

STADT

CHAMERAU

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



# Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Haidsteiner Weg“

Verfahren nach § 13b BauGB

- Begründung -

Planverfasser:

 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St.-Gunther-Straße 4  
D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11  
Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

Geometrisches Institut

Vorentwurfsfassung: 11.09.2019

Entwurfsfassung: .....

Satzungsfassung: .....

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Geografische Lage, Topografie.....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation.....</b>	<b>5</b>
3.1	Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot .....	5
3.2	Verbindliche Bauleitplanung.....	6
3.3	Städtebauliches Konzept .....	7
3.4	Verfahrenswahl.....	8
<b>4</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>11</b>
4.1	Verkehrerschließung .....	11
4.2	Trinkwasserversorgung.....	11
4.3	Schmutzwasserentsorgung.....	11
4.4	Niederschlagswasserentsorgung .....	11
4.5	Stromversorgung/Telekommunikation.....	12
4.6	Abfallentsorgung.....	12
4.7	Brandschutz.....	12
4.8	Immissionsschutz .....	12
4.9	Naherholung .....	13
4.10	Biotope .....	13
4.11	Natur- und Landschaftsschutz .....	13
4.12	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	13
4.13	Baugrund/ Boden.....	14
4.14	Wasser .....	15
4.15	Altlasten.....	15
4.16	Denkmalschutz .....	15

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Haidsteiner Weg“ ergibt sich einerseits aus der gestiegenen Nachfrage nach Wohnbauflächen in Lederdorn, die durch die gute infrastrukturelle Anbindung an Chamerau und Bad Kötzting sowie die landschaftlich reizvolle Lage bedingt ist.

Andererseits ergibt sich der Anlass zur Planung aus dem Bestreben eines Bauträgers, hier Wohnbauflächen für Einzel- und Doppelhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser zu entwickeln.

Alternative Entwicklungsflächen sind zwar grundsätzlich durch den Bestand zahlreicher Baulücken und unbebauter Flächen in Lederdorn vorhanden, stehen auf Anfrage der Gemeinde für eine Entwicklung jedoch nicht zur Verfügung. Die Flächen liegen in Privateigentum, deren Eigentümer nicht abgabebereit sind.

Somit stehen Bauwilligen derzeit keine freien Bauflächen zur Verfügung, wodurch die Gemeinde gefordert ist, Flächen für den konkreten Wohnbauflächenbedarf zu entwickeln, die hierfür zur Verfügung stehen.

Ziel der Bauleitplanung ist die Entwicklung einer bisher im Außenbereich liegenden Fläche, die sich gemäß dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im direkten Anschluss an vorhandene Siedlungs- und technische Infrastruktureinheiten von Lederdorn befindet.

Weiteres Ziel der Planung ist die bedarfsgerechte Bereitstellung von dringend benötigten Wohnbauflächen insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, um Abwanderung zu vermeiden sowie die gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen langfristig zu sichern.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, auf den Planungsflächen eine städtebaulich sinnvolle Ordnung und Erschließung herzustellen und zu sichern.

