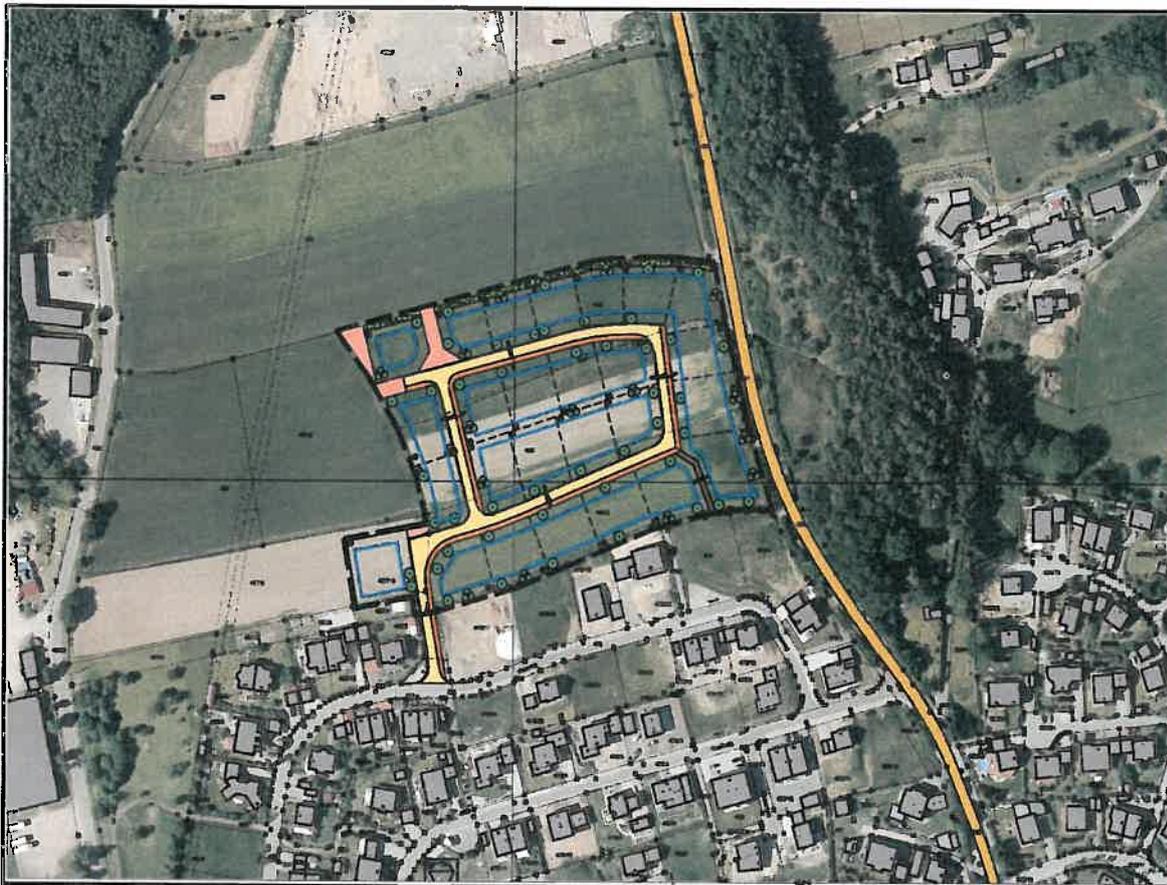


GEMEINDE WALDERBACH



LANDKREIS CHAM



**BEBAUUNGSPLAN
MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN
FÜR DAS ALLGEMEINE WOHNGEBIET
„AM HEUWEG 7“
ORTSTEIL WALDERBACH**

Planfertiger:
Ingenieurbüro
Krischan Maier
Falkensteiner Straße 1
93426 Roding

Entwurf:	23.07.2020
Geändert:	10.09.2020
Geändert:	10.12.2020
Geändert:	27.05.2021

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan „Am Heuweg 7“

Bebauungsplan

Planliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung
- 2 Höhe baulicher Anlagen
- 3 Bauweise
- 4 Nicht überbaubare Flächen
- 5 Firstrichtungen
- 6 Führung von Versorgungsleitungen
- 7 Örtliche Bauvorschriften
- 8 Nebenanlagen
- 9 Offenhalten der Böden, Versickerung von Niederschlags-/Dachflächenwasser
- 10 Wasserversorgung / Abwasser- und Abfallentsorgung
- 11 Stromversorgung
- 12 Beleuchtung
- 13 Werbeanlagen
- 14 Abstandsflächen

Textliche Festsetzungen - GRÜNORDNUNGSPLAN

Festsetzungen

- Gliedernde Grünzüge
- Artenliste
- Gehölze 1. Ordnung
- Gehölze 2. Ordnung
- Sträucher
- Landschaftsfremde Arten
- Pflege und Nachhaltigkeit
- Nachbarrecht
- Leuchtmittel
- Grundwasserschutz
- Telekommunikation

Niederschlagswasser
Stell- und Parkflächen
Zufahrt zum Plangebiet
Stromversorgung
Versiegelung
Textliche Hinweise

Übersichtslageplan

Begründung Teil A

Topografie / Lage Raumbezug
Baugrund und Bodenverhältnisse
Beschreibung der umweltrelevanten Faktoren
Im Geltungsbereich liegende Grundstücke
Ziel und Zweck der Planung / Rahmenbedingungen
Inhalte und Aussagen zur Planung
Erschließung

Begründung Teil B - Grünordnungsplan

Anlass
Bestandserfassung und Bewertung

Satzung

Verfahrensvermerke

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und Art. 81 BayBO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	maximal zulässige Geschosflächenzahl
maximal zulässige Grundflächenzahl	maximale Zahl der Vollgeschosse
Bauweise / Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig	Maximale Anzahl der Wohnungen

Parzelle 1 bis 5 und 11 bis 26

WA	(0,6) max.
GRZ 0,4 max.	II max.
o ED	2 WO

Parzelle 6 bis 10

WA	(0,6) max.
GRZ 0,4 max.	II max.
o ED	4 WO

1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Parzelle 1 bis 5 und 11 bis 26	2 Wohnungen als höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
Parzelle 6 bis 10	4 Wohnungen als höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

2. Höhe baulicher Anlagen

Dachform	Es sind alle Arten von Dachformen zulässig.		
Gebäudehöhe	Maximale Wandhöhe Nebenanlagen (Garagen, Carports, sonstige Nebengebäude)	Maximale Wandhöhe Hauptgebäude	Maximale Firsthöhe Hauptgebäude
	max. 3,35 Meter	max. 6,30 Meter	max. 9,00 Meter

Definition der Wandhöhe:

Für die Parzellen 26, 25, 24, 23, 22, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17,	Die maximal zulässige Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossfertigfußbodenoberkante) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attiken. Die zulässige Oberkante der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude beträgt maximal 0,20 m über dem im Planteil festgelegten Höhenbezugspunkt (Angabe m.ü.NN je Parzelle).
	Für Garagen und Carports beträgt die zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK max.) 0,15 m über dem im Planteil festgelegten Höhenbezugspunkt (Angabe m.ü.NN je Parzelle).

Ausgenommen von der Festlegung sind Antennen und Kamine.

Für die Parzellen 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 18, 19, 20, 21	Die maximale Wandhöhe wird gemessen zwischen der EFOK (Erdgeschossfertigfußbodenoberkante) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. bis zur Oberkante der Attiken. Die zulässige Oberkante der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK max.) der Hauptgebäude beträgt maximal 1,40 m über dem im Planteil festgelegten Höhenbezugspunkt (Angabe m.ü.NN je Parzelle).
---	--

	Für Garagen und Carports beträgt die zulässige Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFOK max.) 1,40 m über dem im Planteil festgelegten Höhenbezugspunkt (Angabe m.ü.NN je Parzelle).
--	---

Ausgenommen von der Festlegung sind Antennen und Kamine.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Baugebiet gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Eine Grenzbebauung ist für Garagen/Carports und Nebengebäude auf einer Länge von maximal 8,50 m zulässig.

4. 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.

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

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

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

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

7. Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)

Einfriedungen und Ausführung:	Grundsätzlich sind alle Einfriedungen vor- bzw. zu hinterpflanzen. Holzlattenzaun, Maschendrahtzaun, Hanichelzaun, Metallzäune korrosionsfrei. Bei den Einfriedungen sollte aus Gründen des Artenschutzes sockellos zwischen Zaununterkante und Boden ein Abstand von 15 cm verbleiben, damit sich Kleintiere (z.B. Igel) über die Grundstücke bewegen können.
Aufschüttungen / Abgrabungen:	Die Gebäude sollen entsprechend an das Gelände angepasst werden. Stützmauern sollten bepflanzt werden. Es wird empfohlen, Stützmauern als Trockenmauern auszuführen. Die Geländehöhen sind auf die jeweiligen benachbarten Grundstücke abzustimmen. Im Bauantrag sind sowohl die bestehenden als auch die geplanten Geländehöhen darzustellen. Maßgebend für die Ermittlung der Wandhöhen ist die natürliche Geländeoberfläche. Sowohl für Aufschüttungen und Abgrabungen als auch für Stützmauern wird eine maximale Höhe von 1,10 Meter, ausgehend von einem unteren Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ab Urgelände festgesetzt.
Kollektoren und PV-Anlagen:	Sonnenkollektoren zur Warmwasserbereitung und PV-Anlagen sind auf Gebäudedächern, Zubehöranlagen und in Fassaden integriert zugelassen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zugelassen.
Stellplätze und Garagen:	Stellplätze und Garagen nach §§ 12 und 15 BauNVO; pro Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt. Überdachte Stellplätze nach § 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 14 BauNVO und den Vorschriften nach Art. 6 BayBO. Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garage bzw. Carport ist eine Stellfläche von min. 5,00 m vorzuhalten und nicht einzuzäunen.

8. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind zugelassen. Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zugelassen.

9. Offenhalten der Böden, Versickern von Niederschlags-/Dachflächenwasser

Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB). Anfallendes Niederschlags-/Dachflächenwasser ist weitgehend auf dem eigenen Grundstück (z. B. über Rückhaltegräben) zurückzuhalten. Tiefer liegende Grundstücke dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Der Grundstückseigentümer hat die Sickerfähigkeit z.B. durch Sickerversuche oder Baugrunduntersuchungen abzuklären und nachzuweisen.

10. Wasserversorgung / Abwasser- und Abfallversorgung

Das Planungsgebiet ist an die Wasserversorgung der Kreiswerke Cham anzuschließen. Die Abwasserentsorgung erfolgt im Mischsystem. 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.

Die Grundstückseigentümer haben auf eigene Kosten eine Druckerhöhungsanlage einzubauen, wenn der vorhandene Druck für ihre Zwecke nicht ausreichend ist. Nach Wasserabgabesatzung für das Kreiswasserwerk wird das Wasser unter dem Druck und in der Beschaffenheit geliefert, die in dem betreffenden Abschnitt des Versorgungsgebietes üblich sind.

11. Stromversorgung

Zur elektrischen Versorgung des Plangebietes sind Niederspannungskabel 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

12. Beleuchtung

Es sind nur insektenunschädliche Beleuchtungen zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig.

13. Werbeanlagen

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen nicht über die Fassadenoberkante hinausragen. Werbeanlagen sind an einer Gebäudefront bis maximal 1,0 m² zulässig. Lichtreklamen sowie ausladende Werbeanlagen (Nasenschilder) sind unzulässig.

14. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen für Wohngebäude richten sich nach Art. 6 BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Die Abstandsflächen für Garagen und Carports richten sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO.

Textliche Festsetzungen - GRÜNORDNUNGSPLAN

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

Artenliste	Bei der Gehölzverwendung ist auf das Einbringen autochthonen Pflanzmaterials, soweit verfügbar, zu achten. Die Pflanzliste richtet sich nach der Artenliste standortheimischer Gehölze Naturraum „Falkensteiner Vorwald“. Die Grundstücksflächen sind mit Großgehölzen zu überstellen. Dabei ist je 400 m ² ein Großbaum, ein Kleinbaum, ein Gehölz über 4 m und ein Gehölz unter 4 m vorzusehen. Die Bäume der Eingrünung werden nicht angerechnet. Ausdrücklich verboten ist die Pflanzung von Nadelbäumen. Zulässig sind Obstgehölze aller Art.	
Gehölze 1. Ordnung	Acer platanoides	Spitzahorn
	Acer pseudoplatanus	Bergahorn
	Fagus sylvatica	Buche
	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
	Malus sylvestris	Holzapfel
	Prunus avium	Vogelkirsche
	Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
	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	Heckenkirsche
	Rosa canina	Hundsrose
	Salix purpurea	Purpurweide
	Prunus spinosa	Schlehe
	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
	Sambucus racemosa	Roter Holunder
	vStr, min. 4 Triebe, 60-100 und vergleichbare Arten	
Gliedernde Grünzüge	Bei Neupflanzungen ist der Standort jedes Baumes unter Berücksichtigung des Straßenraumprofils zu beachten. Das gleiche gilt auch für Gehölzanzpflanzungen. Bestand ist vor und während der Baumaßnahmen zu schützen (DIN 18920). Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind als Pflanz- oder Wiesenflächen auszubilden.	
Grundwasserschutz	Bauliche Anlagen im Grundwasserbereich sind gegen drückendes Wasser zu schützen. Art. 34 BayWG ist anzuwenden.	
Landwirtschaft:	Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen gehen zeitweise Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen aus. Potenzielle Bauwerber werden hierauf hingewiesen.	
Landschaftsfremde Arten (nicht zu verwenden)	Gehölze mit auffälliger Laub- und Nadelfärbung z. B. Blutbuche, Blutpflaume, Bluthaasel, Blutberberitze, Blaufichte sowie gelbnadlige Wacholder-, Scheinzypressen- und Eibenarten. 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, Kugel- und Bonsaiformen.	
Niederschlagswasser	Vorrangig sind die Möglichkeiten zur Versickerung des Niederschlagswassers zu prüfen. Die Möglichkeit der Versickerung ist im Vorfeld weiterer Planungsschritte	

