



Markt Falkenberg
Landkreis Tirschenreuth

**Bebauungsplan Nr. 1 „Am Florian“, 1. Änderung
mit integriertem Grünordnungsplan**

Begründung



Rechtsverbindliche Fassung vom 11.06.2024

TB | MARKERT
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Markt Falkenberg
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Matthias Grundler

Marktplatz 5
95685 Falkenberg

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner · Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:
Matthias Fleischhauer, Stadtplaner
Adrian Merdes, Stadtplaner
Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286
USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

Bearbeitung: **Adrian Merdes**
Stadtplaner ByAK

Jan Garkisch
M.A. Kulturgeographie

Nicolas Schmelter
B. Sc. Landschaftsplanung und Landschaftsarchitektur

Planstand Rechtsverbindliche Fassung vom 11.06.2024

Nürnberg, 11.06.2024
TB|MARKERT

Falkenberg, _____
Markt Falkenberg

Adrian Merdes

1. Bürgermeister Matthias Grundler

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	5
A.1	Anlass und Erfordernis	5
A.2	Ziele und Zwecke	5
A.3	Verfahren	5
A.4	Ausgangssituation	6
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	9
A.5.1	Übergeordnete Planungen	9
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	13
A.5.3	Naturschutzrecht	13
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	13
A.5.5	Wasserhaushalt	20
A.5.6	Immissionsschutz	20
A.5.7	Denkmalschutz	21
A.5.8	Wald	21
A.6	Planinhalt	22
A.6.1	Räumlicher Geltungsbereich	22
A.6.2	Planungsziele	22
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	22
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	23
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	23
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO	24
A.6.7	Garagen, Carports und Nebengebäude	25
A.6.8	Einfriedungen	25
A.6.9	Abgrabungen und Aufschüttungen	25
A.6.10	Wasserhaushalt	25
A.6.11	Grünordnung	25
A.6.12	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	28
A.6.13	Erschließung, Ver- und Entsorgung	29
A.6.14	Flächenbilanz	31
A.7	Nachrichtliche Übernahme	31
A.7.1	Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes	31
B	Rechtsgrundlagen	34
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	34

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Um südöstlich des Hauptortes Falkenberg ein Wohnbauprojekt umsetzen zu können, muss der geltende Bebauungsplan Nr. 1 „Am Florian“ geändert werden. Betroffen von der Änderung sind vor allem die festgesetzten Geschosshöhen sowie die Baugrenzen bzw. Baulinien. Zudem soll für das Plangebiet ein zeitgemäßer Festsetzungskatalog erstellt werden, der flexiblere Baumöglichkeiten schafft.

A.2 Ziele und Zwecke

Ziel und Zweck der ersten Änderung des Bebauungsplans „Am Florian“ ist es, das geplante Vorhaben zu ermöglichen, indem die betroffenen, entgegenstehenden Festsetzungen angepasst werden. Zudem sollen die Festsetzungen auf einen modernen Stand gebracht werden und der Plan digitalisiert werden.

A.3 Verfahren

Für das Plangebiet besteht bereits der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1 „Am Florian“.

Der Marktgemeinderat des Marktes Falkenberg hat in einer Sitzung am 25.07.2023 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplans „Am Florian“ gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Da die Änderungen des Bebauungsplans gemäß § 13a Abs.1 BauGB Maßnahmen der Innenentwicklung dient, hält der Marktgemeinderat die Anwendung des beschleunigten Verfahrens aus folgenden Gründen für anwendbar:

- Der Umgriff des Plangebietes beträgt ca. 6.300m² und setzt eine Grundfläche im Sinne gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO fest, die weit unter dem Schwellenwert von 20.000m² gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr1. BauGB liegt.
- Durch die Bebauungsplanänderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht liegen.
- Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.
- Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung.

Das Plangebiet ist im funktionalen Zusammenhang zwischen Ortskern und der Schule zu sehen und befindet sich somit nach Auffassung des Marktes Falkenberg, trotz der topographisch bedingt aufgelockerten Baustruktur, innerhalb des Siedlungsbereiches. Zudem ist das Grundstück Fl.Nr. 237 zwar unbebaut, befindet sich aber im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Am Florian“ und ist in diesem Plan für eine Bebauung vorgesehen. Außerdem ergibt sich ein baulicher Zusammenhang mit der Schule außerhalb des Plangebietes, sodass sich das Flurstück auch faktisch als Baulücke darstellt.

Der Bebauungsplan kann somit im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB gelten unter anderem folgende Verfahrenserleichterungen:

- Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden kann abgesehen werden (§ 13 Abs. 2 BauGB)
- Von einer Umweltprüfung kann abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB)
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als erfolgt oder zulässig (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Das Plangebiet befindet sich im Hauptort des Marktes Falkenberg und stellt hier den südöstlichen Ortsrand dar. Südlich des Plangebietes verläuft die Staatsstraße St 2170, die den Verbindungsweg zu den umliegenden Ortschaften darstellt.

Das etwa 6.300 m² große Gebiet wird als Wohngebiet genutzt und umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 237, 238, 239, 239/1, 242/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 241, 1628/1, 1628/2, 1628/3 alle mit der Gemarkung Falkenberg. Die Flurstücke befinden sich aktuell überwiegend in Privatbesitz.

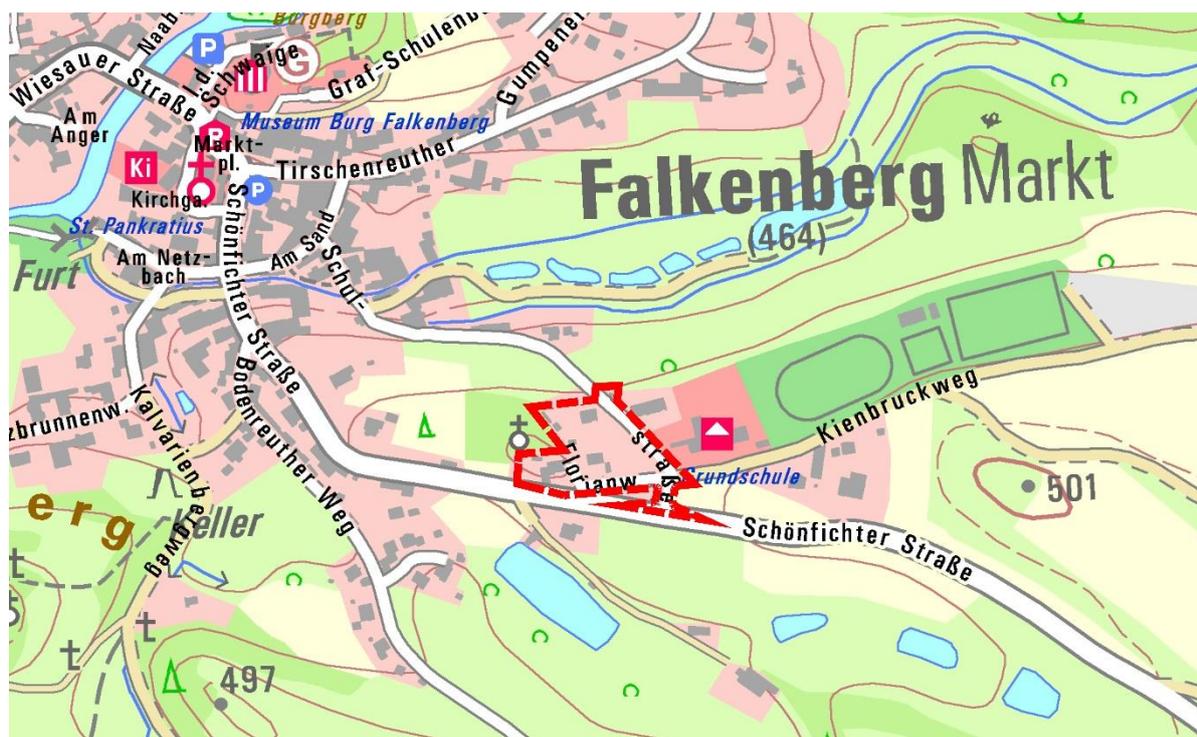


Abbildung 1: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab), Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen

Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut. Entsprechend des gültigen Bebauungsplans ist das Gebiet geprägt von freistehenden Wohngebäuden. Im Norden und Westen schließen sich Wald- und Wiesenflächen an. Östlich des Plangebietes befindet sich die örtliche Markt Falkenberg

Grundschule. Bei der bislang unbebauten Fläche handelt es sich um eine Wiesen- bzw. Rasenfläche.