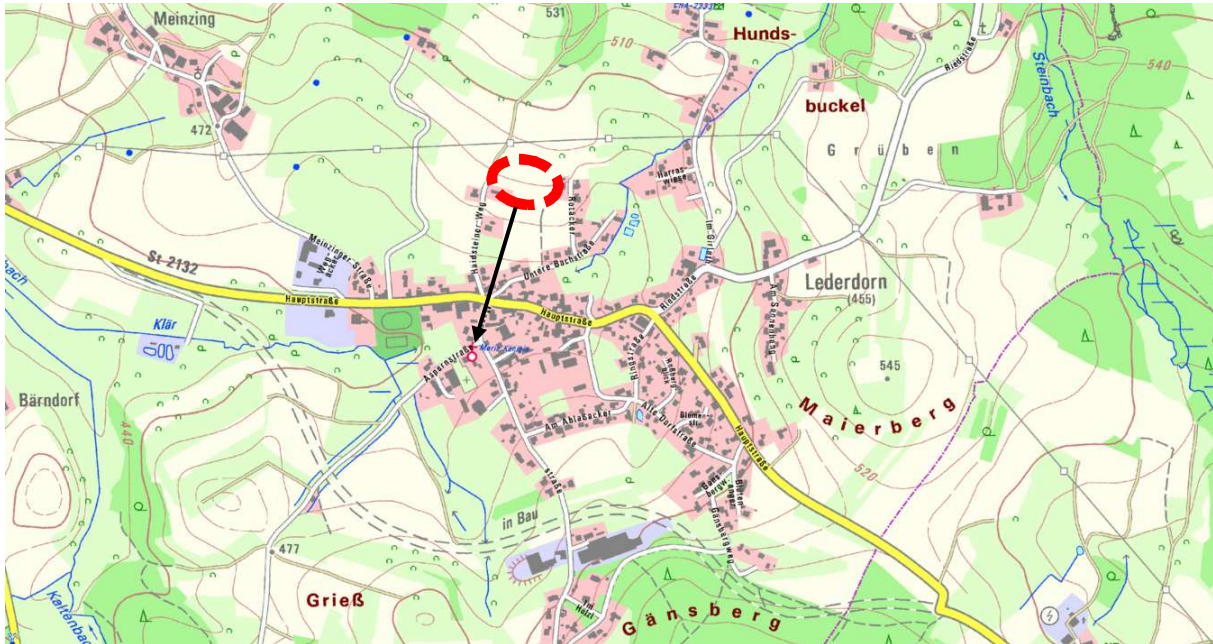
Daraus ergibt sich die Erforderlichkeit zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden sich die zukünftigen Gebäude in das bestehende Umfeld einfügen. Die grünordnerischen Festsetzungen schaffen eine ausreichende Eingrünung der Flächen hin zur freien Landschaft.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen der vorliegenden Planung nicht entgegen.

## 2 Geografische Lage, Topografie

Die Planungsfläche befindet sich am nördlichen Ortsrand von Lederdorn. Der Ortskern ist lediglich ca. 380 m entfernt. Der Hauptort Chamerau ist ca. 3,8 km westlich entfernt, Bad Kötzing ca. 5 km südöstlicher Richtung.



TK mit Lage des Geltungsbereiches (rot) zum Ortskern von Lederdorn, o.M.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt 1,3 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen (WA)	10.319,48
Öffentliche Verkehrsflächen	2.210,46
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Flurweg	117,94
Öffentliche Grünflächen	247,57
Versorgungsfläche	462,54
<b>Gesamt</b>	<b>13.357,99</b>

Im Umfeld der Planungsfläche grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Zusätzlich dazu befinden sich im Süden und Osten bereits bebaute und genutzte Wohnbauflächen, die die Planungsfläche städtebaulich prägen.

Im Norden, ca. 30 m entfernt, besteht eine 110 kV-Freileitung der Bayernwerk. Im Süden verläuft eine 20 kV-Freileitung durch das Plangebiet hindurch.

Im Westen grenzt der Haidsteiner Weg an, der der Erschließung der Planungsfläche dient. Dieser ist bislang nur bis zu den Hausnummern 11 und 12 ausgebaut und ist anschließend geschottert.

Der Geltungsbereich wurde bislang landwirtschaftlich genutzt und ist stark von Nordosten nach Süden geneigt. Der gelände-niedrigste Punkt befindet sich auf Höhe des festgesetzten Regenrückhaltebeckens.

### 3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Vorbereitende Bauleitplanung / Entwicklungsgebot

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Chamerau vom 01.08.2001 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits zum Großteil als Wohnbaufläche dargestellt, die in Richtung Norden einzugrünen ist.

Der kleinere, restliche Teil der Planungsfläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Richtung Norden schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an, in Richtung Süden Wohnbauflächen.