	<p>durch geeignete Maßnahmen (Baugrunduntersuchung, Sickerversuche, Ermittlung der Grundwasserstände) durch den Bauherren zu klären. Falls die Grenzen der NWFreiV und TRENGW in einzelnen Fällen nicht eingehalten werden können, wird vorbereitend zum Wasserrechtsverfahren und zur Erlangung der erforderlichen Planungssicherheit empfohlen, die weitere Planung zur Niederschlagswasserversickerung mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Die Grundstücksentwässerung ist an die bestehende Leitung anzuschließen. Bestehende Leitungen müssen ergänzt bzw. umgelegt werden. Gezieltes Sammeln, Ableiten und Versickern von Niederschlagswasser in das Grundwasser stellt eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (Wasserrechtsverfahren) zu genehmigen ist. Ist eine der beschriebenen Maßnahmen nötig, ist rechtzeitig vor Baubeginn das notwendige Verfahren durchzuführen. Die a.a.R.d.T. (z.B. ATV-DVWK A 117, A 138, M 153) sind zu beachten. Nach diesen Normen sollte eine Versickerung im Regelfall oberflächennah unter Nutzung der belebten Oberbodenzone zu Reinigungszwecken erfolgen. Aufgrund der Topographie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte eines Grundstücks darf den außerhalb eines Bettes dem natürlichen Gefälle folgenden Abfluss von Wasser, das auf seinem Grundstück entspringt oder sich dort natürlich ansammelt (wild abfließendes Wasser)</p> <ul style="list-style-type: none"> • nicht so verändern, dass belästigende Nachteile für die tiefer liegenden Grundstücke entstehen. • den natürlichen Zufluss wild abfließenden Wassers zu den tiefer liegenden Grundstücken nicht so verändern, dass belästigende Nachteile für die höher liegenden Grundstücke entstehen. <p>Empfohlen wird das von den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zusätzlich durch geeignete Rückhaltevorrückrichtungen für die Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Geeignete Möglichkeiten hierfür bilden am Standort z.B. die Anlage von Zisternen, Teichanlagen bzw. Versickerungsmulden. Sind die Voraussetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers nicht gegeben (ungünstige Boden- oder Grundwasserverhältnisse), sind ausreichend dimensionierte Regenrückhalteanlagen (Zisternen) anzulegen. Der Drosselabfluss ist in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten. Gleiches gilt für die Notüberläufe der Zisternen, sofern diese nicht schadlos und ohne Gefährdung benachbarter Parzellen auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden können. Die schadlose Ableitung des Notüberlaufs bei Überlastung der Rückhalteanlagen durch Starkregen ist sicher zu stellen. Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabebesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten. Grundsätzlich ist mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen. Bei Starkniederschlägen können aus dem angrenzenden nördlichen Hangeinzugsgebiet oberflächennahe Niederschlagswasserabflüsse auftreten. Dies trifft insbesondere für die Parzellen Nr. 1 - 7 zu. Im Rahmen der Bauvorsorge sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Überflutungen durch Starkregen zu ergreifen (z.B. Anheben der Sockelhöhe, Wasserdichte Ausführung von Kellerfenstern bzw. -eingangstüren, Aufkantung vor Lichtschätzen). Keller und Wände im Bodenbereich sollten deshalb in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. Ableitung von Schicht- und Hangwasser in die öffentliche Abwasseranlage ist nicht zulässig. Es empfiehlt sich daher, die gegebenenfalls im Untergrund verlaufenden Wasserwegsamkeiten mit geeigneten Mitteln z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle aufrecht zu erhalten. Geeignete Möglichkeiten zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sollten auf den privaten Grundstücken z. B. mittels Zisternen ausgeschöpft werden.</p>
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.
Stell- und Parkflächen	Stell- und Parkplätze sind, soweit nicht durch andere Vorschriften beeinträchtigt, als wasserdurchlässige Flächen auszubilden. Der erforderliche Stellplatznachweis ist im Zuge der Einzelgenehmigung nachzuweisen.
Stromversorgung	Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das

	<p>Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen getroffen werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Lässt sich dieser Abstand nicht einhalten, sind im Einvernehmen mit dem Energieträger geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Dabei geht es nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen. In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich vom Erdkabel sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden. Bei Annäherung ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten überprüft werden kann. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Versorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VGG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Grundsätzlich haben Versorgungsleitungen unterirdisch zu erfolgen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB).</p>						
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 Innerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> • dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist. • dass auf Privatwegen ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG eingeräumt wird. • dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für den Straßen- 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 Telekommunikationsdienstleistungen 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 Produktion Technische Infrastruktur Regensburg, Bajuwarenstr. 4, 93053 Regensburg (Tel: 0941-7076620) in Verbindung setzt. 						
Versiegelung	<p>Auf eine zwingende Formulierung des Verbots der Versiegelung der nicht überbauten Flächen wird ausdrücklich verzichtet.</p>						
Wasserversorgung	<p>Wegen der Höhenlage des geplanten Gebiets von ca. 403 m. ü.NHN bis ca. 413 m ü.NHN sind die Druckverhältnisse im höhergelegenen Teil des Bebauungsplangebietes (Parzellen 1 – 8 und 22 - 26), relativ gering. Die Grundstückseigentümer haben auf eigene Kosten eine Druckerhöhungsanlage einzubauen, wenn der vorhandene Druck für ihre Zwecke nicht ausreichend ist. Nach Wasserabgabesatzung für das Kreiswasserwerk wird das Wasser unter dem Druck und in der Beschaffenheit geliefert, die in dem betreffenden Abschnitt des Versorgungsgebietes üblich sind.</p>						
Zufahrt	<p>Die Zufahrt ist über die bestehenden Ortsstraßen „Quellweg“ und „Heuweg“ gesichert.</p>						
Ausgleichsflächenbedarf	<p>Der naturschutzrechtliche Ausgleich ist auf den festgesetzten Ausgleichsflächen bereitzustellen. Dabei ist auf die Verwendung autochthonen Pflanzenmaterials zu achten. Folgende Festsetzungen werden hierzu getroffen:</p> <table border="1"> <tr> <td>Kompensationsfaktor</td> <td>0,3</td> </tr> <tr> <td>Gebietstyp</td> <td>Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)</td> </tr> <tr> <td>Gebietskategorie</td> <td>Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt)</td> </tr> </table>	Kompensationsfaktor	0,3	Gebietstyp	Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)	Gebietskategorie	Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt)
Kompensationsfaktor	0,3						
Gebietstyp	Typ A (hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad)						
Gebietskategorie	Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung für den Naturhaushalt)						

	Ausgleichsflächenbedarf		7.180 m ²
	Ausgleichsfläche	FINr. 140 Gmk Walderbach	4.360 m ²
		FINr. 373 Gmk Walderbach	2.663 m ²
		Summe:	7.023 m ²

Textliche Hinweise

Abfallentsorgung	Die künftigen Eigentümer der Parzellen werden gegebenenfalls die Restmüll- und Wertstoffbehältnisse zur Bereitstellung für die Entsorgung zur nächsten vom Müllfahrzeug erreichbaren Stelle verbringen müssen. Dort sind die Behältnisse so aufzustellen, dass sie nach den Weisungen der mit der Abholung beauftragten Personen am Abholtag ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust entleert werden können (§15 Abs. 6 Abfallwirtschaftssatzung).
Anbauverbotszone	Zu beachten ist die Anbauverbotszone von 10 Metern an der östlichen Grundstücksgrenze der Grundstücke FINr. 465, 466 und 466/2 Gmk Walderbach. Diese Anbauverbotszone von 10 Metern, gemessen ab der Asphaltkante / Fahrbahnkante der Kreisstraße CHA 23 (nicht: Grundstücksgrenze), ist im Bebauungsplan dargestellt. In der Anbauverbotszone ist auch die Errichtung von Nebengebäuden (wie z.B. Carports, Holzschuppen etc.) oder Parkplätzen nicht zulässig. Auf Art. 23 BayStrWG wird ausdrücklich hingewiesen.
Bodenschutz	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, 1,50 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
Denkmalschutz	<p>Da nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass sich im Geltungsbereich, oberirdisch nicht mehr sichtbare und daher unbekannte Bodendenkmäler in der Erde befinden, sind die Bauträger und die ausführenden Baufirmen ausdrücklich auf die entsprechenden Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 bis 2 DSchG hinzuweisen.</p> <p><u>Art. 8 Abs. 1 DSchG:</u> Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch die Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p><u>Art. 8 Abs. 2 DSchG:</u> Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p> <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>
Digitale Infrastruktur	Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten wird sichergestellt, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, mitverlegt werden (§ 77i Abs. 7 Telekommunikationsgesetz – TKG). Das einheitliche Materialkonzept für die Dimensionierung passiver Infrastruktur des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur wird beachtet. Im Zuge der Erschließung wird mit einem privaten Telekommunikationsanbieter Kontakt aufgenommen, welcher das Baugebiet mit digitaler Infrastruktur erschließen könnte. Zur Koordinierung wird der Beginn und Ablauf der Erschließungsmahnahmen im Planbereich vor Baubeginn dem Eigenbetrieb Digitale Infrastruktur Landkreis Cham (Meine.Glasfaser@lra.landkreis-cham.de, telefonisch unter 09971/78840) mitgeteilt.

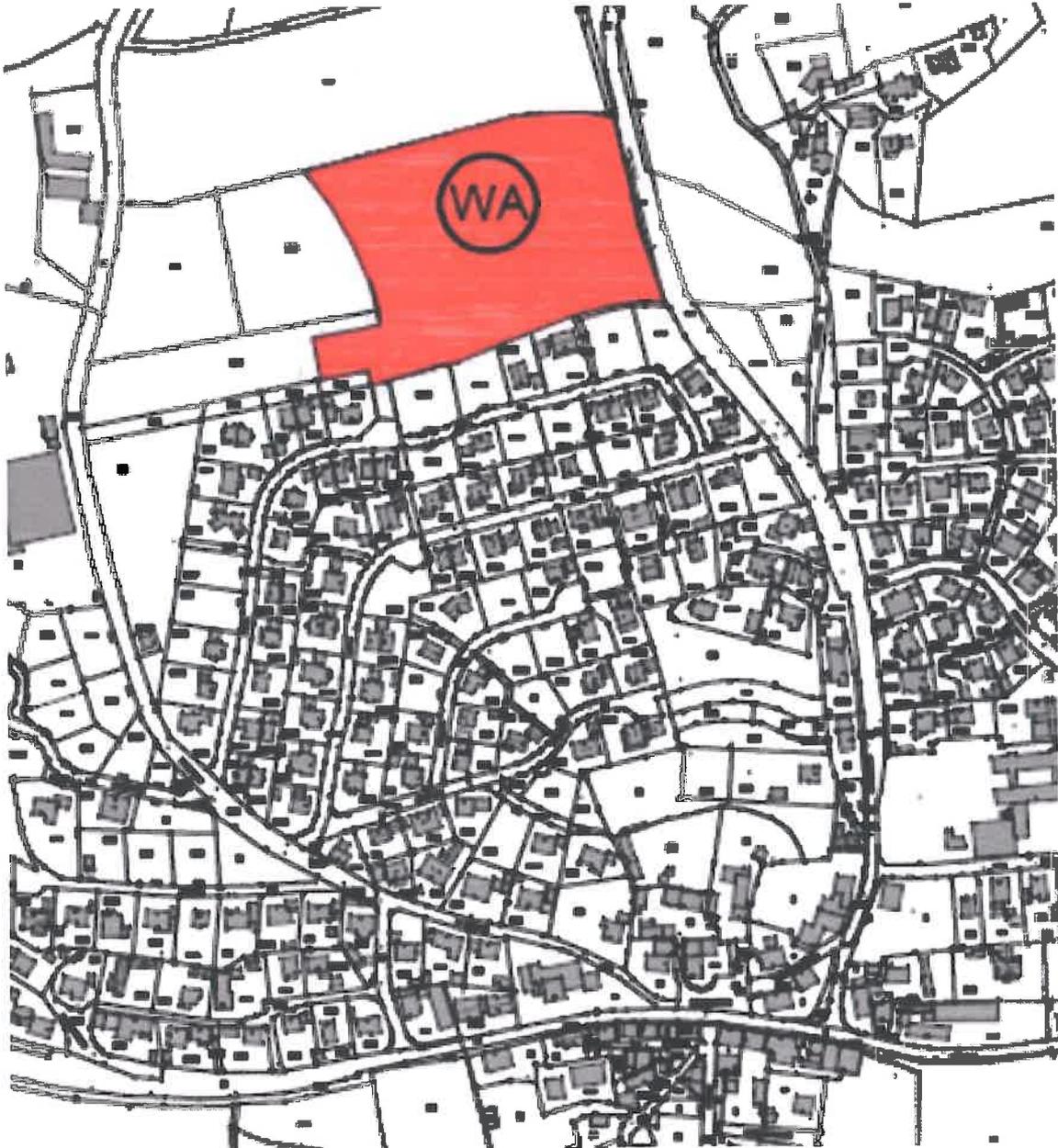
Einfahrtsbereiche	Der Einfahrtsbereich zum Plangebiet ist von der Kreisstraße CHA 23 über die Ortsstraße „Quellweg“ gesichert.
Freiflächengestaltung	In den Einzelgenehmigungsverfahren sollte durch die Bauaufsichtsbehörde nach §1 Abs. 1 BauVorIV die Erstellung eines detaillierten Freiflächengestaltungsplanes durch einen qualifizierten Fachplaner angeordnet werden um eine ausreichende, den Standortverhältnissen entsprechende, Eingrünung der Baulichkeit zu gewährleisten und eine Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sicherzustellen. Die „Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen“ kann über § 178 BauGB sichergestellt werden. Demnach kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
Grundwasser	Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Bauherren beabsichtigen vermehrt die Nutzung von Erdwärme bzw. Grundwasserwärmepumpen. Es wird empfohlen durch geeignete Bohrungen oder Schürfen den Untergrund bzw. den Grundwasserstand vorab zu erkunden. In diesem Zusammenhang kann auch die Sickerfähigkeit des Untergrundes bestimmt werden, die wiederum für die geplante Niederschlagswasserbeseitigung entscheidend ist. Bei hohen Grundwasserständen sind Sickerschächte nicht zulässig. Es sollte eine Versickerung in Mulden über die belebte Bodenzone angestrebt werden. In Ausnahmefällen sind auch Rohr- und Rigolensysteme zulässig.
Grundwasserschutz	Sofern Grundwasser ansteht sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern. Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG i.V.m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach sind zu beachten.
Lärmschutzmaßnahmen	Evtl. notwendige Lärmschutzmaßnahmen haben die Bauwerber auf eigene Kosten durchzuführen. Ansprüche wegen Lärmschutz können an den Straßenbaulastträger nicht gestellt werden.
Leuchtmittel	Natriumbedampfte Leuchtmittel zum Schutz nachtaktiver Insekten sind für den Außenbereich zu verwenden. Um eine weithin wirkende Lichtverschmutzung zu verhindern, soll ein sparsamer Einsatz von Außenleuchten erfolgen. Licht stört Flora und Fauna, mittlerweile wurde auch ein negativer Einfluss auf den Menschen nachgewiesen. Sinnvoll ist die Verwendung von LEDs mit einer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin. Dieses Maß beschränkt die negativen Einflüsse („Lichtverschmutzung“) auf Insekten, Vögel und nachtaktive Tiere.
Nachbarschaftsrecht (Art. 47 AGBGB)	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	Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die dazu bekannt gemachten „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENKW) sowie die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer“ (TREN OG) sind zu beachten. Liegen die Voraussetzungen für deren Anwendung nicht vor, so ist für die Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser bzw. Einleitung in ein oberirdisches Gewässer rechtzeitig vor Baubeginn ein wasserrechtliches Verfahren beim Landratsamt Cham durchzuführen. Die gezielte Sammlung, Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Flächen in einem Baugebiet (in das Grundwasser bzw. die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) stellt unter Umständen eine Gewässerbenutzung dar, die durch das Landratsamt Cham (wasserrechtliches Verfahren) zu genehmigen ist. Die a.a.R.d.T. (z.B. ATV-DVWK A 117, A 138, M 153) sind zu beachten. Nach diesen Normen sollte eine Versickerung im Regelfall oberflächen-