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Der Markt Falkenberg ist über die Staatsstraße St 2170 an die umliegenden Ortschaften wie Tirschenreuth angeschlossen. Weitere Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die nahliegende Bundesautobahn A93 (Autobahnanschluss 19 Falkenberg).

Erschlossen wird das Plangebiet über die Schulstraße und den Florianweg.

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Gebiet um das Plangebiet ist vor allem durch Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Durch die Nutzung als Wohngebiet besitzt das Plangebiet bereits einen hohen Grad an Durchgrünung mit Gehölzen verschiedener Altersklassen.

Die Topographie des Plangebiets ist von Süden nach Norden bewegt, mit einem Höhenunterschied von ca. 9 m innerhalb des gesamten räumlichen Umgriffs. Die Geländehöhe beträgt an der nördlichen Planungsgebietsgrenze ca. 480 m ü. NHN und steigt Richtung Süden auf ca. 489 m ü. NHN an.



Abbildung 2: Lageplan mit 1m-Höhenlinien (Plangrundlage: Digitales Orthophoto – DOP, Digitale Flurkarte DFK und Digitales Geländemodell – DGM © Bay. Vermessungsverwaltung 2023)

A.4.2.4 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das Planungsgebiet befindet sich ca. 370 m südöstlich des Zentrums von Falkenberg. Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung befinden sich bereits Bebauungen (Einfamilienhäuser) mit Ihren typischen Gartengestaltungen.

Im Geltungsbereich befindet sich ein noch nicht bebautes Grundstück. Hier ist die Errichtung eines weiteren Einfamilienhauses geplant. Die Fläche wird aktuell intensiv als Grünland genutzt bzw. bewirtschaftet. Am südöstlichen Rand des Grünlands befindet sich ein einzelnes Obstgehölz (Apfel). Das Plangebiet verfügt somit über eine relativ artenarme Vegetation, die stark durch die anthropogene Nutzung geprägt ist.

Kartierte Biotope, Schutzgebiete des Naturschutzes oder andere wertvolle natürliche Strukturen sind nicht durch die Planung betroffen.

A.4.2.5 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen bekannt.

Auf die Mitteilungspflicht gem. Art 1 BayBodSchG wird hingewiesen. Sollten Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen im Zuge der Baumaßnahmen auftreten, sind umgehend das Landratsamt Tirschenreuth und das Wasserwirtschaftsamt Weiden zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen zu bestimmen.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Der Markt Falkenberg liegt laut Strukturkarte des LEP im Allgemeinen ländlichen Raum.

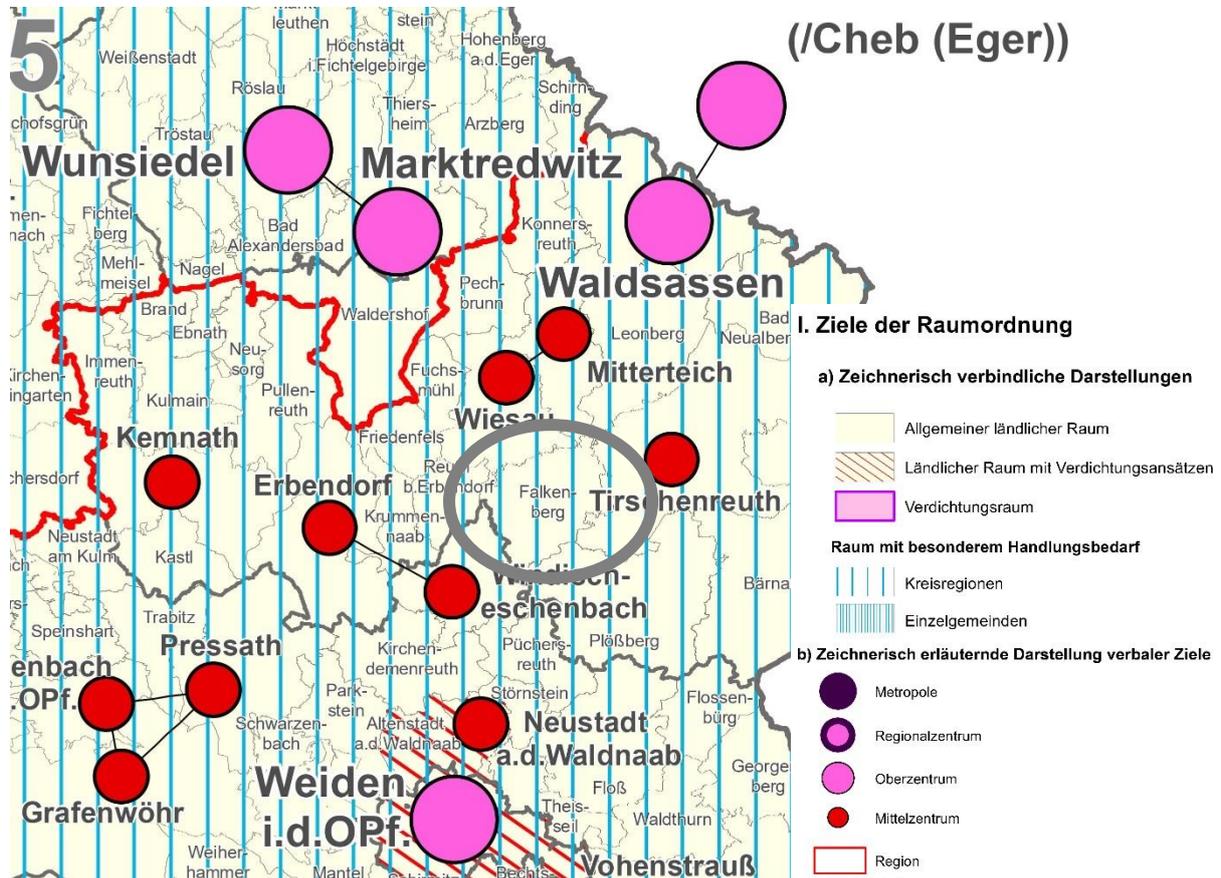


Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern, Stand 15.11.2022

Betroffene Ziele und Grundsätze des LEP:

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

Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

Des Weiteren ist die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen nachhaltig zu gestalten.

