>Zusammenfassende Bewertung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>
--

<b>Standort W 1: Altershausen „Schornweisacher Straße“</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	<b>0</b>
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	<b>0</b>
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	<b>+</b>

**Standort W 2: Altershausen „Pfälzersteig“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,76 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	85/0, 256/0 (Teilfläche)
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Ackerfläche
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Lage nördlich des Grubenweges am östlichen Ortsrand von Altershausen Wohnen, Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

**Bewertung der städtebaulichen Belange****Siedlungsstruktur**

Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Süden Sinnvolle Ortsabrundung nur im Zusammenhang mit der Entwicklung der westlich angrenzenden Flächen	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße > 0,5 ha; weitgehend rechteckiger, sich in Richtung Norden verjüngender Grundstückszuschnitt Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Süden (W 1)	
Topographische Eignung Besonnung	Leichte - mittlere Hanglage (Gefälle ca. 8,2 %) Süd-/Südostexposition	
Wohnumfeldqualität	Ortsrandlage mit angrenzender, intensiv landwirtschaftlicher Nutzung	

**Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung**

Anbindung an örtliche Verkehrswege	Anbindung über den Grubenweg Weitere Erschließung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Altershausen, ca. 500 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Mischwasserkanal entlang des südlich verlaufenden Weges in unmittelbarer Nähe Weitere Erschließung erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Keine Versorgungseinrichtungen im Ortsteil vorhanden	

**Immissionsschutz, technischer Umweltschutz**

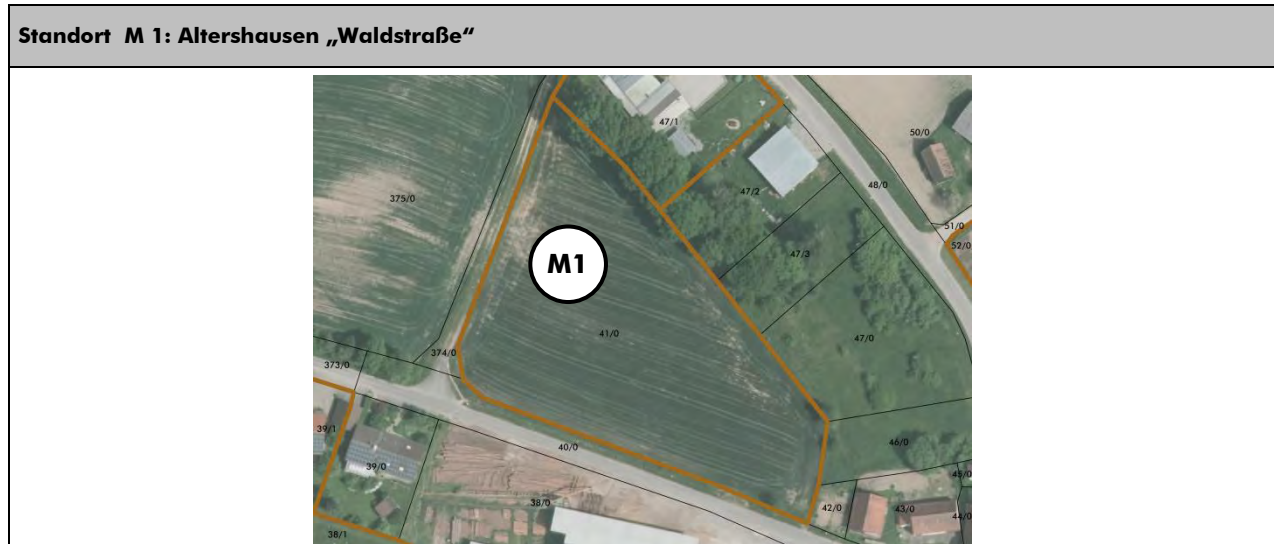
Lärm	Keine Lärmemissionen aus Verkehr oder gewerblichen Nutzungen vorhanden	
------	--	--

<b>Standort W 2: Altershausen „Pfälzersteig“</b>		
	bzw. zu erwarten	
Geruch	Keine Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten	
Leitungen	Mittelspannungsleitung durchquert die Fläche vertikal; Verlegung erforderlich	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (mehrere Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, keine Biotope betroffen; Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes im Nordosten angrenzend; intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung	Verlust von Offenland-Lebensräumen geringer Bedeutung durch Versiegelung → geringe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Boden geringer und mittlerer Ertragsfähigkeit; keine besonderen Schutzfunktionen	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung; Vorbelastung durch diffuse Stoffeinträge aus der Landwirtschaft → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kaltluftentstehungsfläche am Ortsrand; Hangbereich für Kaltluftabflussbahnen	geringe Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am Ortsrand; nordwestlich verlaufender Rad- und Wanderweg auf der Verbindungsstraße nach Kienfeld	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung; Aufwertung der intensiv genutzten Flächen durch Strukturaneicherung im Zuge der Bebauung möglich → geringe Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Durch den rechtskräftigen Flächennutzungsplan unbebautes Wohngebiet im Westen angrenzend; bestehende Wohn- und Mischnutzung im Süden; siedlungsnah Freifläche	Priorität des ausgewiesenen und bisher unbebauten Wohngebietes; Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten → mittlere Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	• Ortsrandeingrünung im Nordosten
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Pflanzung und Pflege von Gehölzen
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	W1 in Altershausen
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
<b>geringe bis mittlere Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für das Schutzgut Mensch und Wohnumfeld aufgrund bisher unbebauter, prioritär zu entwickelnder Bauflächen	

<b>Standort W 2: Altershausen „Pfälzersteig“</b>	
<b>Zusammenfassende Bewertung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	<b>0</b>
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	<b>-</b>
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	<b>+</b>



<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,69 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	41/0
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Ackerfläche
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Lage nördlich der Waldstraße am westlichen Ortsrand von Altershausen Gemischte Nutzungen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Norden, Osten und Süden Ortsabrundung	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße > 0,5 ha; weitgehend rechteckiger, sich in Richtung Osten verjüngender Grundstückszuschnitt Erweiterungsmöglichkeit in Westen / Südwesten	
Topographische Eignung Besonnung	Leichte Hanglage (Gefälle ca. 6,0 %) Südostexposition	
Qualität für gemischte Nutzung	Ortsrandlage; sinnvoll als Erweiterungsfläche für angrenzende gewerbliche Nutzung; Restriktionen durch angrenzende Wohnnutzungen	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Waldstraße Keine weitere verkehrliche Erschließung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Altershausen, ca. 400 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Misch- und Regenwasserkanal entlang der südlich verlaufenden Straße Keine weitere Erschließung erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Keine Versorgungseinrichtungen im Ortsteil vorhanden	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		
Lärm	Für gewerbliche Nutzung: Lärmschutzaufgaben aufgrund angrenzender	

<b>Standort M 1: Altershausen „Waldstraße“</b>		
	Wohnnutzungen	
Geruch	Für gewerbliche Nutzung: Auflagen aufgrund angrenzender Wohnnutzungen	
Leitungen	Keine Freileitung in unmittelbarer Nähe	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (ein Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, ansonsten keine weiteren Schutzgebiete und Biotop betroffen; intensiv genutzter Acker mit geringer Bedeutung; kleinere Gehölzflächen im Norden und Nordosten angrenzend; strukturarmer Graben im Süden als Flächenabtrennung zur Straße	Potenzielle Beeinträchtigung und Verlust von Gehölzen an der Flächengrenze kaum zu erwarten (Gehölze auf Privatflächen); Überprägung des Grabens zu erwarten → geringe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Boden mittlerer Ertragsfähigkeit	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kaltluftentstehungsfläche am Ortsrand; keine besonderen klimatischen Funktionen / Leitbahnen	Keine Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am Siedlungsrand ohne Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild	Veränderung des Ortsbildes am Siedlungsrand durch zusätzliche Bebauung; Vorbelastung durch gegenüberliegendes Sägewerk → geringe Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohnnutzungen in ca. 250 m Entfernung; Mischnutzungen mit Wohngebäuden im umliegendem Siedlungsgebiet; großflächiges Sägewerk auf gegenüberliegender Fläche	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; Immissionen durch bestehendes Sägewerk zu erwarten; Vorbelastung durch Sägewerk gegeben → mittlere Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt angrenzender Hecken und Gehölze</li> <li>• Eingrünung Siedlungsrand</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Ergänzung, Pflanzung und Pflege von Gehölzen
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	M2 und M3 in Altershausen
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
<b>geringe bis mittlere Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für das Schutzgut Mensch und Wohnumfeld aufgrund zu erwartender Immissionen im Zuge der Bauentwicklung	

<b>Zusammenfassende Bewertung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	<b>0</b>



<b>Standort M 1: Altershausen „Waldstraße“</b>	
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	<b>0</b>
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	<b>+</b>

**Standort M 2: Altershausen „Westlich Sägewerk“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 1,17 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	372/0 (Teilfläche)
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Grünland
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Lage westlich angrenzend an bestehenden Gewerbebetrieb (Sägewerk) Gemischte Nutzungen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

**Bewertung der städtebaulichen Belange**

<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Regionalplan) Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Norden und Westen Ortsabrundung	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße > 1 ha; weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt Erweiterungsmöglichkeit in Richtung Westen	
Topographische Eignung Besonnung	Leichte Hanglage (Gefälle ca. 6,3 %) Süd-/Südostexposition	
Qualität für gemischte Nutzung	Ortsrandlage; sinnvoll als Erweiterungsfläche für angrenzende gewerbliche Nutzung	

**Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung**

Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über einen südlich des Grundstücks verlaufenden Flurweg, ggf. über die Waldstraße Weitere verkehrliche Erschließung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Altershausen, ca. 600 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Keine Erschließung vorhanden, Erschließungsmaßnahmen erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Keine Versorgungseinrichtungen im Ortsteil vorhanden	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		
Lärm	Für gewerbliche Nutzung: Geringe Restriktionen zu erwarten	

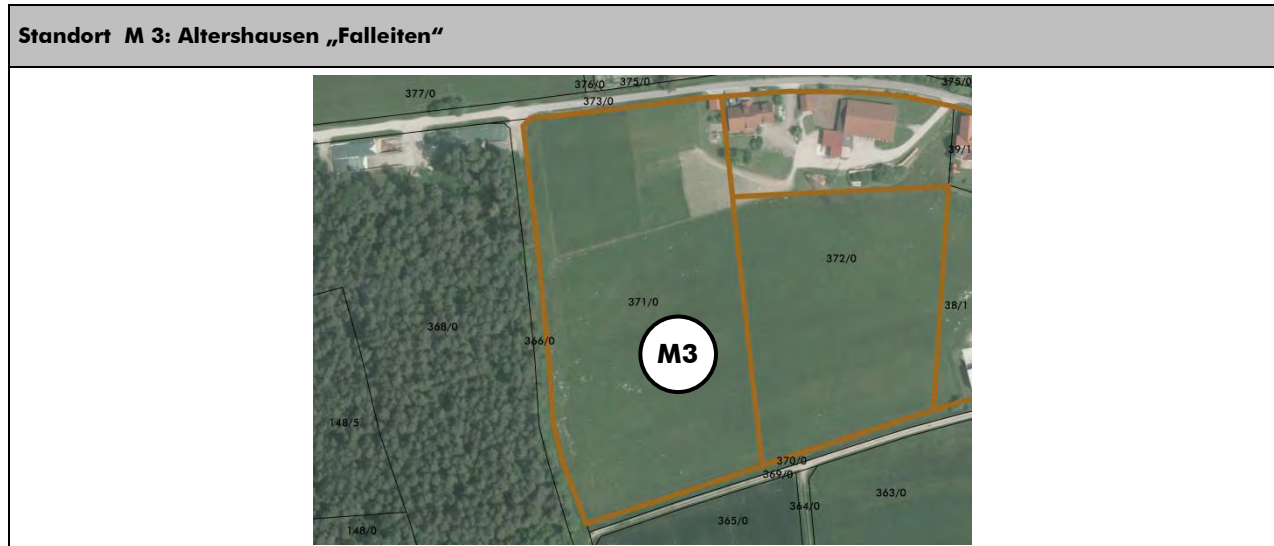
<b>Standort M 2: Altershausen „Westlich Sägewerk“</b>		
	Emissionen durch vorhandene gewerbliche Nutzung (Sägewerk)	
Geruch	Für gewerbliche Nutzung: Geringe/keine Restriktionen vorhanden bzw. zu erwarten	
Leitungen	Keine Freileitung in unmittelbarer Nähe	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (ein Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, ansonsten keine weiteren Schutzgebiete und Biotope betroffen; intensiv genutztes Grünland mit geringer Bedeutung; südlich verlaufender Graben als Flächenabgrenzung zum Weg	Verlust von Offenland-Lebensräumen geringer Bedeutung durch Versiegelung; Überprägung des Grabens zu erwarten → geringe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Boden geringer Ertragsfähigkeit	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung; Vorbelastung durch diffuse Einträge in den Boden sowie in den Graben → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand; keine besonderen klimatischen Funktionen / Leitbahnen	Keine Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am Siedlungsrand ohne Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild; fehlende Ortsrandeingrünung	Veränderung des Ortsbildes am Siedlungsrand durch zusätzliche Bebauung; Vorbelastung durch angrenzendes Sägewerk → geringe Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohnnutzungen in ca. 300 m Entfernung; Mischnutzungen mit Wohngebäuden nördlich angrenzend; großflächiges Sägewerk im Osten angrenzend	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; Immissionen durch bestehendes Sägewerk zu erwarten; Vorbelastung durch Sägewerk gegeben → mittlere Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Eingrünung Siedlungsrand</li> <li>landschaftliche Gestaltung des Ortsrandes</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Ergänzung, Pflanzung und Pflege von Gehölzen
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	M1 in Altershausen
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
<b>geringe bis mittlere Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für das Schutzgut Mensch und Wohnumfeld aufgrund zu erwartender Immissionen im Zuge der Bauentwicklung	

<b>Zusammenfassende Bewertung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>
--

<b>Standort M 2: Altershausen „Westlich Sägewerk“</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	<b>0</b>
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	<b>-</b>
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	<b>+</b>



<b>Bruttofläche</b>	ca. 1,91 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	371/0 (Teilfläche)
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Grünland
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Lage westlich angrenzend ans Sägewerk, am Waldrand Gemischte Nutzungen, Landwirtschaft und Wald
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Landschaftliches Vorbehaltsgebiet (Regionalplan) Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Westen Entwicklung nur bei Erschließung von M2 sinnvoll	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße > 1,5 ha; weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt Keine Erweiterung sinnvoll	
Topographische Eignung Besonnung	Leichte Hanglage (Gefälle ca. 6,5 %) Südostexposition	
Qualität für gemischte Nutzung	Ortsrandlage; sinnvoll als Erweiterungsfläche für angrenzende gewerbliche Nutzung	