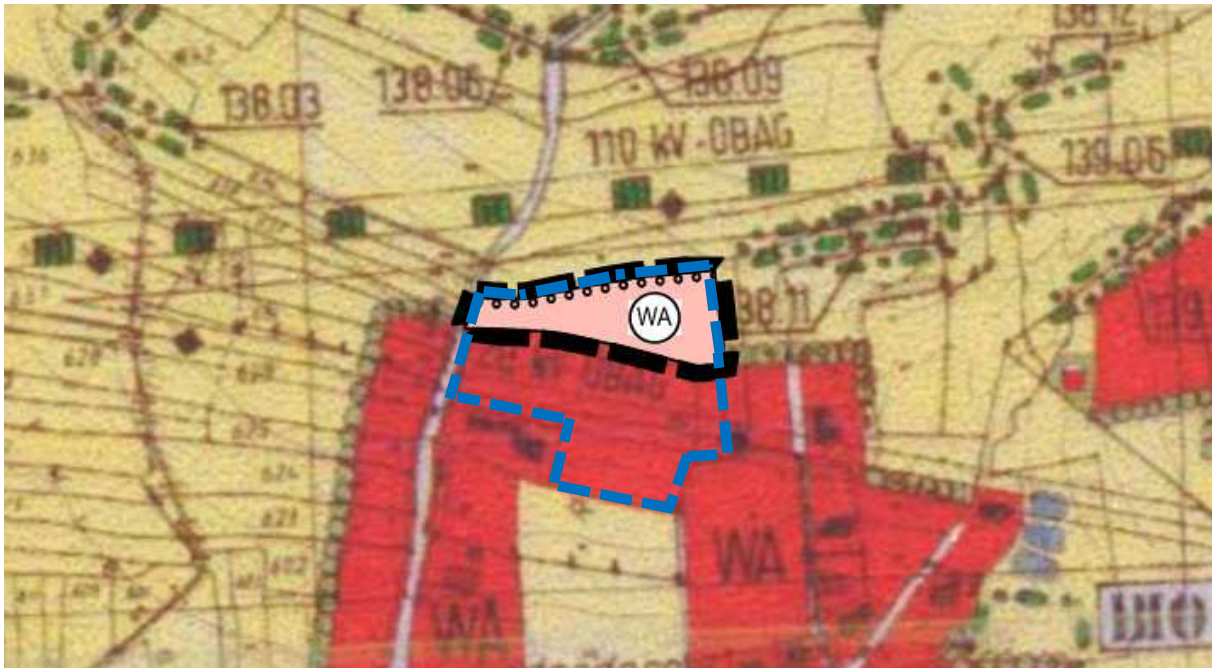
Ein Landschaftsplan besteht für das Gemeindegebiet derzeit nicht.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 13b BauGB wird der Flächennutzungsplan i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB berichtigt.

Es erfolgt eine Berichtigung der Darstellung der Teilfläche für die Landwirtschaft als Allgemeines Wohngebiet, das in Richtung Norden einzugrünen ist (siehe nachfolgende Abbildung).

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht somit in der geplanten Nutzung und im Umfang den Ausführungen des Flächennutzungsplanes. Damit ist das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB beachtet.

Nutzungskonflikte mit den bestehenden Nutzungen im Umfeld, welche von Landwirtschaft und Wohnnutzungen geprägt sind, sind nicht zu erwarten.



Lage der Planungsfläche (blau umgrenzt) im Flächennutzungsplan der Gemeinde Chamerau i.V.m. der Berichtigung, o.M.



### 3.3 Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Bauleitplanung beschäftigte sich die Gemeinde bereits konzeptionell mit den Planungsflächen, um eine möglichst flächensparende Erschließung und sinnvolle Bebauung zu erzielen. Hierbei entstanden verschiedene Varianten, die sich hauptsächlich in der Art der Erschließung unterschieden.

In den ersten beiden Konzepten wurden unterschiedliche Varianten von Erschließungsstichen geprüft, mit der Einfahrt im Nordwesten oder im Südwesten, die jeweils in einem notwendigen Wendehammer enden. In der Folge entstünden große, versiegelte Plätze sowie ungünstig zugeschnittene, schlecht nutzbare öffentliche „Restflächen“. Vereinzelt Bauplätze müssten zusätzlich mit privaten Verkehrsflächen erschlossen werden.

