

Gemeinde Reichenbach

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Reichenbach West 3“



Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes „Reichenbach West 3“ ist die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Reichenbach West.

Die Planungsflächen knüpfen an die vorhandenen Siedlungsflächen von Reichenbach und deren Infrastrukturen an und umfassen rund 1,2 ha.

Mit der Siedlungsflächenerweiterung soll der südöstliche Ortsrand von Reichenbach West neu abgerundet und hin zur freien Landschaft eingegrünt werden.

Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf den Planungsflächen.

Zweck der Planung ist die bedarfsgerechte Umwidmung bisher land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen gemäß ihrer geplanten Nutzung zu Wohnbauflächen.

Beteiligung der Öffentlichkeit und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Im Zuge der Beteiligungen ging seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein, bei der um einen 3 m breiten Schutz-/Grünstreifen auf öffentlichem Grund zwischen dem Flurstück Nr. 127 der Gemarkung Tiefenbach und dem Baugebiet gebeten wurde. In der Folge wurde über den Ankauf eines zusätzlichen Grundstücksstreifens diskutiert, jedoch nicht befürwortet. Die südwestliche Randeingrünung auf Privatgrund wurde als ausreichend angesehen.

Die Regierung der Oberpfalz gab Hinweise, sich ausführlich mit den landesplanerischen Vorgaben, der Bedarfsermittlung für die Wohnbaulandausweisung sowie den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen auseinanderzusetzen. Auch die spornartige Entwicklung in die freie Landschaft sowie die Siedlungsanbindung erkannte sie als problematisch an. In der Folge wurde sich mit einer detaillierten Bedarfsermittlung und dem kommunalen Flächenmanagement auseinandergesetzt sowie (auch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde) für eine reduzierte Bauflächenentwicklung entschieden, die im weiteren Verfahren von der Regierung begrüßt wurden.

Das Sachgebiet Technisches Bauwesen beim Landratsamt Cham gab klarstellende Hinweise zu den Festsetzungen, zur Planzeichnung sowie zur Begründung, die entsprechend eingearbeitet wurden.

Das Sachgebiet Immissionsschutz beim Landratsamt Cham äußerte durchweg Einverständnis mit der Planung.

Das Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege beim Landratsamt Cham gab Hinweise zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, zum Kompensationsfaktor, insbesondere im Hinblick auf die Eingriffe in die bestehenden Biotopflächen, sowie zu Beleuchtungen. Nach einem anschließenden Fachstellengespräch entschied sich die Gemeinde für eine Reduzierung des Geltungsbereiches, wodurch schlussendlich kein Eingriff in die bestehenden Biotope erforderlich ist. Zudem wurden die gestalterischen Festsetzungen zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild reduziert und die Anwendung der Artenliste des Falkensteiner Vorwaldes in den grünordnerischen Festsetzungen verankert. Eine zusätzlich festgesetzte Ausgleichsfläche wurde wieder gestrichen, da sie für den naturschutzrechtlich

notwendigen Ausgleich der Bauflächen nicht erforderlich ist und im Zuge einer anderen, gemeindlichen Entwicklungsmaßnahme aufgewertet und zugeordnet werden soll.

Das Sachgebiet Wasserrecht gab Hinweise zur Versickerung, Ableitung von Niederschlagswasser, zum Grundwasserschutz sowie zu bestehenden oder neu zu beantragenden wasserrechtlichen Genehmigungen, die in die Begründung eingearbeitet und für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen wurden.

Das Sachgebiet Brandschutz beim Landratsamt Cham gab Hinweise auf zu beachtende Richtlinien bei der Erschließungsplanung, die in der Begründung ergänzt wurden.

Das Wasserwirtschaftsamt Regensburg regte an, für das geplante Baugebiet die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser zu prüfen sowie ein Bodengutachten durchzuführen. Sofern keine Versickerung möglich sei, solle die Ableitung in die gemeindlichen Kanäle oder einen Vorfluter geprüft werden. Aufgrund der Lage und Topografie der Fläche sei bei Starkregen mit Erdabschwemmungen und wild abfließendem Wasser zu rechnen. Im weiteren Verfahren wurde ein Bodengutachten mit Sickerversuchen durchgeführt. Im Ergebnis ist keine Versickerung im Baugebiet möglich, es ist eine unterirdische Regenrückhaltung notwendig. Die Ergebnisse wurden in den Planunterlagen ergänzt.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham, Teilbereich Landwirtschaft, bat um eine textliche Ergänzung, dass die Emissionen aus der umliegenden Landwirtschaft zu dulden sind, dem nachgekommen wurde.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Cham, Teilbereich Forsten, äußerten Bedenken zum Eingriff in den umliegenden Waldbestand, zum Abstand der Baugrenzen zum Waldrand und gab Hinweise zur Umgestaltung bzw. Ersatzmaßnahmen. Aufgrund der Topografie der Planungsflächen sowie der umliegenden Flächen wurde von einer Reduzierung der überbaubaren Flächen abgesehen. Aufgrund der Reduzierung der geplanten Bau- und Ausgleichsflächen konnte ein Eingriff in den vorhandenen Waldbestand sowie die damit verbundenen, betroffenen Baumfallbereiche minimiert werden.

Die Kreiswerke Cham bestätigten eine gesicherte Versorgung des Geltungsbereiches durch eine Ortsnetzerweiterung, eigene Anlagen seien von der Planung nicht betroffen. Hinweise zur Niederschlagswasserentsorgung und zum Brandschutz wurden in der Begründung eingearbeitet.

Der Regionale Planungsverband Region Regensburg verwies auf die Lage der Planungsflächen in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet und den damit zu berücksichtigenden Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die zur Kenntnis genommen wurden.

Die Bayernwerk verwies auf den Schutz des Bestandes, der Sicherheit und des Betriebes ihrer Anlagen. Zudem wünschte es aus Versorgungsgründen die Festsetzung einer zusätzlichen Fläche für die Anlage einer Trafo-Station, die im weiteren Verfahren in die Planung aufgenommen und später auch erweitert wurde.

Zusammenfassung

Der Bebauungsplan widmet land- und forstwirtschaftliche Flächen in Allgemeine Wohnbauflächen um.

Die Planungsflächen knüpfen an die bestehenden Siedlungsflächen von Reichenbach West an und können an deren Infrastruktureinrichtungen angebunden werden.

Durch die Bauleitplanung kann eine bedarfsgerechte und zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

Gemeinde Reichenbach, den _____

30. SEP 21:1



Eduard Hochmuth, Erster Bürgermeister



GEMEINDE

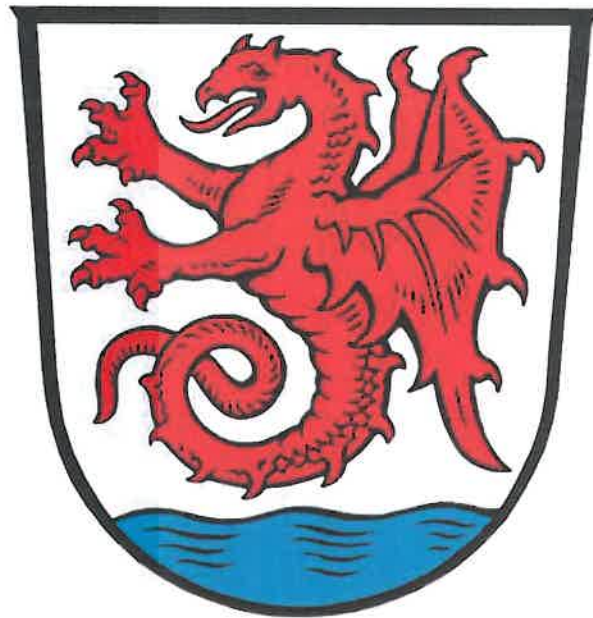
REICHENBACH

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Reichenbach West 3“

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
Ing.-Büro & Co. KG
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
e-mail: info@altmann-ingenieure.de



Vorentwurfsfassung: 17.09.2020
Entwurfsfassung: 25.02.2021
Satzungsfertigung: 27.09.2021

Inhaltsverzeichnis

Satzung

| | | |
|---|--|----|
| 1 | Verfahrensvermerke | 4 |
| 2 | Planzeichnung und Legende | 6 |
| 3 | Lageplan | 10 |
| 4 | Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO | 11 |
| 5 | Textliche Festsetzungen – GRÜNORDNUNGSPLAN Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB | 14 |
| 6 | Textliche Hinweise | 22 |

Satzung

Aufgrund der § 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Reichenbach den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Reichenbach West 3**“ als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 27.09.2021 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 126 (TF) und 130/1 (TF) der Gemarkung Tiefenbach, 154/3 (TF) und 155 (TF) der Gemarkung Reichenbach, Gemeinde Reichenbach mit insgesamt 11.872,23 m².

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Planzeichnung und Legende
3. Lageplan
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Reichenbach, den 30.09.2021



Erster Bürgermeister Eduard Hochmuth



1 Verfahrensvermerke

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 24.06.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Reichenbach West 3“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung vom 30.07.2020 am 30.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

2. FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Der vom Gemeinderat am 17.09.2020 gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 17.09.2020 wurde mit Begründung gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 22.10.2020 bis 23.11.2020 im Rathaus frühzeitig öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 14.10.2020 am 14.10.2020 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.09.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 22.10.2020 bis 23.11.2020 frühzeitig beteiligt.

3. ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in den Sitzungen vom 17.12.2020 und 21.01.2021 behandelt.

Der vom Gemeinderat am 25.02.2021 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 25.02.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.08.2021 bis 13.09.2021 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 03.08.2021 am 03.08.2021 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 12.08.2021 bis 13.09.2021 beteiligt.

4. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Reichenbach hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB in den Sitzungen vom 16.09.2021 und 27.09.2021 behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 27.09.2021 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 27.09.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Reichenbach, den 30.09.2021

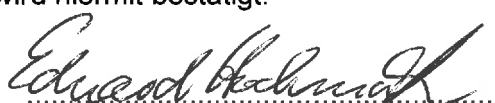

Erster Bürgermeister Eduard Hochmuth



5. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom 27.09.2021 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Reichenbach, den 30.09.2021


Erster Bürgermeister Eduard Hochmuth





6. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 30.09.2021 am 30.09.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

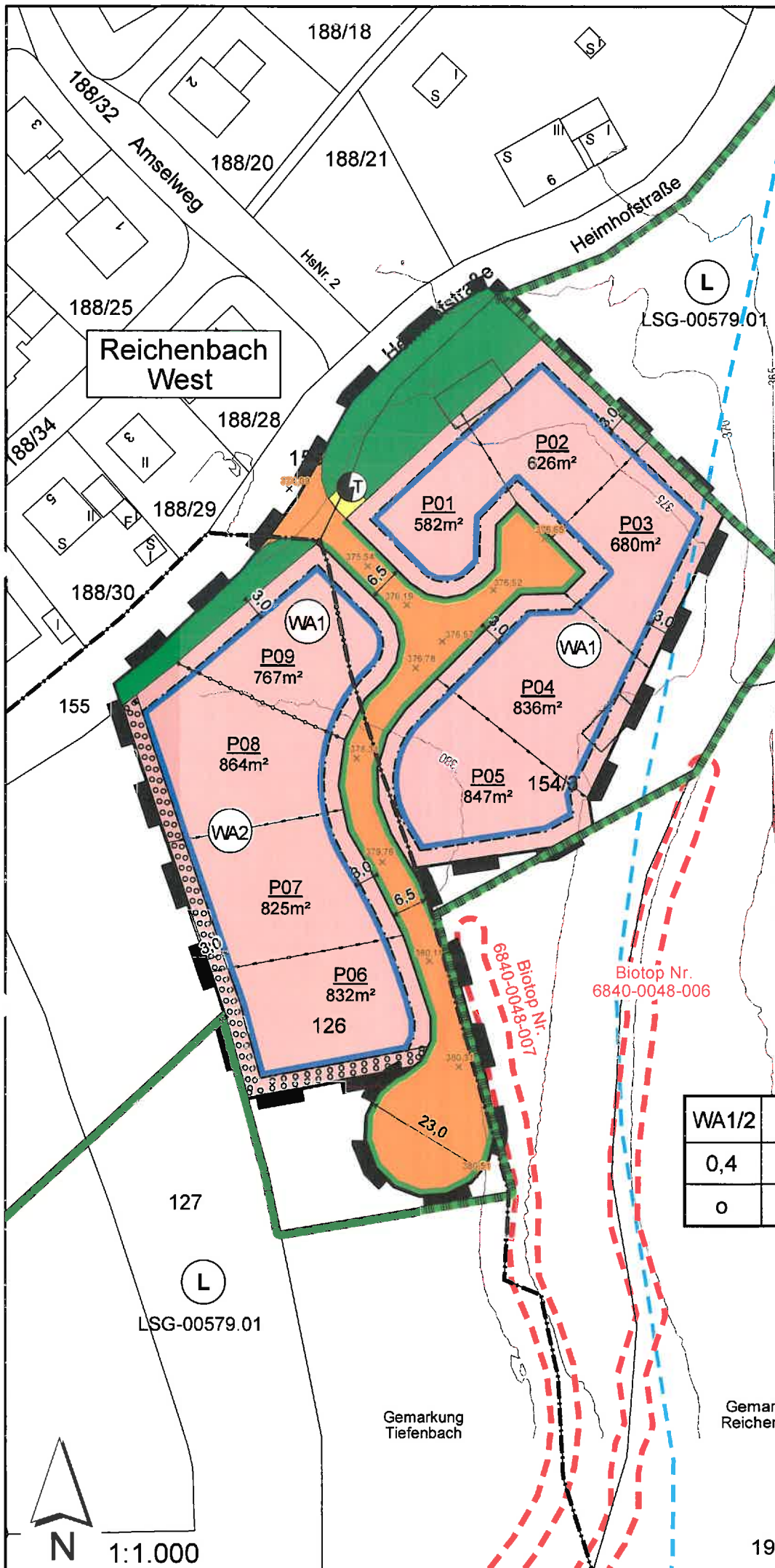
Der Bebauungsplan wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden im Rathaus zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und des § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

Gemeinde Reichenbach, den 30.09.2021


Erster Bürgermeister Eduard Hochmuth



2 Planzeichnung und Legende



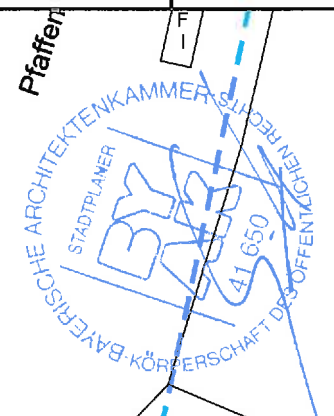
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Gemeinde Reichenbach "Reichenbach West 3"

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Strate 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieurs.de
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieurs.de



Planzeichnung

Vorentwurf vom 17.09.2020
Entwurf vom 25.02.2021
Satzungsfassung vom 27.09.2021



| | |
|-------|------|
| WA1/2 | II |
| 0,4 | 0,8 |
| o | △ ED |

Biotop Nr.
6840-0048-006

Biotop Nr.
6840-0048-007

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht
geeignet."

Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung
(www.geobasis.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham
(www.landratsamt-cham.de)

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1, § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

○ 3.1 offene Bauweise

— 3.5 Baugrenze

| | | | |
|--|-------|---------|---|
| WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO) | WA1/2 | II | Zahl der Geschosse (Höchstgrenze) |
| GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze) | 0,4 | 0,8 | GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze) |
| offene Bauweise | ○ | △ ED | nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig |

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NHN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



7 Versorgungsanlagen



Trafostation

9. Grünflächen (§ 5 (2) Nr. 5 und (4), § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)



90e Öffentliche Grünflächen

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 (2) Nr. 10 und (4), § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)



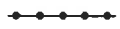
13.2.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

15. Sonstige Planzeichen



15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)



amtlich kartiertes Biotop mit Nummer



wassersensibler Bereich: Auen und Niedermoore

PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



geplanter Abbruch bestehendes Gebäude



bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P01
582m²

Parzellennummer und -größe



Gemarkungsgrenze



Höhenschichtlinie gemäß Vermessung

3 Lageplan



4 Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Parzellen werden als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Zulässige Grund-/ Geschoßfläche

| Grundflächenzahl - GRZ § 19 BauNVO | Geschossflächenzahl - GFZ § 20 BauNVO |
|---------------------------------------|--|
| max. 0,4 | max. 0,8 |

Zahl der Vollgeschosse

Im WA 1 werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse (II) in den Ausführungen U+I, U+D, I+D oder I+I festgesetzt.

Im WA 2 werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse (II) in den Ausführungen U+I, U+D oder I+D festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

| Teilfläche | Wandhöhe Nebenanlagen (Garagen, Carports, sonstige Nebengebäude) | Maximale mittlere Trauf- wandhöhe Hauptge- bäude | Maximale Firsthöhe Hauptgebäude |
|------------|--|--|------------------------------------|
| WA 1 | max. 4,00 m | max. 8,50m | max. 9,50m |
| WA 2 | max. 4,00 m | max. 6,50m | max. 8,00m |

Definition der Wandhöhe:

Die maximal zulässige (Trauf)Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossrohfußbodenoberkante) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attiken.

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude beträgt maximal 0,3 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Für Garagen und Carports beträgt die zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFOK max.) 0,15 m über dem hergestellten Niveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Bezugspunkt ist jeweils der höchste Punkt der öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze in senkrechter Verlängerung zur Gebäudekante. Bei Eckgrundstücken ist das maßgebende Höhenniveau die zum Gebäudegrundriss nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche.

Das Höhenniveau der angrenzenden Verkehrsfläche wird horizontal und senkrecht gemessen vom höchsten Punkt der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche zur Oberkante der jeweiligen Erdgeschossrohfußbodendecke (EFOK).

Ausgenommen von der Festlegung sind Antennen und Kamine.

Weitere Festsetzungen zu den baulichen Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO

Dächer

| | |
|---------------|---|
| Garagen und | Dachform, -deckung, und –neigung sind dem Hauptdach anzupassen. |
| Nebengebäude: | Begrünte Flachdächer sind zulässig. |

Firstrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

Fassaden

Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.

Tür- und Fensterausbildungen sind nach Dimension, Material und Farbe gestalterisch einzupassen.

Bei Errichtung von Glasfronten und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zu treffen, welche einen Anflug von Vögeln weitgehend vermeiden (Broschüre des Bayerischen Landesamt für Umweltschutz „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ ist bei der Umsetzung heranzuziehen).

Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Bauweise (§ 22 BauNVO)

Zugelassen sind Einzelhaus- und Doppelhausbebauungen in offener Bauweise.

Nicht überbaubare Flächen

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen (Art. 7 Abs. 1 Satz 1 BayBO). Detaillierte Grünstrukturen sind mit dem Bauantrag festzulegen und durch geeignete Fachkräfte umzusetzen.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließungsstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die zulässige Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Für die zulässige Höhe ist eine Abweichung von +/- 20 cm zulässig.

Führung von Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

| | |
|--|--|
| Abstandsflächen und Nebengebäude in Grenzbebauung: | Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Bei Errichtung von Garagen oder Nebengebäuden an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nachbargebäude anzugleichen. |
| Stützmauern: | Stützmauern sind (möglichst als Trockenmauern aus Natursteinen auszubilden) mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,20m zugelassen. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Urgeländes. Entlang der Erschließungsstraße sind Stützmauern mit einem Mindestabstand von 1,00 m zur Grenze zu errichten. Stützmauern sollten möglichst mit Kletterpflanzen berankt oder/und hinterpflanzt werden, um diese gut in das Umfeld integrieren zu können. |
| Zäune: | Zugelassen als Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, Gitterzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20 m ab neu gestaltetem Gelände. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante des Urgeländes. Die straßenseitige Verwendung von Maschendrahtzäunen wird ausgeschlossen. |
| Sockel: | Sockel sind nicht zulässig. Einfriedungen haben aus Gründen des Artenschutzes sockellos zwischen Zaununterkante und Boden einen Abstand von 15 cm einzuhalten, damit sich Kleintiere (z.B. Igel) über die Grundstücke bewegen können. |
| Aufschüttungen/ Abgrabungen: | Aufschüttungen in den Parzellen sind bis max. 2,00 m und Abgrabungen bis max. 2,00 m ab Oberkante Urgelände zulässig. Dabei entstehende Böschungen sind mit einer Neigung flacher als 1:1,5 herzustellen. Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die Planungshöhen in m ü.NN darzustellen. |
| Kollektoren und PV-Anlagen: | Materialien, welche zur Nutzung von Sonnenenergie notwendig sind, sind zugelassen, wenn keine Blendwirkung zu erwarten ist. Photovoltaik- und Solaranlagen sind möglichst in oder parallel auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zugelassen. |
| Stellplätze und Garagen: | Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der GaStellV. |

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zugelassen.

Offenhalten der Böden

Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Wasserversorgung / Abwasser- und Abfallversorgung

Das Planungsgebiet ist an die Wasserversorgung der Kreiswerke Cham anzuschließen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Die Entsorgung hat gegebenenfalls durch Anschluss mittels privater Hebeanlage zu erfolgen. Die Abfallentsorgung bzw. Verwertung erfolgt durch die Kreiswerke Cham. Die Weiterbehandlung des anfallenden Mülls erfolgt im Müllentsorgungszentrum Schwandorf.

Stromversorgung

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel sowie eine Trafostation erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

5 Textliche Festsetzungen – GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,00m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

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.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,00 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 400 m² Grundstücksfläche ein Großbaum und ein Kleinbaum sowie mindestens ein Gehölz unter 4,00 m vorzusehen. Pro Grundstück ist entlang der Erschließungsstraße mindestens ein Baum zu pflanzen. Ansonsten können die Baumstandorte frei gewählt werden.

Die Anlage offener Vorgärten wird empfohlen.

Besondere grünordnerische Festsetzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Planungsbereiches sind als Pflanz- oder Wiesenflächen auszubilden.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - Randeingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes 3-reihige Hecken anzupflanzen, die alle 20 m mit einem Baum 1. Ordnung oder 2 Bäumen 2. Ordnung zu überstellen sind.

Der Abstand der einzelnen Sträucher beträgt 1,00 m; es sind mindestens 5 verschiedene Straucharten zu verwenden.

Schnitthecken sind unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind unzulässig.

Gehölzauswahlliste

Bei der Gehölzverwendung ist ausschließlich autochthones Pflanzgut zulässig.

Die Gehölzauswahl richtet sich für Eingrünung und Ausgleich nach der Artenliste standortheimischer Gehölze für den Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“.

Ausdrücklich verboten ist die Pflanzung von Nadelbäumen.

Zulässig sind Obstgehölze aller Art.

Gehölze 1. Ordnung

| | |
|---------------------|-------------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Betula pendula | Sandbirke |
| Fraxinus excelsior | Gewöhnliche Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 12-14, Straßenraumprofil, falls erforderlich

Gehölze 2. Ordnung

| | |
|------------------|----------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |

Einzelgehölz: H, 3 x v., mDB, 12-14, Straßenraumprofil, falls erforderlich flächige Pflanzung vHei, 200-225

Sträucher

| | |
|---------------------|--------------------|
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Rosa canina | Hecken-Rose |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | Kreuzdorn |
| Sambucus racemosa | Trauben-Holunder |

vStr, min. 4 Triebe, 60-100 und vergleichbare Arten

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Landschaftsfremde Arten (nicht zu verwenden)

Für die Bepflanzung der Privatgärten wird ein Zierpflanzenanteil von 30 % zugelassen.

Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadlige Wacholder-, Scheinzypressen- und Ebenarten. Alle Gehölze mit hängenden und pyramidal aufrechten Wuchsformen wie z. B. Trauweide, Trauerbirke, Trauerbuche Säuleneiche, Pyramidenpappel, sowie alle Arten der Scheinzypresse, des Lebensbaumes, der Säuleneibe, des Essigbaumes sowie Kugel- und Bonsaiformen.

Pflege und Nachhaltigkeit

Angepflanzte Bäume und Gehölze sind zu pflegen und zu erhalten. Werden Bäume oder Sträucher entfernt, sind diese entsprechend der Artenliste zu erneuern.

Nachbarrecht (Art. 47 AGBGB)

Der Grenzabstand von Anpflanzungen zum angrenzenden Nachbarn sollten nach dem Art. 47 AGBGB geregelt werden. Bei Gehölzen und Bäumen unter 2,00m Wuchshöhe sind 0,50m Abstand, über 2,00m Wuchshöhe sind 2,00m Abstand einzuhalten.

Leuchtmittel

Es sind nur dringend notwendige Lichtquellen zulässig. Die Farbtemperatur muss unter 3000 Kelvin liegen.

Niederschlagswasser

Die Grundstücksentwässerung ist an die bestehende Leitung der Gemeinde anzuschließen. Bestehende Leitungen müssen ergänzt bzw. umgelegt werden.

Stell- und Parkflächen

Stell- und Parkplätze sind, soweit nicht durch andere Vorschriften beeinträchtigt, als wasser-durchlässige Flächen auszubilden.

Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Für die Baugebietsflächen ist insgesamt eine Kompensation von 2.524,26 m² zu erbringen. Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung erläutert.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen auf den Flurstücken Nr. 126 (TF) der Gemarkung Tiefenbach (A1) und im südlichen Teil des Flurstücks Nr.154/3 (TF) der Gemarkung Reichenbach (A2) werden allen Grundstücksflächen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB und § 1a Abs. 3 Satz 4, 2. Halbsatz BauGB verbindlich zugeordnet.

Die Lage und der Umgriff der Ausgleichsflächen sind dem nachfolgenden Ausgleichsflächenplan zu entnehmen.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dienen dem Ausgleich und Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.



Reichenbach West



**Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan in der Gemeinde
Reichenbach "Reichenbach West 3"**

ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
St.-Gunther-Strasse 4 - D-93413 Cham
FON +49 (0)98 71 200 31-10 www.altmann-ingenieur.de
FAX +49 (0)98 71 200 31-11 info@altmann-ingenieur.de



Ausgleichsflächenplan

Biotop Nr.
6840-0048-006



LSG-00579.01



LSG-00579.01

Biotop Nr.
6840-0048-007

Gemarkung Tiefenbach

Gemarkung Reichenbach



N 1:1.000

Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
"Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."

Geobasedaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
Datenaufbereitung: Landratsamt Cham (www.landratsamt-cham.de)

Ausgleich auf Flurstück Nr. 126 (TF) der Gemarkung Tiefenbach (A1)Fläche: 600,36 m²

Maßnahmentyp: Naturschutzfachlicher Ausgleich

Ziel der Maßnahme: Entwicklung einer Streuobstwiese mit extensivem Grünland

Beschreibung der Maßnahme: Anpflanzung von mind. 8 Obstbäumen der nachfolgenden Pflanzliste unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände mit Pfahl und Verbisschutz; Pflanzabstand 8 – 10 m zueinander.

Pflanzliste Obsthochstämme: (Mindestqualität Stammumfang 7/8 cm)Äpfel

| | |
|--------------------------------|---------------------|
| Fromms Goldrenette | Roter Eiser |
| Wiltshire (Weiße Wachsrenette) | Gravensteiner |
| Prinzenapfel (Langhans) | Lohrer Rambur |
| Kaiser Wilhelm | Boskoop |
| Prinz Albrecht von Preußen | Weißer Klarer |
| Ontario | Croncels |
| Brettacher | Geflammter Kardinal |
| Rheinischer Bohnapfel | Landsberger Renette |
| Berner Rosenapfel | Boikenapfel |
| Jonathan | Danziger Kantapfel |

Birnen

| | |
|-----------------------------------|------------------------|
| Clapps Liebling | Gellerts Butterbirne |
| Conference | Gute Graue |
| Gute Luise | Köstliche von Charneux |
| Schweizer Wasserbirne (Mostbirne) | Gräfin von Paris |

Süßkirschen

| | |
|------------------------|---------------|
| Burlat | Hedelfinger |
| Große Schwarze Knorpel | Kassins Frühe |

Sauerkirschen

Schwäbische Weinweichsel
Köröser Weichsel

Zwetschgen

| | |
|---------------|----------------------|
| Ersinger | Bühler Frühzwetschge |
| Schönberger | Wangenheimer |
| Hauszwetschge | |

Pflaumen

| | |
|--------------------|---------------------|
| Czar-Pflaume | Victoria-Pflaume |
| Ouillins-Reneklode | Mirabelle von Nancy |

Zeitlicher Ablauf: in der dem Abschluss der Erschließungsmaßnahme folgenden Pflanzperiode

Ausführung Herstellung: Gemeinde Reichenbach

Träger der Umsetzung: Gemeinde Reichenbach

Dauerhafte Erhaltung und Pflege: Die Obstbaumwiese ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Der Verbisschutz ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so aufgewachsen ist, dass es den Schutz nicht mehr bedarf. Ausgefallene Bäume sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen. Die Grünfläche darf nicht umgebrochen werden. Die Fläche ist zwei mal jährlich ab Anfang Juli zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. In der Fläche darf nicht schädlich

verschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Ausführung Pflege: Gemeinde Reichenbach

Träger der Erhaltung und Pflege: Gemeinde Reichenbach

Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen ist der UNB anzuzeigen. Die Ausgleichsfläche ist an das LfU zu melden.