	<p>nah unter Nutzung der belebten Oberbodenzone zu Reinigungszwecken erfolgen. Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Grundsätzlich muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. 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. Da eine Ableitung von 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> <p>Empfohlen wird das von den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser zusätzlich durch geeignete Rückhaltevorrückungen für die Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Geeignete Möglichkeiten hierfür bilden am Standort z.B. die Anlage von Zisternen, Teichanlagen bzw. Versickerungsmulden.</p> <p>Bei der Nutzung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung für die Kreiswerke Cham zu beachten.</p>
Schichtwasser	<p>Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baugrundrisiko zuzurechnen. 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. 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>
Spielplatz	<p>Der nächstgelegene Spielplatz befindet sich im Baugebiet „Am Heuweg 1“ in einer Entfernung von ca. 140 Meter.</p>
Stromversorgung	<p>Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.
Telekommunikation	<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>
Versiegelung	<p>Auf eine zwingende Formulierung des Verbots der Versiegelung der nicht überbauten Flächen wird ausdrücklich verzichtet.</p>
Wild abfließendes Wasser	<p>Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus Hangflächen. Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Unter ungünstigen Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollen derartige Risiken berücksichtigt werden. Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen.</p>

Übersichtslageplan

Darstellung der Lage des Geltungsbereiches mit integrierter Grünordnung

Übersichtslageplan M = 1 : 5 000



Begründung Teil A

Die Gemeinde Walderbach liegt im westlichen Landkreis Cham, an der Landkreisgrenze zum Landkreis Regensburg und zum Landkreis Schwandorf im südwestlichen Teil des Naturparks Oberer Bayerischer Wald. Raumordnerisch ist die Gemeinde der Region 11 Regensburg zuzuordnen. Siedlungsschwerpunkt innerhalb des Gemeindegebietes ist der Hauptort Walderbach. Das auszuweisende Baugebiet liegt am nördlichen Rand von Walderbach und ist wie folgt umgrenzt:

im Süden durch die Baugebiete „Am Heuweg 5“ und „Am Heuweg 6“
im Westen durch die Grundstücke 467/3 und 467/6 Gmk Walderbach
im Norden durch das Grundstück FINr. 463 Gmk Walderbach
im Osten durch die Kreisstraße CHA 23 (Stockhofer Straße)

Das Baugebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

Topografie / Lage und Raumbezug	Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch die vorhandene Bebauung geprägt. Auf dem Gelände befindet sich kein wertgebender größerer Bestand an Grünflächen oder Gehölzen.	
Baugrund und Bodenverhältnisse	Über Baugrund und Bodenverhältnisse liegen keine gesicherten Erkenntnisse vor, angesichts der Nähe zur vorhandenen Bebauung muss von Deckschichten aus sandigem Lehm mit darunter gelagerten Verwitterungsgesteinen ausgegangen werden.	
Im Geltungsbereich liegende Grundstücke	FINr. 465 Gmk Walderbach	gesamtes Grundstück
	FINr. 466 Gmk Walderbach	gesamtes Grundstück
	FINr. 466/2 Gmk Walderbach	gesamtes Grundstück
	FINr. 467/3 Gmk Walderbach	Teilgrundstück
	FINr. 467/10 Gmk Walderbach	gesamtes Grundstück
	Gesamtfläche	23.935 m ²
	davon	Bauland ca. 19.700 m ² Verkehrsfläche ca. 4.235 m ²

Ziel und Zweck der Planung / Rahmenbedingung	
Veranlassung	Gemäß §1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Vorschrift räumt der Gemeinde sowohl hinsichtlich des „Ob“ und „Wann“ als auch des „Wie“ der Planung ein weites Ermessen ein. Ein Bebauungsplan erfüllt die Anforderungen des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wenn er nach dem städtebaulichen Konzept der Gemeinde als erforderlich angesehen werden kann. Die Gemeinde hat das Recht, dieses Konzept selbst zu bestimmen; sie darf grundsätzlich selbst entscheiden, ob, wann und mit welchen Regelungen sie einen Bauleitplan aufstellt. Dabei ist sie nicht darauf beschränkt, eine Entwicklung, die bereits im Gange ist, in geordnete Bahnen zu lenken; sie kann auch die planerischen Voraussetzungen dafür schaffen, einer Bedarfslage gerecht zu werden, die sich erst für die Zukunft abzeichnet. Ein unabweisbares Bedürfnis muss die Gemeinde nicht nachweisen. Es handelt sich hierbei um einen weiten Maßstab. Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes ist es, auf bisher im Außenbereich gelegenen Flächen, eine Bebauung zu ermöglichen. Es sollen für die weitere Zukunft standortgünstige Flächen für die Bebauung zur Verfügung gestellt werden, um den Erfordernissen in dieser Hinsicht in naher Zukunft gerecht zu werden und vorhandenen Anfragen seitens Bauwilliger Rechnung zu tragen. Die Standorterweiterung rechtfertigt sich auch aufgrund der Tatsache, dass bereits eine Bebauung vorhanden ist und der Flächennutzungsplan hier eine entsprechende Nutzung ausweist. Weiterhin ist die Gemeinde bestrebt, an diesem Standort gleichberechtigte Bedingungen und Voraussetzungen für alle Bauwilligen zu schaffen. Im Ergebnis ist

	<p>es anzustreben ein integriertes Planwerk hinsichtlich Städtebau und Grünordnung zu erarbeiten, um den Standort für die Zukunft zu rüsten. Die Ausweisung von Bauflächen dient der dringend notwendigen Deckung des örtlichen Bedarfs. Die Erforderlichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes liegt nach Auffassung der Gemeinde vor. Nachfrage nach entsprechenden Flächen ist vorhanden. Diese kann von der Gemeinde zum Teil durch vorhandene Flächen im Bereich des Hauptortes abgedeckt werden. Allgemeine Wohnbauflächen sind aber nur noch in einem sehr eingeschränkten Umfang vorhanden, so dass unmittelbarer Handlungsbedarf besteht.</p>
Bestand	<p>Der vorliegende Planungsbereich umfasst landwirtschaftliche Nutzflächen inmitten einer anthropogen überprägten Kulturlandschaft, die aktuell ackerbaulich bzw. als intensiv bewirtschaftetes Grünland genutzt werden und im Außenbereich gelegen sind. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen besitzen keinerlei relevante Vegetationsstrukturen.</p>
Entwicklung	<p>Durch die vorliegende Planungsmaßnahme werden ausschließlich dem Bedarf angepasste Bauflächen geschaffen und in die umgebende Landschaft eingebunden. Die Planung orientiert sich hinsichtlich der Dimensionierung am bereits vorhandenen Bestand und berücksichtigt dabei erschließungsrelevante Faktoren ebenso wie städtebauliche und naturschutzfachliche Aspekte. Die Geländetopographie und die Eingliederung in die angrenzende bereits bestehende Bebauung bewirken eine sinnvolle Anordnung der Bausubstanzen und eine wirtschaftliche Lösung bei der Anlage der Erschließungseinheiten. Den Belangen des Naturschutzes wird Rechnung getragen. Die Ausweisung ist auch mit der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde vereinbar.</p>
Bedarf	<p>Wohnbauflächen in einem „Allgemeinen Wohngebiet“ sind nur noch sehr eingeschränkt vorhanden. Eine Neuausweisung ist daher dringend erforderlich. Bauwerbem wird entsprechend den Zielen des Landesentwicklungsprogramms eine Entwicklungsmöglichkeit gegeben. Der vorliegende Bebauungsplan entspricht im Umfang den Ausführungen des Flächennutzungsplanes in seiner derzeit gültigen Fassung und der Struktur der bestehenden Bebauung. Ein Schwerpunkt der Neuerungen ist der Vorrang der Innenentwicklung und flächensparender Siedlungsformen. Schon bisher bestand die Verpflichtung der Gemeinde zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB). Wie die tatsächliche Entwicklung des Flächenverbrauchs belegt, ist es jedoch erforderlich, noch größere Anstrengungen zu unternehmen, um dieser Zielsetzung gerecht zu werden. Der wesentliche Schwerpunkt des LEP für den Bereich der Bauleitplanung ist daher die Begründung eines Vorranges der Innenentwicklung sowie flächensparender Siedlungsformen. Leer stehende oder leer fallende Bausubstanz, die eine Nutzung zulassen würde, ist nicht vorhanden. Auch sind keine brach liegenden ehemals baulich genutzte Flächen, insbesondere ehemals von Militär, Bahn, Post oder Gewerbe genutzter Flächen, im Siedlungsbereich vorhanden, die als Baulandreserven mobilisiert werden könnten durch Umnutzung zur Innenentwicklung. Aufgrund der geographischen Situation ist ferner eine angemessene Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche nicht möglich. Auf die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete wird durch Einzelgespräche mit den Grundeigentümern hingewirkt. Der nun auszuweisende Bereich weist flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen auf. Vorhandene Verkehrsflächen werden für die Erschließung genutzt. Zusätzliche Verkehrsflächen werden – mit Ausnahme der Innenerschließung - nicht geschaffen. Durch den Hinweis zur Versiegelung im Bebauungsplan wird auch die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering gehalten. Zum Flächenbedarf ist festzustellen, dass laufend Anfragen bei der Gemeinde eingehen und zu erwarten ist, dass diese künftig nicht mehr bedient werden können, da keine entsprechenden Flächen in der erforderlichen Größe vorhanden sind. Die Gemeinde hat deshalb entschieden, das nun gegenständliche Baugebiet zu überplanen. Der jeweiligen örtlichen Situation angemessenen wurde der Bauabschnitt hinsichtlich des Planungsumfanges bedarfs-</p>

angemessen gewählt. Eine flächensparende Siedlungsstruktur kann erreicht werden. Die gewählte Größe des Abschnitts orientiert sich am tatsächlich vorhandenen Bedarf. Wegen der Gegenüberstellung von Bedarf und Verfügbarkeit von Flächen darf auf die Begründung verwiesen werden. Dem Flächenbedarf für die beabsichtigte Ausweisung gegenüberzustellen sind die in der Gemeinde noch vorhandenen Reserveflächen innerhalb bestehender und ausgewiesener Siedlungsgebiete. Die vorhandenen Flächen wurden erfasst und ihre Einstufung hinsichtlich Nachverdichtungspotential oder Baulücke geprüft. Dabei musste festgestellt werden, dass – wie oben schon erwähnt – nur noch sehr eingeschränkt Baulandflächen vorhanden sind. Festzustellen ist somit, dass Restflächen nicht bzw. nicht in ausreichendem Umfang vorhanden sind. Brach- und Konversionsflächen, Nachverdichtungspotentiale in bestehenden Siedlungsgebieten, die Nutzung bereits ausgewiesener Baugebiete oder auch leerstehende Bausubstanz ist – wie oben aufgeführt – nicht vorhanden. Die Ausweisung entspricht dem Gedanken der Nachhaltigkeit. Der Flächenverbrauch wird auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Freiräume werden nicht beeinträchtigt. Durch die Bauleitplanung soll Zersiedelungstendenzen und Einzelbauanträgen z.B. im Außenbereich entgegengewirkt werden. Auf Dauer sollen die Flächen dazu beitragen, die Infrastruktur langfristig zu gewährleisten. Eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens durch bessere Zuordnung von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Erholen soll erreicht werden. Die Geländetopographie, die Eingliederung in angrenzende bereits bestehende Bebauung sowie die Anbindung an die vorhandenen Erschließungsanlagen bewirken eine sinnvolle Anordnung der Bausubstanz und eine wirtschaftliche Lösung bei der Anlage der Erschließungseinheiten. Es kann von einer flächensparenden nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausgegangen werden. Eine übermäßige Dimensionierung des Ausweisungsbereiches wurde ganz bewusst nicht vorgenommen. Die Gemeinde kann konkret belegen, dass die im Bestand vorhandenen Bauflächen nahezu ausgeschöpft sind, andere besser geeignete Standorte nicht zur Verfügung stehen und auch in Kooperation mit benachbarten Kommunen nicht entwickelt werden können. Die Gemeinde hat tatsächlich nahezu keine eigenen Baulandflächen mehr im Angebot. Brachflächen sind in der Gemeinde nicht vorhanden. Auf das gemeindliche Flächenmanagementkataster wird insoweit verwiesen. Nach Ansicht der Gemeinde sind auch keine anderen, besser geeigneten Standorte vorhanden. Auf der Ausweisungsfläche kann die vorhandene Infrastruktur (wie z.B. Straßenerschließung, Wasserversorgung als auch Abwasserentsorgung) genutzt werden. Zusätzlicher Aufwand für Erschließungsmaßnahmen und dem dadurch bedingten Flächenverlust für die Natur braucht nicht betrieben zu werden. Der Standort als solcher ist nach Ansicht der Gemeinde für die Ansiedlung – auch aus betriebswirtschaftlicher Sicht – der geeignetste Standort. Anderen Flächen für die Ausweisung eines Baugebietes können und werden voraussichtlich die gleichen Bedenken wie der gegenwärtigen Ausweisung entgegengehalten werden. Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundesbodenschutzgesetz, wurden im konkreten Fall entsprechend den Zielen des Regionalplans nur Bauland für den örtlichen Bedarf zur Verfügung gestellt. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass der Erweiterungsbereich des Baugebiets in einem im Regionalplan der Region Regensburg (RP 11) ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet liegt, in welchem den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß RP 11 B I 2 besonderes Gewicht zukommt (siehe auch RP 11 Karte 2 „Landschaft und Erholung“). Der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde wird besondere Bedeutung zugemessen werden. Die landesplanerischen Erfordernisse einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern sind wegen der geplanten Neuausweisungen bekannt. Untersucht wurde zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig u. a. die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung,

Brachflächen und leer stehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten zu nutzen. Jedoch sind entsprechende Flächen im Gemeindegebiet nicht vorhanden. Die Inanspruchnahme von bisher landwirtschaftlichen Flächen für die Darstellung/Ausweisung eines Baugebietes wird mit der Notwendigkeit der Bereitstellung von Baulandflächen begründet. Grundsätzlich ist festzustellen, dass jegliche Baugebietsausweisung aufgrund der Besonderheiten der Nutzungsart freie Flächen / landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch nimmt. Als Besonderheit der Gemeinde ist zu erwähnen, dass Ausweisungsmöglichkeit sehr eingeschränkt gegeben sind, da große Teile der Gemeinde innerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebiets liegen.