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

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

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

Demographischer Wandel

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

Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten - zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen, - zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge, - zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

Raumstruktur

Die als Grundzentrum eingestuftes Gemeinden sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

Siedlungsstruktur

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

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

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

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

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

A.5.1.2 Regionalplan Oberpfalz-Nord (6)

Der Markt Falkenberg gehört zur Planungsregion Oberpfalz-Nord und liegt im allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

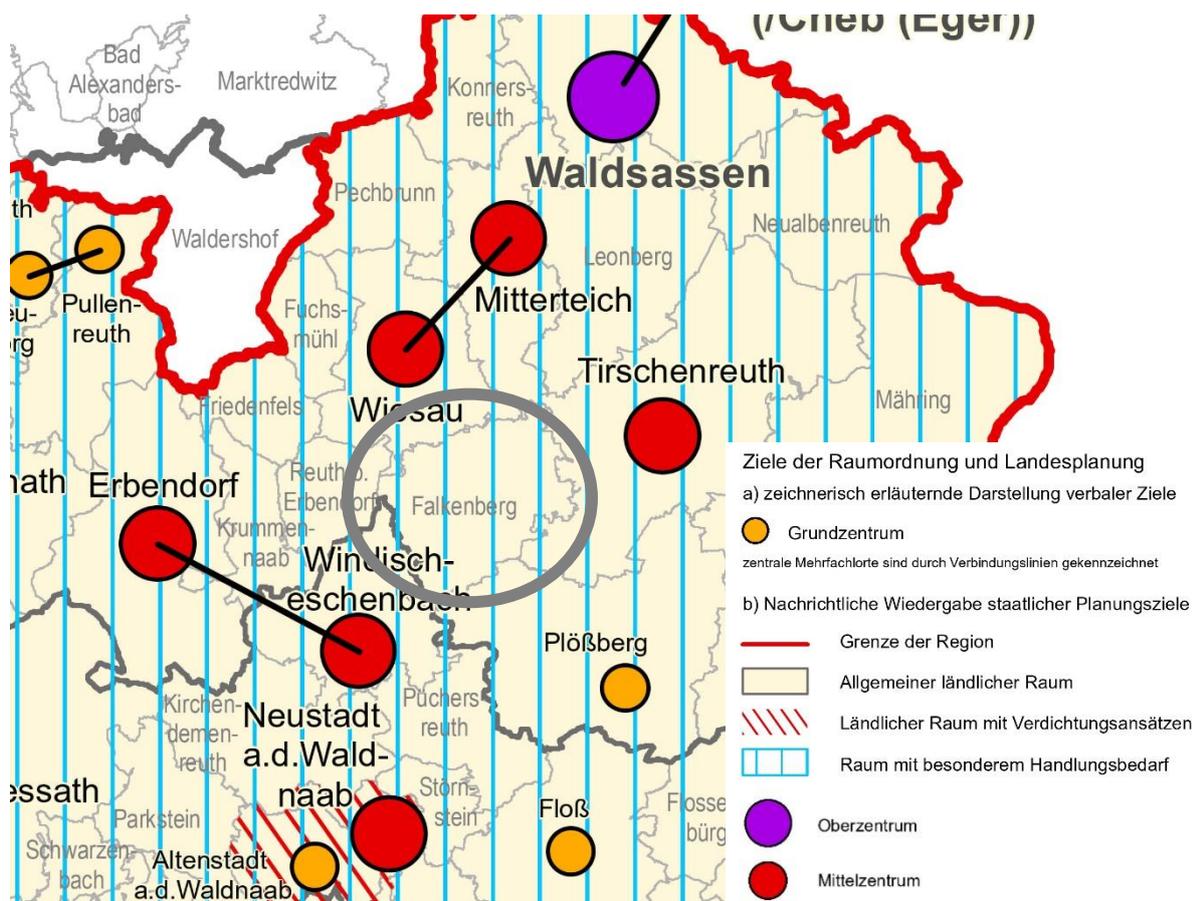


Abbildung 4: Ausschnitt der Strukturkarte des Regionalplans Oberpfalz-Nord (6)

A I Übergeordnetes Leitbild der Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

Die Region Oberpfalz-Nord soll in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen so erhalten und entwickelt werden, dass eine hohe Lebensqualität, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit gesichert und nachhaltig gefördert werden. Grundlage dafür ist eine ökologisch, ökonomisch und sozial tragfähige Entwicklung der Region, die es ermöglicht gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu erreichen.

Die Weiterentwicklung der Region und ihrer Teilräume soll so ausgerichtet werden, dass ihre Stärken und somit die positiven Standortfaktoren gesichert und ausgebaut sowie Entwicklungshemmnisse abgebaut werden. Die dafür benötigten Flächen für Arbeiten, Wohnen, Infrastruktur, Freizeit und geschützte Freiräume sollen jeweils in angemessenem und

bedarfsgerechtem Umfang zur Verfügung stehen und im Sinne einer vorausschauenden, nachhaltigen und regional abgestimmten Entwicklung möglichst optimal genutzt und kombiniert werden, so dass gegenseitige wesentliche negative Beeinträchtigungen möglichst vermieden werden.

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

A III Raumstrukturelle Entwicklung der Teilräume der Region

In der Region sollen die Voraussetzungen für eine nachhaltige Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen sowie für eine Stabilisierung und Verbesserung der ökologischen Situation und der Umweltbedingungen geschaffen werden. In den abwanderungsgefährdeten Gebieten der Region, insbesondere im östlichen Landkreis Tirschenreuth, [...] soll auf eine Siedlungsentwicklung hingewirkt werden, die in besonderem Maße zur Auslastung der Infrastruktureinrichtungen beiträgt.

B II Siedlungswesen

Die Siedlungsentwicklung soll in allen Teilräumen der Region, soweit günstige Voraussetzungen gegeben sind, nachhaltig gestärkt und auf geeignete Siedlungseinheiten konzentriert werden.

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der Markt Falkenberg hat für das gesamte Marktgemeindegebiet einen wirksamen Flächennutzungsplan. In diesem ist das Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

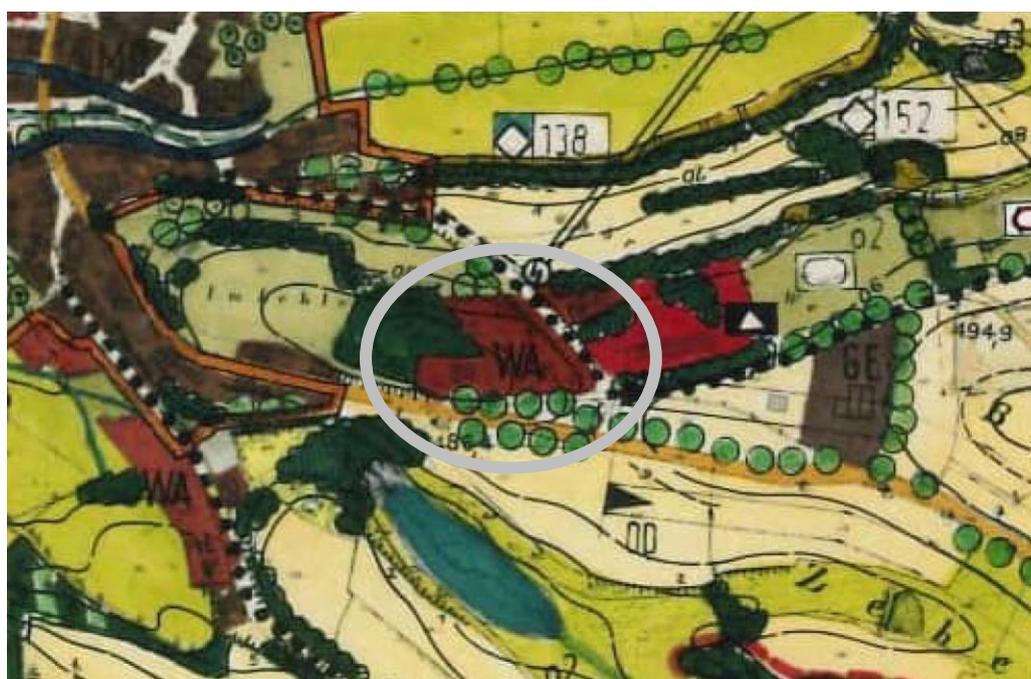


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt bereits der Bebauungsplan Nr. 1 „Am Florian“ vor. Dieser setzt für das Gebiet ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Die im Plan getroffenen Festsetzungen stehen teilweise der Ermöglichung des geplanten Vorhabens entgegen.

A.5.3 Naturschutzrecht

Schutzgebiete im Sinne der §§ 23-29 BNatSchG sind innerhalb des Untersuchungsraums nicht ausgewiesen.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum.