Ausgleich auf dem südlichen Flurstück Nr. 154/3 (TF) der Gemarkung Reichenbach (A2)

Fläche: 1.998,88 m²

Maßnahmentyp: Naturschutzfachlicher Ausgleich

Ziel der Maßnahme: Erhaltung Heckenbestand und Laubwald, Aufforstung Laubwald

Beschreibung der Maßnahme: Auftrag einer nährstoffreichen Mutterbodenschicht in den nicht-gehölzbestandenen Bereichen, Verwendung autochtonem Pflanzgutes (Arten der Pflanzliste 406 „Falkensteiner Vorwald“), initiale Waldrandgestaltung mit natürlicher Entwicklung (punktueller Pflanzen einzelner Gehölze oder in Kleingruppen, ca. 250 – 300 Pflanzen/ha, etwa 10m Breite), punktuelle Anpflanzung einzelner standortheimischer Laubgehölze, bei der Anlage von Zäunen ist aus Gründen des Artenschutzes ein Abstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Boden einzuhalten; Erhaltung bestehende Gehölze

Waldrandgestaltung:

| Baumart | Alter in Jahren | Größe in cm | Anteil | Pflanzenraster | Zaun | Ca. Gehölzdeckung |
|--|-----------------|-------------|--------|----------------|------|-------------------|
| Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) | 2-3 | 40-60 | 30% | 2m x 2m | nein | 10 % |
| Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) | 2-3 | 40-60 | 30% | 2m x 2m | | |
| Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>) | 2-3 | 40-60 | 30% | 1,5m x 1,5m | | |
| Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) | 1-2 | 30-50 | 10% | 1,5m x 1,5m | | |

Heckenstrukturen: Mit der Anpflanzung ist zu den biotopkartierten Hecken im Osten und Westen ein Mindestabstand von 5,0m einzuhalten.

Laubwald:

| Baumart | Alter in Jahren | Größe in cm | Anteil | Pflanzenraster | Zaun | Ca. Gehölzdeckung |
|---|-----------------|-------------|--------|----------------|----------|-------------------|
| Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) | 3-4 | 50-70 | 30% | 2m x 2m | 10 Jahre | 100 % |
| Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) | 2-3 | 40-60 | 10% | | | |
| Sommerlinde (<i>Tilia platyphyllos</i>) | 2-3 | 40-60 | 20% | | | |
| Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | 2-3 | 40-60 | 20% | | | |
| Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) | 2-3 | 30-120 | 20% | | | |

Zeitlicher Ablauf: in der dem Abschluss der Erschließungsmaßnahme folgenden Pflanzperiode

Ausführung Herstellung: Gemeinde Reichenbach

Träger der Umsetzung: Gemeinde Reichenbach

Dauerhafte Erhaltung und Pflege: bis 20 % Ausfall Baumpflanzen kein Ersatz, Ausmähen der Bäume nach Bedarf bis zu 3 Jahre nach Pflanzung je nach Baumwachstum; der Zeitraum kann bei Bedarf (in Abhängigkeit des Baumwachstums) verlängert werden, Läuterung nach ca. 7 Jahren, Unterhalt Zaun für 10 Jahre, eventuelles Nachpflanzen bei mehr als ca. 20 % Ausfall, Markierung von Biotop- und Höhlenbäumen

Ausführung Pflege: Gemeinde Reichenbach

Träger der Erhaltung und Pflege: Gemeinde Reichenbach

Rechtliche Sicherung der Maßnahme: Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen ist der UNB anzuzeigen. Die Ausgleichsfläche ist an das LfU zu melden.

6 Textliche Hinweise

| | |
|-----------------------|---|
| Abfallentsorgung | <p>Die Parzellen 2 und 3 können nicht mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, da sie sich am Ende einer Stichstraße mit zu kleiner Wendeanlage befinden. Die Eigentümer dieser Parzellen werden darauf hingewiesen, ihre Müllbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle zur Abholung bereitzustellen.</p> <p>Die restlichen Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.</p> <p>Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.</p> |
| Abwasserentsorgung | <p>Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.</p> <p>Das abfließende Oberflächenwasser ist in den öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Nutzung bzw. Rückhaltung von Regenwasser über Zisternen wird dennoch empfohlen. Der Abfluss von Oberflächenwasser ist durch Minimierung der Versiegelungsflächen zu reduzieren. Gegen Rückstau aus dem Kanalnetz hat sich jeder Grundstückseigentümer in Eigenverantwortung selbst durch den Einbau geeigneter Anlagen zu schützen.</p> |
| Altlasten | <p>Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt Cham zu benachrichtigen.</p> |
| Biotop | <p>Östlich der Erschließungsstraße befinden sich die amtlich kartierten Biotopflächen „Hecken in der Gegend um Heimhof“ (6840-0048-006 und -007). Ein Eingriff in die Biotopflächen ist nicht geplant.</p> <p>Sind dennoch Eingriffe in die bestehenden Biotopflächen erforderlich, ist hierfür ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot des Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG in einem eigenständigen Verfahren zu stellen und ein entsprechender Ausgleich zu erbringen.</p> |
| Bodenschutz | <p>Bei baulichen und sonstigen Veränderungen des Geländes ist der anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und so zu sichern, dass er jederzeit zu Kulturzwecken verwendet werden kann. Er ist in seiner gesamten Stärke anzuheben und in Mieten (max. 3,00 m Basisbreite, 1,00 m Kronenbreite, 2,00 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.</p> |
| Brandschutz | <p>Auf die Beachtung der Brandschutzvorschriften bei der Ausführung der Gebäude wird hingewiesen.</p> |
| Denkmalschutz | <p>Bei Erdarbeiten zu Tage kommende Keramik-, Metall- oder Knochenfunde sind umgehend dem Landratsamt Cham bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG sind zu beachten.</p> |
| Freiflächengestaltung | <p>In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 1 BauVorIV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden, um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende, Eingrünung der Baulichkeit zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen.</p> |

| | |
|--------------------------|--|
| Gehölze | Die ordnungsgemäße Nutzung und Pflege oder das Entfernen von Gehölzen darf aus artenschutzrechtlichen Gründen gemäß § 39 Nr. 5 Abs. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres erfolgen. |
| Grundwasserschutz | Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Für alle Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können (z.B. Baugrunderkundungen, Gebäudegründungen, Bohrungen, etc.), gilt die Anzeigepflicht nach § 49 WHG i. V. m. Art. 30 BayWG. Für Bauwasserhaltungen gilt die Erlaubnispflicht nach Art. 15 i. V. m. Art. 70 BayWG. Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein. |
| Landschaftsschutzgebiet | Die Planungsflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01). Ein Antrag zur Herausnahme der Bauflächen wird beantragt. |
| Landwirtschaft | Das Baugebiet grenzt zum Teil an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen. Diese sind zu dulden. |
| Nachbarschaftsrecht | Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend AGBGB einzuhalten: 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe |
| Niederschlagswasser | Das auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern oder an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche einzuleiten. Eine Versickerung im Plangebiet ist nicht möglich. Empfohlen wird das von den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zusätzlich durch geeignete Rückhaltevorrichtungen für die Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Geeignete Möglichkeiten hierfür bilden am Standort z.B. die Anlage von Zisternen. Es wird empfohlen, für die Unterkellerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereinbrüche und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Geländehöhe zu legen. |
| Oberflächenwasser | Abfließendes Oberflächenwasser der Privatparzellen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen (Bereich Grundstückszufahrten) oder in umgebende private Grundstücke abgeleitet werden. |
| Wild abfließendes Wasser | Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das Planungsgebiet ist leicht von Südosten nach Nordwesten geneigt. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 37 BayWG). |

| | |
|-------------------------|---|
| | <p>Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.</p> <p>Es wird auf die Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ von StMB und StMUV, abrufbar unter: https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf verwiesen.</p> |
| Schichtwasser | <p>Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Grundsätzlich ist mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen.</p> <p>Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen.</p> <p>Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervoor, z.B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Keller und Wände im Bodenbereich sollten deshalb in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.</p> <p>Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher die gegebenenfalls im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> |
| Regenerative Energien | Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme.) ist anzustreben. |
| Schmutzwasserentsorgung | Aufgrund der Topografie und der Untergrundbodenbeschaffenheit ist eine Entwässerung von Kellergeschossen nicht möglich. Dies ist bei der Gebäude- und Erschließungsplanung zu beachten. |
| Stellplatznachweis | Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen. |
| Stromversorgung | <p>Im überplanten Bereich befinden sich von der Bayernwerk Netz GmbH betriebene Versorgungseinrichtungen. 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 (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit dem Versorgungsunternehmen geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Zu beachten sind 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.</p> <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind bereitzuhalten.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel sowie eine Trafostation erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungs-, Begleit- oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich. Nach § 123 BauGB sind</p> |

| | |
|-------------------|--|
| | <p>Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.</p> <p>Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.</p> <p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung. |
| Telekommunikation | <p>Die Deutsche Telekom AG wird aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchführen. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> - dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist; - dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG eingeräumt wird; - dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort PT112 Bajuwarenstr. 4 93053 Regensburg Tel. 0800-3309747 in Verbindung setzt. <p>Dem Gemeinderat ist bekannt, dass sich im Planbereich noch keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG befinden und zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Gebietes die erforderlichen Leitungen nicht zur Verfügung stehen, so dass zur Versorgung des Baugebietes bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden müssen. Die Erschließung durch die Telekom AG kann auch über Funkverbindungen erfolgen.</p> |

GEMEINDE

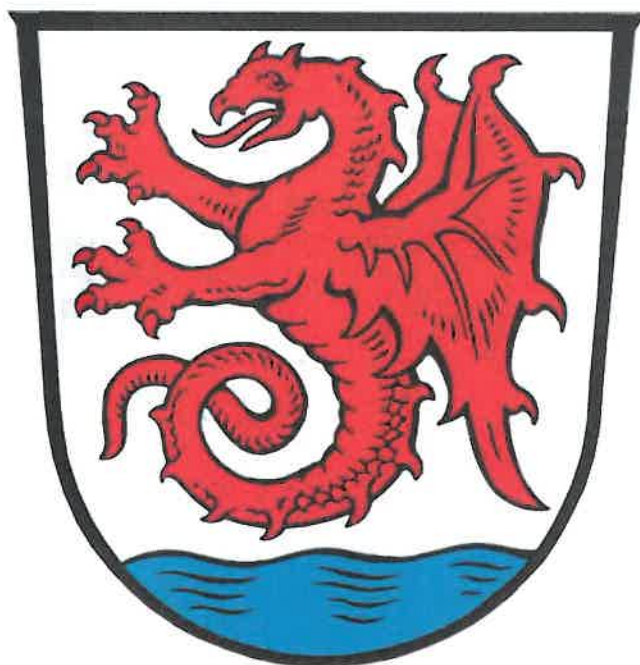
REICHENBACH

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Reichenbach West 3“

- Begründung mit Umweltbericht -

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 17.09.2020

Entwurfsfassung: 25.02.2021

Satzungsfassung: 27.09.2021

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung | 4 |
| 2. Bedarfsbegründung | 4 |
| 3. Standortbegründung | 7 |
| 4. Planungsrechtliche Ausgangssituation | 8 |
| 4.1 Lage und Dimension..... | 8 |
| 4.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung..... | 9 |
| 4.3 Bauleitplanung..... | 11 |
| 4.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung | 11 |
| 4.3.2 Verbindliche Bauleitplanung | 12 |
| 5. Wesentliche Auswirkungen | 12 |
| 5.1 Erschließung und technische Infrastruktur..... | 12 |
| 5.2 Immissionsschutz | 15 |
| 5.3 Denkmalschutz | 16 |
| 5.4 Altlasten..... | 16 |
| 5.5 Biotope | 16 |
| 5.6 Wald | 17 |
| 5.7 Natur- und Landschaftsschutz | 18 |
| 5.8 Belange des Umweltschutzes | 18 |
| 5.9 Artenschutzrechtliche Belange..... | 18 |
| 5.10 Grünordnung | 20 |
| 5.10.1 Leitziele der Grünordnung..... | 20 |
| 5.10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung | 20 |
| 5.10.3 Ausgleichsmaßnahmen..... | 21 |
| 6. ANLAGE - Umweltbericht | 23 |
| 6.1 Beschreibung der Planung..... | 23 |
| 6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens..... | 23 |
| 6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten | 23 |
| 6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung..... | 25 |
| 6.2.1 Landesplanung / Regionalplanung | 25 |
| 6.2.2 Landschaftsplan..... | 25 |
| 6.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen | 25 |
| 6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes..... | 25 |
| 6.3.1 Schutzgut Mensch..... | 25 |

| | | |
|-------|---|----|
| 6.3.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 26 |
| 6.3.3 | Schutzgut Boden..... | 26 |
| 6.3.4 | Schutzgut Wasser | 27 |
| 6.3.5 | Schutzgut Klima / Luft | 27 |
| 6.3.6 | Schutzgut Landschafts- und Ortsbild..... | 27 |
| 6.3.7 | Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter..... | 28 |
| 6.3.8 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 28 |
| 6.4 | Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung | 28 |
| 6.4.1 | Schutzgut Mensch..... | 28 |
| 6.4.2 | Schutzgut Tiere / Pflanzen | 29 |
| 6.4.3 | Schutzgut Boden..... | 29 |
| 6.4.4 | Schutzgut Wasser | 30 |
| 6.4.5 | Schutzgut Klima / Luft | 30 |
| 6.4.6 | Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter | 31 |
| 6.4.7 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)..... | 31 |
| 6.5 | Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 31 |
| 6.5.1 | Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung..... | 31 |
| 6.5.2 | Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen | 32 |
| 6.5.3 | Ausgleichsmaßnahmen..... | 32 |
| 6.6 | Verfahren und Methodik der Umweltprüfung..... | 32 |
| 6.7 | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen..... | 32 |
| 6.8 | Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen | 32 |
| 6.9 | Zusammenfassung | 33 |

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der verbindlichen Bauleitplanung ist die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen im Ortsteil Reichenbach West (Heimhof).

Die stetig hohe Nachfrage ist mit der guten Anbindung an die Bundesstraße B 16, der landschaftlich reizvollen Lage am Kloster Reichenbach sowie im Tal des Regen zu begründen.

Die Siedlungsflächenentwicklung von Reichenbach ist jedoch durch die Lage am Regen, die damit verbundenen Überschwemmungsgebiete, Waldflächen sowie umliegenden naturschutzrechtlichen Schutzgebiete stark eingeschränkt.

Im Gemeindegebiet Reichenbach sind derzeit nur vereinzelte freie Wohnbauflächen vorhanden. Diese befinden sich jedoch in Privateigentum und stehen somit nicht zur Verfügung.