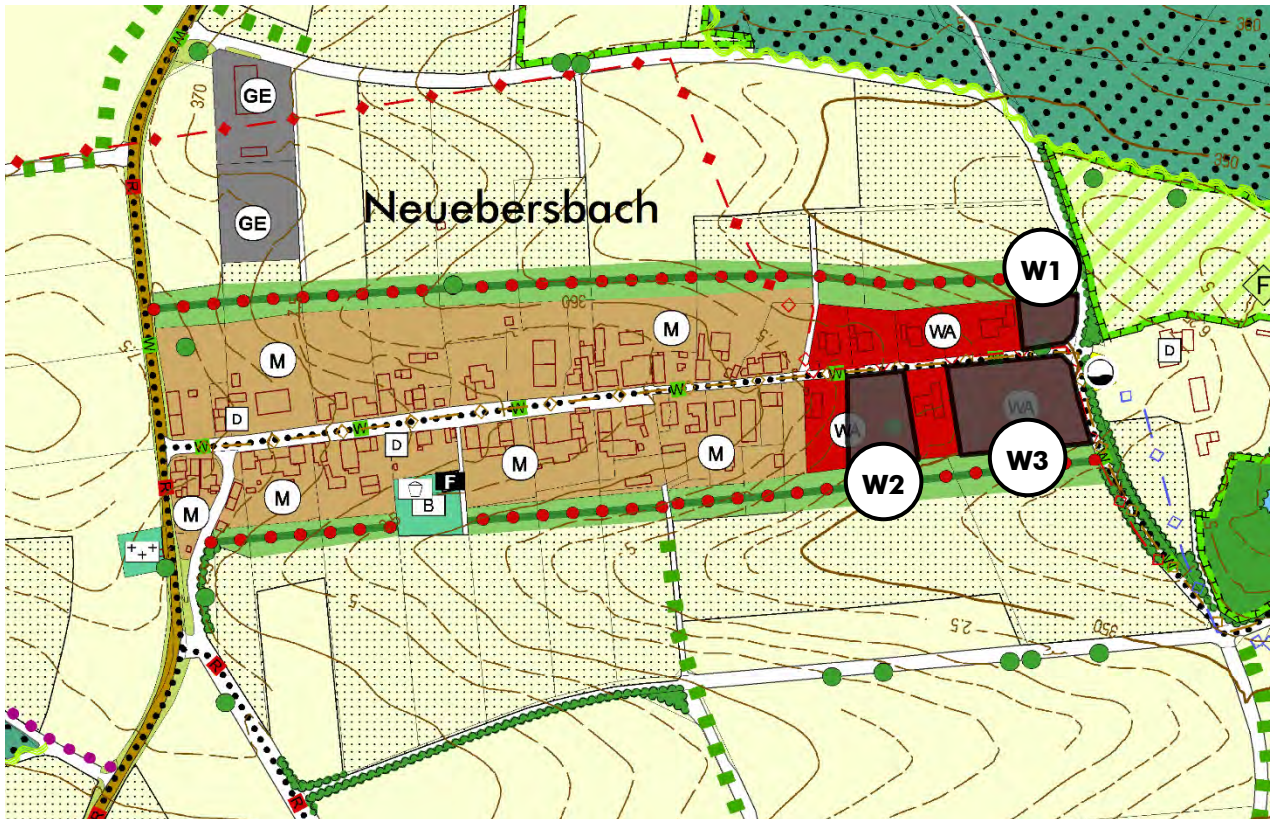
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Verlängerung der Waldstraße, einen südlich des Grundstücks verlaufenden Flurweg, oder einen westlich des Grundstücks verlaufenden Flurweg möglich Weitere verkehrliche Erschließung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Altershausen, ca. 700 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Keine Erschließung vorhanden, Erschließungsmaßnahmen erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Keine Versorgungseinrichtungen im Ortsteil vorhanden	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		
Lärm	Für gewerbliche Nutzung: Geringe Restriktionen zu erwarten	

<b>Standort M 3: Altershausen „Falleiten“</b>		
	Emissionen durch vorhandene gewerbliche Nutzung (Sägewerk)	
Geruch	Für gewerbliche Nutzung: Geringe/keine Restriktionen vorhanden bzw. zu erwarten	
Leitungen	Keine Freileitung in unmittelbarer Nähe	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (ein Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, ansonsten keine weiteren Schutzgebiete und Biotope betroffen; Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes im Westen und Norden angrenzend; intensiv genutztes Grünland mit geringer Bedeutung; südlich verlaufender Graben als Flächenabgrenzung zum Weg; Waldflächen im Westen angrenzend	Verlust von Offenland-Lebensräumen geringer Bedeutung durch Versiegelung; Überprägung des Grabens zu erwarten; potenzielle Beeinträchtigung von waldbewohnenden Arten durch Bebauung und Immissionen → mittlere Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Boden geringer Ertragsfähigkeit	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung; Vorbelastung durch diffuse Einträge in den Boden sowie in den Graben → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand; keine besonderen klimatischen Funktionen / Leitbahnen	Keine Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am erweiterten Siedlungsrand als offener Korridor zwischen Siedlung und Wald	Veränderung des Ortsbildes am Siedlungsrand durch zusätzliche Bebauung; Einschränkung der Blickbeziehungen zum Wald zu erwarten; Bedeutungsverlust des prägenden Waldrandes → mittlere Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohnnutzungen in ca. 400 m Entfernung; Mischnutzungen mit Wohngebäuden nordöstlich angrenzend; großflächiges Sägewerk in ca. 100m östlicher Richtung angrenzend	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; Immissionen durch bestehendes Sägewerk zu erwarten; prioritäre Entwicklung von M2 anzustreben → mittlere Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

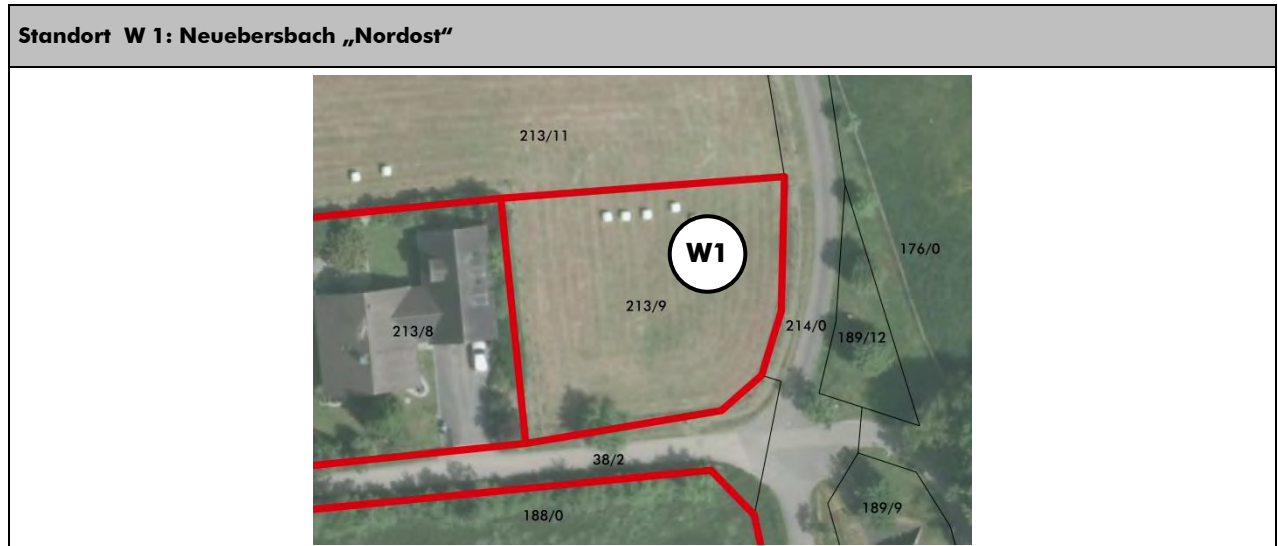
<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einhaltung eines ausreichenden Abstandes zum angrenzenden Waldgebiet</li> <li>• Eingrünung Siedlungsrand</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Ergänzung, Pflanzung und Pflege von Gehölzen
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	M1 und M2 in Altershausen

<b>Standort M 3: Altershausen „Falleiten“</b>	
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
geringe bis mittlere <b>Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für die Schutzgüter Biotope und Arten, Orts und Landschaftsbild sowie Mensch und Wohnumfeld aufgrund des Verlustes walddaher Freiflächen und zu erwartender Immissionen im Zuge der Bauentwicklung	
<b>Zusammenfassende Bewertung als Wohn- oder gemischte Bafläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	<b>0</b>
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	<b>-</b>
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	<b>0</b>

**Neuebersbach:**

Übersichtskarte Vergleich potenzieller Alternativstandorte für Wohn- und gemischte Nutzungen in Neuebersbach





<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,13 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	213/9
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Grünland
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Lage am östlichen Ortsrand von Neuebersbach Wohnen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Grünfläche (Ortsrandeingrünung)
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Westen Ortsabrundung	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße < 0,5 ha; weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt Keine Erweiterung sinnvoll	
Topographische Eignung Besonnung	Geringe Hangneigung (Gefälle ca. 4,5 %) Nordostexposition	
Wohnumfeldqualität	Ortsrandlage mit guter Anbindung an die Landschaft	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Ortsstraße Keine weitere verkehrliche Erschließung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Neuebersbach, ca. 650 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Mischwasserkanal im Straßenraum vorhanden Keine weitere Erschließung erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Keine Versorgungseinrichtungen im Ortsteil vorhanden	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		
Lärm	Keine Lärmemissionen aus Verkehr oder gewerblichen Nutzungen vorhanden bzw. zu erwarten	
Geruch	Keine Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu	

<b>Standort W 1: Neuebersbach „Nordost“</b>		
	erwarten	
Leitungen	Mittelspannungsleitung verläuft in ca. 200 m Entfernung nordwestlich des Grundstücks; keine Verlegung erforderlich; Anschluss gegeben	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (ein Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, ansonsten keine Schutzgebiete und Biotope betroffen; intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche mit geringer Bedeutung; an westliche Siedlungsflächen angrenzend	Verlust von Offenland-Lebensräumen geringer Bedeutung durch Versiegelung → geringe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Boden mittlerer Ertragsfähigkeit; keine besonderen Schutzfunktionen	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kaltluftentstehungsfläche am Ortsrand	keine Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am Ortsrand mit mittlerer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild mit Trennungsfunktion zwischen dem Straßendorf und dem denkmalgeschützten Pirkachshof; südlich verlaufender Weiher-Wanderweg des Landkreises	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung, jedoch Einbindung durch benachbarte Bebauung; räumliche Verbindung des Pirkachshof mit dem Straßendorf → mittlere Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohnnutzungen im Westen angrenzend; siedlungsnahe Freifläche	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten; Erschließung des Ortsrandes → geringe Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ortsrandeingrünung im Norden</li> <li>Anpassung der Bauweise an charakteristische Dorfstrukturen</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Pflanzung und Pflege von Gehölzen als Ortsrandeingrünung
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	W2 und W3 in Neuebersbach
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
<b>geringe bis mittlere Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für das Schutzgut Mensch und Wohnumfeld aufgrund der östlichen Verlängerung des Straßendorfes und der damit verbundenen Verringerung der räumlichen Trennung zum Pirkachshof	

<b>Zusammenfassende Bewertung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>
--

<b>Standort W 1: Neuebersbach „Nordost“</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	+
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	+
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	+

**Standort W 2: Neuebersbach „Süd“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,29 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	189/8 (Teilfläche), 189/10
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Grünland
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Lage am südöstlichen Ortsrand von Neuebersbach Wohnen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

**Bewertung der städtebaulichen Belange****Siedlungsstruktur**

Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Norden, Westen und Osten Ortsabrundung	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße < 0,5 ha; weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt Keine Erweiterung sinnvoll	
Topographische Eignung Besonnung	Leichte Hanglage (Gefälle ca. 6,6 %) Südostexposition	
Wohnumfeldqualität	Ortsrandlage mit guter Anbindung an die Landschaft	

**Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung**

Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Ortsstraße Keine weitere verkehrliche Erschließung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Neuebersbach, ca. 550 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Mischwasserkanal im Straßenraum vorhanden Keine weitere Erschließung erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Keine Versorgungseinrichtungen im Ortsteil vorhanden	

**Immissionsschutz, technischer Umweltschutz**

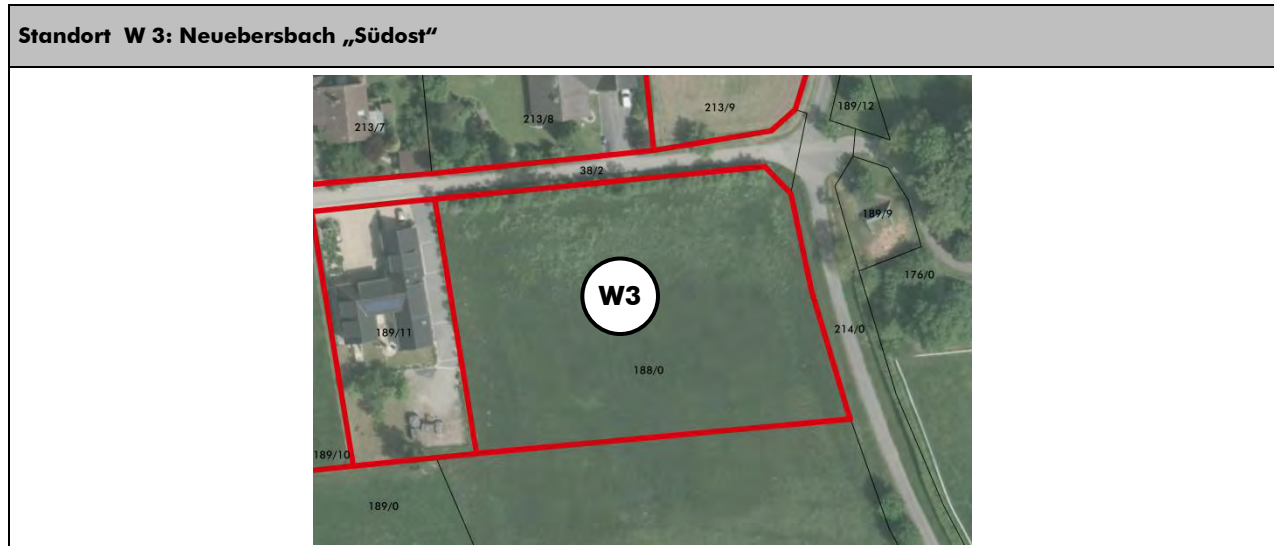
Lärm	Keine Lärmemissionen aus Verkehr oder gewerblichen Nutzungen vorhanden bzw. zu erwarten	
------	---	--

<b>Standort W 2: Neuebersbach „Süd“</b>		
Geruch	Keine Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten	
Leitungen	Keine Freileitung im unmittelbaren Umfeld vorhanden	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (mehrere Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, ansonsten keine Schutzgebiete und Biotope betroffen; intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer Bedeutung; an westliche Siedlungsflächen angrenzend	Verlust von Offenland-Lebensräumen geringer Bedeutung durch Versiegelung → geringe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Böden mittlerer Ertragsfähigkeit; keine besonderen Schutzfunktionen	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern; Vorbelastungen durch diffuse Einträge aus der Landwirtschaft → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kaltluftentstehungsfläche am Ortsrand	keine Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am Ortsrand mit mittlerer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild mit Trennungsfunktion zwischen dem Straßendorf und dem denkmalgeschützten Pirkachshof; nördlich und östlich verlaufender Weiher-Wanderweg des Landkreises	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung, jedoch Einbindung durch benachbarte Bebauung → geringe Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohnnutzungen im Westen angrenzend; siedlungsnah Freiflächen; westliche Teilfläche als Baulücke	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten; Erschließung des Ortsrandes; Erschließung der Baulücke → geringe Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortsrandeingrünung im Süden</li> <li>• Erhalt bestehender Bäume und Hecken</li> <li>• Anpassung der Bauweise an charakteristische Dorfstrukturen</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Pflanzung und Pflege von Gehölzen als Ortsrandeingrünung
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	W1 und W3 in Neuebersbach
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
<b>geringe Umweltauswirkungen</b> für alle Schutzgüter	

<b>Standort W 2: Neuebersbach „Süd“</b>	
<b>Zusammenfassende Bewertung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	+
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	+
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	+



<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,56 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	188/0
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Grünland
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Lage am südöstlichen Ortsrand von Neuebersbach Wohnen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Westen, an den Pirkachshof im Osten Ortsabrundung	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße > 0,5 ha; weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt Keine Erweiterung sinnvoll	
Topographische Eignung Besonnung	Leichte Hanglage (Gefälle ca. 6,6 %) Südostexposition	
Wohnumfeldqualität	Ortsrandlage mit guter Anbindung an die Landschaft	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Ortsstraße Keine weitere verkehrliche Erschließung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Neuebersbach, ca. 650 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Mischwasserkanal im Straßenraum vorhanden Keine weitere Erschließung erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Keine Versorgungseinrichtungen im Ortsteil vorhanden	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		
Lärm	Keine Lärmemissionen aus Verkehr oder gewerblichen Nutzungen vorhanden bzw. zu erwarten	