Bedarfsanalyse:

Als Grundlage der Bedarfsanalyse wurde der „Demographie-Spiegel für Bayern – Berechnungen für Gemeinden mit weniger als 5000 Einwohnern bis 2031 – Teilbereich Gemeinde Walderbach“ (<https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/09372170.pdf>) des Bayerischen Landesamtes für Statistik herangezogen. Wie dieser Quelle zu entnehmen ist, wird für die Gemeinde eine positive Entwicklung der Bevölkerungszahlen prognostiziert. Es ist mit einem zumindest gleichbleibenden Einwohnerstand bis zum Jahr 2031 zu rechnen. Diese Bevölkerungsvorausberechnung ist als Modellrechnung zu verstehen, die die demographische Entwicklung unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und Wanderungen in die Zukunft fortschreiben. Die Annahmen beruhen überwiegend auf einer Analyse der bisherigen Verläufe dieser Parameter. Vorausberechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden. Sie zeigen aber, wie sich eine Bevölkerung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen Annahmen entwickeln würde und ist wohl für die Bedarfsanalyse grundsätzlich als geeignet anzusehen.

Datenblatt 09 372 170 Walderbach

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2017	2 120	360	1 392	379
2018	2 220	360	1 460	390
2019	2 230	360	1 450	390
2020	2 230	360	1 440	410
2021	2 230	360	1 440	400
2022	2 230	360	1 430	410
2023	2 230	360	1 420	430
2024	2 230	360	1 400	440
2025	2 230	400	1 380	450
2026	2 230	390	1 370	470
2027	2 230	400	1 350	480
2028	2 230	400	1 340	490
2029	2 230	400	1 330	500
2030	2 230	400	1 330	510
2031	2 230	400	1 310	520

Zur Berechnung herangezogen wurden die Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung aus der GENESIS Datenbank „Baubedarf“. Wie sich aber aus der tatsächlichen Entwicklung der Einwohnerzahl absehen lässt, ist der prognostizierte Wert für das Jahr 2031 bereits im Jahr 2020 erreicht. In den letzten zehn Jahren hat die Einwohnerzahl zugenommen. Eine Korrektur der Bevölkerungsprognose ist – auch im Hinblick auf die derzeitige nachweisbare Nachfragesituation nach Bauland – vertretbar. Bei einem korrigierten Wert zur Bevölkerungsprognose von 3,5% ergibt sich die nachfolgende Wohnbaulandbedarfsberechnung, die Grundlage der Bedarfsanalyse ist:

Wohnbaulandbedarfsberechnung Für die Kommune Walderbach

Grundlagendaten des Statistischen Landesamtes:

Bevölkerung:

Aktuelle Bevölkerung/Einwohnerzahl im Jahr 2019: 2.223
 Bevölkerungsprognose für die Kommune (in %): 0,5
 für einen Zeitraum von: 12

Wohnungen:

Wohnungen je 1000 Einwohner: 440
 Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung): 2,273
 Wohnungen pro ha Gebäude- und Freifläche: 6

Weitere Prognosegrundlagen:

Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: 0,3 Prognosezeitraum (Jahre): 12

Prognoseergebnis für das Jahr 2031:

Ab-/Zunahme der Einwohner:
 Bedarf an Wohnungen: aus der Bevölkerungsentwicklung
 und: aus der Auflockerung
 Bedarf an Wohnungen gesamt:
Wohnbaulandbedarf:
 steht einem
 Innenentwicklungspotenzial von ha gegenüber

Bestandsbewertung: Flächen im Bestand und Potentiale einer sinnvollen Innenentwicklung sind nach Auffassung der Gemeinde nicht hinreichend verfügbar. Die Gemeinde Walderbach hat im Rahmen des „Kommunalen Flächenmanagements“ die notwendigen Daten erhoben. Die in der Gemeinde vorhandenen Baulücken und Leerstände wurden wie folgt erfasst:

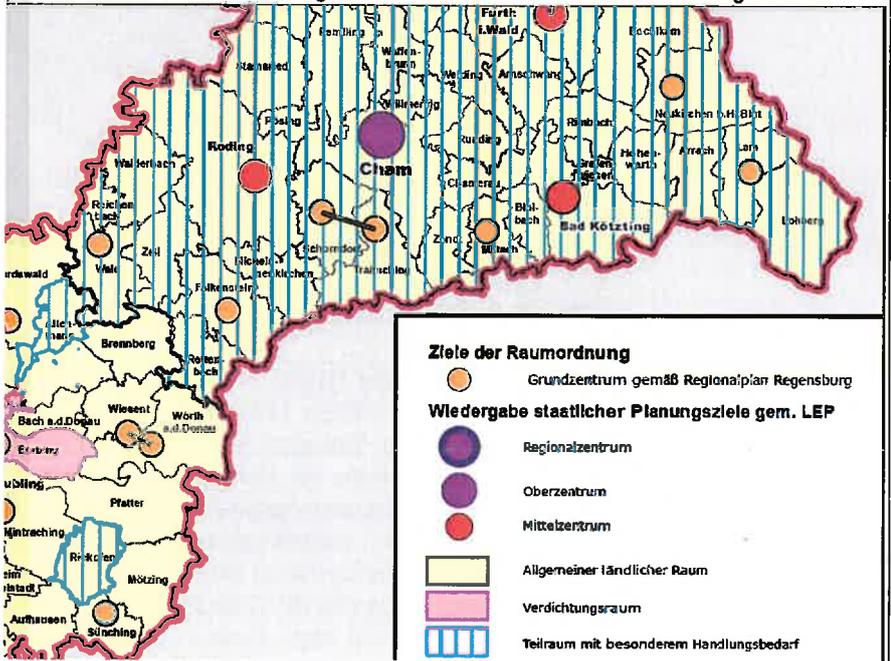
Ortsteil	Kommunal WA		Privat WA / MD		Leerstand		Gesamt	
	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche	Anzahl	Fläche
Dieberg	0	0	4	5.960	1	968	5	6.928
Katzenrohrbach	0	0	3	14.313	6	16.221	9	30.534
Kirchenrohrbach	0	0	7	7.003	0	0	7	7.003
Walderbach	0	0	60	62.903	4	4.716	64	67.619
Zwischensumme	0	0	74	90.179	11	21.905	85	112.084
aktiviert Dieberg	0	0	-2	-3.159	-1	-968	-3	-4.127
aktiviert Katzenrohrbach	0	0	-1	-2.106	-3	-7.745	-4	-9.851
aktiviert Kirchenrohrbach	0	0	-3	-2.403	0	0	-3	-2.403
aktiviert Walderbach	0	0	-17	-17.527	-1	-327	-18	-17.854
	0	0	51	64.984	6	12.865	57	77.849

Die vorstehende Tabelle berücksichtigt nicht, dass aus dem Baugebiet „Am Hohen Graben 1“ kürzlich Grundstücke mit Bauverpflichtung veräußert wurden, bei denen

	<p>es sich nicht um klassische Baulücken im eigentlichen Sinn handelt, da die Bebauung unmittelbar bevorsteht. Flächen, die Baulücken darstellen und im Flächennutzungsplan als „WA“ ausgewiesen sind, sind zwar vorhanden, aber es mangelt an der Abgabebereitschaft der Grundstückseigentümer. Von den vorhandenen Baulücken und Leerständen hat die Gemeinde somit kaum Zugriff auf einen entsprechende Verwertung bzw. Bebauung, da keine Abgabebereitschaft vorhanden ist. Die unbebauten Grundstücke befinden sich in Privateigentum und sind somit nicht verfügbar.</p>
	<p>Bilanzierung: Bei der Gegenüberstellung von Bedarfsanalyse und Bestandsbewertung ergibt sich im Zuge der Bilanzierung nach Auffassung der Gemeinde ein Bedarf für die Neuausweisung von Baulandflächen. Die Gemeinde kann derzeit nur noch sehr eingeschränkt Bauland an Bauwillige anbieten. Die Ausweisung des Neubaugebietes ist somit aus Sicht der Gemeinde geboten. Die Nachfrage nach Bauland ist festzustellen. Bei der Ausweisungsfläche handelt es sich um die im nördlichen Gemeindegebiet zwischen der bestehenden Wohnbebauung und dem Gewerbegebiet Stockhof vorhandenen umfangreichen WA- und MI-Flächen, die bislang unbebaut sind und gemäß LEP-Ziel 3.2 vorrangig zu bebauen sind. Es wird die Auffassung vertreten, dass die „Ausweisung mit den Zielen des Landesentwicklungsplans vereinbar“ ist. Zum Grundsatz 3.3 LEP 2013 (Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.) wird angemerkt, dass dem Grundsatz entsprochen wird. Eine Zersiedelung der Landschaft und vor allem eine bandartige Siedlungsstruktur werden vermieden. Der geplante Bereich schließt sich unmittelbar an die Ortschaft Walderbach an. Dem Ziel 3.3 LEP 2013: (Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.) wird entsprochen. Die Anbindung an vorhandene geeignete Siedlungseinheiten ist gegeben.</p>
<p>Planungsrechtliche Voraussetzungen</p>	<p>Die Bauleitplanung verfolgt zwei Ziele: die Vorbereitung einer Nutzung und die Leitung des weiteren Geschehens. Eine leitende Funktion hat sowohl der Flächennutzungsplan gegenüber den Bebauungsplänen, indem letztere aus ihm zu entwickeln sind (§ 8 Abs. 2), d.h. unter Beachtung seiner Grundzüge, wie auch der Bebauungsplan, wenn dieser z. B. die zulässige Nutzung der Grundstücke im Planungsgebiet unmittelbar festlegt und damit die künftige Bebauung oder die Erhaltung oder Erweiterung von Grünflächen, Baugruppen usw. leitet. Die Gemeinde will die ihr übertragene Planungshoheit nutzen und mit dem Verfahren nicht nur die Vorbereitung einer baulichen Nutzung in den Vordergrund stellen sondern ganz bewusst die Lenkungsfunktion wahrnehmen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll ein „WA“ ausgewiesen werden. Gemäß Art. 4 Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorrangig dem Wohnen. Bei der Öffnung des Gebiets für auch andere Nutzungszwecke als für Wohnzwecke muss stets — sowohl bei der städtebaulichen Festlegung wie bei der bauordnungsrechtlichen Einzelentscheidung — der vorwiegend dem Wohnen dienende Grundcharakter des Gebiets gewahrt bleiben, d.h.: die Bedürfnisse eines ungestörten Wohnens in einer gesunden, ruhigen und privaten Sphäre müssen im Vordergrund stehen.</p>
<p>Rechtsverhältnisse</p>	<p>Der vorliegende Geltungsbereich befindet sich im Außenbereich. Aus baurechtlichen Gesichtspunkten bleibt daher für das betroffene Planungsgebiet festzustellen, dass für die Außenbereichsflächen derzeit kein Baurecht entsprechend den Maßgaben des Baugesetzbuches besteht. Dies soll nun durch das vorliegende Bauleitplanverfahren erwirkt werden.</p>
<p>Landesentwicklungsprogramm</p>	<p>Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen sein. Das Landesentwicklungsprogramm ordnet die Gemeinde nach den Gebietskategorien dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwick-</p>

lung nachhaltig gestärkt werden soll. Durch das LEP wurde auch das Erfordernis einer kommunalen Bodenpolitik neu akzentuiert, da insbesondere durch eine weit vorausschauende kommunale Flächenvorhaltung zu einer ausgewogenen gemeindlichen Entwicklung beigetragen werden kann. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird der kommunalen Bodenpolitik Rechnung getragen. Ohne eine Inanspruchnahme von städtebaulichen Verträgen kann die rasche Umsetzung des Bebauungsplanes geregelt und gewährleistet werden. Das Entstehen von neuen ungenutzten Flächen wird vermieden.

Regionalplan
 Nach RP 11 B IV 1.1. soll die regionale Wirtschaftsstruktur so verbessert und weiterentwickelt werden, dass die Wirtschaftskraft der Region nachhaltig gestärkt wird. Im Rahmen dieser anzustrebenden Wirtschaftsentwicklung soll darauf hingewirkt werden, dass die Zahl der Arbeitsplätze insgesamt vermehrt wird, der Anteil an möglichst sicheren und qualitativ höherwertigen Arbeitsplätzen gesteigert wird und geeignete Verdienstmöglichkeiten für Zu- und Nebenerwerbslandwirte im außerlandwirtschaftlichen Bereich, insbesondere in den Gebieten nördlich der Donau, gesichert und geschaffen werden. Es soll darauf hingewirkt werden, zusätzliche Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch eine Stärkung der bereits ansässigen Betriebe zu schaffen. Dabei soll eine ausgewogene Betriebsgrößenstruktur angestrebt werden. Zur Bedeutung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde darf auf die dortigen Ausführungen verwiesen werden. Die Gemeinde Walderbach liegt im Teilraum mit besonderem Handlungsbedarf.