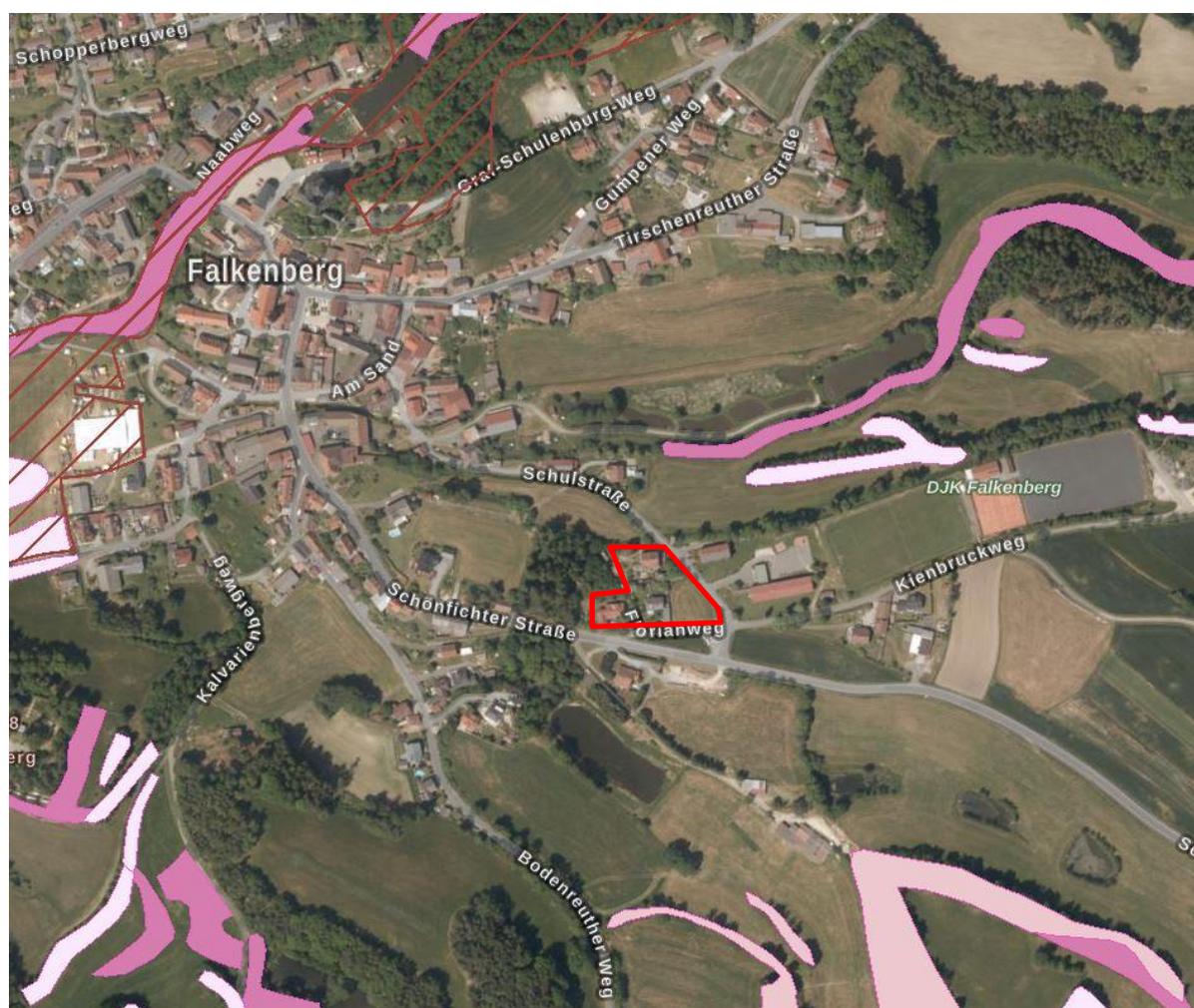


Abbildung 6: Schutzgebiete des Naturschutzes und kartierte Biotope im weiteren Umfeld des Untersuchungsraums, Plangebiet rot markiert (BayernAtlas, 2024)

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die

artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

A.5.4.1 Rechtliche Grundlagen

In der vorliegenden Unterlage werden:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

A.5.4.2 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis Tirschenreuth, Lebensraum: Extensivgrünland und andere Agrarlebensräume, Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen
- Bestandsaufnahmen am 24.11.2023

A.5.4.3 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.5.4.3.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Gewerbe- und Industriegebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.5.4.3.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

Markt Falkenberg

Bebauungsplan Nr. 1 „Am Florian“, 1. Änderung, Rechtsverbindliche Fassung vom 11.06.2024

Begründung

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z.B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser (trifft für dieses Vorhaben nicht zu).

A.5.4.3.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust- oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte (trifft auf das Vorhaben nicht zu).
- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, Freihalten der Betriebsfläche etc.)
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.5.4.4 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.4.4.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwintungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.5.4.5 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A.5.4.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Verwendung von „insektenfreundlicher“ LED-Beleuchtung mit einem warm-weißen Lichtspektrum (≤ 3.000 K Farbtemperatur) im Außenbereich.

A.5.4.5.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

A.5.4.6 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsgebiets und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Die Grünlandfläche des Planungsvorhabens ist potenziell als kleinräumiger Jagdraum geeignet. Es finden sich jedoch keine geeigneten Strukturen für Quartiere.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann aufgrund der fehlenden Strukturen ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können insgesamt ausgeschlossen werden.

Es konnten bei den Geländebegehungen keine Reptilien nachgewiesen werden. Für die Zauneidechse, die Kreuzotter und die Schlingnatter ist der Untersuchungsraum zu strukturarm. Im Vorhabengebiet sind zwar Sonnplätzen und Versteckmöglichkeiten vorhanden. Es fehlen jedoch geeignete grabbare Substrate, offene oder schütter bewachsene Bodenbereiche und sonnige Gehölzränder. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Reptilien notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch das Vorhaben für diese Art keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

Bei der Geländebegehungen konnten keine Lurche nachgewiesen werden. Die zu prüfenden Arten fehlen entweder großräumig um das Untersuchungsgebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum. Es sind keine Gewässer im Eingriffs- oder Wirkungsbereich vorhanden.

Von den zu prüfenden Lurchen haben im Untersuchungsraum die Gelbbauchunke, die Kreuzkröte, der Wechselkröte, der Laubfrosch, der kleiner Wasserfrosch und der Kammmolch ihr Verbreitungsgebiet (LfU-Onlineabfrage). Im Vorhabengebiet und der näheren Umgebung sind keine geeigneten Laichgewässer für diese Arten vorhanden. Dem Untersuchungsgebiet wird daher nur eine äußerst geringe Bedeutung, am ehesten als Landlebensraum, unterstellt. Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurche kann insgesamt ausgeschlossen werden.

Da im Planungsgebiet insgesamt keine für die Reproduktion geeigneten Entwicklungsgewässer vorhanden sind, können eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Libellen (hier v.a.: Grüne Flussjungfer) insgesamt ausgeschlossen werden.

A.5.4.6.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkelchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Die "Spatzenarten" Feld- und Haussperling sind prinzipiell artenschutzrechtlich relevante Arten. Beide sind aber als Höhlen- und Nischenbrüter von Eingriffen und Baumaßnahmen auf dem freien Gelände nicht betroffen. Ihre örtlichen Brutplätze sind Nistkästen und Gebäudestrukturen in der Ortschaft und am Siedlungsrand. Ihre Belange werden daher nachfolgend nicht weiter diskutiert.