Damit ist eine bedarfsgerechte Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen in Wohnbauflächen zur Deckung der konkret bestehenden Wohnbauflächennachfrage notwendig.

Ziel ist es, attraktive Wohnbauflächen für die ortsansässige Bevölkerung bereitzustellen.

Die Gemeinde konnte die Planungs- und Ausgleichsflächen erfolgreich erwerben.

Die Planungsflächen knüpfen dabei an die vorhandenen Siedlungsflächen von Reichenbach West an. Somit kann das Gebot der Siedlungsanbindung erfüllt werden. An deren Infrastrukturen kann ebenfalls angeknüpft werden.

Zusätzlich dazu soll der südöstliche Ortsrand von Reichenbach West neu abgerundet und hin zur freien Landschaft ausreichend eingegrünt werden.

Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung.

Zweck der Planung ist die bedarfsgerechte Umwidmung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen gemäß ihrer geplanten Nutzung zu Wohnbauflächen.

Somit besteht Planerfordernis zur Aufstellung eines Bebauungsplanes nach § 1 Abs. 3 BauGB.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

2. Bedarfsbegründung

Bei der Neuausweisung von Wohnbaugebieten ist ein konkreter und nachvollziehbarer Bedarfsnachweis auf Basis der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und der Fortschreibung der Einwohnerentwicklung für einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren zu führen. Dem auf diese Weise berechneten Wohnbaulandbedarf sind in einem nächsten Schritt die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung gegenüberzustellen.

Die Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Landesamtes prognostiziert für die Gemeinde Reichenbach ein Einwohnerwachstum von 8,2 % bis zum Jahr 2032.

Daraus berechnet sich ein konkreter Wohnbaulandbedarf von 7,3 ha. Die Nachfrage nach Wohnbauland kann somit anhand der konkreten Darstellung des tatsächlichen Bedarfs belegt werden (s. nachfolgende Tab.).

Zusätzlich zum statistisch berechneten Wohnbauflächenbedarf im Gemeindegebiet wird auf die Interessentenliste verwiesen, die bei der Gemeinde Reichenbach geführt wird und den tatsächlichen, konkreten Wohnbauflächenbedarf belegt.

Dem rechnerisch ermittelten Wohnbaulandbedarf sind nun die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung gegenüberzustellen. Dabei werden auch die Baulücken sowie vorhandene Mischgebietsgrundstücke mitberücksichtigt. Das „Kommunale Flächenmanagement“ des LfU wird dabei in das Regionalmanagementprojekt "Siedlungsmanagement" im Landkreis Cham überführt und die künftige Basis für die Flächennachweise bilden.

| Wohnbaulandbedarfsberechnung | | |
|--|--------|---------------|
| Grundlegenden Daten des Statistischen Landesamtes | | |
| Bevölkerung im Jahr | 2020 | |
| Aktuelle Bevölkerung | 1304 | |
| Bevölkerungsprognose | 8,2% | |
| für einen Zeitraum von Jahren | 12 | |
| Wohnungen | | |
| Wohnungen je 1000 Einwohner | 320 | |
| Belegungsdichte (Einwohner / Wohnung) | 3,125 | |
| Wohnungen pro ha Gebäude- und Freifläche | 7 | |
| Weitere Prognosegrundlagen | | |
| Jährlicher Auflockerungsbedarf | 0,3% | |
| Prognosezeitraum in Jahren | 12 | |
| Prognoseergebnis für das Jahr | | |
| Ab-/Zunahme der Einwohner | 107 | |
| Bedarf an Wohnungen aus Bevölkerungsentwicklung | 34,217 | 35 |
| Bedarf an Wohnungen aus Auflockerung | 15,022 | 16 |
| Bedarf an Wohnungen gesamt | | 51 |
| Wohnbaulandbedarf | | 7,3 ha |
| Innenentwicklungspotential | | 5,0 ha |
| rechnerische Unterdeckung | | 2,3 ha |

Die nachfolgenden Baulücken und Leerstände liegen in der Gemeinde Reichenbach vor:

| Ortsteil | Fläche in m ² | Baulücke | | | | Leerstände | Summe |
|-------------|-----------------------------|------------|----------|--------------------|--------------------|------------|-------|
| | | Rückbehalt | Ortskern | Baugebiet (alt) | Baugebiet (neu) | | |
| Kienleiten | 30.238 | 7 | 11 | 4 | 6 | 1 | |
| Reichenbach | 19.842 | 3 | 7 | 2 | 7 | 1 | |
| | 50.080 | 10 | 18 | 6 | 13 | 2 | 49 |

Dabei sind die vorhandenen Baulücken differenziert zu betrachten. Bei den 10 Parzellen „Rückbehalt“ handelt es sich um Grundstücke, die die vormaligen Eigentümer der Grundstücke der Baugebiete (hier insbesondere: „Reichenbach West“, „Reichenbach West 2“ und „An der Jägerruitstraße Erweiterung 3“) nicht an die Gemeinde veräußert haben. Diese stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Bezüglich der 18 Baulücken im Ortskern wird versucht, mit den Eigentümern wegen eines Verkaufes bzw. einer Bebauung zu sprechen. Leider haben diese Verhandlungen bislang zu keinem Ergebnis geführt. Gleiches gilt für die 6 Baulücken in den „Baugebieten alt“. Hier handelt es sich überwiegend um Grundstücke aus dem Baugebiet „Kienleiten West“.

Nicht in die Betrachtung einbezogen werden können die 13 „Baulücken Baugebiete neu“, da diese Grundstücke erst mit einer Bauverpflichtung von 5 Jahren verkauft worden sind und diese Frist noch nicht abgelaufen ist. Die Bebauung des überwiegenden Teiles dieser Grundstücke steht unmittelbar bevor.

Die sich rechnerisch ergebende Unterdeckung von 2,3 ha ist tatsächlich noch viel größer, da die vorgenannten Flächen eigentlich zu berücksichtigten wären. Die Problematik im Zusammenhang mit dem Ziel 3.3 und dem Grundsatz 3.3 LEP wird durchaus gesehen.

Jedoch ist speziell im Falle des Ortsteils Reichenbach festzustellen, dass besser geeignete Siedlungseinheiten in der Abwägung aller Belange nach Auffassung der Gemeinde Reichenbach nicht vorhanden sind.

Das Ziel 3.3 enthält einige Ausnahmetatbestände, nach denen unter Umständen auch neuen Siedlungsflächen in nicht angebundener Lage zugestimmt werden kann. Von den dort aufgeführten Ausnahmen kommt die sog. „Topographieausnahme“ in Frage.

Demnach kann ausnahmsweise einem nicht angebundenes Standort zugestimmt werden, wenn „aufgrund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsachsen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist“. Dies setzt eine Prüfung von angebundenes Standortalternativen im gesamten Gemeindegebiet bzw. zumindest in den größeren Ortsteilen voraus.

In einem ersten Schritt sind die vorhandenen Baugebietsflächen im Hinblick auf vorhandene Reserveflächen zu überprüfen. Diesbezüglich wird auf die vorstehenden Ausführungen zu den Baulücken verwiesen, die zum Ergebnis führen, dass keine hinreichend verfügbaren Reserven vorhanden sind.

In einem nächsten Schritt ist zu prüfen, inwiefern neue Baulandflächen an die bestehenden Bau- und Mischgebietsflächen angebunden werden können. Die fehlende Verfügbarkeit einzelner Grundstücke wird dabei nicht als alleiniger Grund angeführt, um grundsätzlich geeignete, d.h. angebundene Standorte auszuschließen.

Die Prüfung der Alternativen stellt dabei insbesondere auf Kriterien wie die Topographie, schützenswerte Landschaftsteile, Überschwemmungsgebiete, tangierende Hauptverkehrsachsen, usw. ab.

In der nachfolgenden Tabelle sind diese Standortalternativen aufgeführt und entsprechend bewertet.

Nach Auffassung der Gemeinde Reichenbach ist der gegenwärtige Standort für das Baugebiet in der Abwägung der geeignete Standort.

Aufgrund der Kerbtallagen im Ortsteil Reichenbach sowie der Rücksichtnahme auf denkmalrechtlich Belange wegen des Klostergebäudes und der gesamten Klosteranlage wird der Planungsbereich für städtebaulich vertretbar angesehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Reichenbach West 3“ wird in Übereinstimmung mit den landesplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung gemäß Kapitel 3.2 gesehen.

Somit ist eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen gemäß § 1a Abs. 2 BauGB und damit eine Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen notwendig, die nur im notwendigen Umfang in Anspruch genommen werden.

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass mit dem Wohngebiet ein neuer Siedlungsansatz östlich der Heimhofstraße geschaffen wird. Vor dem Hintergrund des nachgewiesenen Wohnbauflächenbedarfs und der fehlenden Standortalternativen (s.o.) wird an der Planungsfläche festgehalten.

| Lage | Bewertung positiv | Bewertung negativ | Ergebnis Abwägung |
|---|---|--|--|
| östlich Gemeindeverbindungsstraße Heimhof (aktueller Planungsbereich) | Nutzung der vorhandenen Erschließungsanlagen Nähe zur bestehenden Bebauung im Baugebiet Reichenbach West und Reichenbach West 2 gegeben Anbindegebot wird im weiteren Sinne erfüllt Grundstücksverfügbarkeit Siedlungsansatz südlich (westlich der Gemeindeverbindungsstraße Heimhofstraße mit Gewerbegebiet Heimhof) gegeben | Lage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Oberer Bayerischer Wald" | umsetzbar Änderung Landschaftsschutzgebiet "Oberer Bayerischer Wald" erforderlich |
| südöstlich des Baugebietes Reichenbach West 2 in Richtung Heimhof | Anschluss an bestehendes Baugebiet Reichenbach West 2 | Heranrücken an Gewerbegebiet Heimhof Heranrücken an Biogasanlage Heimhof keine Grundstücksverfügbarkeit | nicht umsetzbar |
| nördlich Sonnhofstraße | Lage außerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Oberer Bayerischer Wald" | Aufbau einer vollständig neuen Erschließungslinie Ortsansicht (Kloster Reichenbach) ebenfalls ausufernde Bebauung in Landschaft keine Grundstücksverfügbarkeit | nicht umsetzbar |
| westlich CHA 25 (Hauptstraße) nach Landwirtschaftsorden | Lage außerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Oberer Bayerischer Wald" | Aufbau einer vollständig neuen Erschließungslinie Ortsansicht (Kloster Reichenbach) ebenfalls ausufernde Bebauung in Landschaft keine Grundstücksverfügbarkeit | nicht umsetzbar |
| Südlich Lindenstraße (Pfisterberg) | Lage außerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Oberer Bayerischer Wald" | Aufbau einer vollständig neuen Erschließungslinie Ortsansicht (Kloster Reichenbach) ebenfalls ausufernde Bebauung in Landschaft keine Grundstücksverfügbarkeit | nicht umsetzbar |

3. Standortbegründung

Im Rahmen der 8. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes wurde sich ausführlich mit den Standortalternativen zum vorgesehenen Baugebiet auseinandergesetzt. Auf deren detaillierte Ausführungen in der Begründung wird verwiesen.

Die Gemeinde kann für eine wohnbauliche Entwicklung weder Innenentwicklungspotentiale innerhalb von Reichenbach nutzen noch Flächen im Anschluss an deren Siedlungseinheiten entwickeln.

Auch die Alternativenprüfung im Gesamtgemeindegebiet ergab, dass weder innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen noch im Anschluss daran eine angebundene, städtebaulich sinnvolle Alternative für die geplante Bauflächenentwicklung zur Verfügung stehen.

Der konkrete Bedarf für die Planungsflächen liegt durch zahlreiche Anfragen für Wohnbauflächen vor. Mit der vorliegenden Neuausweisung von 1,2 ha Wohnbauflächen kann die konkret bestehende Nachfrage an städtebaulich sinnvoller Stelle gedeckt werden.

Die Planungsflächen schließen im Osten an die bestehenden Siedlungsflächen von Reichenbach West an und sind über die Heimhofstraße ausreichend erschlossen.

Die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist somit unumgänglich. Es erfolgt eine Umwidmung landwirtschaftlicher Flächen zu allgemeinen Wohnbauflächen.

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

4.1 Lage und Dimension

Die Gemeinde Reichenbach liegt im westlichen Landkreis Cham und grenzt an den Landkreis Schwandorf an.

Die Planungsflächen befinden sich am östlichen Ortsrand von Reichenbach West und sind ca. 500 m vom Ortskern (Kloster Reichenbach) entfernt.

Im Süden setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort. Im Nordosten und Osten grenzen Waldflächen an. Im Norden und Westen schließt sich die Heimhofstraße, die der Erschließung der Planungsflächen dient, sowie bestehende Wohnbauflächen an.

Die Planungsflächen sind von Südwesten (384,10 m ü.NHN) nach Osten und Nordosten (370,90 m ü.NHN) geneigt. Hin zum angrenzenden Waldbestand und zum Pfaffengraben bestehen außerhalb des Geltungsbereiches teilweise starke Böschungen und Terrassierungen.

Die Flächen wurden bislang landwirtschaftlich als Acker/Wiese/Grünland und in sehr geringem Umfang als Wald genutzt. Auf den Flächen sind zwei Holzschuppen sowie Gehölz- und Strauchstrukturen vorhanden.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 1,2 ha und gliedert sich wie folgt:

| Nutzung | Fläche |
|-----------------------------|--------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 6.794,12 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 1.604,01 m ² |
| Versorgungsfläche | 24,78 m ² |
| Öffentliche Grünflächen | 850,08 m ² |
| Ausgleichsflächen | 2.599,25 m ² |
| Gesamt | 11.872,23 m² |



Topografische Karte mit Lage des Planungsbereiches (rot) zum Ortskern, o.M.

4.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

Gemäß dem **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020** wird die Gemeinde Reichenbach dem allgemeinen ländlichen Raum (hellgelbe Fläche) mit besonderem Handlungsbedarf (blaue Schraffur) zugeordnet.

Im LEP werden folgende allgemeine Ziele (Z) und Grundsätze (G), bezogen auf die Siedlungsentwicklung, formuliert:

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

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

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

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.2 Abwanderung vermindern

(G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) 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 Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.*

2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

(Z) Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt. Lage und Abgrenzung ergeben sich aus Anhang 2.

2.2.4 Vorrangprinzip

(Z) Die Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf sind vorrangig zu entwickeln. Dies gilt bei

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,*

- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

soweit die vorgenannten Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen einschlägig sind.