KARTE 1 – Strukturkarte

Gemäß RP 11 B II 1 (Siedlungswesen / Siedlungsstruktur) soll die Siedlungsstruktur in der Region unter Wahrung ihrer Vielfalt und Gliederung weiterentwickelt werden. Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit deren Größe, Struktur, Ausstattung und Funktion erfolgen und grundsätzlich eine organische Entwicklung ermöglichen. In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Siedlungstätigkeit vor allem auf das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sowie auf die Erfordernisse der Erholung und des Fremdenverkehrs besondere Rücksicht nehmen (RP 11 B II 1.3).

I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Bodenschätze

KS 43
 Vorranggebiet (mit Kennzeichnung)

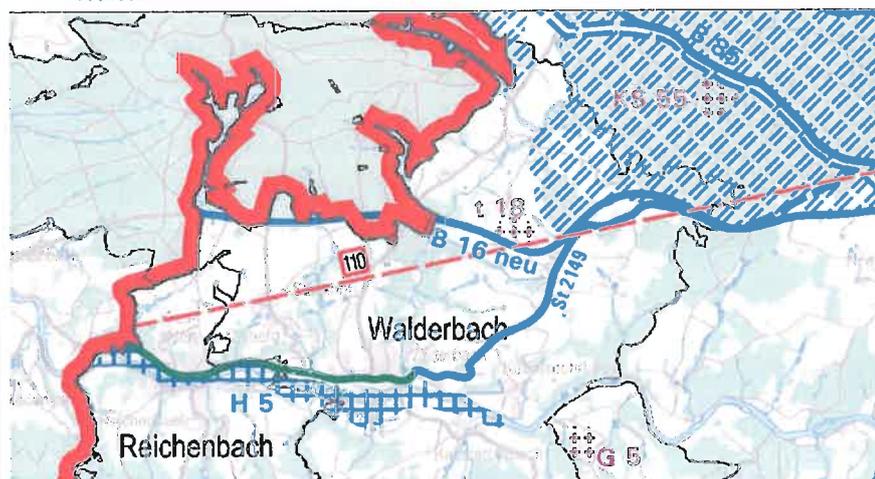
1 26
 Vorbehaltsgebiet (mit Kennzeichnung)

Ca Kalkstein	fl Flußspat	G Granit und Diorit	Qu Gangquarz
KS Kies und Sand	qs Quarzsand	t Ton und Lehm	(T) Trockenabbau

Wasserwirtschaft

 Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet

 Vorranggebiet für Hochwasserschutz



KARTE 2 - Siedlung und Versorgung - Blatt 07

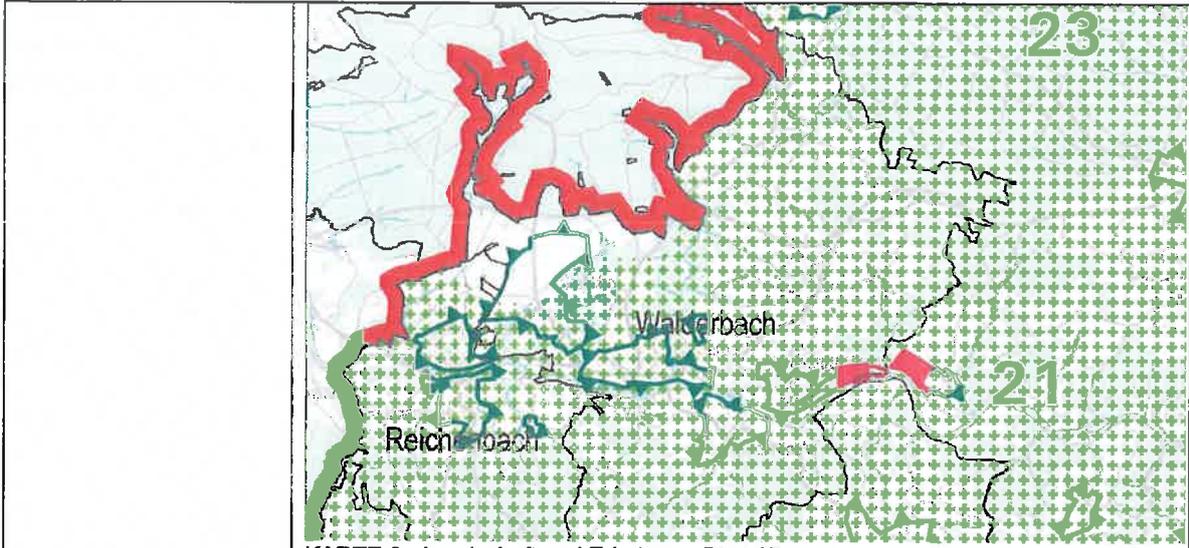
Der Regionalplan der Region 11 Regensburg ordnet nach der Raumstruktur die Gemeinde dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll. In der ökologisch-funktionellen Raumgliederung ist der Ortsteil den Bereichen der Gebiete mit überwiegend agrarisch forstwirtschaftlicher Nutzung zuzuordnen. Der Ausweisungsbereich liegt in einem im Regionalplan der Region Regensburg (RP 11) ausgewiesenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten kommt den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß RP 11 B 1 2 besonderes Gewicht zu. Die Abgrenzung der Gebiete bestimmt sich nach Karte 3 „Landschaft und Erholung“ sowie nach der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, die Bestandteile des Regionalplanes sind. Als landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden bestimmt: (22) Kuppenlandschaft des Falkensteiner Vorwaldes. Insofern ist der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde besondere Bedeutung beizumessen.

I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

 Vorranggebiet für Natur und Landschaft

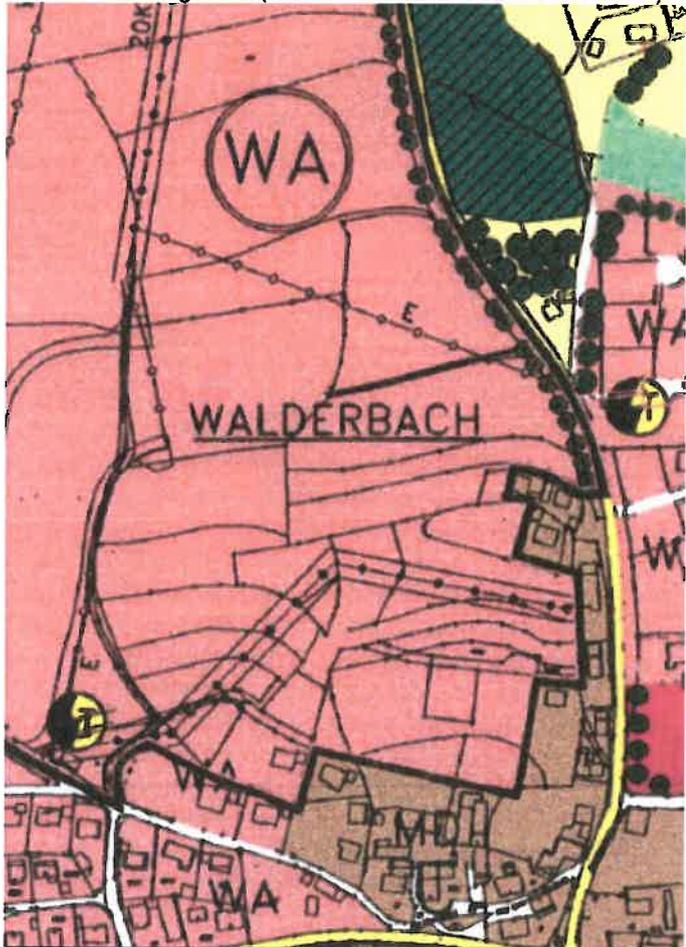
 Landschaftliches Vorbehaltsgebiet mit Nummer



KARTE 3 - Landschaft und Erholung - Blatt 07

Flächennutzungsplan /
Landschaftsplan

Die Gemeinde besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende Planungsbereich wurde mittels Deckblatt Nr. 4 geändert und ist darin als WA dargestellt (Rechtsverbindlichkeit seit 01.07.1999).



Arten- und Bio-
topschutzprogramm
(1999)

Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes werden im Arten- und Biotopschutzprogramm keine übertragbaren Aussagen hinsichtlich der Ziele zu Feuchtgebieten und Gewässern definiert, bezüglich der Trockenstandorte befindet sich der Planungsbereich innerhalb des regionalen Entwick-

	lungsschwerpunktes bzw. innerhalb der Verbundachse des Falkensteiner Vorwaldes, für den der Erhalt und die Optimierung von Mager- und Trockenstandorten in einer insgesamt recht kleinräumigen Kulturlandschaft mit einem hohen Anteil an Mager- und Trockenstandorten vorgesehen ist.
Biotopkartierung	Innerhalb des Planungsbereiches selbst befinden sich keine Biotope. 
Artenschutzkartierung	Innerhalb des Planungsbereiches selbst sind keine Funde der Artenschutzkartierung verzeichnet und auch im unmittelbaren Umfeld sind keine Bereiche mit entsprechenden Artenvorkommen vorhanden.
Landschaftsschutzgebietsverordnung	Das Baugebiet liegt außerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebiets „Oberer Bayerischer Wald“. 
Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)	Nach §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Änderung eines Bauleitplanes die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des §42 ff BNatSchG zu bewerten ist. §42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein. Unter Heranziehung der „Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie mit artenschutzrechtlicher Betroffenheit für die Oberpfalz“ sowie der „Prüfliste Vogelarten im Regierungsbezirk Oberpfalz“ wird hinsichtlich der Fern- und Blütenpflanzen, der Säugetiere, der Amphibien und Reptilien, der Fische und Rundmäuler, der Käfer, der Libellen, der Schmetterlinge, der Weichtiere sowie der Vögel festgestellt, dass Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Oberpfalzliste) aufgrund der Nutzung als intensiv genutztes Ackerland des Planungsbereiches nicht betroffen sind. Eine artenschutzrechtliche Fragestellung (§42 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG) ergibt sich somit nicht. Es fanden keine faunistischen Kartierungen im Zuge des vorliegenden Planaufstellungsverfahrens zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange statt. Aufgrund der standörtlichen Bedingungen der Erweiterungsflächen selbst, die ackerbaulich genutzt sind, wird insgesamt davon

	ausgegangen, dass keine Verbotstatbestände gemäß §42 Abs.1 BNatSchG vorliegen. Für mögliche Bestände wie Brutvögel wird aufgrund der momentanen Gegebenheiten nicht von einer Beeinträchtigung durch das vorliegende Projekt ausgegangen, zumal bereits Wohnbebauung vorhanden ist und die Erweiterungsbereiche einen unmittelbaren Bezug dazu aufweisen.
--	---

Inhalt und Aussagen zur Planung	
Vorbemerkung	Inhalt des Bauleitplanes ist die Schaffung von Baugebietsflächen am nördlichen Rand der Ortschaft Walderbach. Im Zuge der vorliegenden, qualifizierten Bauleitplanung, werden diesbezüglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben geschaffen. Vor allem unter Berücksichtigung ökologischer Gesichtspunkte soll dabei eine zeitgemäße, den heutigen Anforderungen ausgerichtete Entwicklung ermöglicht werden.
Art und das Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	Die Ausprägung des gesamten Geltungsbereiches ist auf ein Baugebiet (WA) entsprechend BauNVO ausgerichtet. Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Planungsbereich durch die Definition von Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) geregelt. Die Festsetzungen entsprechend den Entwicklungen im ländlichen Bereich und deckt sich im Wesentlichen mit dem vorhandenen Bestand. Die Höhe der baulichen Anlagen ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten über Obergrenzen im Bebauungsplan geregelt. Definiert wird daher im Bebauungsplan die maximal zulässige Wandhöhe. Für zulässig erklärt werden demzufolge Gebäude bis maximal zwei Vollgeschosse. Eine Umsetzung der Regelungen der Bayerischen Bauordnung ist somit gewährleistet.
Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	<u>Örtliche Bauvorschriften</u> Die im Bebauungsplan festgesetzten Regelungen zu den örtlichen Bauvorschriften stellen ergänzende Auflagen für die Bebauung der Grundstücke dar, wurden allerdings gleichbedeutend auf die tatsächlich erforderlichen Maßnahmen beschränkt. Diese betreffen die Gestaltung der baulichen Anlagen, die Abstandsflächen, private Verkehrsflächen, Werbeanlagen, Einfriedungen und die Gestaltung des Geländes. Auf die örtlichen Bauvorschriften der textlichen Festsetzungen wird Bezug genommen.
Mindestmaße für die Größe, Breite und Tiefe der Baugrundstücke und aus Gründen des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden für Wohnbaugrundstücke auch Höchstmaße (§9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	<u>Überbaubare Flächen</u> Die Festsetzungen bzw. Regelungen zur Bauweise und zu den überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln die gestalterischen und insgesamt notwendigen Anforderungen und Zielsetzungen für derartige Nutzungen wieder. Eine detaillierte Bauweise für die Bebauung der Grundstücksflächen wurde nicht getroffen, um den ansässigen und zukünftigen Bauwerbern einen größtmöglichen Gestaltungsfreiraum in dieser Hinsicht zu ermöglichen. Aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten ist es auch entsprechend den gesetzlichen Anforderungen nicht zwingend notwendig, derartige Regelungen in einem verbindlichen Bauleitplan zu verankern. Aus der Sicht des Planungsträgers sollen daher insgesamt nur diese Auflagen getroffen werden, die hinsichtlich Gesetzeslage und städtebaulicher Erforderlichkeit notwendig erscheinen. Die überbaubaren Grundstücksflächen hingegen stellen aus gestalterischen Gründen eine Erfordernis zur Regelung der baulichen Anlagen dar und werden im Bebauungsplan über die Festsetzung von Baugrenzen definiert, die insgesamt einen größtmöglichen Gestaltungsfreiraum zulassen, allerdings unter dem Aspekt der uneingeschränkten Einhaltung der allgemein erforderlichen Abstandsflächenregelungen der Bayerischen Bauordnung.
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	Aus städtebaulichen Gründen kann nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in einem Bebauungsplan die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden festgesetzt werden. Mit der Begrenzung auf zwei Wohnungen pro Wohngebäude auf den Parzelle 1 bis 5 und 11 bis 26 soll das Entstehen weiterer Mehrfamilienhäuser auf den bisher unbebauten Grundstücken verhindert werden, um eine homogene und aufgelö-