Im Wirkraum des Vorhabens sind vor allem folgende Gilden zu prüfen:

- Gilde Feldbrüter – Feldlerche, Rebhuhn, Wiesenschafstelze
- Gilde Gebüschbrüter und an Gebüsch gebundene Arten – Bluthänfling, Dorngrasmücke, Klappergrasmücke, Goldammer
- Gilde Greifvögel und Eulen (Nahrungsgäste) – Habicht, Mäusebussard, Rohrweihe, Rotmilan, Sperber, Turmfalke, Wanderfalke, Wiesenweihe, Waldkauz, Waldohreule
- Gilde Luftinsektenjäger (Nahrungsgäste) – Mauersegler, Mehlschwalbe, Rauchschwalbe

Feldbrütende Vogelarten

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halb offenen Kulturlandschaft (z. B. Feldlerche, Rebhuhn, Schafstelze,) ist innerhalb des Geltungsbereichs sehr unwahrscheinlich. Das Plangebiet ist bereits größtenteils bebaut und anthropogen überformt. Aufgrund der angrenzenden Bebauungen (Kulisseneffekte), der anthropogenen Störreize (Verkehr, Bewegungsunruhe, etc.) sowie aufgrund der Barrierewirkung der umliegenden Straßenverkehrsflächen wird ein Vorkommen dieser Gilde als sehr unwahrscheinlich angesehen.

Gebüschbrüter und an Gebüsch gebundene Arten

Der **Bluthänfling** besitzt zwar sein Jagd- bzw. Nahrungshabitat auf Ackerflächen und Grünland, benutzt diese jedoch nicht als Bruthabitat. Durch die Inanspruchnahme des noch nicht bebauten Grünlands wird das Nahrungshabitat nicht gravierenden beeinträchtigt, weshalb die Betroffenheit dieser Art nach § 44 BNatSchG auszuschließen ist.

Dorngrasmücke und Klappergrasmücke sind Brutvögel in halboffener bis offener Landschaft mit zumindest kleinen Komplexen von Hecken, Staudendickichten, Einzelbüschen, jungen Stadien der Waldsukzession oder zuwachsenden Brachflächen.

Optimalhabitate der **Dorngrasmücke** sind trockene Gebüsch- und Heckenlandschaften, wobei wärmere Lagen allgemein bevorzugt werden. Die Art kann als typischer Brutvogel der Grenzflächen zwischen verschiedenen Habitaten und der vielfältig gegliederten Landschaft bezeichnet werden. Die **Klappergrasmücke** bevorzugt als Bruthabitat Feldhecken, Feldgehölze, dichte Buschreihen und gerne auch Grenzhecken von Gärten. Die Nestanlage findet bei beiden Grasmückenarten im Inneren der Gebüsch statt.

Die **Goldammer** ist ein flächendeckend verbreiteter, sehr häufiger Brutvogel. Die Art kann als typischer Bewohner von Saumhabitaten (Übergang von baum- und gebüschbestandenen Gebieten zu Freiflächen) bezeichnet werden. Sie ist Brutvogel offener und halboffener, abwechslungsreicher Landschaften mit Büschen, Hecken und Gehölzen, an Rändern ländlicher Siedlungen, bepflanzten Dämmen, Böschungen, Wegrändern und auf älteren Brachen. Das Nest wird auf dem Boden in der Vegetation versteckt oder niedrig in Büschen angelegt.

Der Geltungsbereich selbst besitzt keine Eignung als Lebensstätte für die genannten Gehölzbrüter. Es erfolgt durch das Vorhaben keine Inanspruchnahme von Lebensstätten der Gehölzbrüter und an Gehölze gebundenen Arten. Durch die zukünftige Nutzung der Fläche als Hausgarten (Anlage von Gebüsch und Gehölzen) wird das Habitatpotenzial für diese Arten eher erhöht als verschlechtert.

Greifvögel und Eulen

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit der Planung kann ausgeschlossen werden. Selbst bei Meidung ist der Geltungsbereich angesichts der als Jagdhabitat nutzbaren Flächen im weiteren Umfeld nicht von existenzieller Bedeutung. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Greifvogel- und Eulenpopulationen.

Luftinsektenjäger

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Die beiden Schwalbenarten benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle drei Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich des Vorhabens kann von allen drei Arten als Nahrungsraum genutzt werden, ist aber aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) suboptimal ausgestattet.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit dem Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die genannten Arten siedlungsgebundene Gebäudebrüter sind. Die Nahrungsräume der insektenjagenden Schwalben und des Mauerseglers werden durch die Planung nicht in nennenswertem Umfang verkleinert.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

A.5.4.7 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch die vorliegende Planung keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

A.5.5 Wasserhaushalt

Innerhalb sowie im näheren Umfeld der Planung befinden sich keine Gewässer.

Beim nächstgelegenen Gewässer handelt es sich um den Netzbach der sich ca. 150 m nördlich des Geltungsbereichs der Planung befindet sowie um einen See/Tümpel der sich südlich der angrenzenden „Schönfichter Straße“ befindet (ca. 100 m südlich). Im direkten Umfeld des Netzbachs befinden sich zahlreiche kleine Seen. Aufgrund des Abstands der Planung zu diesen Gewässern und der Art der geplanten Bebauung ist nicht davon auszugehen, dass die Planung negative Auswirkungen auf die genannten Gewässer mit sich bringt.

Trinkwasserschutzgebiete sowie Heilquellenschutzgebiete befinden sich nicht im räumlichen Zusammenhang mit der vorliegenden Planung.

Die Planung befindet sich außerhalb wassersensibler Bereiche sowie außerhalb festgesetzter Hochwassergefahrenflächen.

A.5.6 Immissionsschutz

Angrenzend an das Plangebiet liegt die Staatsstraße St 2170, von der Lärmimmissionen auf das Gebiet erwartbar sind. Es wird daher empfohlen, auf dem Grundstück Fl.Nr. 237 die schutzbedürftigen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) des dort geplanten Wohnhauses bzw. die zum Lüften seiner schutzbedürftigen Räume vorgesehenen Fenster nach Norden hin auszurichten. Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen (Einwirkungsbereich Staatsstraße 2170) des Nutz- bzw. Wohnwertes durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens folgen aus der Standortwahl als einem vom Bauwerber zu vertretenden Verhalten.

Auf die von der etwa 3,5 km entfernten Bundesautobahn A93 ausgehenden Immissionen wird hingewiesen.

In einer Entfernung von circa 30 m vom östlichen Rand des Plangebiets befindet sich die örtliche Grundschule.

A.5.7 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.5.8 Wald

Direkt westlich angrenzend an das Planungsgebiet grenzt ein etwa 0,5 ha großer Baumbestand an. Der Baumbestand ist nadelholzdominiert und mit ca. 60-100jährigen Kiefern, Douglasien, Lärchen und Fichten sowie zahlreichen Eichen, Kirschen, Birken und anderen Laubhölzern bestockt. Es handelt sich um Wald i.S. d. Art. 2 BayWaldG. Insbesondere die Douglasien können Endhöhen über 40 m erreichen. Gleichzeitig sind im Bestand einige abgestorbene Bäume zu finden, welche drohen, auf das Planungsgebiet zu stürzen. Der Abstand Wald-Wohngebäude beträgt teilweise unter 20 m. Es besteht eine konkrete Gefährdung für das Planungsgebiet.



Abbildung 7: 35 Meter-Abstand von Baufenstern (rot gestrichelt)

A.6 Planinhalt

A.6.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn. 237, 238, 239, 239/1, 242/2 sowie Teilflächen der Grundstücke Flst.-Nrn. 241, 1628/1, 1628/2, 1628/3, Gemarkung Falkenberg. Die Fläche des Geltungsbereich beträgt etwa 0,6 ha.