In der Folge entwickelte sich die dritte Variante, die nun in der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt werden soll. Diese sieht als Erschließungsstraße eine flächensparende, für die Müllentsorgung günstige Ringstraße vor. Für deren Lage wird die von Bebauung freizuhaltende südliche Stromtrasse genutzt mit dem Vorteil, dass keine potentiellen Bauflächen verloren gehen und das südlich angrenzende Grundstück ebenfalls besser erschlossen ist, indem von hier aus eine bessere Zufahrtmöglichkeit zu den privaten Garagen möglich wird.

Durch die Ringerschließung können übermäßig versiegelte Platzflächen vermieden werden. Mit dieser wirtschaftlicheren Erschließung können alle Bauflächen öffentlich erschlossen werden und sind die Grundstücke gut zugeschnitten.

Das Konzept sieht eine verdichtete Bauweise im Westen mit drei-geschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Die Bauweise lockert sich in Richtung Osten, hin zum Siedlungsbestand von „Rotäcker“, weiter in Form von zwei-geschossigen Reihen-, Einzel- und Doppelhäusern auf. Die Bauflächen sind in Richtung Norden hin zur freien Landschaft eingegrünt.



Städtebauliches Konzept Variante 3 mit Ringerschließung vom 23.07.2019, o.M.

### 3.4 Verfahrenswahl

Die Gemeinden haben gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Dies ist dann der Fall, wenn

- die beabsichtigte oder die zu erwartende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde voraussichtlich zu einer wesentlichen Veränderung der baulichen oder sonstigen Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde führt oder
- wenn es aus anderen, im öffentlichen Interesse liegenden Gründen notwendig wird, die örtliche räumliche Entwicklung zu ordnen.

Die Gemeinde Chamerau beabsichtigt, eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche von insgesamt 1,3 ha in ein allgemeines Wohngebiet umzuwidmen. Der Planungsbereich ist bisher unbeplant. Von daher ist von einer wesentlichen Veränderung innerhalb des städtebaulichen Gefüges zu sprechen. Es ist notwendig, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung im Rahmen der Bauleitplanung vorzubereiten und verbindlich zu regeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Innenentwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Alternativenprüfung hat jedoch gezeigt, dass es keine städtebaulich sinnvolle und verfügbare Entwicklungsalternativen in Lederdom gibt.

Für „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“ beschloss der Gesetzgeber ab 13. Mai 2017 den neuen § 13b BauGB zur „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“:

*„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“*

Sinn und Zweck dieser Neuregelung ist die Fortentwicklung des Städtebaurechts zur Erleichterung der Wohnbauflächenentwicklung in den Kommunen. Es soll ermöglicht werden, kleinteilige Außenbereichsflächen, die an vorhandene Siedlungsstrukturen anknüpfen, im Rahmen des beschleunigten Verfahrens zur Bereitstellung von Wohnbauflächen zu entwickeln.

Die für die Innenentwicklung vorgesehene Fläche umfasst insgesamt 13.357,99 m<sup>2</sup>. Darin enthalten sind sowohl Flächen auf öffentlichem Grund als integrierter Bestandteil zur Sicherung der Erschließung, Flächen zur Abwasserbeseitigung als auch die internen, öffentlichen Verkehrsflächen. Die Wohnbauflächen umfassen insgesamt 10.319,48 m<sup>2</sup>. Bei einer festgesetzten GRZ von maximal 0,4 ist eine versiegelte (Wohnbau)Fläche von maximal 4.127,79 m<sup>2</sup> zu erwarten. Damit unterschreitet die zu erwartende, versiegelte Fläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes deutlich den geforderten Höchstwert von 10.000 m<sup>2</sup> aus § 13b BauGB.