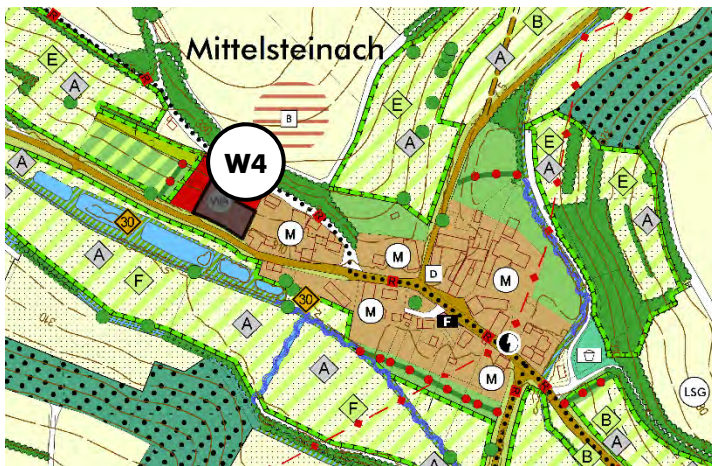
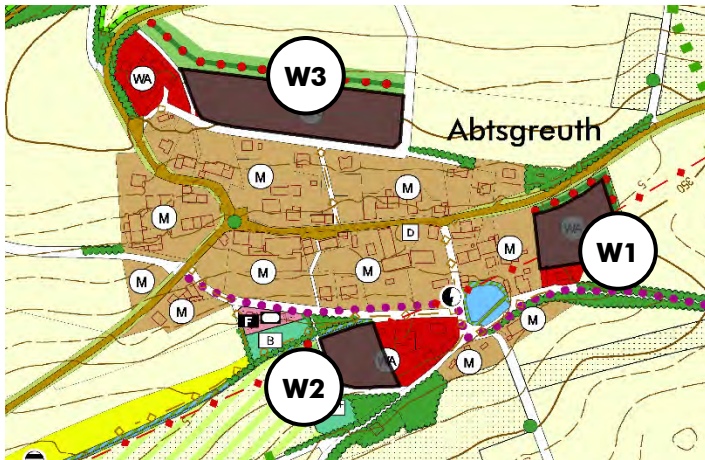
<b>Standort W 3: Neuebersbach „Südost“</b>		
Geruch	Keine Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten	
Leitungen	Keine Freileitung im unmittelbaren Umfeld vorhanden	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (ein Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, ansonsten keine Schutzgebiete und Biotope betroffen; intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer Bedeutung; an westliche Siedlungsflächen angrenzend	Verlust von Offenland-Lebensräumen geringer Bedeutung durch Versiegelung → geringe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Böden mittlerer Ertragsfähigkeit; keine besonderen Schutzfunktionen	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern; Vorbelastungen durch diffuse Einträge aus der Landwirtschaft → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kaltluftentstehungsfläche am Ortsrand	keine Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am Ortsrand mit mittlerer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild mit Trennungsfunktion zwischen dem Straßendorf und dem denkmalgeschützten Pirkachshof; nördlich und östlich verlaufender Weiher-Wanderweg des Landkreises	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung, jedoch Einbindung durch benachbarte Bebauung; räumliche Verbindung des Pirkachshof mit dem Straßendorf → mittlere Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohnnutzungen im Westen angrenzend; siedlungsnaher Freiflächen; westliche Teilfläche als Baulücke	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten; Erschließung des Ortsrandes; Erschließung der Baulücke → geringe Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

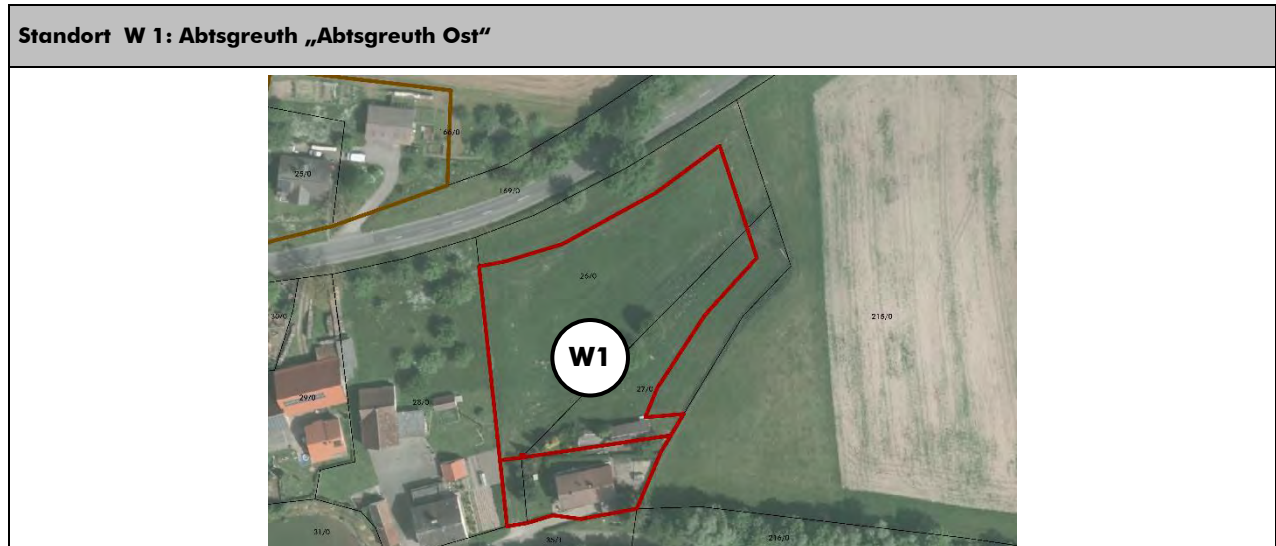
<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ortsrandeingrünung im Süden</li> <li>Anpassung der Bauweise an charakteristische Dorfstrukturen</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Pflanzung und Pflege von Gehölzen als Ortsrandeingrünung
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	W1 und W2 in Neuebersbach
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
<b>geringe bis mittlere Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für das Schutzgut Mensch und Wohnumfeld aufgrund der östlichen Verlängerung des Straßendorfes und der damit verbundenen Verringerung der räumlichen Trennung zum Pirkachshof	



<b>Standort W 3: Neuebersbach „Südost“</b>	
<b>Zusammenfassende Bewertung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	+
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	+
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	+

**Abtsgreuth und Mittelsteinach:**

Übersichtskarte Vergleich potenzieller Alternativstandorte für Wohn- und gemischte Nutzungen in Abtsgreuth und Mittelsteinach



<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,41 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	26/0, 27/0 (alles Teilflächen)
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Grünland
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Lage am östlichen Ortsrand von Abtsgreuth Wohnen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Westen und Süden Ortsabrundung	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße < 0,5 ha; weitgehend rechteckige teilw. schmale Grundstückszuschnitte, Grundstücksneuordnung erforderlich Keine Erweiterung sinnvoll	
Topographische Eignung Besonnung	Mittlere Hanglage (Gefälle ca. 14,3 %) West-/Nordwestexposition	
Wohnumfeldqualität	Ortsrandlage, Lage an der Kreisstraße NEA 1	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Weiherstraße Weitere verkehrliche Erschließung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Abtsgreuth, ca. 400 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung in der Weiherstraße vorhanden Weitere Erschließung erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Keine Versorgungseinrichtungen im Ortsteil vorhanden	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		
Lärm	Keine Lärmemissionen aus gewerblichen Nutzungen vorhanden bzw. zu erwarten, bedingte Verkehrslärmemissionen aus der Kreisstraße	

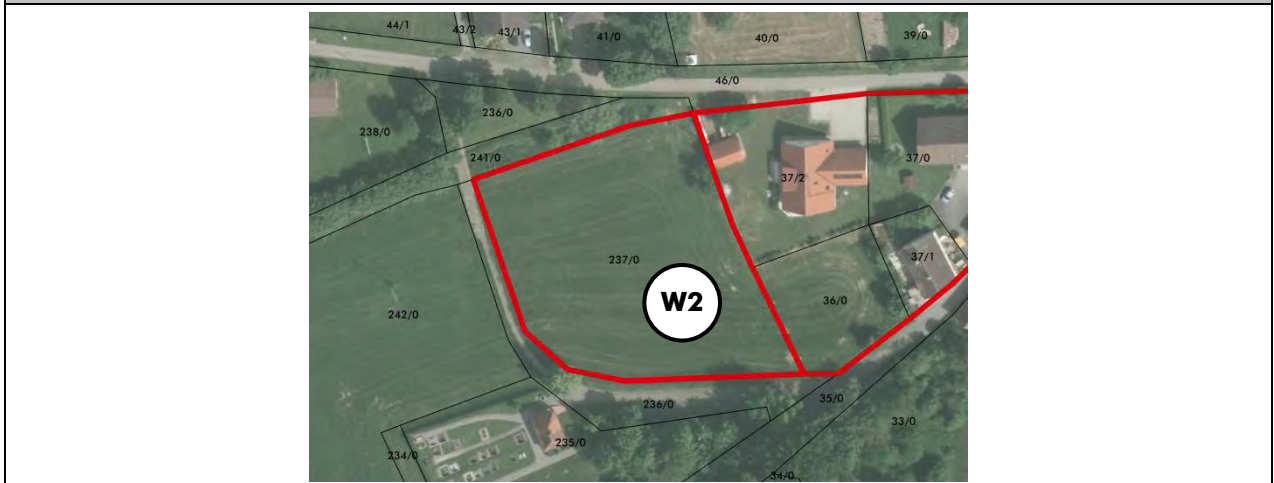
<b>Standort W 1: Abtsgreuth „Abtsgreuth Ost“</b>		
Geruch	Keine maßgeblichen Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten	
Leitungen	Mittelspannungsleitung quert die Fläche; Verlegung erforderlich	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (mehrere Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, ansonsten keine Schutzgebiete und Biotope betroffen; intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland mit geringer Bedeutung; Bestand von Einzelbäumen an westliche Siedlungsflächen angrenzend	Verlust von Offenland-Lebensräumen geringer Bedeutung durch Versiegelung → geringe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Boden geringer und mittlerer Ertragsfähigkeit; keine besonderen Schutzfunktionen	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kleinräumig klimatische Ausgleichsfunktion zwischen Siedlung und Offenland	Geringe Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am Ortsrand mit mittlerer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild	Geringe Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung; Berücksichtigung einer Ortsrandeingrünung bei Bauflächenentwicklung → geringe Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohn- und Mischnutzungen im Süden und Südwesten angrenzend; siedlungsnahe Freifläche in unmittelbarer Nähe zur Staatsstraße 2256	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten; Erschließung des Ortsrandes → geringe Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingrünung Siedlungsrand</li> <li>• Baumschutz auf Baufläche</li> <li>• Anpassung der Bauweise an charakteristische Dorfstrukturen</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Pflanzung und Pflege von Gehölzen als Ortsrandeingrünung
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	W2 und W3 in Abtsgreuth
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
geringe Umweltauswirkungen für alle Schutzgüter	

<b>Zusammenfassende Bewertung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>
--

<b>Standort W 1: Abtsgreuth „Abtsgreuth Ost“</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	<b>0</b>
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	<b>-</b>
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	<b>+</b>

**Standort W 2: Abtsgreuth „Abtsgreuth Süd“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,35 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	237/0
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Grünland
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Lage am südlichen Ortsrand von Abtsgreuth Wohnen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten Landschaftsschutzgebietes wird teilweise nicht gesichert	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Osten Ortsabrundung	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße < 0,5 ha; weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt, Keine Erweiterung sinnvoll	
Topographische Eignung Besonnung	Leichte/Mittlere Hanglage (Gefälle ca. 10,0 %) Süd-/Südostexposition	
Wohnumfeldqualität	Ortsrandlage mit Bezug zur Landschaft, Grundgraben im Norden	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Kellerstraße, voraussichtlich keine weitere verkehrliche Erschließung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Abtsgreuth, ca. 200 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung in der Kellerstraße vorhanden Voraussichtlich keine weitere Erschließung erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Keine Versorgungseinrichtungen im Ortsteil vorhanden	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		
Lärm	Keine Lärmemissionen aus gewerblichen Nutzungen Bedingte Verkehrslärmemissionen aus der Staatsstraße St 2256 (Entfernung zur Staatsstraße ca. 200 m)	

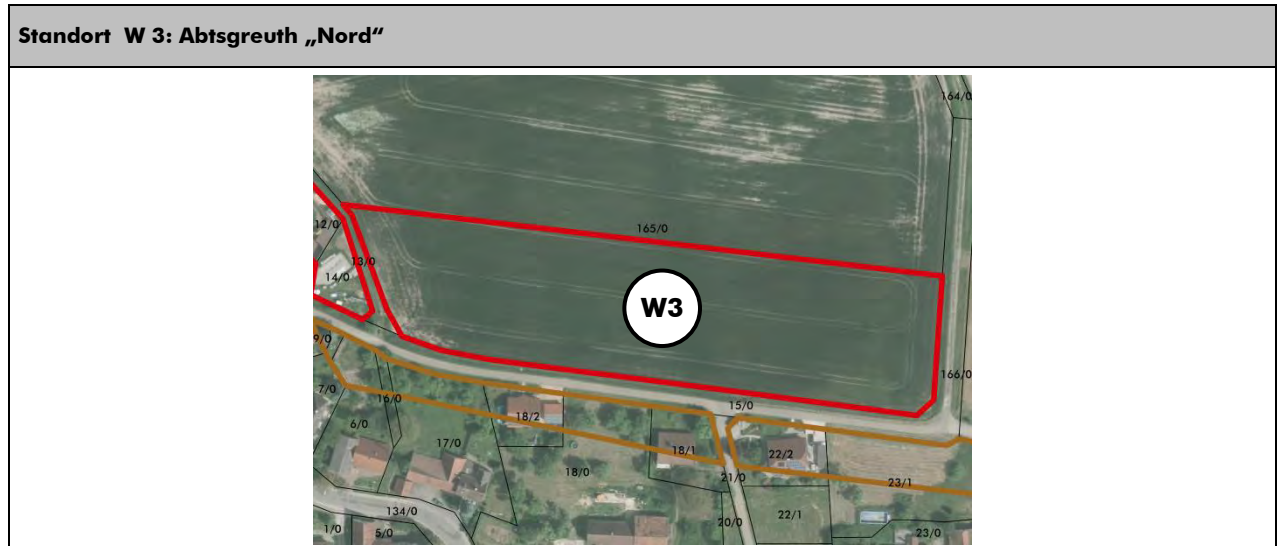
<b>Standort W 2: Abtsgreuth „Abtsgreuth Süd“</b>		
Geruch	Keine maßgeblichen Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten	
Leitungen	Mittelspannungsleitung quert die Fläche im Norden; Verlegung erforderlich	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (ein Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, keine Biotope betroffen; Teilfläche in der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes (Ungenauigkeit der Maßstabebene); intensiv genutztes Grünland mit geringer Bedeutung; nördlicher Teilbereich als Feuchtwiese der Aue; Saumstrukturen des Grundgrabens angrenzend; südliche und westliche Flächenabgrenzung durch Graben	Verlust von Offenland-Lebensräumen geringer Bedeutung durch Versiegelung; potentielle Beeinträchtigung hochwertiger Saumstrukturen am Gewässer; Grabenrückbau zu erwarten → mittlere Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Boden mittlerer Ertragsfähigkeit; keine besonderen Schutzfunktionen	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen; nördlicher Teilbereich als eigentliche Aue des Grundgrabens	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern; potenzielle Einträge von Schadstoffen in den angrenzend verlaufenden Bach zu erwarten → mittlere Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kleinräumig klimatische Ausgleichsfunktion zwischen Siedlung und Offenland	Geringe Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am Ortsrand mit hoher Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild aufgrund der räumlichen Trennung von Siedlungsbereich und gegenüberliegendem Friedhof	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung zu erwarten; Erschließung der Freifläche zwischen Siedlungsgebiet und Friedhof führt zu visuellen Angliederung des Friedhofes → mittlere Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohn- und Mischnutzungen im Osten angrenzend; siedlungsnah Freifläche, die durch die bestehende Wegführung wie eine Baulücke wirkt	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten; Erschließung und Abrundung des Ortsrandes → geringe Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	• Erhalt der angrenzenden Saum- und Gehölzstrukturen mit ausreichendem Puffer zur Baufläche
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Pflanzung und Pflege von Gehölzen als Ortsrandeingrünung, Grabenaufwertung und -entwicklung
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	W1 und W3 in Abtsgreuth