	<p>ckerte Bebauung des Plangebiets zu gewährleisten. Die getroffene Festsetzung wird damit von besonderen städtebaulichen Gründen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB getragen. Es liegt auf der Hand, dass der städtebauliche Charakter eines aus Einfamilienhäusern bestehenden Wohngebiets durch das Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern verändert wird. Dies gilt jedenfalls im Hinblick auf die größere städtebauliche "Unruhe", die dadurch in das Gebiet hineingetragen wird. Eine solche Entwicklung zu verhindern, ist ein nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB legitimes Ziel. Um eine verträgliche, ortstypische und auf die zulässigen Höhen und Vollgeschosse des Planungskonzeptes abgestellte Bebauungsdichte zu gewährleisten, ist es notwendig, die Anzahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude zu regeln.</p> <p>Dabei besteht die Absicht gerade entlang der Kreisstraße CHA 23 auf den Parzellen 6 bis 10 eine größere Anzahl an Wohnungen pro Wohngebäude auf den Grundstücken zuzulassen, um in der Summe eine ausreichende Anzahl von Wohnungen zur Verfügung stellen zu können und den Flächenverbrauch zu reduzieren. Die zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden soll dabei relativ zur Größe des Grundstücks fixiert werden. Die Intensität der Nutzung wird so in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße reguliert.</p> <p>Die Festsetzung ist so bestimmt, dass für jeden Eigentümer feststeht, wieviel Wohnungen in Wohngebäuden er auf seinem Baugrundstück errichten darf. Die Festsetzungen bewirken in der Summe, dass eine aus stadtplanerischer Sicht verträgliche Verdichtung erreicht wird.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB fest, dass in Wohngebäuden maximal 2 bzw. 4 Wohnungen je Hauseinheit zulässig sind. Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen ist begründet in der vorhandenen lockeren Bebauung des Plangebietes und des gesamten Umfeldes sowie in den Zielen der Planung, diese lockere Bebauung in der offenen Bauweise innerhalb des Plangebietes fortzuführen. Ohne diese Beschränkung bestünde die Gefahr einer Umstrukturierung der baulichen Eigenart des Gebietes.</p> <p>Ein weiterer Grund ist in der vorhandenen Erschließung des Plangebietes zu sehen. Die Erschließung wird entsprechend den Zielen der Planung auf ein geringeres Verkehrsaufkommen ausgelegt und daher mit einem relativ geringen Querschnitt ausgebaut. Ohne die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen besteht die Gefahr, dass die vorhandenen Erschließungsflächen nicht ausreichen, um den zu erwartenden Verkehr aufnehmen zu können. Mit der Beschränkung der maximal zulässigen Wohnungen soll zudem die Zahl der erforderlichen KFZ-Stellplätze eingeschränkt werden, da hierdurch zusätzliche Versiegelungen des Bodens zu erwarten sind. Die Anlage von größeren Garagen- und/oder Stellplatzhöfen würde sich zudem aufgrund der bewegten Topografie negativ auf das Gesamtbild auswirken.</p>
<p>Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)</p>	<p><u>Überörtlicher Straßenverkehr</u> Überörtliche Verkehrsstraßen tangieren das Baugebiet allenfalls durch die Kreisstraße CHA 23 am Rande.</p> <p><u>Örtliche Verkehrsstraßen</u> Die verkehrliche Erschließung des Planungsbereiches erfolgt von der Kreisstraße CHA 23 „Stockhofer Straße“ aus über die Ortsstraßen „Heuweg“ und „Quellweg“ als öffentliche Zufahrt.</p> <p><u>Verkehrerschließung</u> Die verkehrliche Erschließung des Planungsareals erfolgt durch eine neu zu erstellende Ortsstraße aus als öffentliche Zufahrt.</p>
<p>Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen</p>	<p><u>Energieversorgung</u> Die Stromversorgung ist vorhanden und kann bei Bedarf erweitert werden. Örtlich zuständig ist die Bayernwerk AG, Regensburger Straße 4 a, 92421 Schwandorf. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebiets ist die Bayernwerk AG, Regens-</p>

<p>Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)</p>	<p>bürger Straße 4 a, 92421 Schwandorf, Tel.: 09431/730-0 zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Bauwilligen werden deswegen gebeten, die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten. Nähere Auskünfte erteilen die Bayernwerk AG - Regionaldirektion. Zu beachten ist, dass bei Baumpflanzungen eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabel einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind auf Kosten des Erschließungsträgers im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Die Bauwilligen sind gehalten, die Ziele der kommunalen AGENDA 21 umzusetzen. Bei der Planung ist zu berücksichtigen:</p> <ul 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, Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung <p>Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Energieträger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit elektrischer Energie ist vorzunehmen.</p>
<p>Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen (§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)</p>	<p><u>Wasserversorgung</u> Der Planungsbereich wird durch das Wasserversorgungsnetz der Kreiswerke Cham versorgt, eine Anbindung der neuen Bauparzellen ist möglich.</p> <p><u>Telekommunikation</u> Die Versorgung des Planungsbereiches ist sichergestellt. Eine Erweiterung der Telekommunikationseinrichtungen für die weiteren Ausweisungen ist möglich. Eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Versorger zur Erschließung der zusätzlichen Bauquartiere mit Telekommunikationseinrichtungen ist vorzunehmen. Es besteht die Möglichkeit über die Deutsche Telekom Einzelfunkanlagen zu errichten.</p> <p><u>Löschwasserversorgung</u> Für den Brandschutz kann vom bestehenden Versorgungsnetz Löschwasser entnommen werden.</p>
<p>Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)</p>	<p><u>Schmutz- und Niederschlagswasser</u> Die Entwässerung der Baugebietsflächen erfolgt im Mischsystem. Das anfallende Abwasser kann an die zu errichtende Kanalisation angeschlossen werden. Es wird bis zur zentralen Kläranlage der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach geleitet. Diese besitzt ausreichende Reserven zur Reinigung des anfallenden Schmutzwassers. Auf Grund der Höhenlage ist gegebenenfalls mit einer privaten Hebeanlage an die Abwasserleitung anzuschließen.</p> <p><u>Oberflächenentwässerung</u> Das anfallende Oberflächenwasser aus den geplanten Bauflächen ist möglichst mittels Muldenversickerung und Rigolensystem auf dem privaten Gelände zurückzuhalten. Nicht versickertes Wasser aus dem Rigolensystem wird verzögert an die Kanalisation abgegeben.</p> <p><u>Abfallentsorgung</u> Die Müllbeseitigung bzw. Verwertung erfolgt für die Gemeinde zentral durch die Kreiswerke Cham. Der anfallende Müll wird im Müllbehandlungszentrum in Schwandorf weiter behandelt.</p>
<p>Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)</p>	<p><u>Grundwasser/ Hochwasser</u> Detaillierte Aussagen über die Grundwasserverhältnisse können nicht getroffen werden, da keine Berechnungen bzw. wasserwirtschaftlichen Nachweise vorliegen. Aufgrund der Geländeneigung muss im Zuge der Erd- und Gründungsarbeiten jedoch mit Schichtwasseraustritten gerechnet werden. Entsprechende Sicherungsvorkehrungen während und nach den Baumaßnahmen sind zu prüfen. Öffentliche Fließgewässer tangieren den Planungsbereich nicht. Der Geltungsbereich befindet sich zudem weder innerhalb eines amtlich ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes,</p>

	<p>noch stellt er einen wassersensiblen Bereich dar.</p> <p><u>Grundstücksentwässerung / Oberflächenentwässerung</u></p> <p>Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt. Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit ist die Zufahrt, soweit es die Vorgaben erlauben, versickerungsfähig zu gestalten. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass bei versickerungsfähigem Untergrund möglichst eine dezentrale Versickerung anfallender Oberflächenwässer auf den Grundstücksflächen selbst erfolgen soll. Die Art der Entwässerung ist mit den einzelnen Bauanträgen aufzuzeigen.</p>								
Gelände/ Topographie/ Bodenverhältnisse	<p>Für den Planungsbereich besteht ein detailliertes Höhenaufmaß. Die tatsächlichen Geländehöhen liegen zwischen 405 m ü. NN im Süden und 415 m ü. NN im Norden des Geltungsbereiches. Der Hochpunkt des Geländes befindet sich im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches, von dort fällt es gleichmäßig nach Süden ab. Aussagen über detailgenaue Bodenbeschaffenheiten bzw. Untergrundverhältnisse können nicht getroffen werden und sind gegebenenfalls durch Bodenaufschlüsse zu ermitteln. Angesichts der Nähe zu der vorhandenen Bebauung muss von Deckschichten aus sandigem Lehm mit darunter gelagerten Verwitterungsgesteinen teilweise Fels ausgegangen werden.</p>								
Öffentlicher Personen- nahverkehr - ÖPNV	<p>Es besteht keine unmittelbare Anbindung des Baugebietes an den öffentlichen Personennahverkehr.</p>								
Immissionsschutz	<p>Der vorliegende Planungsbereich ist als WA festgesetzt. Nördlich angrenzend befindet sich in einer Entfernung von ca. 90 Meter das Mischgebiet Gewerbestraße. Südlich des Planungsgebietes befindet sich Wohnbebauung. Nachfolgende Belange hinsichtlich des Immissionsschutzes sind zu berücksichtigen:</p> <table border="1"> <tr> <td>Verkehrslärm</td> <td>Verkehrslärmimmissionen verursacht durch angrenzende überörtliche Verkehrsstrassen können in vorliegender Planung unberücksichtigt bleiben. Regelungen oder Festsetzungen in Bezug auf den Straßenverkehrslärm oder Verkehrsimmissionen sind somit nicht erforderlich.</td> </tr> <tr> <td>Sport- und Freizeitlärm</td> <td>Es bestehen im unmittelbaren Anschluss an das Baugebiet keine Sport- und Freizeitanlagen, die Sport- und Freizeitlärm erwarten lassen. Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.</td> </tr> <tr> <td>Gewerbelärm</td> <td>Gewerbebetriebe und gewerblich genutzte Anwesen sind an das Planungsgebiet unmittelbar anschließend nicht vorhanden.</td> </tr> <tr> <td>Geruchsimmissionen</td> <td>Belastungen in Bezug auf hervorgerufene Geruchsimmissionen landwirtschaftlicher Anwesen sind im Planungsgebiet nicht relevant. Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Feldfluren jahreszeitlich bedingt entstehenden Gerüche sind hinzunehmen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.</td> </tr> </table>	Verkehrslärm	Verkehrslärmimmissionen verursacht durch angrenzende überörtliche Verkehrsstrassen können in vorliegender Planung unberücksichtigt bleiben. Regelungen oder Festsetzungen in Bezug auf den Straßenverkehrslärm oder Verkehrsimmissionen sind somit nicht erforderlich.	Sport- und Freizeitlärm	Es bestehen im unmittelbaren Anschluss an das Baugebiet keine Sport- und Freizeitanlagen, die Sport- und Freizeitlärm erwarten lassen. Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.	Gewerbelärm	Gewerbebetriebe und gewerblich genutzte Anwesen sind an das Planungsgebiet unmittelbar anschließend nicht vorhanden.	Geruchsimmissionen	Belastungen in Bezug auf hervorgerufene Geruchsimmissionen landwirtschaftlicher Anwesen sind im Planungsgebiet nicht relevant. Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Feldfluren jahreszeitlich bedingt entstehenden Gerüche sind hinzunehmen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.
Verkehrslärm	Verkehrslärmimmissionen verursacht durch angrenzende überörtliche Verkehrsstrassen können in vorliegender Planung unberücksichtigt bleiben. Regelungen oder Festsetzungen in Bezug auf den Straßenverkehrslärm oder Verkehrsimmissionen sind somit nicht erforderlich.								
Sport- und Freizeitlärm	Es bestehen im unmittelbaren Anschluss an das Baugebiet keine Sport- und Freizeitanlagen, die Sport- und Freizeitlärm erwarten lassen. Beurteilungsrelevanz ist somit nicht gegeben.								
Gewerbelärm	Gewerbebetriebe und gewerblich genutzte Anwesen sind an das Planungsgebiet unmittelbar anschließend nicht vorhanden.								
Geruchsimmissionen	Belastungen in Bezug auf hervorgerufene Geruchsimmissionen landwirtschaftlicher Anwesen sind im Planungsgebiet nicht relevant. Die durch die ordnungsgemäße landwirtschaftliche Bewirtschaftung der angrenzenden Feldfluren jahreszeitlich bedingt entstehenden Gerüche sind hinzunehmen. Die Bauwerber sind darauf hinzuweisen.								
Alllasten	<p>Alllast- bzw. Alllastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes sind weder der Gemeinde noch dem Wasserwirtschaftsamt bekannt und auch nicht dem Alllastenkataster des Landratsamtes zu entnehmen.</p>								
Denkmalschutz	<p>Innerhalb des Planungsbereiches sind keine Bodendenkmäler vorhanden. Nächstgelegene Strukturen befindet sich im Ortszentrum von Walderbach.</p>								
Baudenkmäler	<p>Die Unterschutzstellung von Baudenkmälern ist grundsätzlich erforderlich, um vielfältige, aus anderen Geschichtsquellen zum Teil nicht erschließbare Informationen über die Entstehungszeit des Denkmals und über die später auf es wirkenden Epochen zu erhalten. Baudenkmäler stellen auf Grund der Originalität ihrer Substanz, den unverkennbaren Merkmalen alter handwerklicher oder historischer Fertigung und den erkennbaren Altersspuren einer meist wechselvollen Biographie, aussagekräftige Ge-</p>								