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

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

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

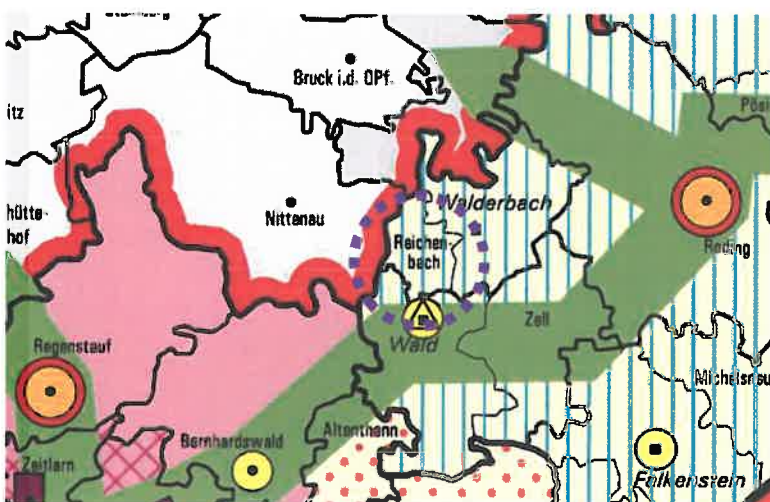
(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

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

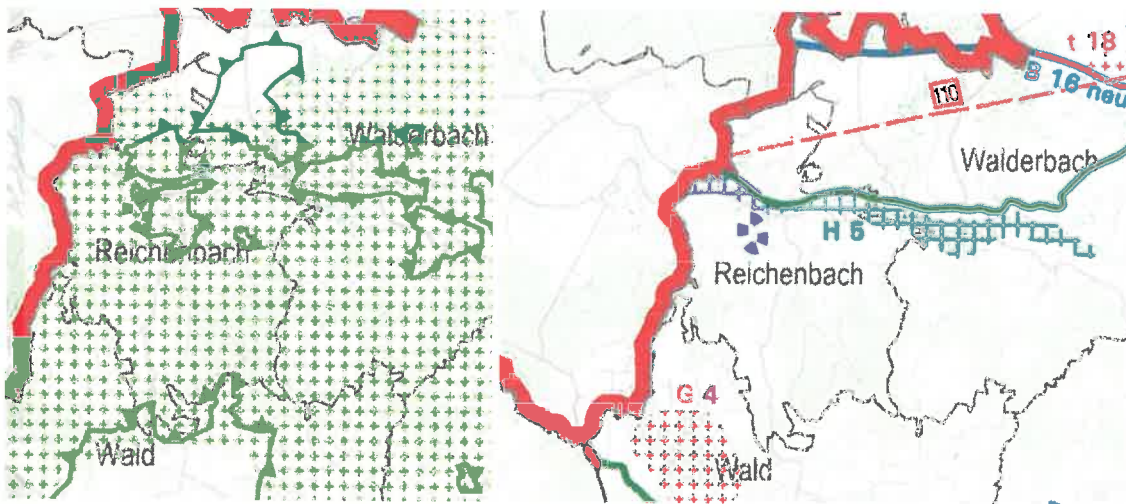
Der **Regionalplan Region Regensburg 2011** ordnet Reichenbach ebenfalls dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Die Planungsflächen liegen innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007): „Die Bildung eines grenzüberschreitenden Naturparkes soll für den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ angestrebt werden. Das Gebiet des Mittelbereiches Regensburg zwischen Donau und Regen soll in den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ einbezogen werden“ (B I 3).

Die Planungsflächen liegen innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 21 „Süd- und Westabfall des Falkensteiner Vorwaldes und Durchbruchstäler des Regen“. Dies sind Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 1 Raumstruktur, o.M.



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 3 Landschaft und Erholung, o.M. Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 2 Siedlung und Versorgung, o.M.

Bei landschaftsverändernden Maßnahmen oder neuen Nutzungen ist sorgfältig zu prüfen, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Dabei soll die Siedlungstätigkeit in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten besonders Rücksicht auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs nehmen.

Da es sich mit der vorliegenden Planung um eine landschaftsverändernde Maßnahme und neue Nutzung handelt, wurde nach Auffassung des Gemeinderates sorgfältig geprüft, ob Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der natürlichen Grundlagen zu erwarten sind. Dies ist den Ausführungen zur Bedarfs- und Standortbegründung zu entnehmen.

Naturschutzgebiete, regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser, Landschaft o.ä. sind nicht betroffen.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

4.3 Bauleitplanung

4.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichenbach wurde am 11.08.1980 ortsüblich bekanntgemacht. Ein Landschaftsplan besteht für die Gemeinde aktuell nicht.

Hierin sind die Planungsflächen als land- und forstwirtschaftliche Flächen dargestellt.

Im Norden grenzen allgemeine Wohnbauflächen an. Im Westen, Süden und Osten setzen sich landwirtschaftliche Nutz- sowie Forstflächen an. Weiter Richtung Westen befinden sich gewerbliche Bauflächen.

Darüber hinaus war die Lage der Planungsflächen zu Beginn des Verfahrens im Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes (und zur 8. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes) erfolgte deshalb ein Antrag auf Herausnahme einer Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet beim zuständigen Kreistag. Mit Bekanntmachung des Amtsblattes der Regierung der Oberpfalz Nr. 7 vom 15.06.2021 trat die Herausnahme in Kraft.

Die Planungsflächen liegen seither nicht mehr innerhalb des Landschaftsschutzgebietes. In der Folge konnte die 8. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes in Kraft treten.

Mit der Deckblattänderung erfolgte eine Umwidmung von bisher dargestellten landwirtschaftlichen Flächen in ein allgemeines Wohngebiet.

Der Bebauungsplan entspricht mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet) den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Somit kann das städtebauliche Entwicklungsgebot beachtet werden.



Auszug Flächennutzungsplan der Gemeinde Reichenbach mit Umgrenzung der 8. Deckblattänderung: Änderung der Flächen in ein Allgemeines Wohngebiet, o.M.

4.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

Die Planungsflächen befinden sich im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB.

Die nördlich und westlich angrenzenden Bauflächen sind dagegen als § 30er Bereiche zu bezeichnen. Hier entwickelten sich die Baugebiete „Reichenbach West“ und „Reichenbach West 2“, die jeweils allgemeine Wohnbauflächen festsetzen.

Diese üben eine städtebauliche Prägung auf die Planungsfläche aus.

Weiter Richtung Nordosten grenzt die Innenbereichssatzung Reichenbach an, weiter Richtung Westen die Gewerbeflächen Heimhof.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1 Erschließung und technische Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsflächen

Die Haupteerschließung der Planungsflächen erfolgt über die Heimhofstraße im Norden und Westen. Diese ist ausreichend dimensioniert.

In etwa 360 m nördlicher Entfernung verläuft die Staatsstraße St 2149, in ca. 2 km nordöstlicher Richtung die Kreisstraße CHA 28. Über diese besteht eine Verbindung zur Bundesstraße B 16, ca. 2,5 km nördlich entfernt.

Die interne Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen, von denen eine in einer PKW-Wende (aufgrund des kurzen Stiches) und die andere mit einem ausreichend großen Wendehammer (Durchmesser 23 m) endet.

Es ist § 8 der Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde Reichenbach zu beachten.

Eine fußläufige Erreichbarkeit der Planungsflächen ist durch die umliegenden Straßen und Fußwege gewährleistet.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Planungsflächen mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Leitungen der Kreiswerke Cham durch eine Ortsnetzerweiterung gesichert.

Zuständig für die Versorgung ist der Hochbehälter Reichenbach mit einer Wasserspiegelhöhe von 438,70 m ü. NHN und einem Fassungsvermögen von 2.000 m³. Die Druckverhältnisse sind ausreichend.

Schmutzwasserentsorgung

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

In den bestehenden Straßen besteht teils ein Trenn-, teils ein Mischsystem, die das Schmutzwasser der Planungsflächen innerhalb der hier vorhandenen Straßen und Kanäle zur gemeindlichen Kläranlage der VG Walderbach am Atzenwied ableiten kann.

Für die Planungsflächen selbst ist ein Trennsystem vorgesehen.

Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den Planungsflächen anfallende Niederschlagswasser floss bislang der Topografie folgend in Richtung Nordosten und Osten ab.

Während des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Dieses ergab, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet nicht möglich ist.

Das auf den öffentlichen und privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird im Gebiet mittels einer unterirdischen Rückhaltung (Stauraumkanal mit Rigolen) zurückgehalten und gedrosselt an den angrenzenden Mischwasserkanal in der Heimhofstraße abgeleitet.

Private Zisternen sind nicht zwingend erforderlich, jedoch möglich und werden für eine Grauwassernutzung empfohlen.

Grund-, Hang- und Schichtenwasser

Aufgrund der Topografie der Planungsflächen ist ein hoher Grundwasserflurabstand anzunehmen.

Oberirdische Gewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

In ca. 35 m östlicher Richtung befindet sich der Pfaffengraben in einer Geländemulde.

Das Planungsgebiet befindet unterhalb landwirtschaftlicher Flächen mit einer Hangneigung. Infolge von Starkregenereignissen kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Unter ungünstigen Umständen (Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) können Erdabschwemmungen und wild abfließendes Wasser zu Schäden führen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse sind bei der Gebäude- und Freiflächenplanung zu prüfen. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschossen dauerhaft verhindern.

Für alle Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf das Grundwasser auswirken können (z. B. Baugrunderkundungen, Gebäudegründungen, Bohrungen, etc.), gilt die Anzeigepflicht nach § 49 WHG i.V.m. Art. 30 BayWG. Für die Bauwasserhaltungen gilt die Erlaubnispflicht nach Art. 15 i.V.m. Art. 70 BayWG.

Brandschutz

Der Brandschutz ist ausreichend sichergestellt. Die Heimhofstraße sowie die geplanten Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Rettungsverkehr.

Bei der Anlage neuer Verkehrsflächen ist die „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr“ 2009-10 sowie nach den Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB) Anlage A 2.2.1.1/1 zu beachten.

Zusätzliche Hydranten sind innerhalb des Geltungsbereiches möglich und vor der Realisierung mit dem Kreisbrandrat abzustimmen.

Nach der Wasserabgabesatzung für das Kreiswasserwerk, wird das Wasser unter dem Druck und in der Beschaffenheit geliefert, die in dem betreffenden Abschnitt des Versorgungsgebietes üblich ist. Der gesamte Bedarf an Löschwasser kann nicht generell über das öffentliche Leitungsnetz abgedeckt werden.

Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG wird die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei werden die Hydrantenstandorte so geplant, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

Mit dem Bauantrag und dem Brandschutznachweis muss eine ausreichende Löschwasserversorgung nachgewiesen werden. Die Anlage von privaten Löschwasserzisternen wird empfohlen.

Die ortsansässige Feuerwehr Reichenbach ist entsprechend ausgestattet und ausgebildet, um den Feuerschutz zu gewährleisten.

Vom Planungsbereich gehen keine wesentlichen brandschutztechnischen Risiken aus. Die Lagerung besonderer Gefahrenstoffe ist nicht vorgesehen.

Stromversorgung, Telekommunikation

Die elektrische Versorgung erfolgt von den bestehenden Straßen aus über Leitungen der Bayernwerk AG.

Im Zuge der Erschließung erfolgt der Neubau einer Trafo-Station im Einmündungsbereich auf die Heimhofstraße.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist ebenfalls von den bestehenden Straßen aus möglich.

Bei der Erschließungsplanung sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Cham.

Die Heimhofstraße und die neuen Verkehrsflächen verfügen über eine ausreichende Breite für den Entsorgungsverkehr.

Die Parzellen 2 und 3 können nicht mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden, da sie sich am Ende einer Stichstraße mit zu kleiner Wendeanlage befinden. Die Eigentümer dieser Parzellen sind darauf hinzuweisen, dass ihre Müllbehälter an der mit Müllfahrzeugen nächsten anfahrbaren Stelle zur Abholung bereitzustellen haben.

Die restlichen Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

Kinderspielplätze

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich ca. 80 m nordöstlich im Baugebiet „Reichenbach West“ und ist über den Saubuckelweg erreichbar. Auf eine Festsetzung eines Kinderspielplatzes wird daher verzichtet.

5.2 Immissionsschutz

Straßenlärm

Nördlich der Planungsflächen verläuft die Heimhofstraße, die als Orts-/ Anwohnerstraße einzustufen ist.

Durch den hier verlaufenden Straßenverkehr entstehenden Immissionen, die auf die Planungsflächen wirken. Aufgrund der geringen Verkehrsbewegungen sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf den Planungsflächen zu erwarten.

In etwa 360 m nördlicher Entfernung verläuft die Staatsstraße St 2149, in ca. 2 km nordöstlicher Richtung die Kreisstraße CHA 28. Aufgrund der Distanz sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die geplanten Wohnnutzungen mit entsprechendem Quell- und Zielverkehr ist mit einem Anstieg des Verkehrslärms auf der Heimhofstraße zu rechnen.

Aufgrund der bereits bestehenden Verkehrsimmissionen sowie der Baugebietsgröße ist die zu erwartende Zunahme des innerörtlichen Verkehrs als verträglich einzustufen und stellt somit keine erhebliche Beeinträchtigung der Ortsstraßen und Anwohner dar.

Die Verkehrsbewegungen werden sich voraussichtlich nicht in die umliegenden Baugebiete erstrecken, sondern direkt in Richtung Hauptort bzw. zur Kreisstraße CHA 27 bewegen. Eine Zunahme des Verkehrs sowie der Emissionen in den umliegenden Baugebieten ist somit nicht zu erwarten.

Gewerbelärm

Weiter Richtung Westen besteht das Gewerbegebiet „Heimhof“. Hier entstehen bereits Immissionen durch den betriebsbedingten Zu- und Ablieferverkehr.

Der Bebauungsplan sieht die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes vor, d.h. hier sind schutzbedürftige Nutzungen geplant.

Laut § 50 BImSchG „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden“, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Der Bebauungsplan „Heimhof“ setzt ein Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkung fest und Betriebe schalltechnisch kontingentiert, da mit den anderen Baugebieten „Reichenbach West“ bereits Wohnnutzungen im Umfeld vorhanden sind.

Damit sind keine negativen Auswirkungen auf die geplanten Wohnnutzungen zu erwarten.

Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweilig durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

- Geruchsimmissionen 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
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

5.3 Denkmalschutz

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Planungsflächen noch im nahen und weiten Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Das nächstgelegene Bodendenkmal „Archäologische Befunde des Mittelalters und der frühen Neuzeit im Bereich des ehem. Benediktinerklosters Reichenbach, darunter die Spuren von Vorgängerbauten bzw. älterer Bauphasen sowie abgegangener Gebäude“ (D-3-6840-0012) befindet sich ca. 500 m östlich entfernt im Ortskern von Reichenbach.

Eine negative Beeinträchtigung durch die Planung ist aufgrund der Distanz nicht zu erwarten.