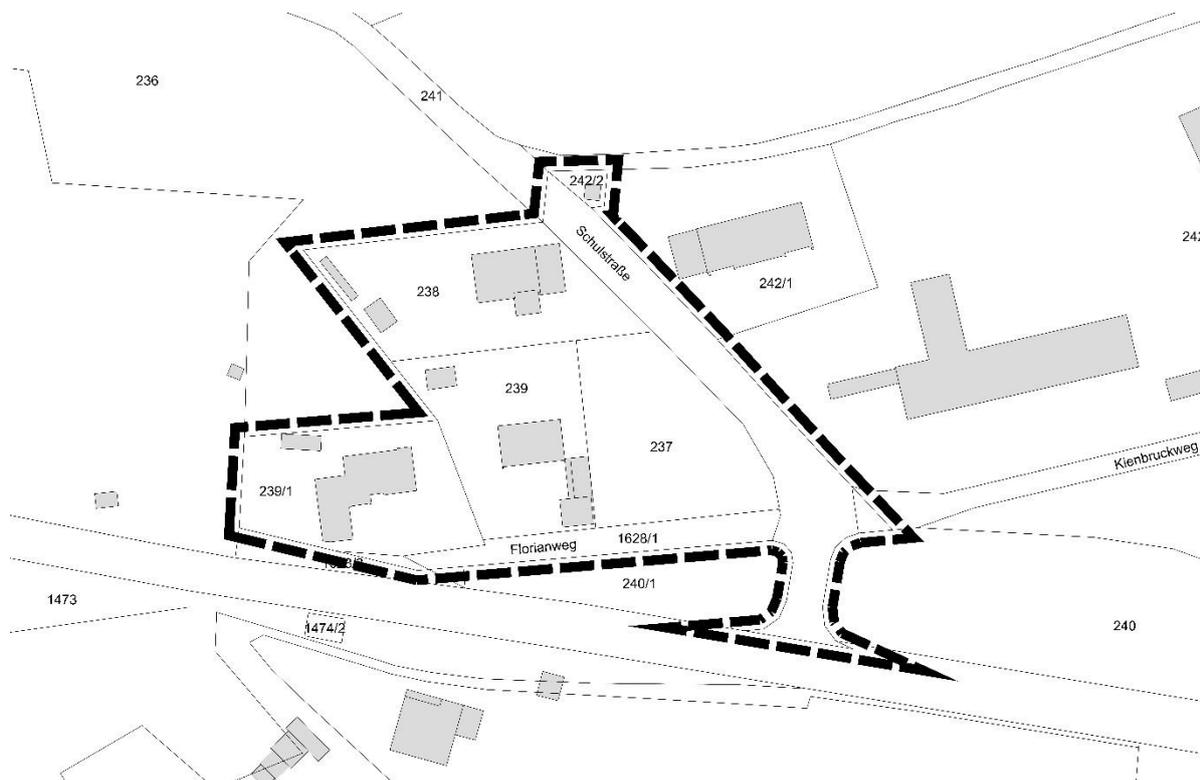


Abbildung 8: Räumlicher Geltungsbereich, Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023

A.6.2 Planungsziele

Folgende Planungsziele stellen die Eckpunkte der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 „Am Florian“ dar:

- Zeitgemäße Anpassung der Festsetzungen an heutige städtebauliche Anforderungen und Vermeidung von Befreiungen
- Ermöglichung von Nachverdichtung und flächensparenden Siedlungsformen
- Sicherung des Bestandes

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend des Charakters eines vorwiegend durch Wohnen geprägten Gebietes, wird im Geltungsbereich weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die innerhalb des Plangebiets geplanten Gebäude dienen vorwiegend dem Wohnen.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 40 vom 100 (GRZ 0,4). Dies entspricht der Obergrenze für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Die Höhe der Wohngebäude im Geltungsbereich werden je Baufenster über eine Bezugshöhenlinie bezogen auf Normalhöhennull (NHN) bestimmt. Dies entspricht mindestens einer Wandhöhe von etwa 6,5 m und einer Oberkante von etwa 10,5 m über der bestehenden Geländeoberfläche und stellt das Einfügen in die vorhandene Baustruktur der Umgebung sicher.

Die Wandhöhe (WH) von Wohngebäuden darf die per Planeintrag festgesetzte Höhe (siehe Planzeichnung) nicht überschreiten. Die Oberkante (OK) von Wohngebäuden darf die per Planeintrag festgesetzte Höhe nicht überschreiten (siehe Planzeichnung).

Beispiel für die Parzelle 3:

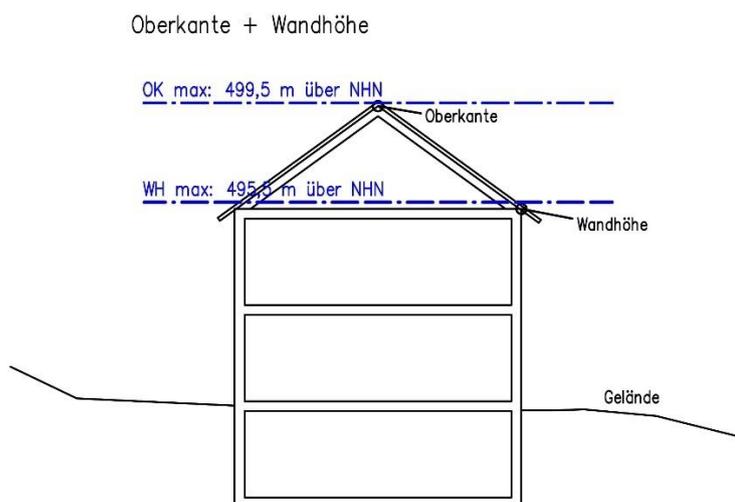


Abbildung 9: Erläuterung Bauhöhen

Die im Ursprungsplan festgesetzten Höchstgrenzen für Vollgeschosse entfallen. Die Kombination aus GRZ und Höhenfestsetzungen wird als städtebaulich zielführend und ausreichend erachtet. Hierdurch werden Möglichkeiten zur Nachverdichtung geschaffen.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Allgemeinen Wohngebiet mittels Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Darüber hinaus ist ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile, insbesondere durch Zwerchgiebel, nach § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

A.6.6 Örtliche Bauvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO

Im Bebauungsplan werden überarbeitete Gestaltungsvorschriften festgesetzt, die sich im Hinblick auf heutige Anforderungen und aufgrund von Befreiungen bei vergangenen Bauvorhaben als sachgerecht erwiesen haben. Zielsetzung ist dabei eine Architektursprache, die sich harmonisch in die umgebende Bebauung einfügt und die Lage am Ortsrand berücksichtigt. Gleichzeitig soll auf den Baugrundstücken eine möglichst freie und individuelle Bebauung ermöglicht werden.

Zur Wahrung der örtlichen Architektursprache und zur Gestaltung der insbesondere in die offene Landschaft wirkenden Eindeckung, werden für Dächer und Dachaufbauten folgende Festsetzungen getroffen:

Als zulässige Dachformen für Haupt- und Nebengebäude werden gemäß des Bestandes ausschließlich Satteldächer festgesetzt.

Es wird festgesetzt, dass Dachflächen von Satteldächern mit einer Dachneigung von 20° bis 45°, jeweils bezogen auf die Horizontale, zu errichten sind.

Für Garagen und Nebengebäude sind zusätzlich auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig, wenn diese mit dem Hauptgebäude baulich verbunden sind. Isoliert stehende Garagen und Nebengebäude mit Flachdächern, die nicht baulich mit dem Hauptgebäude verbunden sind, erzeugen einen eigenen gestalterischen Charakter und sollen durch die Festsetzung vermieden werden.

Für untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind darüber hinaus auch Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig.

Zwerchgiebel und Zwerchhäuser sowie Dachaufbauten in Form von Gauben sind nur als untergeordnete Elemente des Hauptdaches zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind mit einem Sattel-, Schlepp- oder Flachdach auszuführen. Je Gebäude sowie für aneinandergebaute Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind zulässig, aber ohne Aufständigung zu errichten.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung und für die Gestaltung der Fassaden unzulässig.

Die Festsetzungen zu zulässigen Dachformen und -neigungen, Dachaufbauten und Zwerchgiebeln sowie weitere Gestaltungsfestsetzungen dienen der Schaffung eines harmonischen Erscheinungsbilds des Baugebiets sowie dem Einfügen in die Umgebung.