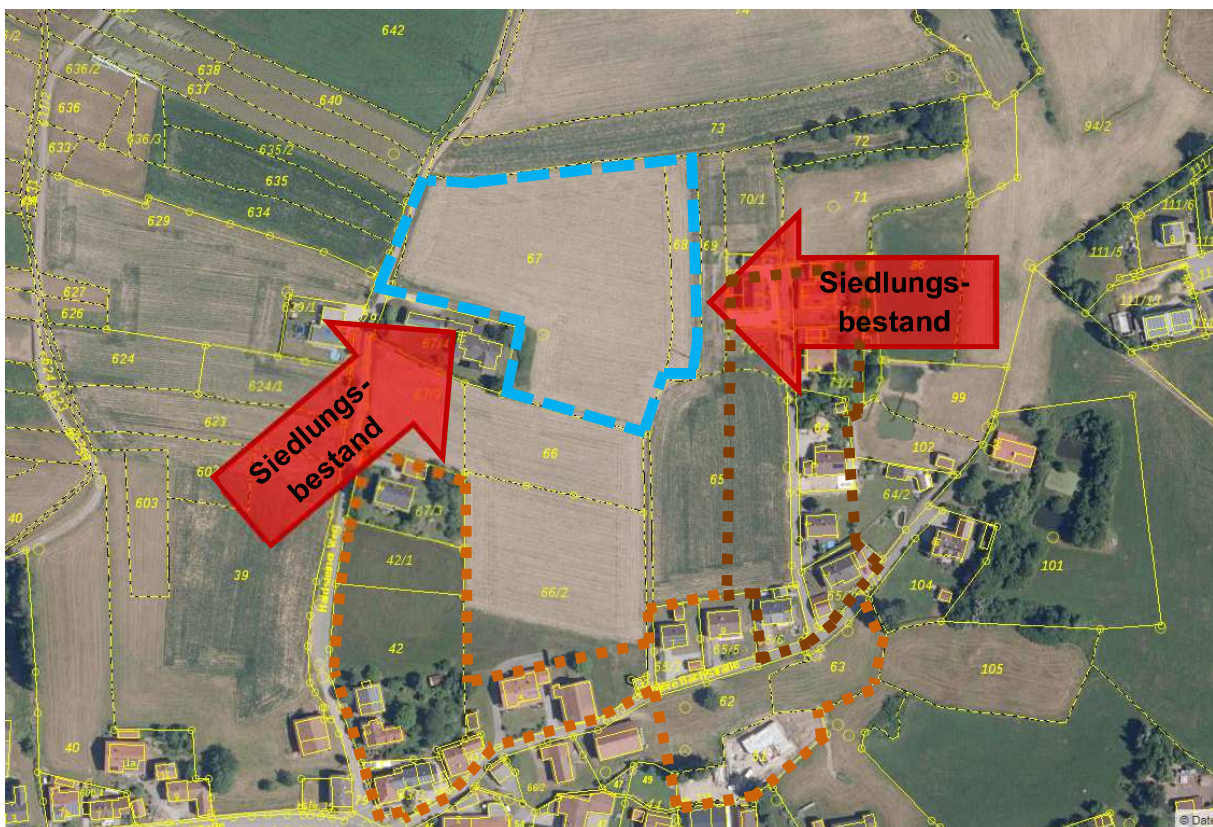
Die Gemeinde Chamerau beabsichtigt, im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zu entwickeln, womit die zweite Voraussetzung für die Anwendung des § 13b BauGB erfüllt ist. Dabei werden Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO explizit ausgeschlossen.

Als dritte Bedingung wird der Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil genannt. Damit sind sowohl § 34er (im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Bebauungsplan) als auch § 30er Gebiete (Gebiete mit qualifiziertem Bebauungsplan) gemeint. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil zeichnet sich durch einen Komplex von Bauten aus, „die zueinander in einem engeren räumlichen Zusammenhang stehen“ (Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger: BauGB Kommentar, Band II, Sept. 2013, Lfg. 111, Söfker). Dieser Bauungskomplex muss „nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur“ sein. Dann gilt er als Ortsteil.

An die Planungsflächen schließen sich im Osten Bauflächen an, die als „im Zusammenhang bebaut“, also nach § 34 BauGB einzustufen sind (siehe nachfolgende Abb.). Hier grenzen die mithilfe der Innenbereichssatzung „Lederdorn-Rotäcker“ festgesetzten Siedlungsflächen an. Diese sind bereits teilweise mit Einzelhäusern in drei-geschossiger, offener Bauweise bebaut.