Das Landschaftsprägende Denkmal des Benediktinerklosters Reichenbach (D-3-72-149-2) befindet sich ebenfalls hier.

Eine negative Beeinträchtigung des Denkmals sowie des Orts- und Landschaftsbildes durch die Planung sind nicht zu erwarten, da die Einsehbarkeit der Planungsflächen durch die angrenzenden Waldflächen sowie Böschungen beeinträchtigt ist. Somit sind die Planungsflächen weder vom Kloster aus sichtbar, noch ist die Klosteranlage von den Planungsflächen aus einsehbar. Damit kann eine Fernwirkung, bezogen auf das Landschaftsprägende Denkmal, ausgeschlossen werden.

Sollten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art 8 Abs. 1-2 DSchG hingewiesen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

5.4 Altlasten

Altlasten- bzw. Altlastverdachtsflächen oder Vorfälle mit wassergefährdenden Stoffen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht bekannt.

5.5 Biotope

Unmittelbar angrenzend an den Geltungsbereich befinden sich Flächen, die gemäß Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG; Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG als Biotopflächen kartiert sind:

- „Hecken in der Gegend um Heimhof“ (6840-0048-006), 100 % naturnahe Hecke
- „Hecken in der Gegend um Heimhof“ (6840-0048-007), 100 % naturnahe Hecke

Die Hecken erstrecken sich als lineare Strukturen entlang der östlichen Böschungen hin zum Pfaffengraben.

Im Zuge der baulichen Entwicklung ist kein Eingriff in die Biotopflächen durch die Erschließung und Bebauung vorgesehen.

Sind dennoch Eingriffe in bestehende Biotopflächen erforderlich, ist hierfür ein Antrag auf Ausnahme vom Verbot des Art. 16 Abs. 1 Nr. 1 gemäß Art. 23 Abs. 3 BayNatSchG in einem eigenständigen Verfahren zu stellen und ein entsprechender Ausgleich zu erbringen.

5.6 Wald

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist Wald nur in relativ geringem Umfang von ca. 600 m² auf dem Flurstück Nr. 154/3, Gemarkung und Gemeinde Reichenbach, betroffen.

Allerdings grenzt der Bebauungsplan im Osten und im Süden an Wald i.S.d. BayWaldG an. Die im Planungsgebiet verlaufenden Heckenstrukturen sind aufgrund ihrer geringen flächigen Ausdehnung nicht mehr als Wald i.S.d. BayWaldG anzusehen.

Die Entfernung von Wald zugunsten einer anderen Bodennutzungsart stellt eine Rodung dar und bedarf der Erlaubnis (Art. 9 Abs. 2 BayWaldG). Durch eine Satzungen und andere behördliche Genehmigungen kann die Rodungserlaubnis ersetzt werden, sofern die waldgesetzlichen Vorschriften vollumfänglich beachtet werden (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG).

Der überplante Wald im Norden des Geltungsbereiches stellt sich im Wesentlichen als schmaler Waldstreifen heraus, der sich vorrangig aus Eichen und unterständigen Hainbuchen zusammensetzt. Aufgrund der Bestandsausformung und des Bestandsaufbaus besitzt der überplante Wald teilweise einen Hecken- und Gehölzcharakter, ein intensiver Waldrand aus tiefbekronten Randbäumen hat sich etabliert. Eine forstwirtschaftliche Nutzung ist derzeit nicht ersichtlich. Der Bestand ist vital und stabil.

Die an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Waldflächen auf FINr. 154/3 der Gemarkung Reichenbach liegen topographisch gesehen 5 bis 10 m tiefer als das Niveau der bebaubaren Flächen (siehe auch Höhenlinien im Bebauungsplan). Dazu kommt ein mindestens 3 m Abstand zur festgesetzten Baugrenze. Auf den an das Baufeld angrenzenden „Waldflächen“ auf FINr. 154/3 findet in Abstimmung mit der Unteren Naturschutz- und der Forstbehörde ein Waldumbau statt, um ökologisch wertvolle Strukturen aufbauen zu können.

Der überplante Wald im Norden/ Nordosten des Geltungsbereiches (FINr. 154/3 Gmk Reichenbach) soll dabei im Rahmen einer städtebaulichen Maßnahme (Umgestaltung Regenerfer – EFRE-Programm) als Ausgleichsfläche umgestaltet werden. Hierzu ist beabsichtigt, den Bestand durch Rodung der Großgehölze umzubauen und die Fläche ökologisch aufzuwerten. Der in Zügen vorhandene Heckencharakter soll gestärkt werden. Die Forstverwaltung wird gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde diesbezüglich in die Umgestaltung eingebunden werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum vorliegenden Bebauungsplan äußerte sich die Untere Naturschutzbehörde bereits darüber, dass die vorhanden wertvollen Strukturen aufgewertet werden können.

Ein möglicher Gefährdungsbereich durch den angrenzenden Waldbestand (Eichen-Hainbuchen-Wald auf dem Grundstück FINr. 154/3 Gmk Reichenbach) ist gemeinsam mit der Forstverwaltung zu durchforsten. Insbesondere die Eichen, die mit steigendem Alter dazu neigen, vermehrt Kronentotholz auszubilden und dieses Kronentotholz und vorhandene Starkäste abwerfen, sollen entfernt werden. Die Fläche ist naturschutzfachlich aufzuwerten. Die Untere Naturschutzbehörde ist mit in die Umgestaltung einzubinden.

Das Niveau der FINr. 196 liegt bedeutend tiefer (5 bis 10m) als die Parzellengrenzen. Noch dazu ist die Grenze mindestens 20m von der festgesetzten Baugrenze entfernt, so dass diesbezüglich eine Einflusszone bei Windwurf nicht zu befürchten ist.

Das künftige potentielle Auftreten des Eichenprozessionsspinners wird dem allgemeinen Lebensrisiko zugeordnet und kann nicht im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens gelöst werden. Um jedoch das Risiko zu minimieren, soll – wie oben beschrieben - der Eichenbestand gelichtet werden. Insgesamt kann durch Rodungen und Umbau des Waldbestandes im Sinne des Naturschutzes eine Gefährdung von Personen und Bauwerken ausgeschlossen werden. Es wird die Auffassung vertreten, dass das Verfahren im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen nach dem EFRE-Programm ausreichend ist, um die Rodungserlaubnis zu ersetzen, da die waldgesetzlichen Vorschriften vollumfänglich beachtet werden (Art. 9 Abs. 8 BayWaldG).

5.7 Natur- und Landschaftsschutz

Die Planungsflächen liegen im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (ID NP-00007).

Im Osten und Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01) an. Eine negative Beeinträchtigung der Schutzziele ist durch die Planung nicht zu erwarten.

Für eine ausreichende Eingrünung der Bauflächen hin zur freien Landschaft erfolgt eine Randeingrünung der Bauflächen in Richtung Westen und Süden.

Naturschutzgebiete, FFH-, Vogelschutzgebiete o.ä. sind von der Planung nicht betroffen.

5.8 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung. Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Der Vorentwurf des Umweltberichtes dient der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung erfolgt eine Aufforderung zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad.

Im Verfahrensverlauf nach BauGB wird, sofern neue Erkenntnisse erlangt werden, die Umweltprüfung fortgeschrieben.

5.9 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung sind grundsätzlich alle in Bayern vorkommenden Arten der folgenden drei Gruppen zu berücksichtigen:

- die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie
- die europäischen Vogelarten entsprechend Art. 1 VRL
- Eine Rechtsverordnung, die nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG weitere Arten unter Schutz stellt, die entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG in vergleichbarer Weise zu prüfen wären, wurde bisher nicht erlassen. Weitere Arten werden deshalb nicht behandelt.

Zur verbindlichen Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen, da in Biotopflächen nicht eingegriffen wird.

Der saP müssen Arten nicht unterzogen werden, für die eine verbotstatbestandsmäßige Betroffenheit durch das jeweilige Projekt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle). In einem ersten Schritt werden die Arten „abgeschichtet“, die aufgrund vorliegender Daten als nicht relevant für die weiteren Prüfschritte identifiziert werden können.

In einem zweiten Schritt wird durch eine Bestandsaufnahme bzw. Potenzialanalyse die einzelartenbezogene Bestandssituation im Wirkraum des Planungsbereiches erhoben. Hierzu werden die erhobenen Lebensstätten der jeweiligen lokalen Vorkommen der Arten mit der Reichweite der Vorhabenswirkungen überlagert.

Aufgrund der Lebensraumausstattung im Planungsbereich sind ausschließlich Vogelarten gem. der Vogelschutzrichtlinie zu erwarten. Potentiell betroffene Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie die Gilde des Siedlungsbereiches und der feld- und wiesengebundenen Arten.

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Planungsbereiches sowie den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur

Siedlung sowie bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Bei Realisierung des Geltungsbereiches können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Eine Betroffenheit von hecken- und waldbewohnenden Arten kann nicht ausgeschlossen werden, da in den Lebensraum Wald eingegriffen wird.

Im Sinne einer "Worst-Case-Betrachtung" muss auch das Szenario geprüft werden, dass Reviere einzelner Arten aufgegeben werden. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-) Habitate (land- und forstwirtschaftliche Flächen, offene Hochflächen, Gehölzstrukturen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Durch die Anpflanzung von Einzelbäumen, Hecken und Sträuchern im Planungsgebiet sowie durch die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen entstehen neue Strukturen und Lebensräume sowie Brutplätze. Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufelddräumung außerhalb der Brutzeit vermieden werden.

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Baugebietsflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich an bestehende Siedlungs- und Erschließungseinheiten angrenzt und so bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate einwirken. Eine erhebliche Beeinträchtigung von Jagd- oder Verbundstrukturen ist daher nicht zu erkennen.

Des Weiteren ist zu erwähnen, dass die Siedlungsflächen von Reichenbach bereits durch anthropogene Strukturen einschließlich deren Beeinträchtigungen (Ortsstraßen, Verkehr, landwirtschaftliche Nutzung, Siedlungen, Stromfreileitungen etc.) beeinflusst wird. Eine erhebliche Zunahme der Beeinträchtigungen durch die Bauleitplanung ist nicht zu erwarten. Die allgemeine Verfügbarkeit an Lebensräumen bleibt im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Nach Auswertung der derzeit verfügbaren Unterlagen sind keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie durch die vorbereitende Bauleitplanung erheblich betroffen.

Es kann aufgrund der intensiven Nutzung der überplanten Freiflächen derzeit nicht von einer Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ausgegangen werden. Hinweise auf Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten liegen aktuell nicht vor.

Mit hinreichender Sicherheit kann ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben eine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population an Brutvögeln sowie Verbotstatbestände ausgelöst werden. Vorkommen von Reptilien, wie beispielsweise der Zauneidechse, sind derzeit ebenfalls nicht bekannt.

Zusammenfassendes Ergebnis

Der Umfang evtl. eintretender Verluste an Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Worst-Case-Annahme) verstößt nicht gegen die Schädigungsverbote i.S.d. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, da die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten wegen der allgemeinen Verfügbarkeit im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Sonstige Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG sind durch die Planungsflächen weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie zu prognostizieren.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht entgegen. Artenschutzrechtliche Hindernisse sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung derzeit nicht erkennbar.

5.10 Grünordnung

5.10.1 Leitziele der Grünordnung

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, das geplante Wohngebiet in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild einzubinden, eine Mindestdurchgrünung sicherzustellen und den naturschutzrechtlichen Erfordernissen der Eingriffsminimierung zu entsprechen.

Damit wird eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter verfolgt.

5.10.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

5.10.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

Die Eingriffsflächen für die vorgesehene Bauflächenentwicklung wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichts (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

| Schutzgut | Beschreibung | Bedeutung |
|---------------------------|---|-----------|
| Arten / Lebensräume | intensiv genutzte Acker-/Wiesen-/Grünlandfläche und Wechselgrünland, Gehölz- und Strauchbestände im nordöstlichen und östlichen Randbereich, im Umfeld forst- und landwirtschaftliche Flächen vorhanden, angrenzend Straßen/ Bebauung vorhanden, Lage angrenzend an ein Landschaftsschutzgebiet | mittel |
| Boden | Landwirtschaftlich geprägt, geringe Deckschicht, durchschnittliche natürliche Bodenfruchtbarkeit | gering |
| Wasser | vermutl. hoher Grundwasserflurabstand, angrenzende Oberflächengewässer (Pfaffengraben), kein wassersensibler Bereich, keine Versickerung möglich | gering |
| Klima/Luft | südöstlicher Ortsrand von Reichenbach West, Fläche von zwei Seiten baulich geprägt, Fläche nach Nordosten und Osten geneigt, freie Lage mit gutem Luftaustausch (aufgrund der Größe) ohne nennenswerte Vorbelastung, Kaltluftproduktionsflächen im Umfeld vorhanden, geringe Bedeutung als Luftaustauschbahn mit Siedlungsbezug | gering |
| Orts- und Landschaftsbild | südöstlicher Ortsrand von Reichenbach West, Fläche von zwei Seiten baulich geprägt, Flächen nur im Zusammenhang mit Siedlungsbestand wahrnehmbar, Fernwirkung und Einsehbarkeit Richtung Osten durch Waldbestand eingeschränkt, Umfeld landwirtschaftlich, wohnbaulich und gewerblich geprägt, Vorbelastung durch technische Einrichtungen, exponierte Lage | mittel |
| Zusammengefasst: | | gering |

5.10.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Für die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenbedarfs werden ausschließlich die Flächen betrachtet, die zukünftig baulich entwickelt werden sollen. Nicht mit in die Berechnung ein gehen die Grünflächen sowie die festgesetzte Ausgleichsfläche.

Die Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen ergab somit:

| Nutzung | Eingriffsflächen | Kompensationsfaktor | Ausgleichsflächenumfang |
|-----------------------------|-------------------------------|---------------------|-------------------------------|
| Allgemeines Wohngebiet | 6.794,12 m ² | 0,3* | 2.038,24 m ² |
| Öffentliche Verkehrsflächen | 1.604,01 m ² | 0,3* | 481,20 m ² |
| Versorgungsfläche | 24,78 m ² | 0,3* | 7,43 m ² |
| Gesamt | 8.422,91 m² | 0,3* | 2.526,87 m² |

*gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft (2003): zu erwartender Versiegelungsgrad GRZ $\geq 0,35$, Typ B I, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad mit möglichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs eine Fläche von 2.526,87 m².

Der gewählte Kompensationsfaktor begründet sich auf folgender Grundlage: u.a.