<b>Standort W 2: Abtsgreuth „Abtsgreuth Süd“</b>	
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
geringe bis mittlere <b>Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für die Schutzgüter Biotop und Arten, Wasser sowie Orts- und Landschaftsbild durch den Verlust charakteristischer Freiflächen am Siedlungsrand	
<b>Zusammenfassende Bewertung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	<b>0</b>
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	<b>-</b>
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	<b>0</b>





<b>Bruttofläche</b>	ca. 1,23 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	165/0 (Teilfläche)
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Acker
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Lage nördlich des Siedlungsbereiches Wohnen und gemischte Nutzungen, Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Lage im Bereich des nördlichen Ortsrandes mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Süden und Westen	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße > 1 ha; weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt, Erweiterung in Richtung Osten im Sinne einer Ortsabrundung möglich	
Topographische Eignung Besonnung	Mittlere Hanglage (Gefälle ca. 13,1 %) Süd-/Südostexposition	
Wohnumfeldqualität	Ortsrandlage, südlich der St 2256	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über den Gartenweg, Ausbau des Gartenwegs erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Abtsgreuth, ca. 200 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Ausbau der Erschließung im Gartenweg erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Keine Versorgungseinrichtungen im Ortsteil vorhanden	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		
Lärm	Staatsstraße St 2256 in ca. 100 m – 150 m Entfernung (im Norden)	
Geruch	Keine maßgeblichen Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten	

<b>Standort W 3: Abtsgreuth „Nord“</b>		
Leitungen	Keine Freileitung im unmittelbaren Umfeld vorhanden	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (ein Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, ansonsten keine Schutzgebiete und Biotope betroffen; intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer Bedeutung; an südliche Siedlungsflächen angrenzend	Verlust von Offenland-Lebensräumen geringer Bedeutung durch Versiegelung → geringe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Böden geringer bis mittlerer Ertragsfähigkeit; keine besonderen Schutzfunktionen	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern; Vorbelastungen durch diffuse Einträge aus der Landwirtschaft → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kaltluftentstehungsfläche am Ortsrand	keine Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am nördlichen Ortsrand ohne Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild; keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung	Keine erhebliche Veränderung des Ortsbildes zu erwarten → geringe Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohn- und Mischnutzungen angrenzend; Freifläche am Siedlungsrand	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten; Erschließung und Abrundung des Ortsrandes → geringe Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eingrünung Siedlungsrand im Norden</li> <li>• Anpassung der Bauweise an charakteristische Dorfstrukturen</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Pflanzung und Pflege von Gehölzen als Ortsrandeingrünung
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	W1 und W2 in Abtsgreuth
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
<b>geringe bis mittlere Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für die Schutzgüter Boden aufgrund des Verlustes landwirtschaftlich genutzter Flächen	

<b>Zusammenfassende Bewertung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	<b>0</b>
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	<b>0</b>
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	<b>+</b>



<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,19 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	307/0 (Teilfläche), 412/2
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Grünland und Gehölze
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Lage innerhalb des Siedlungsbereiches im Bereich des westlichen Ortsrandes von Mittelsteinach Wohnen und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Lage im Bereich des Ortsrandes mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur im Norden, Westen und Osten Innenentwicklung	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße < 0,5 ha; weitgehend rechteckige Grundstückszuschnitte, Keine Erweiterung sinnvoll	
Topographische Eignung Besonnung	Starke Hanglage (Gefälle ca. 25%) Südwestexposition	
Wohnumfeldqualität	Lage im Bereich des Ortsrandes, Lage direkt an der Staatsstraße 2259	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Obersteinacher Straße (St 2259) Keine weitere verkehrliche Erschließung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Mittelsteinach, ca. 250 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung in der Obersteinacher Straße vorhanden Voraussichtlich keine weitere Erschließung erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Keine Versorgungseinrichtungen im Ortsteil vorhanden	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		
Lärm	Keine Lärmemissionen aus gewerblichen Nutzungen vorhanden bzw. zu erwarten	

<b>Standort W 3: Abtsgreuth „Nord“</b>		
	Verkehrslärmemissionen aus der Staatsstraße	
Geruch	Keine maßgeblichen Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten	
Leitungen	Keine Freileitung im unmittelbaren Umfeld vorhanden	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (mehrere Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, keine weiteren Schutzgebiete und Biotope betroffen; intensiv gepflegtes Grünland mit geringer Bedeutung; Gehölzbestände auf privater Gartenfläche; isolierte Lage innerhalb des Siedlungsbereiches und südliche Abgrenzung durch Staatstraße 2259	Kein Eingriff in private Gehölzbestände zu erwarten; potenzielle Versiegelung von innerörtlichem Grünland → geringe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Boden geringer Ertragsfähigkeit; erosionsgefährdeter Standort	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen; Bodenabtragung und -aufschüttung im Zuge einer Bauflächenentwicklung zu erwarten → mittlere Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kleinräumig klimatische Ausgleichsfunktion innerhalb des Siedlungsbereiches	Geringe Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche innerhalb der Siedlung am westlichen Ortsrand ohne Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild; keine Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung	Keine erhebliche Veränderung des Ortsbildes zu erwarten → geringe Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohn- und Mischnutzungen angrenzend; innerörtliche Freifläche, die durch die südliche Abgrenzung der Staatsstraße wie eine Baulücke wirkt	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten; Erschließung und Abrundung des Ortsrandes → geringe Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Schutz bestehender Bäume und Hecken, Einbindung in Bebauung</li> <li>• Eingrünung des südlichen Siedlungsrandes als natürliche Abgrenzung zur Staatsstraße</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf Flächen in unmittelbarer Umgebung, Pflanzung und Pflege von Gehölzen als Eingrünung des westlichen Ortsrandes
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	-
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
<b>geringe bis mittlere Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für das Schutzgut Boden aufgrund der Bauentwicklung auf	

<b>Standort W 3: Abtsgreuth „Nord“</b>	
erosionsgefährdender Hanglage	
<b>Zusammenfassende Bewertung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	<b>0</b>
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	<b>0</b>
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	<b>+</b>



## 2.2 Entwicklung eines potenziellen Standortes für Gemeinbedarf in Münchsteinach



<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,37 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	1091/0 (Teilfläche)
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Grünland
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Lage am Nordwestlichen Ortsrand von Münchsteinach Wohnen und Gemeinbedarf (Kinderkrippe), Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Stärkung der Strukturen zur Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten Landschaftsschutzgebietes wird in einem geringen Teilbereich nicht gesichert	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Anbindung an bestehende Siedlungsstruktur (Gemeinbedarfseinrichtungen/Spotplatz)	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße < 0,5 ha Erweiterungsmöglichkeit durch angrenzende Flächen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eingeschränkt	
Topographische Eignung Besonnung	Sehr geringe Hanglage (Gefälle ca. 3,9 %) Süd-/Südwestexposition	
Standortqualität	Bezug zur Landschaft und zum Naherholungsbereich (Freizeitsee mit Kinderspielplatz) Bezug zu bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen/Sportplatz (Synergien) Staatsstraße St 2259 in ca. 150 m Entfernung (im Süden) Kreisstraße NEA 14 verläuft direkt südöstlich des Standorts	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Kreisstraße NEA 14, keine weitere Erschließung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Bushaltestelle Münchsteinach Abzw. Neuebersbach in ca. 200 m Entfernung	
Erschließung mit Ver- und	Erschließung in Kreisstraße NEA 14 vorhanden, voraussichtlich keine weitere	

<b>Standort Gemeinbedarf: Münchsteinach „Kindergarten“</b>		
Entsorgungsleitungen	Erschließung erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Bäcker mit Teilgrundversorgung in ca. 650 m Entfernung (gute fußläufige Erreichbarkeit)	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		
Lärm	Verkehrslärmimmissionen aus der Kreis- sowie der Staatsstraße zu erwarten	
Geruch	Keine maßgeblichen Emissionen aus landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden bzw. zu erwarten	
Leitungen	Keine Freileitung im unmittelbaren Umfeld vorhanden	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (ein Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark und in Teilbereichen im Landschaftsschutzgebiet (Maßstabsungenauigkeit), keine weiteren Biotope betroffen; intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland mit mittlerer Bedeutung im Auebereich der Steinach; an bestehende Kinderkrippe	Randlicher Eingriff in die Steinachau; gegebener Puffer von > 50 m; kleinfächiger Verlust von Offenland-Lebensräumen Versiegelung → mittlere Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Grünlandboden hoher Ertragsfähigkeit; Randbereich der Gewässeraue	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen; Verbau ertragreicher Grünlandflächen → hohe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern; Vorbelastungen durch diffuse Einträge aus der Landwirtschaft → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kaltluftentstehungsfläche am Ortsrand; Randbereich der Steinachau mit klimatischen Leitfunktionen	Keine Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am nordwestlichen Ortsrand mit hoher Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild im Auebereich der Steinach; Rad- und Wanderroute auf der südlich verlaufenden Kreisstraße	Geringe Veränderung des Ortsbildes zu erwarten; Einbindung in umgebende Siedlungsstruktur mit Aufwertungspotenzial der Randbereiche → mittlere Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohn- und Gemeinbedarfsnutzung angrenzend; Freifläche am Siedlungsrand	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine besonderen Immissionen zu erwarten; Erschließung und Abrundung des Ortsrandes → geringe Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichende Abstandseinhaltung zum angrenzenden Gewässer</li> <li>• Eingrünung Siedlungsrand</li> </ul>
---	---



<b>Standort Gemeinbedarf: Münchsteinach „Kindergarten“</b>	
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Gewässerentwicklung und -aufwertung
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	-
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
<b>mittlere Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für die Schutzgüter Biotope und Arten, Boden sowie Orts- und Landschaftsbild	

<b>Zusammenfassende Bewertung als Wohn- oder gemischte Baufläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	<b>0</b>
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	<b>+</b>
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	<b>0</b>

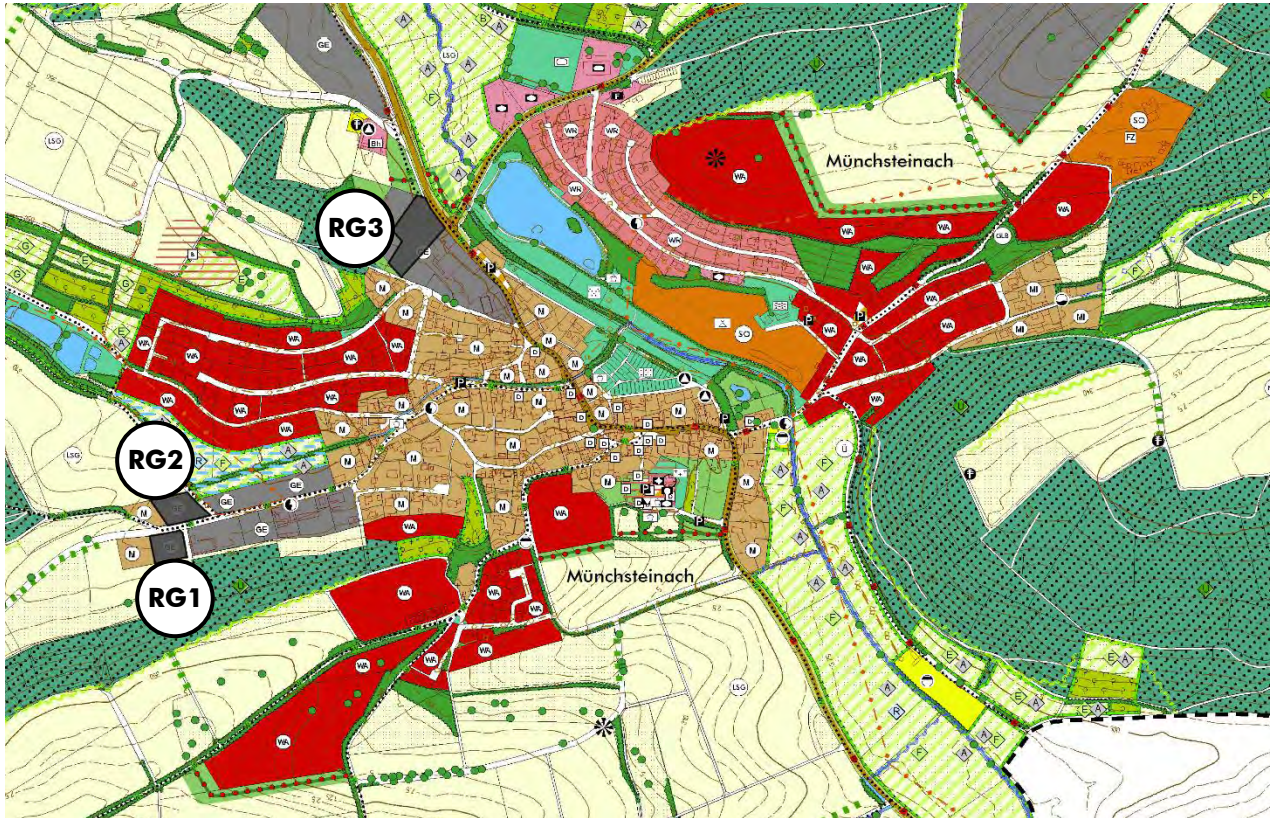


### 3 Gewerbeflächen – Bestand und Entwicklung

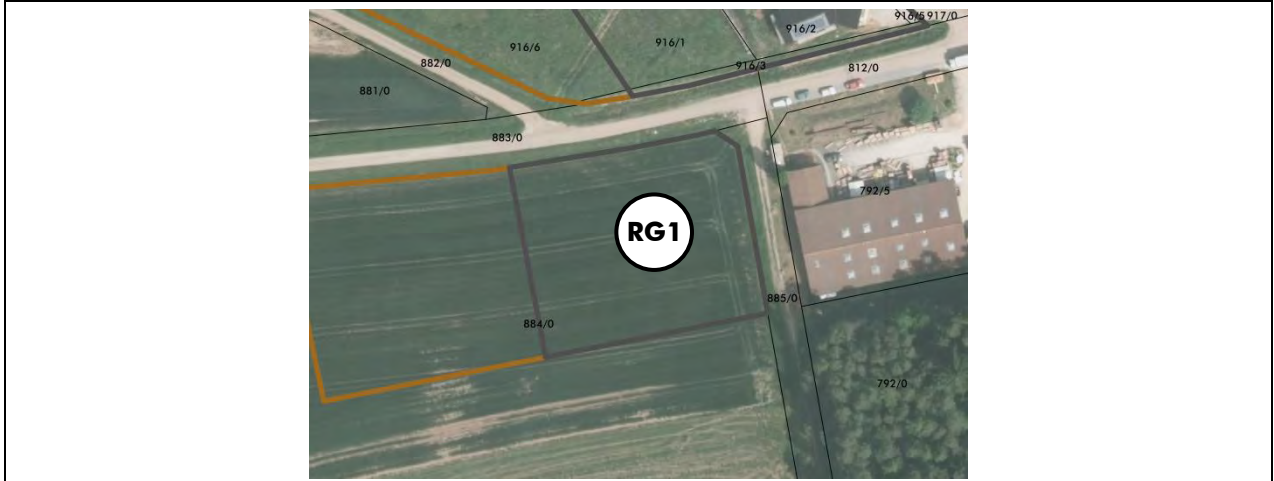
#### 3.1

#### Anpassung an rechtskräftige Bebauungspläne / an die Realnutzung (RG)

#### Münchsteinach

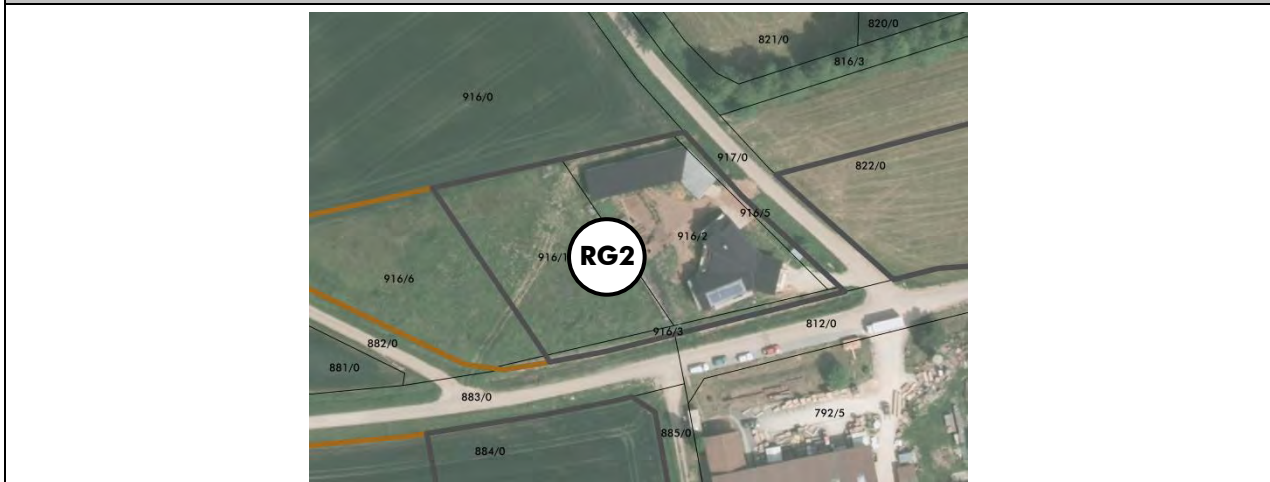


Übersichtskarte Anpassung an rechtskräftige Bebauungspläne / an die Realnutzung für Gewerbeflächen in Münchsteinach