Die Innenbereichssatzung „Lederdorn-Rotäcker“ wird derzeit von der Gemeinde erweitert. Die Erweiterungsflächen reichen jedoch nicht an den Planungsbereich heran.

Dennoch kann eine weitere Siedlungsanbindung im Südwesten der Planungsfläche festgestellt werden. Hier befinden sich zwei Wohnhäuser in offener Bauweise. Die Haidsteiner Straße Nr. 12 grenzt dabei direkt an die Planungsflächen an.



Luftbild mit Darstellung des Plangebietes (blau) im Anschluss an den Siedlungsbestand von Lederdorn (rot), die Innenbereichssatzung Rotäcker (braun) und deren 1. Erweiterung (hellbraun), o.M.

Im Westen grenzt der Haidsteiner Weg an, im Süden und im Norden verlaufen Stromfreileitungen der Bayernwerk, die als technische Infrastrukturen ebenfalls die Planungsfläche prägen.

Somit wirken auf die Planungsfläche die vorhandenen Bebauungen und Infrastrukturen im Umfeld bereits ein. Damit sieht die Gemeinde eine ausreichende Anbindung an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil als gewährleistet an.

Die festgesetzte Lage der öffentlichen Verkehrsfläche soll zusätzlich eine verbesserte Erschließungssituation für die Hausnummer 12 sichern, die hierüber günstiger in ihre privaten Garagen einfahren können. Somit kann zusätzlich eine städtebauliche Anbindung zum Siedlungsbestand gewährleistet und langfristig gesichert sowie dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gem. § 1a Abs.2 BauGB entsprochen werden.

Im Norden, Westen und Nordosten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die die Planungsfläche zum Außenbereich hin abgrenzen.

Die Planungsfläche wird über einen Anschluss an den Haidsteiner Weg erschlossen. An die bestehenden technischen Infrastrukturen im Umfeld kann ebenfalls angeknüpft werden.

Die Gründe des § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB, welche gem. § 13b BauGB ebenfalls bei der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gelten, liegen nach den vorgenommenen Untersuchungen nicht vor.

Damit sind die Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 13b BauGB (der Anschluss an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil, der Flächenumgriff von 1 ha sowie die Entwicklung zu Wohnbauflächen), erfüllt.

Die Planung entspricht somit den städtebaulichen Zielen und Grundsätzen des Baugesetzbuches.

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13b BauGB i.V.m. dem § 13a Abs. 2 Satz 1 BauGB kann nach § 13 Abs.2 S.1 Nr.1 BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Die Gemeinde Chamerau möchte hiervon im Interesse einer effektiven und transparenten Öffentlichkeitsbeteiligung jedoch bewusst keinen Gebrauch machen und eine frühzeitige Unterrichtung durchführen. Daher wird, auch wenn nicht zwingend erforderlich, dennoch eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

## **4 Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Verkehrserschließung**

Erschlossen ist die Planungsfläche über zwei Anschlüsse an den Haidsteiner Weg im Westen.

Die Anschlüsse sind aus Verkehrssicherheitsgründen (Sichtverhältnisse) gemäß den Vorgaben der RASSt auszubauen und entsprechende Sichtdreiecke freizuhalten.

Von hier ist eine Anbindung an die Hauptstraße von Lederdorn/ die Staatsstraße St 2132 im Süden möglich, von wo aus Bad Kötzting, Cham sowie die Bundesstraßen B 20 und B 85 erreichbar sind.

Intern ist das Baugebiet über eine 7 m breite Ringstraße erschlossen, zu der ein 2 m breiter Mehrzweckstreifen gehört.

Daneben zweigt von der Erschließungsstraße im Südosten ein öffentlicher Flurweg in Richtung Süden ab, der an den von Süden kommenden Flurweg (Flurstück Nr. 65/4 Gmkg. Lederdorn) anknüpft.

### **4.2 Trinkwasserversorgung**

An die bestehenden Versorgungsleitungen der Gemeinde Chamerau kann angeknüpft werden. Der Druck ist ausreichend.