A.6.7 Garagen, Carports und Nebengebäude

Im Gegensatz zur bisherigen Planung sind Garagen künftig bis zu einer bestimmten Grundfläche auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine höhere Flexibilität zu gewährleisten.

Die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden ist bis zu einer Grundfläche von insgesamt 75 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Mit der festgesetzten maximalen Grundfläche von 75 m² kann die Zulässigkeit des derzeitigen Bestandes an Garagen, Carports und Nebengebäuden im Plangebiet außerhalb der Baugrenzen gewährleistet werden.

Garagen müssen vor ihren Einfahrtsseiten einen Abstand von mind. 3,0 m bis zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dieser Abstandsbereich darf zur Straße hin nicht eingefriedet werden.

A.6.8 Einfriedungen

Die Höhe von Einfriedungen (Zäune) an der Straßenseite darf 1 m nicht überschreiten. An seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen darf die Höhe der Einfriedungen 2 m (Zäune) nicht überschreiten.

A.6.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Vom natürlichen Gelände abweichende Erdbewegungen (Auf- und Abträge), die sich als Folge der Bauweise im Hang zwangsläufig ergeben, sind auf eine Höhe von maximal 2,0 m zu begrenzen.

A.6.10 Wasserhaushalt

Im gesamten Geltungsbereich sind neu anzulegende Stellplätze und unbefahrene Wege versickerungsfähig, z.B. als Drainpflaster, auszubilden.

Oberflächenwasser von Dächern, Kfz-Stellplätzen, befestigten Flächen und sonstigen Nebenanlagen ist z.B. in Zisternen zurückzuhalten und nur gedrosselt in den Mischwasserkanal abzuleiten.

A.6.11 Grünordnung

A.6.11.1 Grünordnerische Konzeption

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.6.11.2 Allgemeines

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Wohnhauses umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Festsetzungen:

Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen zu befestigen (z.B. Rasenfugenpflaster oder Drainpflaster).

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig.

Mauern, Dammschüttungen, Erdwälle, Steinkörbe oder sonstige Auffüllungen zur Einfriedung sowie Sockel sind nicht zulässig. Alle Einfriedungen sind mit einem 10 cm hohen Abstand vom Boden zu gestalten, um ein Wandern von Kleintieren zu ermöglichen. Es wird darauf hingewiesen, dass bestehende Einfriedungen von dieser Festsetzung ausgenommen sind (Bestandsschutz).

Hinweise:

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Die Grenzabstände gemäß Artikel 47 und 48 AGBGB sind einzuhalten.

Alle Lichtquellen im Außenraum der Anlagen sind insektenfreundlich zu gestalten. Verwendet werden darf ausschließlich warmweißes Licht bis maximal 3.000 Kelvin und mit geringen UV- und Blaulichtanteilen. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten. Außenbeleuchtungen sind ggf. mit Bewegungsmeldern auszurüsten.

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.11.3 Erhalt Gehölze

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 4 regionale Obstgehölze oder Gehölze der II. Wuchsklasse entsprechend der Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen den Pflanzstandorten ist ein mind. Abstand von 8 bis 10 m einzuhalten. Die offenen Grünflächen zwischen den Obstgehölzen können durch weitere Strauchpflanzungen ergänzt werden. Durch die festgesetzte Eingrünung soll die Wirkung auf das Landschaftsbild durch die Bebauung minimiert werden.

A.6.11.4 Erhalt Gehölze

Empfehlung:

Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs (aktuell Grünland), befindet sich ein einzelnes Obstgehölz (Apfel). Aus ökologischer Sicht wird der Erhalt des Gehölzes empfohlen.



Abbildung 10: Rechts im Bild das betroffene Obstgehölz (eigene Aufnahme, 2023)

Sofern das Gehölz erhalten werden soll, ist:

- bei Grabungen im Umfeld des Baumes auf den Wurzelerschutz zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- während der Baumaßnahmen um den Baum ist ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.

- der Schutzbereich innerhalb des Zaunes von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.

A.6.11.5 Pflanzmaßnahmen

Im Zuge von neu entstehenden Bebauungen im Geltungsbereich der Planung ist je angefangene 250 m² überbaute Fläche ein Laubbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Die Standorte sind frei wählbar. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Vorgaben der Artenliste. Zwischen Bäumen ist ein Pflanzabstand von mind. 10-12 m einzuhalten.

A.6.11.6 Artenliste

A) Bäume

I. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 16-18 cm)

<i>Acer platanoides</i>	<i>Spitzahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>Bergahorn</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>Walnuss</i>
<i>Quercus petraea</i>	<i>Trauben-Eiche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>Stieleiche</i>
<i>Tilia cordata</i>	<i>Winterlinde</i>
<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Sommerlinde</i>

II. Wuchsklasse

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 12-14 cm)

<i>Acer campestre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Alnus glutinosa</i>	<i>Schwarz-Erle</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>
<i>Crataegus laevigata</i>	<i>Zweigrifflicher Weißdorn</i>
<i>Malus sylvestris</i>	<i>Wildapfel</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>Vogelkirsche</i>
<i>Pyrus pyraster</i>	<i>Wildbirne</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>Echte Mehlbeere</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>Eberesche</i>
<i>Sorbus domestica</i>	<i>Speierling</i>
<i>Sorbus torminalis</i>	<i>Elsbeere</i>

III. Optional regionaltypische Obstgehölze,

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang 12-14 cm)

A.6.12 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Der gesamte Geltungsbereich der Planung ist bereits mittels eines bestehenden Bebauungsplans als Baugebiet ausgewiesen. Für alle Flächen liegt bereits Baurecht vor. Somit ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 14 BNatSchG Abs 1. Folglich ergibt sich keine naturschutzfachliche Ausgleichsverpflichtung.

A.6.13 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.13.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bereits bestehende Schulstraße am östlichen Rand des Planungsgebiets und den Florianweg am südlichen Rand. Beide Straßen knüpfen an die Schönfichter Straße (St 2170). Somit ist die verkehrliche Erschließung des Plangebietes gesichert.

A.6.13.2 Versorgungsleitungen

Bezüglich der bestehenden Leitungen sind folgende Hinweise¹ zu beachten:

Im Plangebiet befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk Netz GmbH. Der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen darf durch die Planung nicht beeinträchtigt werden.

Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125, sind zu beachten.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk Netz GmbH rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Versorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.

Das beiliegende "Merkblatt zum Schutz der Verteilungsanlagen" ist zu beachten.

Die beiliegenden "Sicherheitshinweise für Arbeiten in der Nähe von Kabel-, Gas- und Freileitungen" sind zu beachten.

Auskünfte zur Lage der von der Bayernwerk Netz GmbH betriebenen Versorgungsanlagen können Sie online über unser Planauskunftsportal einholen. Das Portal erreichen Sie unter: www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html

¹ Vgl. Vorgaben Bayernwerk Netz GmbH, Schreiben vom 08.05.2024

A.6.13.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsanlagen sicherzustellen.

A.6.13.4 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Niederschlagswasser ist, wenn möglich vor Ort zu versickern.

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Eine Einleitung in den Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und der mögliche Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

Für die Wassereinleitung in den nahegelegenen Vorfluter ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Stellplätze, Zufahrten und Wege / Zuwege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainasphalt etc.) und müssen zum Zweck der Niederschlagsversickerung mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen angelegt werden. Somit wird die Menge des anfallenden Niederschlagswassers verringert.

Folgende Hinweise² des Wasserwirtschaftsamtes Weiden sind darüber hinaus zu beachten:

Schmutzwasser ist der örtlichen zentralen Kläranlage zuzuführen.

Die Ausreichende Dimensionierung der Entwässerungsanlagen ist vorab zu prüfen. Das Volumen der Zisternen kann nicht auf das Volumen einer eventuell notwendig werdenden Regenrückhaltung angerechnet werden.