- Beschränkung der zulässigen Versiegelung durch GRZ und GFZ
- Festsetzung von maximalen Wand- und Gebäudehöhen
- Festsetzung der Deckenhöhen der öffentlichen Verkehrsfläche und Bezug aller Höhenfestsetzungen darauf
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen/ Stellplätze
- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der Grundstücke und Randeingrünung
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung einer Randeingrünung auf privatem Grund
- Verwendung autochthoner Gehölze
- Ausschluss von Blink- und Wechsellicht
- Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Festsetzung zugeordneter Ausgleichsflächen unmittelbar am Ort des Eingriffs

5.10.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsflächen mit entsprechenden naturschutzrechtlichen Maßnahmen dienen der Kompensation der zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen auf den Flurstücken Nr. 126 (TF) der Gemarkung Tiefenbach und im südlichen Teil des Flurstücks Nr.154/3 (TF) der Gemarkung Reichenbach werden allen Grundstücksflächen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB verbindlich zugeordnet.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen setzen sich wie folgt zusammen (s. auch Ausgleichsflächenplan):

- Flurstück Nr. 126 (TF) der Gemarkung Tiefenbach (A1):
 - Ausgleichsfläche: 600,36 m²
 - Ausgleichsmaßnahmen: Entwicklung einer Streuobstwiese
- Flurstück Nr.154/3 (TF) der Gemarkung Reichenbach – südlicher Teil (A2):
 - Ausgleichsfläche: 1.998,88 m²
 - Ausgleichsmaßnahmen: Erhaltung Heckenbestand und Laubwald, Aufforstung Laubwald

Insgesamt ergeben sich Ausgleichsflächen in einem Umfang von 2.599,24 m².

Durch die festgesetzten Maßnahmen entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna, bestehende Pflanzflächen werden in ihrer naturschutzrechtlichen Wertigkeit gesteigert.

Die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen können die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensieren.

Die Ausgleichsflächen liegen im Eigentum der Gemeinde Reichenbach. Eine Grunddienstbarkeit/ dingliche Sicherung ist somit nicht erforderlich.

Die Ausgleichsflächen sind dem Bayerischen Landesamt für Umwelt zum Eintrag ins Ökoflächenflächenkataster zu melden.

6. ANLAGE - Umweltbericht

6.1 Beschreibung der Planung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens

Ziel der Planung ist es, gemäß dem vorliegenden Bedarf Wohnbauflächen mit Siedlungsanbindung zu schaffen.

Konkrete Anfragen sowie der vorliegende Bedarf bedingen die Bauleitplanung. Der Gesamtumfang der Planungsflächen umfasst ca. 1,2 ha.

Der Geltungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich als Acker/Grünland genutzt und ist von Südwesten nach Nordosten und Osten geneigt. Die Flächen schließen unmittelbar an den Siedlungsbestand von Reichenbach West und Heimhof an.

Die Planungsflächen sollen einer sinnvollen städtebaulichen Ordnung und Entwicklung zugeführt werden. Dabei soll der östliche Ortsrand von Reichenbach West neu abgerundet werden.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung ist ein Grünordnungsplan integriert.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich der Standortwahl wird auf die Alternativenprüfung in Kap. 7 zur 8. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes sowie Kap. 3 der Begründung verwiesen.

Aufgrund des sowohl statistisch nachgewiesenen als auch konkret bestehenden Wohnbauflächenbedarfs ist der Bedarf nach neuen Wohnbauflächen in der Gemeinde Reichenbach als öffentlicher Belang klar erkennbar.

Innerhalb des Gemeindegebietes stehen keine alternativen Flächen für eine Wohnbauflächenentwicklung zur Verfügung. Die Planungsfläche stellt die derzeit einzig verfügbare Fläche dar.

Aufgrund der Geländesituation im Planungsbereich ist eine Erweiterung des Baugebietes in Richtung Osten nicht möglich, da hier Geländesprünge von drei bis vier Metern Höhe, Waldflächen sowie der Bachlauf des Pfaffengrabens angrenzen. Somit ergibt sich eine bauliche Entwicklung auf dem „Plateau“.

Eine alternative Bauflächenentwicklung entlang der Heimhofstraße scheidet an der fehlenden Flächenverfügbarkeit.

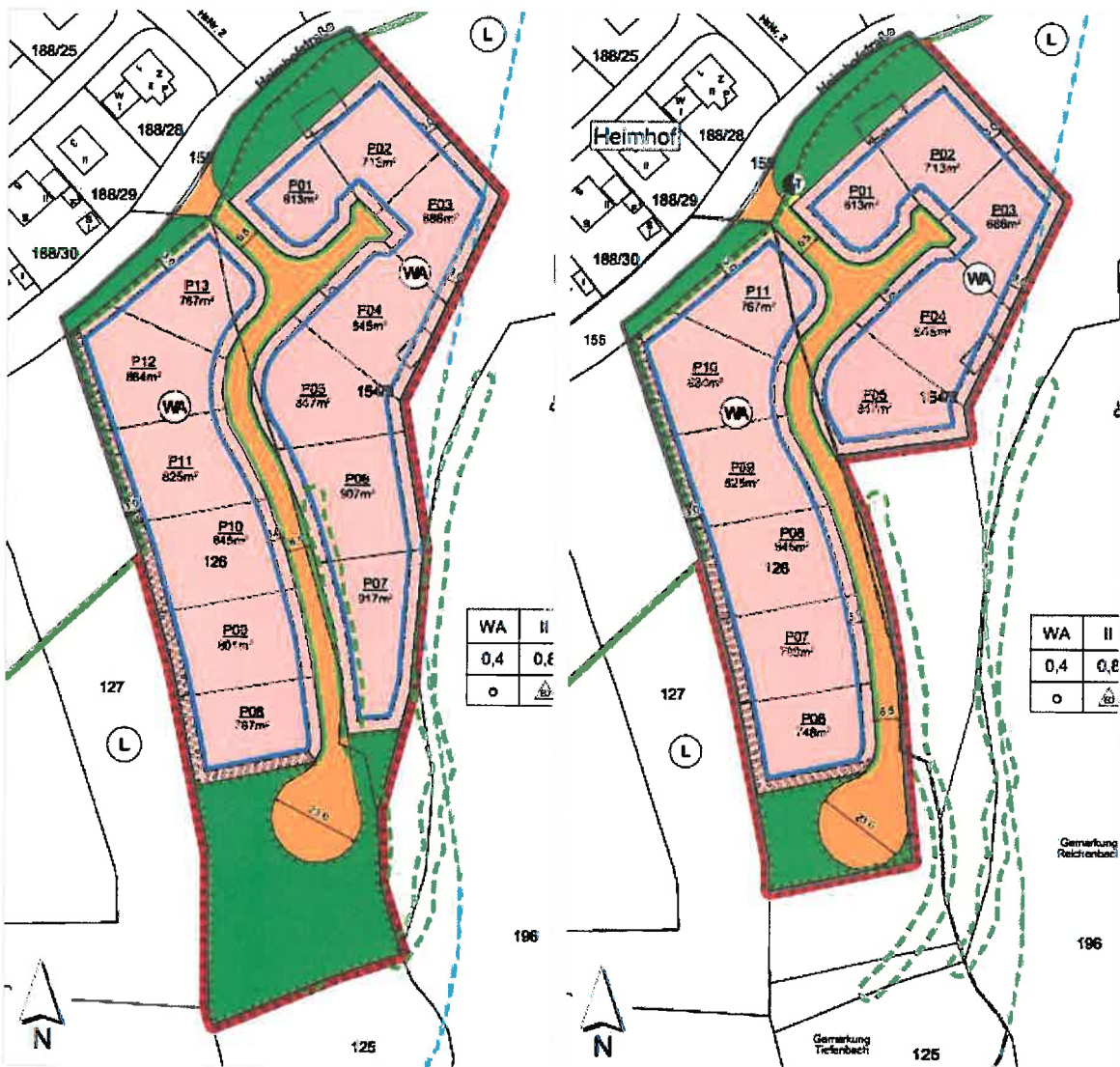
Die Planungsfläche ist aufgrund der Lage und Topografie als exponiert zu betrachten, von der eine Fernwirkung in Richtung Norden und Westen entsteht. Somit wird eine bauliche Entwicklung das vorhandene Orts- und Landschaftsbild von Reichenbach West verändern.

Um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden, wurden während des Verfahrens verschiedene Planungsvarianten geprüft.

Zunächst wurde aus Gründen einer wirtschaftlichen Erschließung eine Bebauung beidseitig der Erschließungsstraßen in Erwägung gezogen, die einen deutlichen Eingriff in die bestehenden Biotopflächen im Südosten des Baugebietes zur Folge hätte. Aus Gründen des Arten- und Biotopschutzes wurde hiervon abgesehen und das Baugebiet um Parzellen östlich der Erschließungsstraße reduziert. Es entstand eine einseitig bebaute Erschließungsstraße.

In der Folge wäre der Eingriff in die Biotopflächen zwar reduziert, jedoch eine spornartige Entwicklung in die freie Landschaft dennoch erkennbar.

Um diese negative städtebauliche Entwicklung zu minimieren, entschied sich die Gemeinde für eine Reduzierung des Baugebietes um zwei weitere Parzellen im Süden.



Variante mit beidseitiger Erschließung

Variante mit reduzierter Bebauung im Südosten

Daneben erfolgte die Festsetzung von niedrigeren Wand- und Firshöhen in den Bauparzellen am neu entstehenden Ortsrand.

Der Wendehammer kann nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde als geringerer Eingriff ins Landschaftsbild betrachtet werden als die Wirkung von baulichen Anlagen. Deshalb entschied sich die Gemeinde, den Wendehammer am südlichen Ende des Baugebietes zu belassen, um dennoch eine vollwertige Erschließung der Baugrundstücke zu gewährleisten.

Mit der getroffenen Reduzierung der Bauflächen sowie den bewusst niedrigeren Wand- und Firshöhen in den westlichen Parzellen können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie die Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet minimiert werden.

Weitere Planungsalternativen wurden hinsichtlich der Erschließungsplanung diskutiert. Schlussendlich wurde sich für die vorliegende Lage der Zufahrt auf die Heimhofstraße sowie zwei Stichstraßen ausgesprochen.

Gesetzt dem Falle, dass die Bauleitplanung nicht umgesetzt wird (Nullvariante), würden die Planungsflächen zukünftig intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Es liegt bereits eine Anfrage zur Nutzung mit intensivem Maisanbau vor. Durch die damit verbundene, intensive Bewirtschaftung wäre eine Zunahme der Bodenverdichtung und Lärmbelastigung im Umfeld zu

erwarten, eine ökologische Aufwertung der Flächen fände nicht statt. Dies möchte die Gemeinde ausdrücklich vermeiden.

6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

6.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 wird die Gemeinde Reichenbach dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

Der Regionalplan Region Regensburg 2011 ordnet Reichenbach ebenfalls dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

Die Planungsflächen liegen innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007): „Die Bildung eines grenzüberschreitenden Naturparks soll für den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ angestrebt werden. Das Gebiet des Mittelbereiches Regensburg zwischen Donau und Regen soll in den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ einbezogen werden“ (B I 3).

Die Planungsflächen liegen innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 21 „Süd- und Westabfall des Falkensteiner Vorwaldes und Durchbruchstäler des Regen“. Dies sind Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.

Naturschutzgebiete, regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser, Landschaft o.ä. sind nicht betroffen.

Die landes- und regionalplanerischen Ziele und Grundsätze stehen der vorliegenden Planung somit nicht entgegen.

6.2.2 Landschaftsplan

Ein separater oder integrierter Landschaftsplan besteht für die Gemeinde Reichenbach derzeit nicht.

6.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

Fachplanungen des Abfall-, Wasser- oder Immissionsschutzrechts sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Weitere Fachpläne sind ebenfalls nicht bekannt.

6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

6.3.1 Schutzgut Mensch

Die Planungsflächen befinden sich am östlichen Ortsrand von Reichenbach West.

Im Westen, Süden und Osten grenzen land- und forstwirtschaftliche Flächen an. Im Norden setzen sich Wohnbauflächen fort.

Die Planungsflächen werden erschlossen über die Heimhofstraße im Norden. Hier besteht kein straßenbegleitender Fußweg.

Durch den hier entstehenden Verkehrslärm sowie durch die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld sind die Planungsflächen sowie die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissionstechnisch vorbelastet.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Anlagen in unmittelbarer Nähe sind nicht bekannt.

Die Planungsflächen sind von Südwesten nach Nordosten und Osten geneigt und wurden bislang landwirtschaftlich als Acker/Wiese/Grünland genutzt.

Der Geltungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da bereits eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet. Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen.

Regionale Wander- und Radwege sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. Im Tal des Pfaffengrabens verläuft der Pfaffengrabenweg, entlang der Heimhofstraße verläuft der Wanderweg Nittenau – Walderbach. Im Tal des Regen verläuft der Regental-Radweg.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor.

6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Aktuelle Vorkommen über geschützte Arten im Geltungsbereich liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor. In der Umgebung bestehen Straßen, Straßengräben, land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen sowie Siedlungsflächen mit privaten Hausgärten.

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als Wiese/Grünland ist mit einem eher eingeschränkten Artenspektrum zu rechnen.

Im Osten und Süden grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (ID LSG-00579.01) an die Planungsflächen an.

Im Osten grenzen Flächen, die gemäß Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG; Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG als Biotopflächen kartiert sind, an: „Hecken in der Gegend um Heimhof“ (6840-0048-006 und -007), 100 % naturnahe Hecke.

Im Osten grenzen als Wald einzustufende Flächen an.

Aufgrund der bereits intensiven landwirtschaftlichen Nutzung tragen die Flächen nicht zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz bei. Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung sowie der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

6.3.3 Schutzgut Boden

Die Flächen sind unversiegelt und werden als Acker/Wiese/Grünland mit Wechsel- und Dauerbewuchs genutzt. Durch zwei Holzschuppen ist eine kleinteilige Versiegelung bereits vorhanden.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegen fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis) (743) vor.

Während des Verfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung mit zwei Sickerversuchen durchgeführt. Diese ergaben, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet nicht möglich ist.

Bei den Schürfen wurde nach einer ca. 30 cm dicken Mutterbodenschicht eine Schicht aus Granitersatz (feinkiesig, sandig) aufgeschlossen, die bis in 2,0 m Tiefe hineinreicht. Im Bereich der Heimhofstraße schließt sich an die Mutterbodenschicht zunächst eine ca. 50 cm dicke Schicht aus sandigem Schluff an. Ab einer Tiefe von rund 2 m schließen sich Schichten mit partiell steinigem Granitersatz an, die ab einer Erkundungstiefe von ca. 3 m in Fels übergeht.

Geotope sowie Georisiken sind nicht kartiert.

Es liegen keine Böden mit bedeutender Funktion als Archiv der Naturgeschichte vor.

Informationen über Vorbelastungen, Altlasten und Dolinen sind nicht bekannt.