	<p>schichtzeugnisse dar, die ein öffentliches Interesse an der Erhaltung begründen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes/Grünordnungsplanes selbst sind keine Baudenkmäler registriert.</p>
<p>Brandschutz</p>	<p>Hinsichtlich des vorbeugenden baulichen und abwehrenden Brandschutzes sind bei der Aufstellung von Bauleitplanungen die allgemeinen Bestimmungen gemäß den Vorschriften der DIN 14090 sowie der BayBO einzuhalten. Insgesamt gesehen ist der abwehrende Brandschutz sowie die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen durch die vorhandenen bzw. geplanten Anlagen sicherzustellen. Weiterhin sind entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2 des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (BayFwG) ausreichend dimensionierte verkehrliche Erschließungsanlagen für den Brand- und Katastrophenfall vorhanden. Der kommunalen Feuerwehr stehen insgesamt ausreichende Möglichkeiten zur Verfügung, um den Anforderungen der gesetzlichen Vorgaben gerecht zu werden. Im Einzelnen sind folgende Punkte zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereitstellung ausreichender Möglichkeiten zur Gewährleistung des Brandschutzes für die gemeindliche Feuerwehr • Sicherstellung der Rettungswege • Einhaltung von Hilfsfristen • Ausreichende Löschwasserversorgung • Bereitstellung der öffentlichen Wasserleitung für einen Förderstrom von 1.600 ltr/min über 2 Stunden bei einer Fördermenge von 4 bar oder alternativ Bereitstellung von Löschwasserbehältern mit mind. 192 cbm Inhalt • Bereitstellung ausreichender Erschließungsflächen • Wechselbeziehungen im Planungsbereich zu anderen Gebieten • Minimierung brandschutztechnischer Risiken im Planungsbereich • Die erforderliche Löschwassermenge im Umkreis von 300 m, kann durch die öffentliche Wasserversorgung abgedeckt werden. <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden im Hinblick auf den durch die Gemeinde sicherzustellenden Feuerschutz (Art. 1 BayFwG) grundsätzlich folgende allgemeine Belange des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) geprüft:</p> <p>Das Hydrantennetz ist nach Merkblatt Nr. 1.9 - 6 vom 25.04.1994 des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft und nach den Techn. Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) - Arbeitsblätter W 331 und W 405 vom Juli 1978 - auszubauen. Ggf. ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.</p> <p>In Abständen bis zu 200 m sind Feuermeldestellen einzurichten. Als Feuermeldestellen gelten auch private und öffentliche Fernsprechstellen. Weiter ist zu prüfen, inwieweit die Alarmierung der Feuerwehr (z.B. durch Aufstellung weiterer Sirenen) ergänzt werden muss.</p> <p>Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16 t (Achslast 10 t) ausgelegt sein. Hierzu wird auf DIN 14 090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ verwiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50 m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind. Bei Sackgassen ist darauf zu achten, dass die sog. „Wendehammer“ auch für Feuerwehrfahrzeuge benutzbar sind. Zur ungehinderten Benutzung ist ein Wendepfad durchmesser von mindestens 18m, für Feuerwehreinsätze mit einer Drehleiter DL 23-12 ein Durchmesser von mindestens 21 m erforderlich, ggf. sind Verkehrsbeschränkungen (Halteverbote) zu verfügen.</p> <p>Bei einer Bebauung im Bereich von Hochspannungsfreileitungen ist die Bekanntmachung des Bayer. Staatsministeriums des Innern vom 06.02.81, Nr. 11 B 10 - 9130 -</p>

	<p>388 (MAB1. Nr. 4/81; S. 90) zu beachten.</p> <p>Aus Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der zweite Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgeräte (z.B. Drehleiter DL 23-12 0.ä.) verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der zweite Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige bauliche Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.</p> <p>Bei Aufenthaltsräumen im Dachgeschoß müssen die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr direkt anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).</p> <p>Die Feuerwehr ist bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen (z.B. Verwender von Radioisotopen o.ä.), die auf Grund der Betriebsgröße und -art und/oder der gelagerten, hergestellten oder zu verarbeitenden Stoffe (z.B. radioaktive Stoffe, Säuren, brennbare Flüssigkeiten, aggressive Gase etc.) einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten.</p> <p>Der Brandschutz wird mittels bestehender Unterflur- und Oberflurhydranten DN 80 sichergestellt. Eine Löschwassermenge von 1600 l/min im Umkreis von 300 m kann unter Einbeziehung der vorhandenen Hydranten bereitgestellt werden (unterschiedliche Leitungsstränge und -dimensionen).</p>
Erschließungskosten	<p>Die Erschließung ist grundsätzlich sichergestellt. Nur bei Bedarf sind weitergehende Ausbauzustände herzustellen. Die voraussichtlichen Kosten sind derzeit noch nicht dimensioniert und somit noch nicht bekannt. Diese werden im Zuge weiterer Detailplanungen ermittelt und richten sich je nach Bedarf nach den entsprechenden Satzungen bzw. nach den tatsächlichen Herstellungskosten. Es entstehende Anschlusskosten für</p> <ul style="list-style-type: none"> • Abwasserbeseitigung • Wasserversorgung • Versorgung mit elektrischer Energie • Fernmeldeeinrichtungen <p>Detaillierte Angaben zu den Erschließungskosten können allerdings zum jetzigen Zeitpunkt nicht getroffen werden.</p>

Begründung Teil B - Grünordnungsplan

1 Begründung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

1.1 Anlass

Anlass für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes ist es, auf bisher im Außenbereich gelegenen und ausschließlich landwirtschaftlich genutzten Flächen, Baulandflächen auszuweisen. Da sich der Planungsbereich bisher im Außenbereich befindet, beabsichtigt die Gemeinde, mit vorliegender Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu schaffen. Wegen der Lage der Grundstücke und der Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf die Begründung Teil A verwiesen. Die geplante Bebauung stellt laut §14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen kann. Dieser Eingriff ist auszugleichen.

1.2 Beschreibung von Natur und Landschaft

1.2.1 Naturraum

Das Bearbeitungsgebiet liegt vollständig in der naturräumlichen Untereinheit 406A Hügelland des Falkensteiner Vorwaldes. Der Naturraum stellt sich insgesamt als kleingliedriges Berg- und Kuppenland in einer Höhenlage zwischen 400 und 700 m ü.NN. dar.

1.2.2 Klima

Das Planungsgebiet befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk Oberpfälzisches Hügelland zugeordnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 7,5 °C. Kleinklimatisch bedeutsame Frischluftbahnen sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden, die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben eine hohe Wärmeausgleichsfunktion inne, eine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes ist jedoch nicht gegeben.

1.2.3 Geologie

Die Hauptgesteinsarten sind in dieser Gegend kristalline Schiefer wie Gneis, Glimmerschiefer und Phyllit. Zwischen diesen Gesteinen lagert der Granit. Nach der geologischen Karte von Bayern überwiegen im Planungsbereich metamorphe Gesteine (Gneise, Ortho- und Paragneis) sowie Eruptivgestein (Granit, Granodiorid, Syenit, Quarzdiorit), teilweise kommen auch Oberkreide, Lösslehm und Sand (Quartär) vor. Daraus sind saure, nährstoffarme Urgesteinsböden entstanden. Der Planungsbereich ist entsprechend der Bodenschätzungskarte M 1 : 25.000 in erster Linie von flachgründigen, lehmigen Sandböden geprägt mit unterer mittlerer Bodenzustandsstufe (5). Durch die intensive Nutzung (Landwirtschaft) liegen überwiegend anthropogen veränderte Böden vor.

1.2.4 Morphologie

Das Gebiet ist verhältnismäßig eben. Es steigt leicht von Süd nach Nord an

1.2.5 Gewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer. Einzig Oberflächenentwässerungsgräben entlang der Verkehrswege sind vorhanden. Nach dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern bestehen weder überschwemmungsgefährdete Gebiete, noch bestehen wassersensible Bereiche. Es liegt weder ein Auenfunktionsraum vor, noch ist ein Wasserschutzgebiet vorhanden.

1.2.6 Potentielle natürliche Vegetation

Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich heute nach Beendigung anthropogener Einflüsse auf die Landschaft und ihre Vegetation einstellen würde. Bei der Rekonstruktion der potentiellen natürlichen Vegetation wird folglich nicht die Vege-

tation eines früheren Zeitraumes nachempfunden, sondern das unter den aktuellen Standortbedingungen zu erwartende Klimastadium der Vegetationsentwicklung. Würden sämtliche anthropogenen Einflüsse unterbleiben, bildete sich im Bereich des Bearbeitungsgebietes Hainsimsen – Tannen - Buchenwald.

1.2.7 Reale natürliche Vegetation

Das Planungsgebiet ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen auf denen Ackerbau betrieben wird. Der Vegetationsbestand wurde bei einer Geländebegehung gesichtet: Der Geltungsbereich wird landwirtschaftlich in Form von Ackerbau und intensiver Grünlandbewirtschaftung genutzt, wobei ausnahmslos ungegliederte und unstrukturierte Feldflur vorliegt.

1.2.8 Tierwelt

Hinweise auf faunistische Besonderheiten im Planungsgebiet liegen nicht vor. Es ist vom durchschnittlichen, auf intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen vorkommenden Artenspektrum auszugehen. Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) wird verwiesen.

1.2.9 Landschaftsbild

Der Geltungsbereich liegt im Norden der Ortschaft Walderbach. Der Charakter der angrenzenden Flächen ist dörflich geprägt. Wohnbebauung wird immer wieder durch landwirtschaftliche Nutzflächen ergänzt. Im Süden verläuft die Staatsstraße St2149. Der Betrachtungsraum um Walderbach ist durch das Regental geprägt. Beeinträchtigungen bestehen durch teilweise schlecht eingebundene Ortsränder sowie großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen ohne entsprechende Strukturausstattung. Der gesamte Umgriff stellt sich als überwiegend ausgeräumte intensiv agrarisch genutzte Landschaft bzw. Baugebietsflächen dar. Das Umfeld ist zur ruhigen, naturbezogenen Erholung potentiell geeignet, entsprechende Voraussetzungen sind gegeben.

1.2.10 Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet befinden sich keine Kultur - und Sachgüter.

1.2.11 Geschützte Biotope

Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine kartierten Biotope. Sonstige ökologisch bedeutsame Kleinstrukturen oder unter den Schutz des Bayerischen Naturschutzgesetzes fallende Flächen und Landschaftsbestandteile sind nicht vorhanden bzw. werden durch die Planung ebenfalls nicht beeinträchtigt.

2. Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die geplante Bebauung

Die Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung erfolgt gemäß dem Leitfaden 'Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft' (Herausgeber: Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, 2003)

2.1 Gegenüberstellung von Bestand und Planung

2.1.1 Bestand

FINr. 465 Gmk Walderbach	gesamtes Grundstück
FINr. 466 Gmk Walderbach	gesamtes Grundstück
FINr. 466/2 Gmk Walderbach	gesamtes Grundstück
FINr. 467/3 Gmk Walderbach	Teilgrundstück
FINr. 467/10 Gmk Walderbach	gesamtes Grundstück
Gesamtfläche	23.935 m ²
davon	Bauland ca. 19.700 m ²
	Verkehrsfläche ca. 4.235 m ²

2.1.2 Planung

Innerhalb des geplanten WA liegen nachfolgende Flächen:

Abschnitt	Oberfläche	Fläche m ²

Parzelle 1	nicht Versiegelt	700	WA
Parzelle 2	nicht Versiegelt	700	WA
Parzelle 3	nicht Versiegelt	710	WA
Parzelle 4	nicht Versiegelt	745	WA
Parzelle 5	nicht Versiegelt	752	WA
Parzelle 6	nicht Versiegelt	717	WA
Parzelle 7	nicht Versiegelt	703	WA
Parzelle 13	nicht Versiegelt	735	WA
Parzelle 14	nicht Versiegelt	772	WA
Parzelle 15	nicht Versiegelt	762	WA
Parzelle 16	nicht Versiegelt	791	WA
Parzelle 17	nicht Versiegelt	947	WA
Parzelle 18	nicht Versiegelt	871	WA
Parzelle 19	nicht Versiegelt	855	WA
Parzelle 20	nicht Versiegelt	807	WA
Parzelle 21	nicht Versiegelt	791	WA
Parzelle 22	nicht Versiegelt	725	WA
Parzelle 23	nicht Versiegelt	798	WA
Parzelle 24	nicht Versiegelt	1280	WA
Parzelle 25	nicht Versiegelt	704	WA
		19.700	

Nachfolgende Verkehrsflächen sind vorgesehen:

Abschnitt	Oberfläche	Fläche m ²
Erschließungsstraße A	Asphaltfläche	
Erschließungsstraße B	Asphaltfläche	
		4.235

2.2 Beschreibung der Eingriffe

Wegen der Lage wird auf den Entwurf des Bebauungsplanes verwiesen. Der Plan ist zur Gebietsaufteilung ausreichend, da keine wesentlichen unterschiedlichen Nutzungen vorhanden sind. Bei Nichtdurchführung der Maßnahme würde keine Änderung eintreten. Bei Durchführung der Planung wird sich die folgende Bestandsbewertung ergeben.

Schutzgut des Naturhaushalts	Zuordnung	Schutzgutbezogene Bewertung (Kategorie)
Klima und Luft	Der weitere Umgriff um das beabsichtigte Gebiet weist großflächig versiegelte Bereiche auf (Ortschaften Walderbach, Dieberg, Reichenbach; Verkehrsfläche St 2149). Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Mit einem Temperaturanstieg über den Bebauungs- und versiegelten Flächen ist zu rechnen. Die kleinklimatischen Auswirkungen durch den Verlust der Freiflächen können aufgrund der benachbarten Acker- und Waldflächen vernachlässigt werden.	I (Unterer Wert)
Geologie und Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Versiegelung und Verdichtung • Veränderung des Gefügeverbandes, der physikalischen, chemischen und ökologischen Eigenschaften • Veränderung der Oberflächenform • Veränderung des Bodenwasserhaushaltes 	I (Unterer Wert)
Arten und Lebensräume	Ackerfläche und intensiv genutztes Grünland ohne Strukturausstattung: Bei der Fläche handelt es sich um eine naturferne und anthropogen stark beeinflusste Fläche ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung wirkt sich das Vorhaben nur im geringen Maße auf die Vegetation aus.	I (Unterer Wert)

Tierwelt	Durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung und der damit verbundenen Artenarmut wirkt sich das Vorhaben nur im geringen Maße auf die potenziell im Geltungsbereich vorkommende Tierarten aus. Diesen stehen in unmittelbarer Nähe Ersatzlebensräume zur Verfügung.	I (Unterer Wert)
Boden	Die Fläche selbst ist nicht befestigt. Jedoch handelt es sich bei der in Anspruch zu nehmenden Fläche um anthropogen überprägten Boden mit Nutzung als intensiv genutzte Ackerfläche und Grünlandfläche ohne kulturhistorische Bedeutung. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.	I (Unterer Wert)
Wasser	Das Schutzgut kann der ihrer Bedeutung entsprechenden Kategorie nicht zugeordnet werden, nachdem keine Gewässer betroffen sind. Grundsätzlich ist jedoch beabsichtigt, den Umfang der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten. Aufgrund der geringen Flächenversiegelung ist nicht mit einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.	I (Unterer Wert)
Landschaftsbild	Das Landschaftsbild weist hier unmittelbare Verbindung mit bestehenden Ortsteilen auf. In der Gesamtansicht der Umgebung ist eine homogene Bauform festzustellen. Bei der Fläche selbst handelt es sich zwar um intensiv genutzte Ackerflächen und Grünlandflächen. Der Gesamtumgriff kann als ausgeräumte, strukturalte Agrarlandschaft im eigentlichen Sinn angesehen werden. Gegenüber dem jetzigen Erscheinungsbild ergibt sich durch die geplante Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit MI - Flächen keine gravierende Veränderung.	I (Unterer Wert)
Nutzung	Durch die Bebauung gehen ca. 2,4 ha landwirtschaftliche Nutzfläche verloren.	I (Unterer Wert)
Kategorie (gemittelt)		I (Unterer Wert)
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:	Kategorie I = gering Kategorie II = mittel Kategorie III = hoch	