Die nächstgelegene Trinkwasserleitung befindet sich im Haidsteiner Weg

### **4.3 Schmutzwasserentsorgung**

Die Planungsflächen können an die zentrale Abwasserbeseitigung der Gemeinde angeschlossen werden.

In der südlichen Unteren Bachstraße besteht ein Mischsystem, welches das Schmutzwasser der geplanten Wohnbauflächen aufnehmen kann und zur zentralen Kläranlage der Gemeinde weiterleitet. An dieses Mischsystem wird angeknüpft.

Für das Planungsgebiet selbst wird ein Trennsystem empfohlen.

### **4.4 Niederschlagswasserentsorgung**

Es ist eine Ableitung des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers über einen Regenwasserkanal innerhalb der Verkehrsflächen sowie eine unterirdische Rückhaltung im Südosten des Baugebietes notwendig. Von hier erfolgt eine gedrosselte Einleitung des Niederschlagswassers über den Feldweg Flur Nr. 65/4 Gmkg. Lederdorn in den bestehenden Mischwasserkanal in der Unteren Bachstraße. Es wird geprüft, ob ggf. eine Einleitung in den südlich gelegenen Bach möglich ist.

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück in Zisternen zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten, (sofern möglich) zu versickern und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den Regenwasserkanal einzuleiten. Das gesammelte Niederschlagswasser kann als Brauchwasser genutzt werden.

Es liegt kein Baugrundgutachten vor. Es ist zu vermuten, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planungsgebiet nicht möglich ist. Vor Baubeginn ist dies gutachterlich zu prüfen.

Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.

Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Eine Beeinträchtigung Dritter ist zu vermeiden.

Das Planungsgebiet ist stark von Nordosten nach Süden geneigt. Bei starken Niederschlagsereignissen und Schneeschmelze ist mit der Bildung von vermehrtem Schicht- und Hangwasser zu rechnen.

#### **4.5 Stromversorgung/Telekommunikation**

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist die Verlegung von neuen Leitungen sowie der Anschluss an bestehende Infrastrukturen im Umfeld möglich.

#### **4.6 Abfallentsorgung**

Alle Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die festgesetzte Verkehrsfläche verfügt über eine ausreichende Breite.

#### **4.7 Brandschutz**

Die Bauflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die Erschließungsstraße verfügt über eine ausreichende Breite.

Sie wird nach den gültigen Vorschriften zum Zeitpunkt des Baues sowie der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ errichtet und ist somit für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten.

Der Grundsatz an Löschwasser durch das Hydrantennetz liegt nach dem Merkblatt Nr. 1.8-5 vom 08.2000 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331, W 400 und W 405 bei 1.600 l/min.

Die Anlage von Hydranten ist innerhalb des Geltungsbereiches möglich.

#### **4.8 Immissionsschutz**

##### Verkehr

Auf die Planungsflächen wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm des westlichen Haidsteiner Weges sowie der ca. 200 m südlich entfernten Hauptstraße/ St 2132 ein.

Aufgrund der geringen Verkehrszahlen auf dem Haidsteiner Weg sowie der Distanz zur Staatsstraße sind keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes auf die geplanten Wohnnutzungen zu erwarten.

##### Landwirtschaft

Die im Umfeld befindlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet.

Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln,

- Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

Diese sind im Rahmen des Ortsüblichen bzw. innerhalb der gesetzlichen Vorgaben zu dulden.

#### **4.9 Naherholung**

Die Planungsfläche hat keine erhöhte Bedeutung für Erholungs- bzw. Naherholungssuchende, da bereits eine landwirtschaftliche Nutzung auf der Fläche stattfindet.

Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Lokale Wander- oder Radwege sind nicht von der Planung betroffen. Auf der 200 m südlich entfernten Hauptstraße befindet sich der örtliche Wanderweg „Rundweg Haidstein 2“.