**RG 1: Münchsteinach „Fischbachstraße - Süd“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,26 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	884/0 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Landwirtschaftliche Nutzung
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage im Bereich des westlichen Ortsrandes von Münchsteinach, Erschließung über die Fischbachstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gewerbe, gemischte Nutzung, Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft / Wiese
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Erweiterung Gewerbegebiet Fischbach, 1.Änderung (Bek.datum 28.05.2015)
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die verbindliche Bauleitplanung; Darstellung als Gewerbegebiet entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan

**RG 2: Münchsteinach „Fischbachstraße - Nord“**

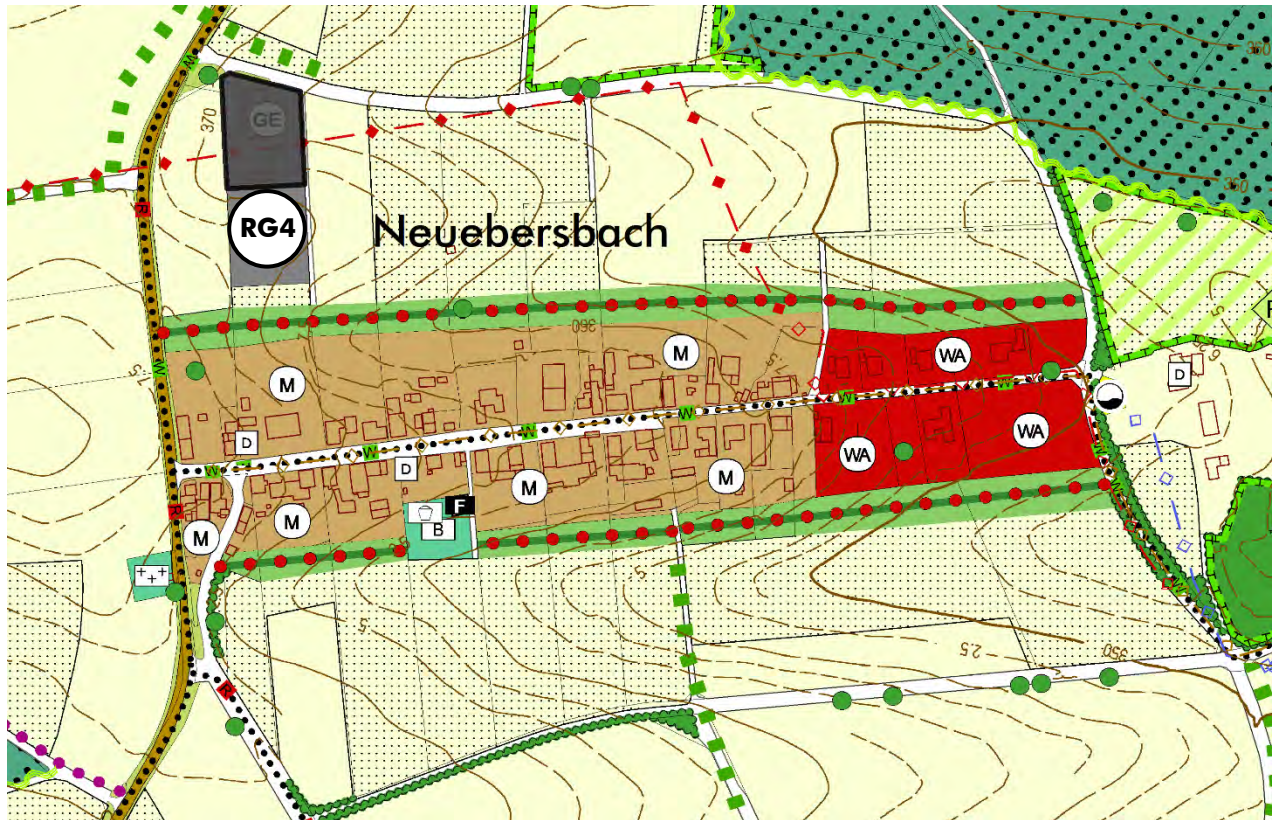


<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,33 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	916/1, 916/2, 916/3 (Teilfläche), 916/5
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gemischte Nutzung und Landwirtschaft
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage im Bereich des westlichen Ortsrandes von Münchsteinach, Erschließung über die Fischbachstraße
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gewerbe, gemischte Nutzung, Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft / Wiese
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Erweiterung Gewerbegebiet Fischbach, 1.Änderung (Bek.datum 28.05.2015)
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die verbindliche Bauleitplanung; Darstellung als Gewerbegebiet entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan

**RG 3: Münchsteinach „Gewerbstandort Loscher“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,65 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	984/0 (Teilfläche), 103/0 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gewerbe
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage im Bereich des nordwestlichen Ortsrandes von Münchsteinach, Erschließung über die Staatsstraße St 2259
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Gewerbe, Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Gewerbegebiet entsprechend der aktuellen Nutzung

## Neuebersbach



Übersichtskarte Anpassung an rechtskräftige Bebauungspläne / an die Realnutzung für Gewerbeflächen in Neuebersbach

**RG 4: Neuebersbach „Brunnenbau“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,41 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	3/1 (Teilfläche)
<b>Aktuelle Nutzung</b>	Gewerbe
<b>Lage und Erschließung</b>	Lage an der Kreisstraße nördlich von Neuebersbach, Erschließung über die Kreisstraße NEA 14
<b>Angrenzende Nutzungen</b>	Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden
<b>Begründung / Ziel der Änderung</b>	Anpassung an die Realnutzung; Darstellung als Gewerbegebiet entsprechend der aktuellen Nutzung

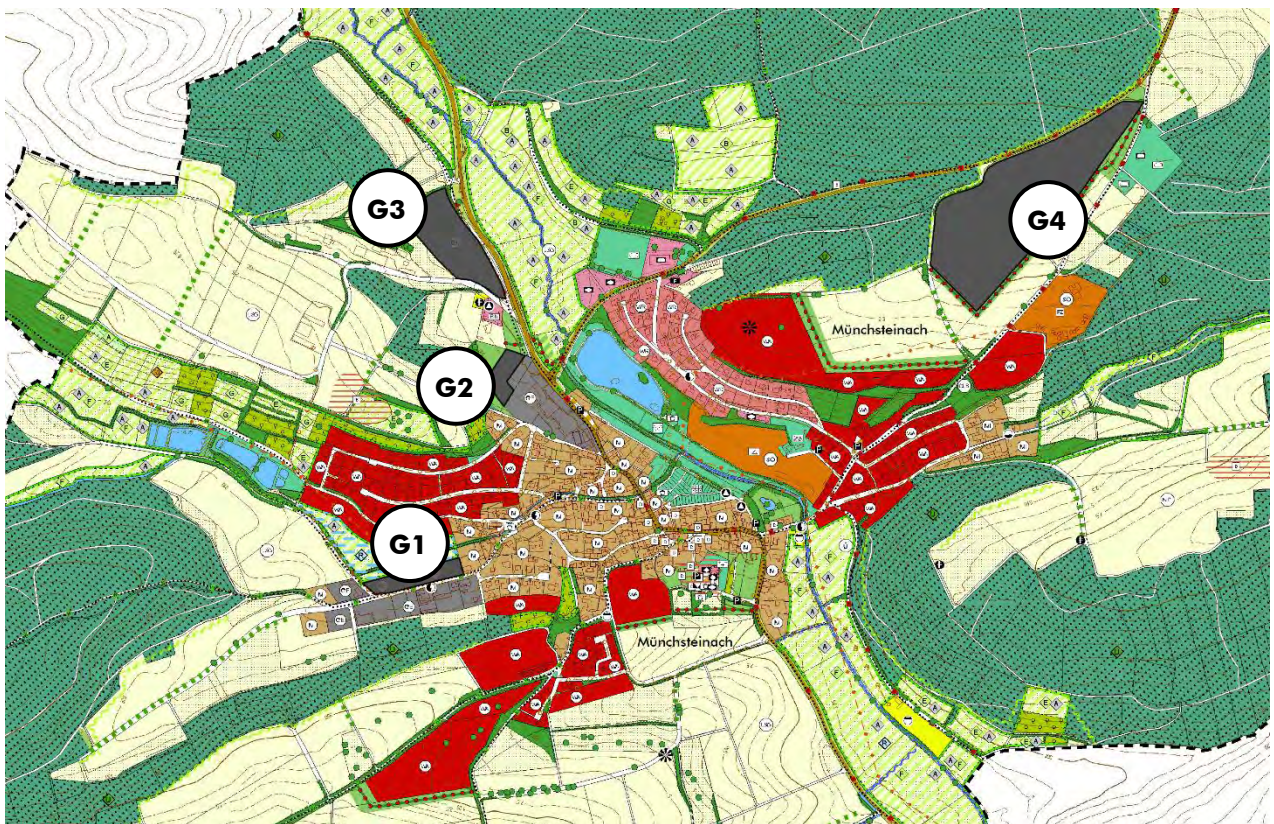


### 3.2 Vergleich potenzieller Alternativstandorte für gewerbliche Nutzung (G)

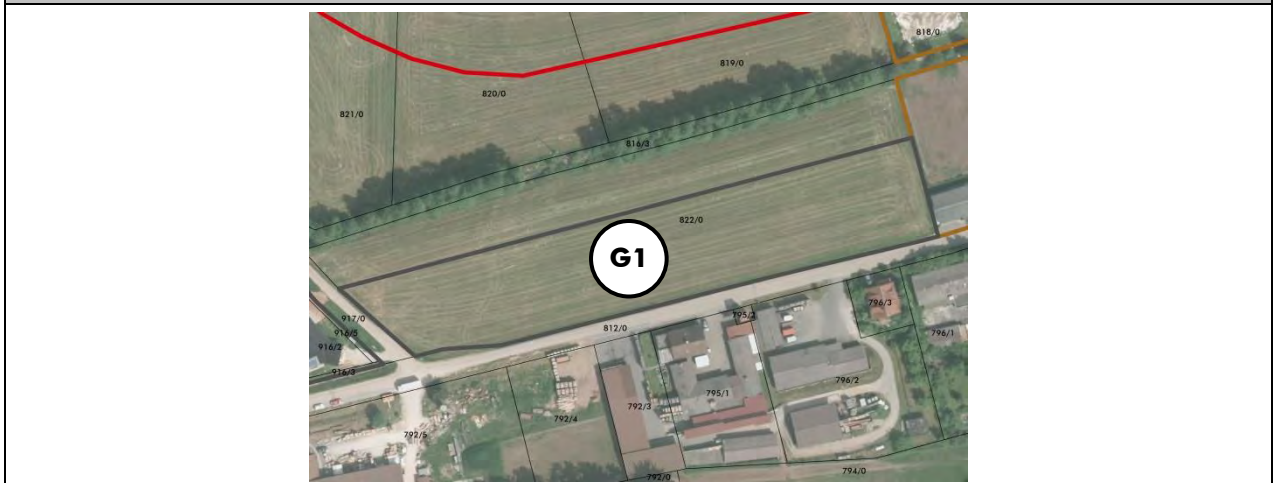
**Legende:**

	gut geeignet
	bedingt geeignet
	ungünstig
	nicht geeignet

#### Münchsteinach



Übersichtskarte Vergleich potenzieller Alternativstandorte für gewerbliche Nutzungen in Münchsteinach

**Standort G 1: Münchsteinach „Fischbach Nord“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,79 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	822/0 (Teilfläche)
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Grünland
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Nördlich angrenzend ans Gewerbegebiet Fischbach Grünland und Gewerbe
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft mit besonderen ökologischen Funktionen
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

**Bewertung der städtebaulichen Belange****Siedlungsstruktur**

Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (+) Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor (+) Fehlende zentralörtliche Einstufung (Wirtschaftliche Weiterentwicklung insbesondere in den zentralen Orten und entlang der Entwicklungsachsen) (-) Keine Freihaltung der Talrandbereiche (-)	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur / gewerbliche Nutzungen im Norden	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße > 0,5 ha; weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt, Keine Erweiterung sinnvoll	
Topographische Eignung	Leichte Hanglage (Gefälle ca. 6,9 %) Nordexposition	

**Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung**

Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Fischbachstraße; Keine weitere Erschließung erforderlich Erschließung des Gebiets verläuft durch Gebiete mit gemischten Nutzungen/ Wohnnutzungen	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Ortsmitte, ca. 650 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung in der Fischbachstraße vorhanden Keine weitere Erschließung erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Bäcker mit Teilgrundversorgung in ca. 650 m Entfernung	

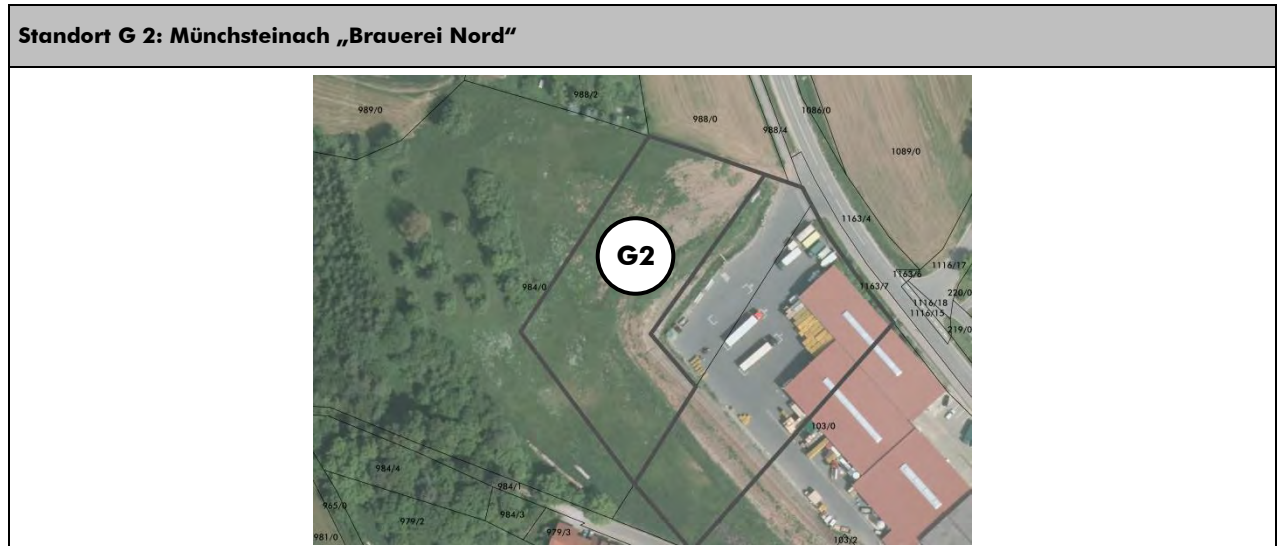
**Immissionsschutz, technischer Umweltschutz**