A.6.13.5 Bodenschutz

Folgende Hinweise³ des Wasserwirtschaftsamtes Weiden sind bezüglich Bodenschutz zu beachten:

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

² Vgl. Vorgaben Wasserwirtschaftsamtes Weiden, Schreiben vom 22.05.2024

³ Vgl. Vorgaben Wasserwirtschaftsamtes Weiden, Schreiben vom 22.05.2024

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden.

Gegebenenfalls überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

A.6.14 Flächenbilanz

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	4.709 m ²	75 %
Flächen für Versorgungsanlagen	57 m ²	1 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.522 m ²	24 %
Fläche gesamt	6.288 m²	100 %

A.7 Nachrichtliche Übernahme

A.7.1 Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan „Nr. 1 Am Florian 1. Änderung“ beschreibt und bewertet gemäß §§ 2, 2a BauGB den aktuellen Umweltzustand des Planungsgebietes sowie die möglichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Der Umweltbericht informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können.

Die Auswirkungen auf die Schutzgüter sind im Durchschnitt als gering anzusehen.

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter. Aufgrund der Tatsache, dass es sich im vorliegenden Verfahren für den Geltungsbereich der Planung bereits Baurecht vorliegt, kann jedoch von geringen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter ausgegangen werden. Generell soll durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans vor allem eine Anpassung der veralteten Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans an aktuelle Gegebenheiten stattfinden (sinnvolle bauliche Dichte, Integration Durchgrünungsverpflichtung, etc.).

Bei den betroffenen Bereichen handelt es sich um bereits bestehende Wohngebiete mit bestehender Bebauung und typischen Gartengestaltungen sowie einem noch nicht bebauten Grundstück, welches aktuell intensiv als Grünland genutzt wird.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von etwa 6.288 m², von denen bereits 6.288 m² als Wohngebiet ausgewiesen sind (bestehender Bebauungsplan).

Derzeit werden die betroffenen Flächen bereits baulich (als Wohngebiet inkl. typischer Gartennutzungen) genutzt. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Planung eine intensiv genutzte Grünlandfläche die noch nicht bebaut ist aber für die ebenfalls bereits Baurecht vorliegt.

Aufgrund der in Siedlungsgebiete eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Darüber hinaus können typische, heimische Tiere der Feldflur im Untersuchungsgebiet vorkommen. Besondere Habitatqualitäten (außerhalb der Privatgärten) liegen im gesamten Geltungsbereich der Planung nicht vor.

Durch die Verpflichtung zur Anpflanzung von Gehölzen im Zuge der Durchgrünungsverpflichtung werden die Auswirkungen des Eingriffs auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert.

Der Vorhabenbereich ist derzeit teilweise bereits vollversiegelt (Einfamilienhausbebauung mit Nebengebäuden). Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die anthropogene Überformung als vorbelastet zu betrachten (veränderter Bodenverhältnisse durch vergangene Bauvorhaben). Beim Bodentyp handelt es sich um „717: Vorherrschend Braunerde (podsolig), gering verbreitet Braunerde- Regosol aus (Kryo-)Sandgrus bis Grus (Granit oder Gneis)“.

Für das Gebiet wird entsprechend der digitalen Ingenieurgeologischen Karte Bayerns (BayernAtlas, 2023) der allgemeine Baugrundhinweis gegeben: „In ungestörtem und verwittertem Zustand guter Baugrund, wechselnd mächtige Verwitterungszone, oft mit Blöcken oder Festgestein, z. T. Setzungsunterschiede möglich.“

Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Realisierung der Planung kommt es zu einer geringfügigen zusätzlichen Flächenversiegelung im Umfang von ca. 400 m² im Zuge der Bebauung der südöstlich befindlichen Baulücke (int. Grünlandfläche). Jedoch liegt für das Grundstück aktuell bereits Baurecht vor.

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich jedoch um eine sehr kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer wenig wertgebende Fläche im bereits umbauten Siedlungsraum. Daher kann von

Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Innerhalb des geplanten Baugebietes werden durch den An- und Abfahrtsverkehr von/zu den neu entstehenden Gebäuden die Emission von Luftschadstoffen, CO₂ und Staub sehr geringfügig erhöht. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima. Aufgrund der sehr geringfügigen Versiegelung einer bereits als Bauland ausgewiesenen Fläche, sind die Auswirkungen als vernachlässigbar anzusehen.

Der Geltungsbereich ist bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs stellt eine Lücke zwischen den vorhandenen Siedlungsgebieten dar. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen. Am südöstlichen Rand des Geltungsbereichs auf der oben genannten Baulücke befindet sich ein einzelnes Obstgehölz. Der Erhalt dieses Gehölzes wird aus landschaftsplanerischer Sicht empfohlen.

Im Planungsgebiet sind keine Bau- oder Bodendenkmäler vorhanden.

Infolge einer zusätzlichen Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm können jedoch aufgrund der geringen Anzahl an potenziellen Neubauten mit Einzelhauscharakter im Plangebiet als geringfügig eingeschätzt werden.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort und die innere Durchgrünung des Wohngebietes, wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

Das vorliegende Verfahren stellt eine Fortschreibung eines bestehenden Bebauungsplans dar. Ziel der Planung ist es die Festsetzungen des veralteten Bebauungsplans an aktuelle Erfordernisse und städtebauliche Erkenntnisse anzupassen. Die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter und deren Wechselwirkungen im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB sind als gering anzusehen.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06. 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 07.07.2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371) geändert.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 153)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geänd. durch Art. 1 des Gesetzes vom 23.06.2023 (GVBl. S. 251).

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lageplan des Gebiets, Geltungsbereich in rot (ohne Maßstab), Digitale Ortskarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023	6
Abbildung 2: Lageplan mit 1m-Höhenlinien (Plangrundlage: Digitales Orthophoto – DOP, Digitale Flurkarte DFK und Digitales Geländemodell – DGM © Bay. Vermessungsverwaltung 2023)	7
Abbildung 3: Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP Bayern, Stand 15.11.2022.....	9
Abbildung 4: Ausschnitt der Strukturkarte des Regionalplans Oberpfalz-Nord (6)	11
Abbildung 5: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (ohne Maßstab)	12
Abbildung 6: Schutzgebiete des Naturschutzes und kartierte Biotope im weiteren Umfeld des Untersuchungsraums, Plangebiet rot markiert (BayernAtlas, 2024).....	13
Abbildung 7: 35 Meter-Abstand von Baufenstern (rot gestrichelt)	21
Abbildung 8: Räumlicher Geltungsbereich, Digitale Flurkarte, © Bay. Vermessungsverwaltung, 2023	22

Abbildung 9: Erläuterung Bauhöhen23
Abbildung 10: Rechts im Bild das betroffene Obstgehölz (eigene Aufnahme, 2023).....27

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Flächenbilanz Geltungsbereich31

D Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
AELF	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
Art.	Artikel
BayKompV	Verordnung über die Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft
BayNatSchG	Bayerisches Naturschutzgesetz
BE-Fläche	Baustelleneinrichtungsfläche
BImSchV	Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz
BP	Bebauungsplan
CO ₂	Kohlendioxid
dB(A)	bewerteter Schalldruckpegel
DIN	Deutsche Institut für Normung
FFH	Fauna-Flora-Habitat
Fl.-Nr.	Flurstücksnummer
GOK	Gelände-Oberkante
ha	Hektar
Hz	Hertz = Schwingung pro Sekunde
i.V.m	in Verbindung mit
kF-Werte	Durchlässigkeitsbeiwert
KSG	Bundes-Klimaschutzgesetz
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LDBV	Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
LfU	Bayerisches Landesamt für Umwelt
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
PAK	polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe
PM	Particulate Matter = Definition des Feinstaubs gemäß National Air Quality Standard
saP	spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
SM	Schwermetalle
TA-Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UBA	Umweltbundesamt
UR	Untersuchungsraum
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
VDI	Verein Deutscher Ingenieure