Das Erholungspotential der siedlungsnahen Umgebung wird nicht wesentlich beeinträchtigt, da eine Durchgängigkeit erhalten bleibt bzw. die offene Feldflur weiterhin begehbar sein wird. Die dafür relevante Infrastruktur bleibt in Form des bestehenden Wegenetzes erhalten. Erholungsrelevante Defizite an anderer Stelle sind durch die Planung nicht zu erwarten.

#### **4.10 Biotop**

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie im unmittelbaren Umfeld befinden sich keine amtlich geschützten Biotop oder Feldgehölze.

Das nächstgelegene Biotop „Hecken an den Südhängen des Haidsteins nördlich Lederdorn“ (6742-0138-011) ist rund 25 m nordöstlich entfernt.

Aufgrund der Distanz sind keine negativen Beeinträchtigungen der Biotop durch die Planung zu erwarten.

#### **4.11 Natur- und Landschaftsschutz**

Der gesamte Planungsbereich befindet sich im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007).

Unmittelbar im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (ID LSG-00579.01) an. Aufgrund der festgesetzten Randeingrünung im Norden als Übergang der Bauflächen hin zur freien Landschaft/ zum Landschaftsschutzgebiet sind negative Auswirkungen auf die zugehörigen Schutzziele nicht zu erwarten.

FFH-, Vogelschutz- oder Naturschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### **4.12 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)**

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 44 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 44 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen

Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Farn- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als intensiv genutztes Ackerland sowie der bebauten Siedlungsflächen im Umfeld nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§ 42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht.

Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Planungsfläche selbst, die ackerbaulich genutzt wird, wird insgesamt davon ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 42 Abs.1 BNatSchG vorliegen.

Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits Wohnbebauungen sowie Infrastrukturen wie Straßen und Freileitungen im Umfeld vorhanden sind und die Planungsfläche hiervon bereits geprägt ist.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes (u.a. Mindestbegrünung der privaten Flächen, Randeingrünung) schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

#### **4.13 Baugrund/ Boden**

Es liegen keine detaillierten Informationen über den Bodenaufbau, dessen Beschaffenheit sowie zu Grundwasserabständen etc. oder ein Bodengutachten vor. Dieses wird jedoch, spätestens im Zuge der Erschließungsplanung, dringend empfohlen.

Gemäß der Digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) liegen die Planungsflächen im System Neoproterozoikum bis Karbon sowie der geologischen Einheit Diatektischer Gneis (Meta-Sedimentgesteine).

Nach Informationen der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegen im Bereich der Planungsfläche fast ausschließlich Braunerden aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) vor.

Geotope sind von der Planung nicht betroffen. Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

Aufgrund der Topografie der Planungsfläche kann von einem hohen Grundwasserabstand ausgegangen werden.

Eine Versickerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vermutlich nicht möglich.

#### **4.14 Wasser**

Die Planungsflächen liegen außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten, HQ100- oder HQextrem-Gebieten sowie wassersensiblen Bereichen.

Das nächste oberirdische Gewässer ist der Bach südlich der Unteren Bachstraße in Lederdorn, ca. 200 m südöstlich entfernt.

Es liegen keine detaillierten Informationen über den Bodenaufbau, dessen Beschaffenheit sowie zu Grundwasserabständen vor.

#### **4.15 Altlasten**

Es sind keine Informationen über Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Geltungsbereiches bekannt.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen dennoch Verdachtsflächen oder Auffälligkeiten bezüglich Bodenverunreinigungen auftreten, sind die Bauarbeiten umgehend einzustellen und das zuständige Landratsamt sowie Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### **4.16 Denkmalschutz**

Gemäß Information des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen innerhalb des Planungsbereiches keine Boden- und Baudenkmäler vor.

Das nächstgelegene Baudenkmal „Wohnstallhaus, zweigeschossiger und giebelständiger Satteldachbau mit Blockbau-Obergeschoss, 2. Hälfte 19. Jh., Wirtschaftsteil 20. Jh.“ (D-3-72-117-16) befindet sich rund 660 m nordwestlich entfernt im Ortsteil Meinzing.

Aufgrund der Distanz sind keine negativen Beeinträchtigungen durch die Planung zu erwarten.

Treten bei Bauarbeiten dennoch Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.