<b>Standort G 1: Münchsteinach „Fischbach Nord“</b>		
Lärm	Keine maßgeblichen Einschränkungen durch angrenzende (schützenswerte) Nutzungen zu erwarten	
Geruch	Keine maßgeblichen Einschränkungen durch angrenzende (schützenswerte) Nutzungen zu erwarten	
Leitungen	Mittelspannungsleitung quer die Fläche vertikal; Verlegung erforderlich	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (ein Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, ansonsten keine weiteren Schutzgebiete und Biotope betroffen; intensiv genutzte Wiese mit geringer bis mittlerer Bedeutung im Auebereich des nördl. verlaufenden Achelbachs; Siedlungsflächen im Westen, Süden und Osten angrenzend	Versiegelung von Feuchtlebensräumen mit Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten; mäßige Auswirkungen aufgrund bestehender hoher Nutzungsintensität → mittlere Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Boden mittlerer Ertragsfähigkeit	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Hoher Grundwasserstand im Auebereich des Achelbachs	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung; potenzielle Hochwassergefährdung gegeben → mittlere Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kaltluftentstehungsfläche am Ortsrand; Einzugsbereich der Leitbahn für den lokalen Luftaustausch im Talraum des Achelbachs mit Versorgungsfunktionen für den Siedlungsbereich	Einschränkungen des lokalen Luftaustausches durch Siedlungsbarrieren gegeben → mittlere Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am Ortsrand mit Blick auf den Achelbach mit seinen gewässerbegleitenden Strukturen; südlich verlaufender Wanderweg	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung; Einschränkungen der Sichtbeziehungen zum Achelbach; Vorbelastung durch gegenüberliegendes Gewerbegebiet → mittlere Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohnnutzungen im östlich angrenzenden Siedlungsgebiet; Freifläche am Ortsrand mit einseitiger Erschließung	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; Erhöhung von Immissionen durch Erweiterung des Gewerbegebietes zu erwarten → geringe Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichende Abstandseinhaltung zum nördlich angrenzenden Gewässer</li> <li>• Eingrünung der Baugrenze</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, bevorzugt Gewässerentwicklung
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	G4 – unabhängiger Standort; keine Erweiterung

<b>Standort G 1: Münchsteinach „Fischbach Nord“</b>	
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
<b>geringe bis mittlere Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für die Schutzgüter Biotop und Arten, Wasser, Klima sowie Orts- und Landschaftsbild aufgrund des Verlustes von freien Feuchflächen am Siedlungsrand	
<b>Zusammenfassende Bewertung als gewerbliche Baufläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	<b>0</b>
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	<b>0</b>
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	<b>0</b>



<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,52 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	984/0 (Teilfläche)
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Grünland
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Am nördlichen Ortsrand von Münchsteinach Grünland und Gewerbe
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten (+) Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor (+) Fehlende zentralörtliche Einstufung (Wirtschaftliche Weiterentwicklung insbesondere in den zentralen Orten und entlang der Entwicklungsachsen) (-)	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur / gewerbliche Nutzungen im Süden	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße > 0,5 ha; weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt, Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Norden vorhanden	
Topographische Eignung Besonnung	Mittlere bis starke Hangneigung (Gefälle ca. 15,3 %) Nordostexposition	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Steigerwaldstraße (St 2259) Erschließung über überörtliche Straße Keine weitere Erschließung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Münchsteinach Abzweig Neuebersbach, ca. 150 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung in der Steigerwaldstraße vorhanden Keine weitere Erschließung erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Bäcker mit Teilgrundversorgung in ca. 550 m Entfernung	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		
Lärm	Keine maßgeblichen Einschränkungen durch angrenzende (schützenswerte)	

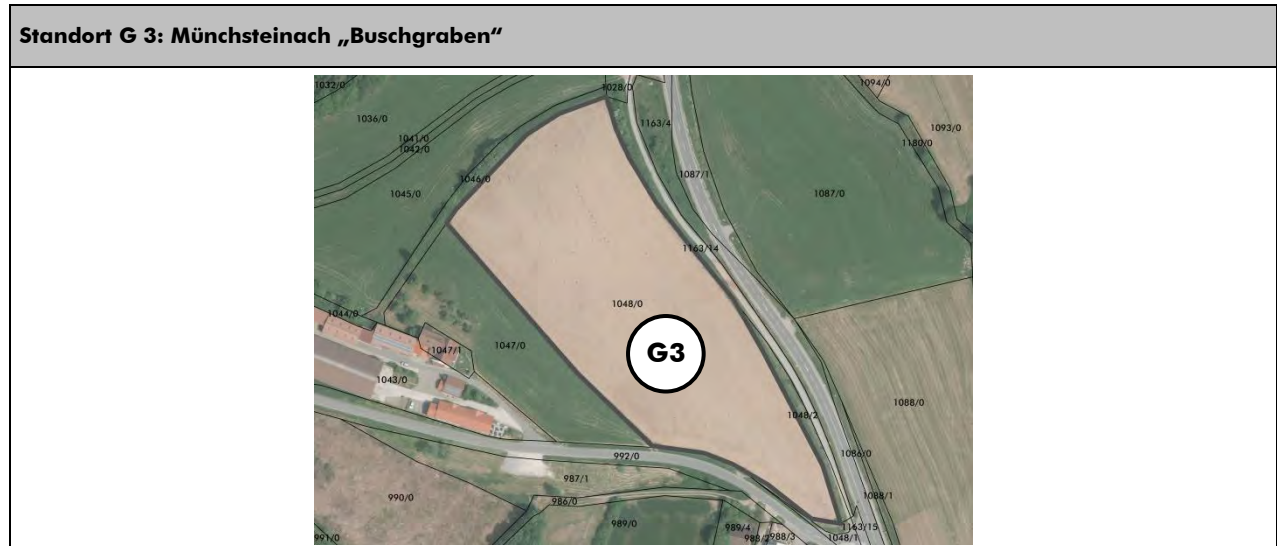
<b>Standort G 2: Münchsteinach „Brauerei Nord“</b>		
	Nutzungen zu erwarten	
Geruch	Keine maßgeblichen Einschränkungen durch angrenzende (schützenswerte) Nutzungen zu erwarten	
Leitungen	Keine Freileitungen in unmittelbarer Nähe	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (ein Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, ansonsten keine weiteren Schutzgebiete und Biotope betroffen; intensiv genutzte Grünlandfläche mit geringer Bedeutung für Tiere und Pflanzen; Hecken und Gehölze im Nordwesten angrenzend; Gewerbestandort im Südosten anschließend	Verlust von Offenland-Lebensräumen geringer Bedeutung durch Versiegelung → geringe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Boden mittlerer Ertragsfähigkeit	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kleinräumig klimatische Ausgleichsfunktionen im Einschluss der angrenzenden Gehölzflächen	geringe Betroffenheit klimatisch wirksamer Strukturen oder Leitbahnen → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am Ortsrand im Anschluss an den bestehenden Gewerbestandort mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung; Veränderung der Sichtwirkung durch Erweiterung des bestehenden Gewerbebetriebes zu erwarten → mittlere Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohn- und Mischnutzungen im südlichen Siedlungsgebiet in ca. 100 m Entfernung; einzelne Wohnnutzung am nördlich angrenzenden Bauhof	Verträglichkeit mit angrenzenden Nutzungen; keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnnutzung aufgrund der gegebenen Vorbelastung zu erwarten → geringe Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt des angrenzenden Gehölzes</li> <li>• landschaftliche Gestaltung, Ortsrandeingrünung</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Pflanzung und Pflege von Gehölzen
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	G4 – unabhängiger Standort im Nordosten von Münchsteinach
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
<b>geringe Umweltauswirkungen</b> , aufgrund kleinflächiger Gewerbeerweiterung auf geeigneten Flächen	

<b>Zusammenfassende Bewertung als gewerbliche Baufläche</b>
---

<b>Standort G 2: Münchsteinach „Brauerei Nord“</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	+
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	+
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	+



<b>Bruttofläche</b>	ca. 2,28 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	1048/0
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Acker
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Lage an der Staatsstraße 2259 am nördlichen Ortsrand von Münchsteinach Bauhof, Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Fläche für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor Fehlende zentralörtliche Einstufung (Wirtschaftliche Weiterentwicklung insbesondere in den zentralen Orten und entlang der Entwicklungsachsen) Landschaftsschutzgebiet wird nicht gesichert	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Ortsrandlage mit Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur / vorw. gewerbliche Nutzungen im Süden	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße > 2 ha; weitgehend rechteckiger Grundstückszuschnitt, Erweiterungsmöglichkeit östlich der Staatsstraße	
Topographische Eignung Besonnung	Mittlere Hanglage (Gefälle ca. 8,7 %) Nordostexposition	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Steigerwaldstraße (St 2259) Erschließung über überörtliche Straße Voraussichtlich keine weitere verkehrliche Erschließung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Münchsteinach Abzweig Neuebersbach, ca. 450 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung in der Steigerwaldstraße vorhanden Voraussichtlich keine weitere Erschließung erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Bäcker mit Teilgrundversorgung in ca. 850 m Entfernung	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		
Lärm	Keine maßgeblichen Einschränkungen durch angrenzende (schützenswerte)	



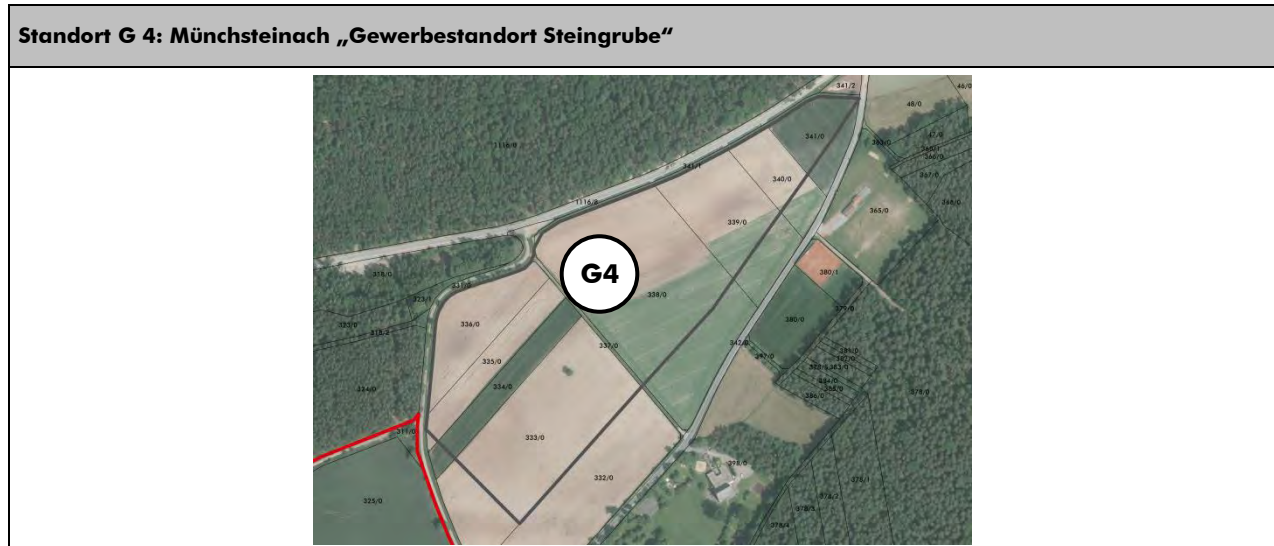
<b>Standort G 3: Münchsteinach „Buschgraben“</b>		
	Nutzungen zu erwarten	
Geruch	Keine maßgeblichen Einschränkungen durch angrenzende (schützenswerte) Nutzungen zu erwarten	
Leitungen	Keine Freileitungen in unmittelbarer Nähe	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (ein Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark sowie in der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes; Biotopflächen in Form von Hecken und Gebüsch mit hoher Bedeutung im Nordosten und Nordwesten angrenzend; intensiv genutztes Ackerland	Verlust von Offenland-Lebensräumen geringer Bedeutung durch Versiegelung; potentielle Beeinträchtigung der Biotopstrukturen; Vorbelastung durch angrenzende Staatsstraße 2259 → geringe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Boden mittlerer und hoher Ertragsfähigkeit; Anpassung der Bewirtschaftung aufgrund der Erosionsgefährdung	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen; Bodenabtragungen und – aufschüttungen zu erwarten → hohe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung; Vorbelastung durch diffuse Einträge aus der Landwirtschaft → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Offenlandbereich mit Funktionen für den Kaltluftabfluss ins Steinachtal als Leitbahn für den lokalen Luftaustausch	Potentielle Beeinträchtigung des Luftaustausches und Barrierewirkungen durch Bebauung → mittlere Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Freifläche am Ortsrand im Anschluss an den bestehenden Gewerbestandort mit geringer Bedeutung für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung; westlich verlaufender Rad- und Wanderweg parallel zur Staatsstraße 2259; Vorbelastung des Ortsbildes durch bestehenden Gewerbebetrieb	Veränderung des Ortsbildes am Ortsrand durch zusätzliche Bebauung; Veränderung der Sichtwirkung auf das Ortsbild durch Bebauung der einseitigen Hanglage → mittlere Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohn- und Mischnutzungen des Siedlungsgebietes in ca. 350 m Entfernung; einzelne Wohnnutzung am südlich angrenzenden Bauhof; Mischnutzungen am westlichen Aussiedlerhof	Einschränkung des Wohnumfeldes des Ortsteils durch Flächenwirkung am nördlichen Ortseingang; Immissionen für den Aussiedlerhof zu erwarten; → mittlere Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung der Höhenentwicklung der Baukörper</li> <li>• Planung ausreichender Grünflächen</li> <li>• landschaftliche Gestaltung, Ortsrandeingrünung</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen,

<b>Standort G 3: Münchsteinach „Buschgraben“</b>	
	Strukturanreicherung, Pflanzung und Pflege von Gehölzen
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	G4 – unabhängiger Standort im Nordosten von Münchsteinach
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
mittlere <b>Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für die Schutzgüter Boden sowie Orts- und Landschaftsbild durch Gesamtwirkung am nördlichen Ortsrand von Münchsteinach	

<b>Zusammenfassende Bewertung als gewerbliche Baufäche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	-
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	+
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	0



<b>Bruttofläche</b>	ca. 9,39 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	333/0, 334/0, 335/0, 337/0, 338/0, 339/0 ,340/0, 341/0 (alles Teilflächen), 336/0,
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Acker
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Auf der Höhe Richtung Neuebersbach gegenüber der Sportanlagen Landwirtschaft, Wald und Gemeinbedarfsflächen
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Keine Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten Fehlende zentralörtliche Einstufung (Wirtschaftliche Weiterentwicklung insbesondere in den zentralen Orten und entlang der Entwicklungsachsen) Landschaftsschutzgebiet wird teilweise nicht gesichert Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Fehlende Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur Nutzungskonflikt mit benachbarter Freizeitnutzung	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße > 8,5 ha; weitgehend rechteckige Grundstückszuschnitte, Keine weitere Erweiterung sinnvoll	
Topographische Eignung Besonnung	Leichte Hanglage (Gefälle ca. 7,0 %) West-/Südwest-/Nordwestexposition	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Erschließung über die Neuebersbacher Straße und die NEA 14 Erschließung über überörtliche Straße Weitere verkehrliche Erschließung erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Münchsteinach Ortsmitte / Neuebersbach, jeweils ca. 1 km entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Herstellung der Erschließung erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Bäcker mit Teilgrundversorgung in ca. 1 km Entfernung	