6.3.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb der Planungsflächen sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Im Osten grenzt der Pfaffengraben als offener Graben in einer Geländemulde an, der in den Fluss Regen mündet.

Die Planungsflächen sind von Südwesten nach Nordosten und Osten geneigt. Das auf den Planungsflächen bisher anfallende Niederschlagswasser fließt der Topografie folgend Richtung Nordosten ab.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder Wassersensible Bereiche sind nicht vorhanden.

Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung, die umliegenden Straßen sowie die Siedlungsflächen.

Angaben über den Grundwasserflurabstand sowie eine hydrogeologische Beurteilung liegen derzeit nicht vor.

6.3.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Reichenbach West und ist von Südwesten nach Nordosten und Osten geneigt.

Nördlich setzen sich Wohnbauflächen fort, das weitere Umfeld ist von land- und forstwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Aufgrund der Lage und bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich um einen gering belasteten Raum mit guten Durchlüftungsqualitäten in Richtung Norden und Osten. Trotz der infrastrukturellen und landwirtschaftlichen Prägung ist das Planungsgebiet dennoch als lufthygienisch gering vorbelastet zu betrachten.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Geltungsbereich hat aufgrund der Lage am Ortsrand und der Topografie eine eher geringe klimatische Ausgleichsfunktion für Reichenbach West. Die Kaltluft fließt in Richtung Nordosten in die freie Flur ab.

Großflächige Frischluftentstehungsgebiete bestehen durch die zusammenhängenden forst- und landwirtschaftlichen Flächen um Reichenbach West. Frisch- und Kaltluftproduktionsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich sind in der Umgebung reichlich vorhanden.

Allgemeine Messungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor. Im Wirkungsbereich sind keine immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtigen Betriebe bekannt.

6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Geltungsbereich liegt am östlichen Ortsrand von Reichenbach West und ist von Südwesten nach Nordosten und Osten geneigt.

Nördlich setzen sich Wohnbauflächen fort, das weitere Umfeld ist von land- und forstwirtschaftlichen Flächen geprägt.

Aufgrund der Lage und Topografie der Flächen entsteht eine Fernwirkung in Richtung Osten und Norden. Eine Fernwirkung/ Einsehbarkeit ist jedoch durch die umliegenden Waldflächen eingeschränkt.

In rund 500 m östlicher Richtung ist das Landschaftsprägende Denkmal des Benediktinerklosters im historischen Ortskern von Reichenbach entfernt. Eine Sichtbeziehung oder Einsehbarkeit der Planungsflächen ist durch die genannten Waldflächen ebenfalls nicht gegeben. Somit sind die Planungsflächen weder vom Kloster aus sichtbar, noch ist die Klosteranlage von den Planungsflächen aus einsehbar. Dasselbe gilt für die Wirkung auf das nahe Regental. Damit

kann eine Fernwirkung, bezogen auf das Landschaftsprägende Denkmal, ausgeschlossen werden.

Innerhalb von Reichenbach West und Heimhof prägen Wohngebäude mit Hausgärten sowie Gewerbebetriebe das Ortsbild. Im weiteren Umfeld prägen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen, Stromfreileitungen, Einzelgehöfte sowie zusammenhängende Waldflächen das Landschaftsbild.

6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach Information des Bayer. Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb der Planungsflächen noch im nahen Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.

Sollten bei Bautätigkeiten dennoch Auffälligkeiten oder eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler aufgefunden werden, wird auf die Meldepflicht an das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG hingewiesen.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die Wechselwirkungen werden entsprechend in der Beschreibung der Schutzgüter sowie in den Umweltauswirkungen genannt.

6.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der Zustandsermittlung (Bestandsaufnahme) und Auswertung von zur Verfügung stehenden Kartenmaterial. Sie beschränkt sich auf die nach dem Vorentwurf zum Bebauungsplan möglichen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

6.4.1 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Auf das Planungsgebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen der umliegenden Straßen sowie wohnbaulichen, gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld zeitweise ein.

Auf die angrenzenden Bauflächen sind unterschiedliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung und Nutzung zu erwarten. Gegenüber der bisherigen Situation können potentiell durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung (Gerüche, Dämpfe, Erschütterungen) zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft werden.

Es ist von einer eher geringen Zunahme von Verkehrslärm und Immissionen durch die Planung im benachbarten Siedlungsgebiet auszugehen. Eine erhebliche Zunahme des innerörtlichen Verkehrs durch Zu- und Ablieferung ist aufgrund der Flächengrößen jedoch nicht zu erwarten.

Während der Bauzeit können zusätzliche Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar. Bei länger andauernden Bautätigkeiten sollten ggf. Maßnahmen gegenüber schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) in Betracht gezogen werden.

Eine wesentliche Verschlechterung der Erschließungssituation durch die Planung ist nicht zu erwarten, da weder Durchgangsverkehr entstehen wird noch landwirtschaftlich genutzte Wege überplant werden. Die bestehende Erschließung bleibt gänzlich erhalten.

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 nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die zukünftigen baulichen Anlagen zu erwarten. Durch entsprechende Festsetzungen auf nachfolgender verbindlicher Bauleitplanebene (Gebäudehöhen, Randeingrünungen, Höhenbeschränkung der Gebäude, Mindestbegrünung etc.) können negative Auswirkungen vermieden werden.

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gem. 26. BImSchV liegen nicht vor.

6.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen

Der Geltungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

Durch die zukünftige Bebauung und Versiegelung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Der Verlust einer landwirtschaftlichen Fläche ist unvermeidbar. Gegenüber den offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Geltungsbereich im Wesentlichen nur eine geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie biologische Vielfalt aufweist und durch die Nähe zu bestehenden Siedlungsflächen bereits anthropogen beeinflusst ist.

Es sind keine Eingriffe in die vorhandenen Biotopflächen vorgesehen.

Potentielle Störungen, z.B. Vertreibungseffekte oder Beeinträchtigung der Fluchtdistanz, sind während der Bau- und Erschließungsmaßnahmen und durch die heranrückende Bebauung an Landwirtschaftsflächen möglich, aufgrund von Ausweichlebensräume im Umfeld des Geltungsbereiches ist aber von keinen populationsgefährdeten Wirkungen auszugehen.

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan sind keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu erwarten.

Durch die verbindliche Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und die Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ein Ausgleich für die zu erwartende Bebauung und Versiegelung. Hierdurch entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna. Gleiches gilt für die Festsetzung der Mindestbegrünung innerhalb der geplanten Bauflächen, die neue Lebensräume schafft.

6.4.3 Schutzgut Boden

Der Geltungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Auf den Flächen stehen bereits zwei Holzschuppen.

Mit der Planung erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen.

Auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden die bestehenden Bodenprofile weitgehend zerstört. Der unversiegelte Boden wird seine bisherigen Funktionen (Grundwasserneubildung, Filter- und Speicherfunktion, Lebensraumfunktion etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Angaben über Altlasten liegen nicht vor.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Planungsflächen nicht möglich. Deswegen sind Rückhaltungen für das öffentliche und private Niederschlagswasser notwendig.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen und Nutzwasser in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen

grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies im gesetzlichen Rahmen und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeinträgen durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Fälle sind jedoch grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

6.4.4 Schutzgut Wasser

Es sind keine Wasserschutzgebiete oder wassersensiblen Bereiche betroffen. Lediglich der Randbereich der Parzelle 3 und die Ausgleichsfläche A3 liegt zum Teil im wassersensiblen Bereich.

Durch die zu erwartenden Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Bodenwasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Regenwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Beim Rammen oder Bohren von Fundamenten sind direkte Verbindungen zum Grundwasser nicht auszuschließen. Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen ergeben. Nachhaltige Auswirkungen auf die Wassersituation sind bei unfallfreiem Baubetrieb, einschlägiger Verordnungen und Verhütungsvorschriften nicht zu erwarten. Angaben zu bestehenden Drainagen liegen nicht vor.

Es wird angenommen, dass die Entwässerung gem. den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach § 55 Wasserhaushaltsgesetz erfolgt, sodass erhebliche Auswirkungen auf Oberflächengewässer vermieden werden können.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Planungsflächen nicht möglich. Deswegen sind Rückhaltungen in Form von Zisternen und eine Ableitung von Niederschlagswasser notwendig.

Auswirkungen auf die im Umfeld bestehenden Bachläufe sind nicht zu erwarten.

Generell sind erhebliche Auswirkungen durch die Einhaltung der Regeln der Technik, bei Nichtannahme von Unfallereignissen und der fachgemäßen Vorreinigung des Niederschlagswassers nicht zu erwarten. Trotz geltender Vorschriften ist ein Eintrag von Sedimenten und Nährstoffen, vor allem bei Starkregen- oder Unfallereignissen, nicht vollständig ausschließbar. Diese Tatsache ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten.

6.4.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches sind durch die geplanten Nutzungen grundsätzlich nicht auszuschließen.

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage.

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO₂, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich. Im Untersuchungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

Es gibt keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden.

Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Planung unberührt.

Die Schaffung von klimafördernden Strukturen (Randeingrünung) können negative Eingriffe minimieren.

6.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Umfeld der Planungsfläche sind Einrichtungen wie Gebäude, Straßen, Stromfreileitungen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Eine bauliche Entwicklung wird die vorhandene Situation abhängig vom Volumen, zulässigen Dachformen und der Höhe der baulichen Anlagen beeinträchtigen. Die Wahrnehmung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird sich gänzlich verändern.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung der bisher freien Flur in Richtung Nordosten und Osten zu erwarten. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch nicht zu erwarten. Die zukünftige Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsstrukturen von Reichenbach wahrgenommen werden.

Der östliche Ortsrand von Reichenbach West wird durch die Planung neu abgerundet.

Mit entsprechenden Festsetzungen zu Dachformen, Gebäudehöhen, Abgrabungen und Aufschüttungen, Stützmauern und Randeingrünung können negative Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes minimiert werden. Die niedrigeren Wand- und Firsthöhen in den Parzellen 6 – 8 können eine erhebliche Auswirkung zusätzlich reduzieren.

Nicht zuletzt kann eine negative Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild allein durch die Reduzierung des Geltungsbereiches während des Verfahrens minimiert werden.

Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften bei Auffinden von Bodendenkmälern ist von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes auszugehen. Wesentliche oder beachtenswerte Blickachsen zu Baudenkmälern sind nicht betroffen.

6.4.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Bei Nichtdurchführung der Planung (keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert. Die Flächen würden weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Die beschriebenen Eingriffe sowie notwendigen Ausgleichsmaßnahmen blieben aus. Eine zugeordnete Fläche würde nicht naturschutzfachlich aufgewertet werden.

Der vorhandene Bedarf an Wohnbauflächen würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

6.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind u.a. im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt:

- Beschränkung der max. zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- Hinweis auf schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Verbot von Sockelmauern bei Zäunen
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für untergeordnete Verkehrsflächen/ Stellplätze

- Festsetzung der Deckenhöhen der öffentlichen Verkehrsfläche und Bezug aller Höhenfestsetzungen darauf
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der Grundstücke und Randeingrünung
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung einer Randeingrünung auf privatem Grund
- Verwendung autochthoner Gehölze
- Beschränkung der zulässigen Versiegelung durch GRZ und GFZ
- Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen
- Ausschluss von Blink- und Wechsellicht
- Festsetzungen zur Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel
- Festsetzung zugeordneter Ausgleichsflächen unmittelbar am Ort des Eingriffs

6.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen

In der Abwägung ist die bauliche Entwicklung entsprechend dem vorliegenden Bedarf und dem Entwicklungsziel der Gemeinde Reichenbach nach dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB/EAG Bau) vorrangig vor Entwicklungen an anderen Stellen einzustufen.

Aufgrund der zu erwartenden Bebauung und Versiegelung durch die Bauleitplanung sind grundsätzlich für alle Schutzgüter Auswirkungen zu erwarten. Diese sind in den vorigen Kap. erläutert.

6.5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Gemeindegebiet Reichenbach festgesetzt.

6.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung

In der Bauleitplanung werden unter dem Gesichtspunkt der Vorausschau auch die Belange des Artenschutzes im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes ermittelt und bewertet, wobei die Gemeinde die Untersuchungstiefe angemessen festlegt.

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie eine Ortsbegehung. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

Für die weiteren Schutzgüter sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen.

6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

Angaben zu Altlasten, Dolinen oder Grundwasserstände liegen nicht vor.

6.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

6.9 Zusammenfassung

Ziel der Bauleitplanung ist es, den konkret bestehenden Bedarf nach Wohnbauflächen an städtebaulich geeigneter Stelle in Reichenbach zu decken.

Damit sollen attraktive Wohnbauflächen insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen und eine Abwanderung von Wohnbevölkerung verhindert werden.

Die Planungsflächen knüpfen unmittelbar an den Siedlungsbestand von Reichenbach West an.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll für die Planungsflächen eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet werden.

Der vorliegende Bedarf bedingt die Bauleitplanung. Der Gesamtumfang des Allgemeinen Wohngebietes umfasst ca. 1,2 ha.

Die Flächen konnten erfolgreich von der Gemeinde erworben werden.

Der Planungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und ist nach Nordosten und Osten geneigt.

Auf das Plangebiet wirken die vorhandenen Emissionsquellen Straße, Gewerbe und landwirtschaftliche Nutzungen im Umfeld zeitweise ein.

Durch die Planung ist mit einer Zunahme der Immissionen im Umfeld zu rechnen. Diese ist jedoch als gering einzustufen. Zur Erschließung können die vorhandenen Straßen und Leitungen im Umfeld genutzt werden.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt vorwiegend auf Vogelarten im Geltungsbereich schließen. Weitere geschützte Tier- und Pflanzenarten sind aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu erwarten. Auswirkungen und Beeinträchtigungen sind durch die Veränderung der Lebensraumsituation zu erwarten.

Es ist ein Verlust landwirtschaftlicher Fläche bei der Realisierung von Baumaßnahmen anzunehmen. Durch die Festsetzungen der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie Ausgleichsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Hindernisse vermieden werden.

Hinsichtlich der Schutzgüter Boden, Wasser und Luft sind keine erheblichen Auswirkungen bei entsprechender Ausführung im Rahmen der anerkannten Regeln und Vorschriften der Technik zu erwarten.

Im Umfeld wird sich durch die zu erwartende Bebauung das Orts- und Landschaftsbild ändern. Nachdem sich der Planungsbereich im Anschluss an Straßen und den bestehenden Ortsrand von Reichenbach West befindet, wird dieser weitgehend im Zusammenhang mit der Ortschaft wahrgenommen. Durch Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die Auswirkungen verringert werden.

Von weiteren erheblichen Auswirkungen ist nicht auszugehen.