<b>Standort G 4: Münchsteinach „Gewerbstandort Steingrube“</b>		
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		
Lärm	Keine maßgeblichen Einschränkungen durch angrenzende (schützenswerte) Nutzungen zu erwarten Bei Entwicklung des Wohngebiets LW 4, Darstellung der westlichen Teilfläche als Mischgebiet erforderlich	
Geruch	Keine maßgeblichen Einschränkungen durch angrenzende (schützenswerte) Nutzungen zu erwarten	
Leitungen	Mittelspannungsleitung quert die Fläche am südlichen Rand; Verlegung ggf. erforderlich	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (mehrere Eigentümer)	

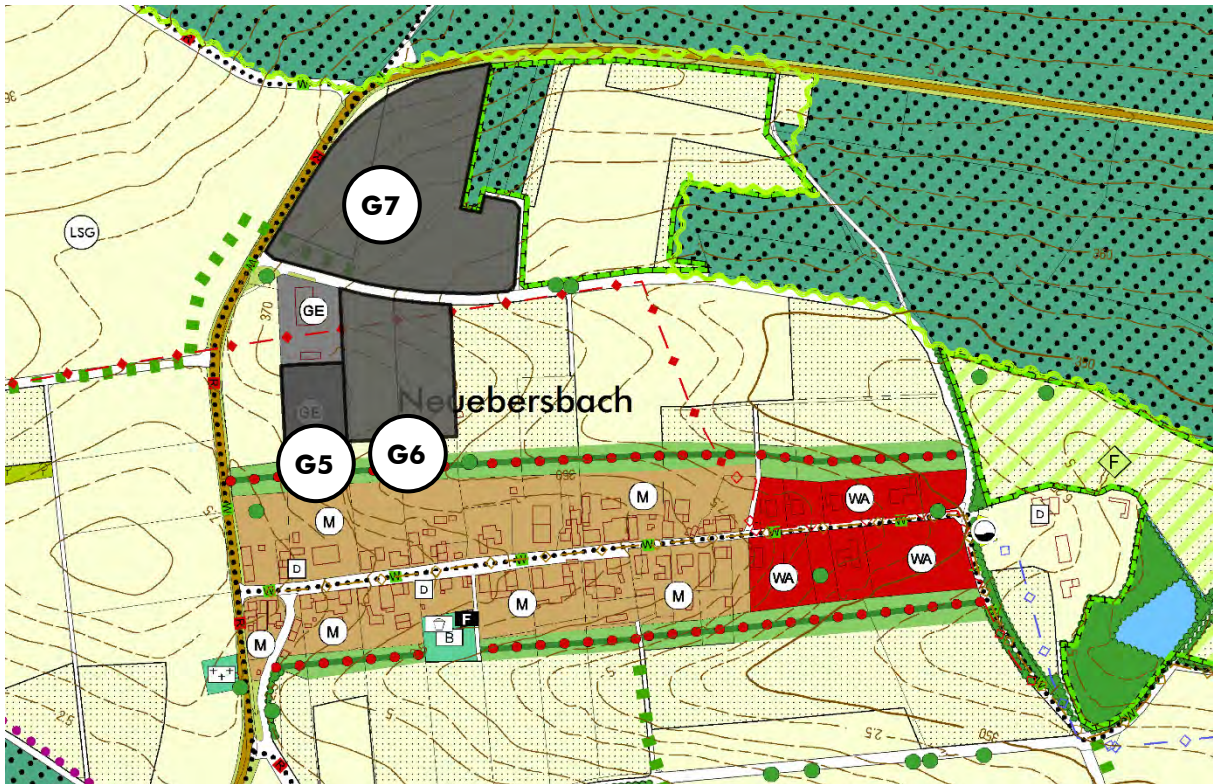
<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark sowie zum großen Teil in der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes; intensiv genutztes Ackerland mit Austauschfunktionen als Offenland für die umliegenden Waldbereiche; flächenumgrenzende Entwässerungsgräben mit Gehölz- und Saumstrukturen	Potentielle Beeinträchtigung von Offenland-Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse; Verlust des offen gehaltenen Verbindungskorridor zu erwarten; Vorbelastung durch intensive Nutzung; Überprägung der Gräben und Verlust von Strukturen zu erwarten → hohe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Böden geringer und mittlerer Ertragsfähigkeit; keine besonderen Schutzfunktionen	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung; Vorbelastung durch diffuse Einträge aus der Landwirtschaft → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Großflächiges Kaltluftentstehungsgebiet mit Austauschfunktionen zwischen den Waldbereichen	Potentielle Beeinträchtigung des Luftaustausches und Verlust von Offenlandbereichen der Kaltluftentstehung → mittlere Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Aufgrund der topographischen Abgeschlossenheit keine besondere Bedeutung der Fläche für das Ortsbild; Bedeutung des Offenlandes für das Landschaftsbild besonders im Bereich der Naherholung durch angrenzende Freizeitanlagen (Sportanlage sowie Freizeitgelände CVJM); beidseitig verlaufende Radwege	Starke Beeinträchtigung der Erholungsfunktion für Nutzer/innen der Freizeitanlagen durch Veränderung des Landschaftsbildes bei Bauflächenentwicklung und Wegfall der freien Sichtbeziehungen auf die Waldgebiete; Qualitätsverlust für die beidseitig verlaufenden Radwege bei Gewerbeflächenentwicklung zu erwarten → hohe Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohn- und Mischnutzungen des Siedlungsgebietes in ca. 400-500 m Entfernung; Offenlandbereich in der Verbindung zwischen den Ortsteilen Münchsteinach und Neuebersbach; Freizeitanlagen in der näheren Umgebung	Immissionen besonders für die Nutzer/innen der Freizeitanlagen zu erwarten; potenzieller Verlust der Qualität des CVJM-Freizeitgeländes als Unterkunftsstandort in der freien Natur; aufgrund der topographischen Abgeschlossenheit zum Siedlungsbereich nur geringe	

<b>Standort G 4: Münchsteinach „Gewerbestandort Steingrube“</b>			
		Auswirkungen auf die Wohnqualität des Hauptortes → hohe Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

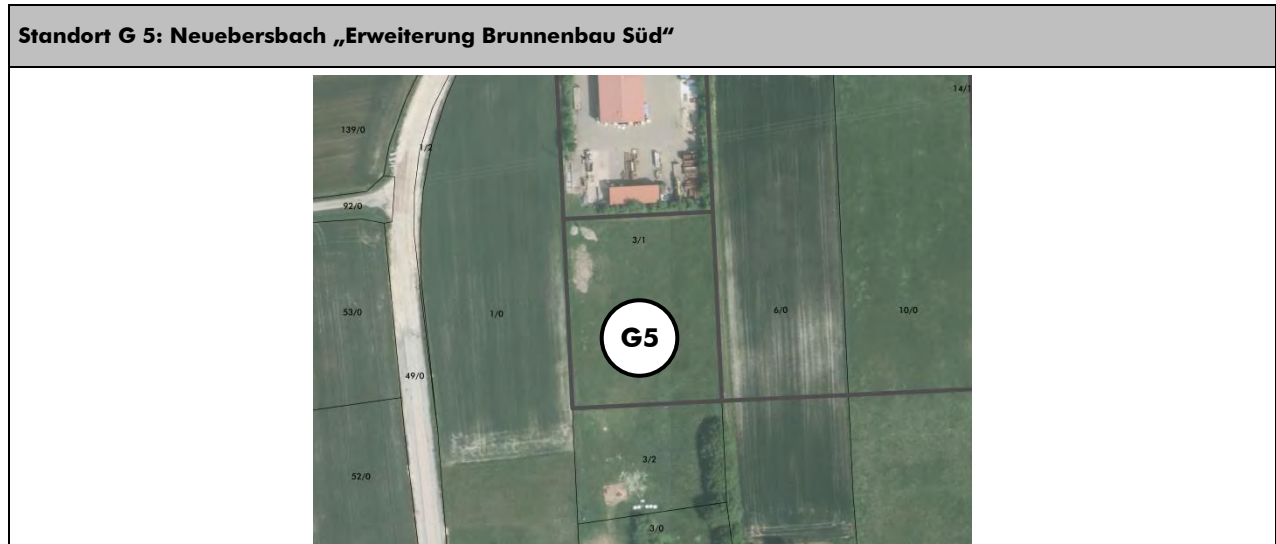
<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abstandseinhaltung zu angrenzender Wohn- und Freizeitnutzung sowie zu den bewaldeten Bereichen</li> <li>landschaftliche Gestaltung, Ortsrandeingrünung</li> <li>Festsetzung der Gebäudehöhen</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Pflanzung und Pflege von Gehölzen, Aufwertung der Ackerflur
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	G1, G2, G3 und G5 als Erweiterungsflächen bestehender Betriebe
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
mittlere bis hohe Umweltauswirkungen, insbesondere für die Schutzgüter Biotope und Arten, Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch aufgrund des Verlustes von Gehölz umgebenden Offenland an bestehenden Freizeitgeländen angrenzend	

<b>Zusammenfassende Bewertung als gewerbliche Baufläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	-
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	0
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	0

## Neuebersbach



Übersichtskarte Vergleich potenzieller Alternativstandorte für gewerbliche Nutzungen in Neuebersbach



<b>Bruttofläche</b>	ca. 0,39 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	3/1 (Teilfläche)
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Grünland
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Am Gewerbestandort nördlich von Neuebersbach Gewerbe und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Eingeschränkte Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten Fehlende zentralörtliche Einstufung (Wirtschaftliche Weiterentwicklung insbesondere in den zentralen Orten und entlang der Entwicklungsachsen) Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Eingeschränkte Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur Anbindung an gewerbliche Nutzung im Norden	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße < 0,5 ha; rechteckiger Grundstückszuschnitt, Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Westen vorhanden	
Topographische Eignung Besonnung	Sehr geringe Hangneigung (Gefälle ca. 3,4 %) Nordostexposition	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Anbindung über die Kreisstraße NEA 14, Dezentrale Lage, Erschließung über Flurweg, Zufahrt über bestehenden Gewerbebetrieb	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Neuebersbach, ca. 400 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Erschließung über das nördlich gelegene Grundstück (bestehenden Gewerbebetrieb) Eignung nur als Erweiterungsfläche für den bestehenden Gewerbebetrieb	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Keine Versorgungseinrichtungen im Ortsteil vorhanden	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		

<b>Standort G 5: Neuebersbach „Erweiterung Brunnenbau Süd“</b>		
Lärm	Keine maßgeblichen Einschränkungen durch angrenzende (schützenswerte) Nutzungen zu erwarten	
Geruch	Keine maßgeblichen Einschränkungen durch angrenzende (schützenswerte) Nutzungen zu erwarten	
Leitungen	Nördlich verlaufende Stromleitung in unmittelbarer Nähe; keine Verlegung erforderlich	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (ein Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, ansonsten keine weiteren Schutzgebiete und Biotop betroffen; intensiv genutztes Grünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensräume; an nördlichen Gewerbestandort angrenzend	Verlust von Offenland-Lebensräumen geringer Bedeutung durch Versiegelung; Vorbelastung durch bestehende Gewerbenutzung → geringe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Boden mittlerer Ertragsfähigkeit; keine besonderen Schutzfunktionen	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung; Vorbelastung durch diffuse Einträge aus der Landwirtschaft → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand	kleinflächiger Verlust von Offenlandbereichen der Kaltluftentstehung → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Durch Vorbelastung des bestehenden Gewerbebetriebes keine besondere Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung	Geringe Veränderung des Landschaftsbildes bei Bauflächenentwicklung durch Erweiterung des Gewerbestandortes zu erwarten → geringe Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohn- und Mischnutzungen in ca. 100 m Entfernung; Freifläche am nördlichen Ortsrand des Straßendorfes mit Funktionen der Abstandswirkung zum bestehenden Gewerbebetrieb	Verträglichkeit mit angrenzender Gewerbenutzung; Erhöhung der Immissionen und Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet zu erwarten → mittlere Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichende Abstandseinhaltung zum südlich angrenzenden Siedlungsgebiet</li> <li>• Eingrünung Siedlungsrand</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Aufwertung des Ortsrandes
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	G4 – unabhängiger Standort im Nordosten von Münchsteinach
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	



<b>Standort G 5: Neuebersbach „Erweiterung Brunnenbau Süd“</b>	
geringe <b>Umweltauswirkungen</b> , aufgrund kleinflächiger Gewerbeerweiterung auf geeigneten Flächen	
<b>Zusammenfassende Bewertung als gewerbliche Bafläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	-
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	0
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	+

**Standort G 6: Neuebersbach „Erweiterung Brunnenbau Ost“**

<b>Bruttofläche</b>	ca. 1,21 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	6/0, 10/0 (alles Teilflächen)
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Acker und Grünland
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Am Gewerbestandort nördlich von Neuebersbach Gewerbe und Landwirtschaft
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

**Bewertung der städtebaulichen Belange**

<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Eingeschränkte Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten Fehlende zentralörtliche Einstufung (Wirtschaftliche Weiterentwicklung insbesondere in den zentralen Orten und entlang der Entwicklungsachsen) Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Eingeschränkte Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur Anbindung an gewerbliche Nutzung im Westen	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Grundstücksgröße > 1 ha; rechteckige Grundstückszuschnitte, Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Norden vorhanden (G 7)	
Topographische Eignung Besonnung	Leichte Hanglage (Gefälle ca. 6,3 %) Ost-/Nordostexposition	

**Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung**

Anbindung an örtliche Verkehrswege	Anbindung über die Kreisstraße NEA 14, Dezentrale Lage, Erschließung über Flurweg, Weitere verkehrliche Erschließung / Ausbau Flurweg erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Neuebersbach, ca. 500 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Herstellung der Erschließung erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Keine Versorgungseinrichtungen im Ortsteil vorhanden	

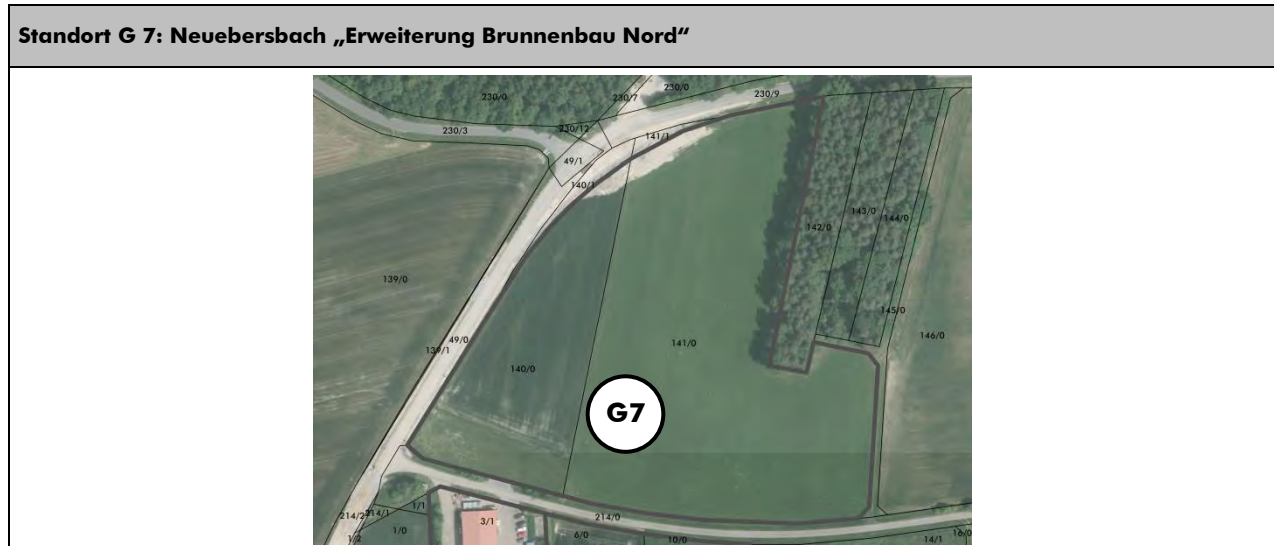
**Immissionsschutz, technischer Umweltschutz**

<b>Standort G 6: Neuebersbach „Erweiterung Brunnenbau Ost“</b>		
Lärm	Keine maßgeblichen Einschränkungen durch angrenzende (schützenswerte) Nutzungen zu erwarten	
Geruch	Keine maßgeblichen Einschränkungen durch angrenzende (schützenswerte) Nutzungen zu erwarten	
Leitungen	Mittelspannungsleitung quer die Fläche horizontal; Verlegung voraussichtlich erforderlich	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (mehrere Eigentümer)	

<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, ansonsten keine weiteren Schutzgebiete und Biotop betroffen; intensiv genutztes Acker- sowie Grünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensräume; nördlich angrenzender Graben; an westlichen Gewerbestandort angrenzend	Verlust von Offenland-Lebensräumen geringer Bedeutung durch Versiegelung; Vorbelastung durch bestehende Gewerbenutzung; Überprägung des Grabens zu erwarten → geringe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Böden geringer und mittlerer Ertragsfähigkeit; keine besonderen Schutzfunktionen	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung; Vorbelastung durch diffuse Einträge aus der Landwirtschaft → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kaltluftentstehungsgebiet am nördlichen Ortsrand mit Funktionen für den Kaltluftabfluss	kleinflächiger Verlust von Offenlandbereichen der Kaltluftentstehung → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Durch Vorbelastung des bestehenden Gewerbebetriebes keine besondere Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung	Geringe Veränderung des Landschaftsbildes bei Bauflächenentwicklung durch Erweiterung des Gewerbestandortes zu erwarten; Einschränkung des freien Sichtbeziehungen zum nördlichen Waldgebiet → mittlere Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohn- und Mischnutzungen in ca. 100 m Entfernung; Freifläche am nördlichen Ortsrand des Straßendorfes	Verträglichkeit mit angrenzender Gewerbenutzung; Erhöhung der Immissionen und Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet zu erwarten → mittlere Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichende Abstandseinhaltung zum südlich angrenzenden Siedlungsgebiet</li> <li>• Eingrünung Siedlungsrand</li> </ul>
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Aufwertung des Ortsrandes
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	G4 – unabhängiger Standort im Nordosten von Münchsteinach

<b>Standort G 6: Neuebersbach „Erweiterung Brunnenbau Ost“</b>	
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
geringe <b>Umweltauswirkungen</b> , aufgrund Gewerbeerweiterung auf bisher landwirtschaftlich intensiv bewirtschafteten Flächen	
<b>Zusammenfassende Bewertung als gewerbliche Baufläche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	<b>0</b>
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	<b>-</b>
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	<b>+</b>



<b>Bruttofläche</b>	ca. 2,83 ha
<b>Grundstücke (Fl.Nrn.)</b>	140/0, 141/0
<b>Bestand / aktuelle Nutzung</b>	Acker und Grünland
<b>Lage, angrenzende Nutzungen</b>	Am Waldrand nördlich des Gewerbestandortes von Neuebersbach Gewerbe, Landwirtschaft und Wald
<b>Darstellung im rechtskräftigen FNP</b>	Flächen für die Landwirtschaft
<b>Verbindliche Bauleitplanung</b>	Kein Bebauungsplan vorhanden

<b>Bewertung der städtebaulichen Belange</b>		
<b>Siedlungsstruktur</b>		
Übereinstimmung mit Zielen der Raumordnung	Eingeschränkte Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten Fehlende zentralörtliche Einstufung (Wirtschaftliche Weiterentwicklung insbesondere in den zentralen Orten und entlang der Entwicklungsachsen) Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Sektor	
Einbindung in die bestehende Siedlungsstruktur	Eingeschränkte Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur Anbindung an gewerbliche Nutzung im Süden	
Grundstücksgröße/-zuschnitt Erweiterungsmöglichkeiten	Flächengröße > 2,5 ha; weitgehend rechteckige Grundstückszuschnitte, Erweiterungsmöglichkeiten in Richtung Süden vorhanden (G 6)	
Topographische Eignung Besonnung	Mittlere Hanglage (Gefälle ca. 8,0 %) Südostexposition	

<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung</b>		
Anbindung an örtliche Verkehrswege	Anbindung über die Kreisstraße NEA 14, Dezentrale Lage, Erschließung über Flurweg, Weitere verkehrliche Erschließung / Ausbau Flurweg erforderlich	
Anbindung an den ÖPNV	Nächstgelegene Haltestelle: Neuebersbach, ca. 550 m entfernt	
Erschließung mit Ver- und Entsorgungsleitungen	Herstellung der Erschließung erforderlich	
Nähe zu Versorgungseinrichtungen	Keine Versorgungseinrichtungen im Ortsteil vorhanden	
<b>Immissionsschutz, technischer Umweltschutz</b>		

<b>Standort G 7: Neuebersbach „Erweiterung Brunnenbau Nord“</b>		
Lärm	Keine Einschränkungen durch angrenzende (schützenswerte) Nutzungen zu erwarten	
Geruch	Keine Einschränkungen durch angrenzende (schützenswerte) Nutzungen zu erwarten	
Leitungen	Südlich verlaufende Mittelspannungsleitung in unmittelbarer Nähe; keine Verlegung erforderlich	
<b>Flächenverfügbarkeit</b>		
Grundstücksverfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse	Fläche in Privateigentum (mehrere Eigentümer)	

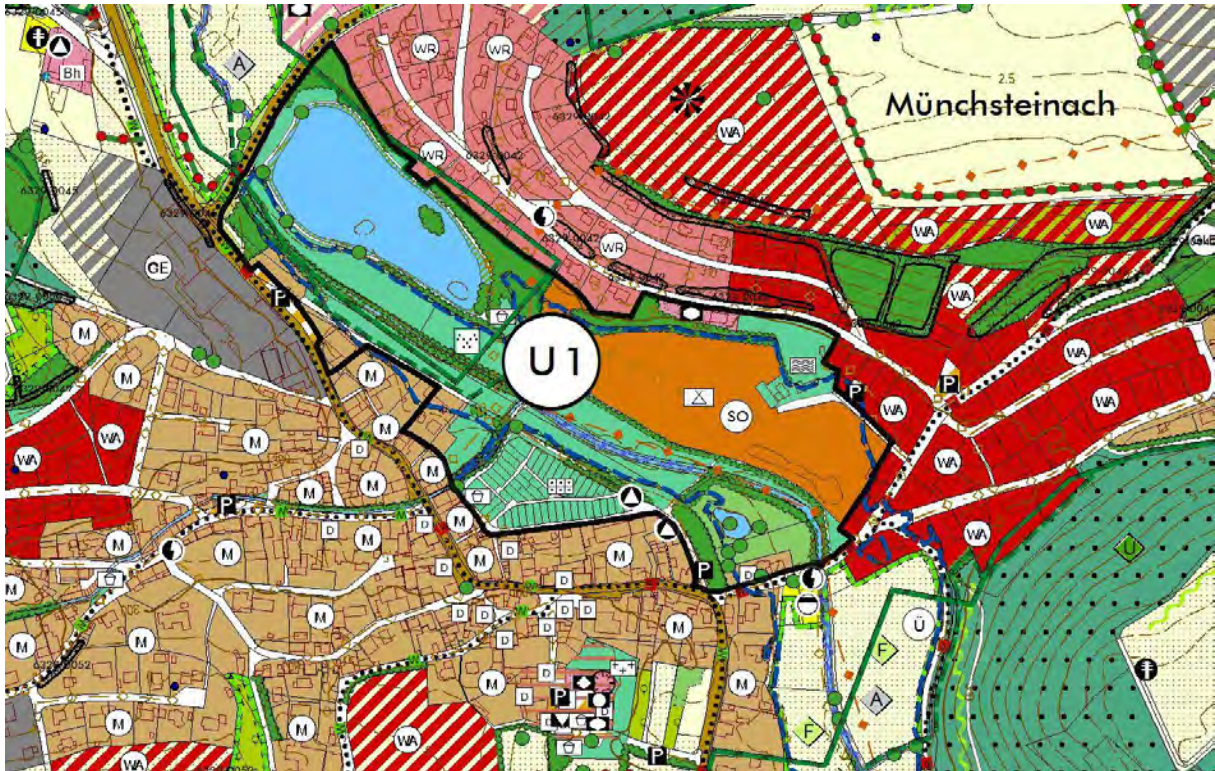
<b>Bewertung der Umweltbelange, Schutzgüter</b>			
<b>Schutzgut</b>	<b>Umweltzustand einschließlich Vorbelastungen</b>	<b>Umweltauswirkungen Bewertung der Erheblichkeit</b>	
<b>Biotope und Arten, Natura 2000</b>	Lage im Naturpark, ansonsten keine weiteren Schutzgebiete und Biotop betroffen; Schutzgebiet des Landschaftsschutzgebiet am nördlichen Waldgebiet angrenzend; intensiv genutztes Acker- sowie Grünland mit geringer Bedeutung für Arten und Lebensräume; nordöstliche Waldschneise mit hoher Bedeutung; an südlichen Gewerbestandort angrenzend	Beeinträchtigung von wald- und offenlandbewohnenden Arten (Vögel, Fledermäuse) durch Bebauung und Immissionen zu erwarten; potenzieller Verlust von wertvollen Gehölzstrukturen → hohe Erheblichkeit	
<b>Boden</b>	Böden geringer und mittlerer Ertragsfähigkeit; keine besonderen Schutzfunktionen	Verlust natürlicher Bodenfunktionen auf bisher unversiegelten Flächen → geringe Erheblichkeit	
<b>Wasser</b>	Keine besonderen hydrologischen Funktionen	Zusätzliche Flächenversiegelung im Bereich von Baukörpern und Erschließung; Vorbelastung durch diffuse Einträge aus der Landwirtschaft → geringe Erheblichkeit	
<b>Klima / Luft</b>	Kaltluftentstehungsgebiet am Waldrand mit Funktionen für den lokalen Luftaustausch	Verlust von Offenlandbereichen der Kaltluftentstehung → geringe Erheblichkeit	
<b>Orts- und Landschaftsbild, landschaftsbezogene Erholung</b>	Durch Vorbelastung des bestehenden Gewerbebetriebes keine besondere Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung; westlich verlaufender Rad- und Wanderweg auf der Kreisstraße NEA 14	Veränderung des Landschaftsbildes bei Bauflächenentwicklung durch Erweiterung des Gewerbebestandes zu erwarten; Einschränkung des freien Sichtbeziehungen zum nördlichen Waldgebiet und Bedeutungsverlust des strukturreichen Waldrandes; Vorbelastung durch bestehende Kreisstraße → mittlere Erheblichkeit	
<b>Schutzgut Mensch, Wohnen, Wohnumfeld</b>	Wohn- und Mischnutzungen in ca. 250-300 m Entfernung; Freifläche am Rand des nördlichen Waldgebietes	Verträglichkeit mit angrenzender Gewerbenutzung; Erhöhung der Immissionen und Auswirkungen auf das Siedlungsgebiet geringfügig zu erwarten → mittlere Erheblichkeit	
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau-, Bodendenkmale, Ensembleschutz nicht betroffen	Nicht betroffen	

<b>Empfohlene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ausreichende Abstandseinhaltung zum angrenzenden Waldgebiet</li> <li>• Eingrünung Siedlungsrand</li> </ul>
---	---

<b>Standort G 7: Neuebersbach „Erweiterung Brunnenbau Nord“</b>	
<b>Kompensation der zu erwartenden Umweltauswirkungen</b>	Ausgleich bevorzugt auf angrenzenden Flächen, Gehölzpflanzungen, Nutzungsextensivierungen
<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	G4 – unabhängiger Standort im Nordosten von Münchsteinach
<b>Gesamtbewertung aus Umweltsicht:</b>	
<b>mittlere bis hohe Umweltauswirkungen</b> , insbesondere für die Schutzgüter Biotope und Arten sowie Orts- und Landschaftsbild sowie Mensch aufgrund des Verlustes von Gehölz umgebenden Offenland	
<b>Zusammenfassende Bewertung als gewerbliche Baufäche</b>	
<b>Städtebauliche Belange</b>	<b>0</b>
<b>Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Flächenverfügbarkeit</b>	<b>-</b>
<b>Umweltbelange, Schutzgüter</b>	<b>0</b>

## 4 Sonstige Umwidmungen und Anpassungen

### Münchsteinach:



Übersichtskarte Umwidmungsbereich Zentraler Naherholungsbereich Steinachgrund

Im Bereich des zentralen Naherholungsstandortes wurden zugunsten der Stärkung des Steinachgrundes als Erholungsraum folgende Anpassungen vorgenommen:

- Herausnahme der geplanten Umgehungsstraße
- Begrenzung des Sondergebietes auf die Fläche des Campingplatzes zugunsten der Darstellung von Grünflächen
- Darstellung einer Parkanlage (gemäß der bestehenden Nutzung)
- Darstellung eines Spielplatzes (gemäß der bestehenden Nutzung)
- Darstellung von Gehölzen (gemäß der bestehenden Vegetation)
- Darstellung des Rot-Kreuz-Gebäudes am nördlichen Rand des Gebietes als Fläche für den Gemeinbedarf

Im Übrigen entsprechen die Darstellungen dem bisher rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

Insgesamt konnte damit eine maßgebliche Erweiterung des Grünflächenangebotes erreicht werden.



## 5 Zusammenfassende Darstellung zur Bewertung der Standorte

### 5.1 Wohn- und gemischte Bauflächen

Zusammenfassende Bewertung der Standorte als Wohn- oder gemischte Baufläche																				
	Münchsteinach								Altershausen					Neuebersbach			Abtsgreuth und Mittelsteinach			
Kriterien	W1	W2	W3	W4	W5	W6	M1	M2	W1	W2	M1	M2	M3	W1	W2	W3	W1	W2	W3	W4
Städtebauliche Belange																				
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Verfügbarkeit																				
Umweltbelange, Schutzgüter																				
<b>Fazit / Priorität</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Aufnahme in FNP</b>	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	-	X	X	X	X	X	X	X
Fläche in ha	1,42	0,73	1,94	1,47	7,34	0,61	0,13	0,34	0,91	0,76	0,69	1,17	<del>1,91</del>	0,13	0,29	0,56	0,35	0,35	1,23	0,19
Fläche gesamt	<b>20,61 ha</b>																			
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,8 – 1,0	0,3 – 0,6	0,8 – 1,0	0,8 – 1,0	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6
Erwarteter Kompensationsbedarf in ha	0,43 – 0,85	0,22 – 0,44	0,58 – 1,16	0,44 – 0,88	5,87 – 7,34	0,18 – 0,37	0,10 – 0,13	0,27 – 0,34	0,27 – 0,55	0,23 – 0,46	0,21 – 0,41	0,35 – 0,70	-	0,04 – 0,08	0,09 – 0,17	0,17 – 0,34	0,11 – 0,21	0,11 – 0,21	0,37 – 0,74	0,06 – 0,11
Kompensationsbedarf gesamt	<b>10,1 – 15,49 ha</b>																			

## 5.2 Gewerbestandorte

Zusammenfassende Darstellung zur Bewertung der Gewerbestandorte							
	G 1	G 2	G 3	G 4	G 5	G 6	G 7
Städtebauliche Belange							
Erreichbarkeit, Verkehrsanbindung, Erschließung, Immissionsschutz, Verfügbarkeit							
Umweltbelange, Schutzgüter							
<b>Fazit</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Aufnahme in FNP</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Fläche in ha	0,79	0,52	2,28	9,39	0,39	<del>1,21</del>	<del>2,83</del>
Fläche gesamt	<b>13,37 ha</b>						
Erwarteter Kompensationsfaktor	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6
Erwarteter Kompensationsbedarf in ha	0,24 – 0,47	0,16 – 0,31	0,68 – 1,37	2,82 – 5,63	0,12 – 0,23	-	-
Kompensationsbedarf gesamt	<b>4,02 – 8,01 ha</b>						