Auswirkungsdarstellung:

Zu erfolgen hat die Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen der geplanten Vorhaben. Hierzu erfolgen das Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen, einschließlich grünordnerischer Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung)

Arten und Lebensräume	Die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach Art. 13d und 13e BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP muss nicht erfolgen, da keine entsprechend bedeutenden Flächen durch die Ausweisung betroffen sind. Die Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben. Die betreffende Fläche weist keine Verbindungsfunktion auf. Der Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen entfällt ebenfalls, da keine entsprechenden wesentlichen Landschaftsbestandteile vorhanden sind. Dies gilt auch für die Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4 bzw. DIN 18920). Versorgungsleitungen sind bereits in der näheren Umgebung vorhanden. Insofern braucht nicht mehr in den Naturhaushalt für die Erschließung der Fläche eingegriffen werden. Lediglich die innerhalb des Planungsgebiets gelegene Wegeerschließung muss erstellt werden. Die Durchlässigkeit der Siedlungsråder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen kann durch die Schaffung der öffentlichen und privaten Grünanlagen gewährleistet werden.
Wasser	Maßnahmen zur Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser sind nicht vorhanden. Insofern ist kein Eingriff gegeben. Dies trifft auch auf den Erhalt von Oberflächengewässern durch

	geeignete Standortwahl und die Vermeidung von Gewässerverfüllung, -verrohrung und -ausbau zu. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers kann durch die Zulassung der Versickerung auf der betreffenden Fläche ermöglicht werden. Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge kann als gegeben angesehen werden, da entsprechende Beläge zugelassen werden.
Boden	Durch die Standortwahl kann die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden gewährleistet werden, da entsprechende Böden nicht vorhanden sind. Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Aufgrund der gegebenen Lage lässt sich die Anpassung des Bereiches an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen vermeiden. Auf dem vorgesehenen Standort sind Bodenbewegungen voraussichtlich unumgänglich, jedoch nicht in erheblichem Umfang. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Ein reduzierter Versiegelungsgrad wird angestrebt. Ferner wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge angestrebt.
Klima/Luft	Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Auch ist die Fläche kleinklimatisch nicht wirksam. Die Vermeidung von unnötigen Emissionen ist aufgrund des Ausweisungscharakters des Gebietes bereits nicht zu erwarten.
Landschaftsbild	Landschaftsprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt.
Grünordnerische Maßnahmen zur Wohnumfeldgestaltung	Durch Eingrünung von offenen Stellplätzen, Parkplätzen sowie die naturnahe Gestaltung privater Grünflächen kann den grünordnerischen Belangen Rechnung getragen werden.

Bei der Einstufung des Zustands des Plangebietes kann aufgrund der Homogenität des Bereiches bezogen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes nach den Bedeutungen der Schutzgüter von einem Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild ausgegangen werden.

2.3 Maßnahmen gemäß §9 BauGB zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Zur Vermeidung und Minderung der Umweltauswirkungen werden bauliche, gestalterische und grünordnerische Maßnahmen, sowie bauliche Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung des Eingriffs im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt

2.3.1 Ziele der grünordnerischen Maßnahmen

Verringerung der Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes im Nahbereich durch Maßnahmen der inneren Durchgrünung

- Hinterpflanzung der Einfriedungen
- Öffentliche Grünfläche

2.3.2 Maßnahmen zur Eingriffsminderung und Vermeidung

2.3.2.1 Arten und Lebensräume

- Bündelung von Versorgungsleitungen
- Erhaltung der Durchlässigkeit und Nutzung der Flächen als Lebensraum für Kleintiere durch bodennahen Freiraum bei den Einfriedungen

2.3.2.2 Wasser

- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen
- Vermeidung von Einleitung von belastetem Wasser in Oberflächengewässer

2.3.2.3 Boden

- Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt
- Reduzierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen:
- Versickerung von Niederschlagswasser

- Abtragen des Oberbodens vor der baulichen Maßnahme
- ordnungsgemäße Lagerung und Wiedereinbau nach Abschluss der Baumaßnahme

2.3.2.4 Gestaltung der privaten Grünflächen

- Pflanzgebot für freiwachsende Laubbaum- und Laubstrauchgrenzen
- Durchgrünung des Baugebietes pro 400 m² Grundstücksfläche Pflanzung
- eines einheimischen Laubbaumes (Großbaumes),
- eines Kleinbaumes,
- eines Gehölzes über 4 m
- und eines Gehölzes unter 4 m

2.3.3 Ausgleichsflächen

Der Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

3. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Es kommt die naturschutzfachliche Eingriffsregelung zur Anwendung, da durch die geplante Nutzung Eingriffe in Natur und Landschaft (§14 BNatSchG) zu erwarten sind. Über die Vermeidung und den Ausgleich des Eingriffs ist nach den Gesetzen des BauGB zu entscheiden und in der Abwägung nach § 1 Abs. (6) BauGB zu berücksichtigen. Für die Ermittlung der Eingriffsschwere bzw. der Ermittlung der erforderlichen Größenordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen existieren keine gesetzlichen Regelungen. Ein fachlich geeignetes Instrument zur Eingriffsbilanzierung d.h. zum 'Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft' steht mit dem Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zur Verfügung. Auf dieser Basis erfolgte die Ermittlung des Eingriffs bzw. des Ausgleichsbedarfs für die geplante Bebauung.

Definition „Ausgleichspflichtiger Eingriff“:

Nach der gesetzlichen Definition in § 14 BNatSchG sind Eingriffe solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann. Das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind nach § 1a BauGB gehalten, Möglichkeiten der Vermeidung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologische Aufwertung. Durch die beabsichtigte Nutzung wird die Fläche grundsätzlich nachhaltig beeinträchtigt. Auf einer anderen Fläche kann die Ausweisung jedoch nicht erfolgen. Der Ausweisung in einem anderen Bereich würden vermutlich aus naturschutzfachlicher Sicht ebenfalls Bedenken gegenüberstehen. Das Planungsziel kann nur durch die Ausweisung erreicht werden. Vermieden werden könnte der Eingriff in den Naturhaushalt nur dann, wenn insgesamt auf jegliche Ausweisung verzichtet würde.

Ermittlung des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen

Hierbei werden die Gebiete verschiedener naturschutzfachlicher Bedeutung (Kategorie I bis III) mit den Gebieten, die auf Grund ihrer Eingriffsschwere definiert werden, überlagert. Daraus ergeben sich Bereiche entsprechender Eingriffsintensitäten, welche die Grundlage für die Anwendung der Naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Leitfadens Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2003) bilden. Erforderlich ist hierzu die Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und der Auswirkungen des geplanten Vorhabens nach folgender Matrix:

Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
	Typ A hoher Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	Typ B niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ < = 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I	Feld A I	Feld B I

Gebiete geringer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften • ... (vgl. Liste 1 a) 	Faktor: 0,3 – 0,6	Faktor: 0,2 – 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II Gebiete mittlerer Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminsein, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • ... (vgl. Liste 1 b) 	Feld A II Faktor: 0,8 – 1,0	Feld B II Faktor: 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)* * unterer Wert bei intensiv genutzten Grünflächen, z. B. bei Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen
Kategorie III Gebiete hoher Bedeutung: <ul style="list-style-type: none"> • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Historische Kulturlandschaften, Bereiche mit kulturhistorischen Landschaftselementen • ... (vgl. Liste 1 c) 	Feld A III Faktor: (1,0) – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	Feld B III Faktor: 1,0 – (3,0) (in Ausnahmefällen darüber)

3.1 Bewertung des Bestandes

Das Planungsgebiet ist geprägt durch strukturarme landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker) und ist daher der Kategorie I (Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft) zuzuordnen. Innerhalb dieser Kategorie ist das Gebiet wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im unteren Wertbereich anzusiedeln.

3.2. Erfassung des Eingriffs

3.2.1 Flächen des allgemeinen Wohngebiets (WA)

Der Leitfaden bietet zwei Vorgehensweisen für die Ermittlung des Ausgleichs. Nach Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft kommt für die als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen das vereinfachte Vorgehen zur Anwendung.

Die als WA festgesetzten Flächen des Planungsgebietes sind aufgrund einer GRZ von 0,4 als Flächen mit hohem Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad (Typ A, Kategorie I) einzustufen. Flächen, die im Vergleich zu der bisherigen Nutzungen keine nachteilige Umgestaltung erfahren werden nicht als Eingriffsfläche herangezogen.

3.2.1.0 Planungsvoraussetzungen

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplanes nach Art. 3 Absatz 3 - 4 BayNatschG)	<input checked="" type="checkbox"/>
--	-------------------------------------

3.2.1.1 Vorhabenstyp

Art der baulichen Nutzung: Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach §3 BauNVO) / ein allgemeines Wohngebiet nach (§4 BauNVO)	<input checked="" type="checkbox"/>
Maß der baulichen Nutzung: Die festgesetzte oder berechnete GRZ ist nicht größer als 0,3.	<input type="checkbox"/>

3.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben, Flächen höherer Bedeutung, wie Flächen nach den Listen 1b und 1c	<input checked="" type="checkbox"/>
--	-------------------------------------

und Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen sind nicht betroffen.	
Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) vorgesehen: <ul style="list-style-type: none"> • Vermeidung von mittelbaren Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträgen • Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen • Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile • Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen 	☒

3.2.1.3 Schutzgut Boden

Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Listen 2 und 3a) begrenzt. <ul style="list-style-type: none"> • Anpassung des Baugebiets an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen, sowie von Veränderungen der Oberflächenformen • sparsamer Umgang mit Grund und Boden, z.B. durch verdichtete Bauweise • Reduzierung des Versiegelungsgrades • Verwendung versickerungsfähiger Beläge (Regelungen gemäß §1a Abs. 1 BauGB) • Schichtgerechte Lagerung und ggf. Wiedereinbau des Bodens Schutz vor Erosion und Bodenverdichtung 	☒
--	---

3.2.1.4 Schutzgut Wasser

Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	☒
Quellen und Quelläufe, wasserführende Schichten (Hangsichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	☒
Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Eine möglichst flächige Versickerung, z.B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch <ul style="list-style-type: none"> • Verwendung versickerungsfähiger Beläge • Oberflächengewässer sind keine vorhanden 	☒

3.2.1.5 Schutzgut Luft / Klima

Bei der zugehörigen Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Durch die Bebauung werden weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	☒
--	---

3.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild

Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	☒
Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.a.); maßgebliche Erholungs-räume werden berücksichtigt.	☒
Einbindung in die Landschaft - Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen <ul style="list-style-type: none"> • Ausbildung eines grünen Ortsrandes 	☒

Es kann festgestellt werden, dass unter Berücksichtigung von Vermeidungs-Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nach den derzeitigen Kenntnissen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Realisierung der Planung entstehen werden. Der Ausgleichsflächenbedarf wird wie folgt festgestellt:

Bauland ca.	19.700 m ²
Verkehrsfläche ca.	4.235 m ²
Gesamtfläche	23.935 m ²

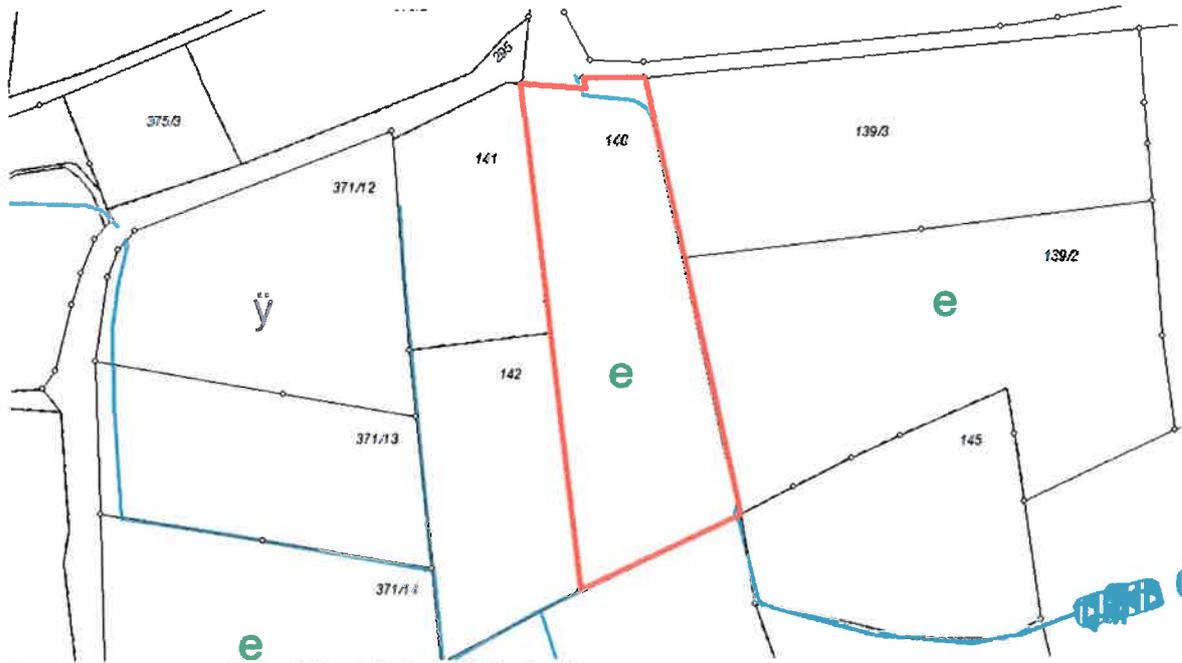
Ausgleichsflächenfaktor A1	0,3
Ausgleichsflächenbedarf	7.180 m ²

4. Flächenmanagement

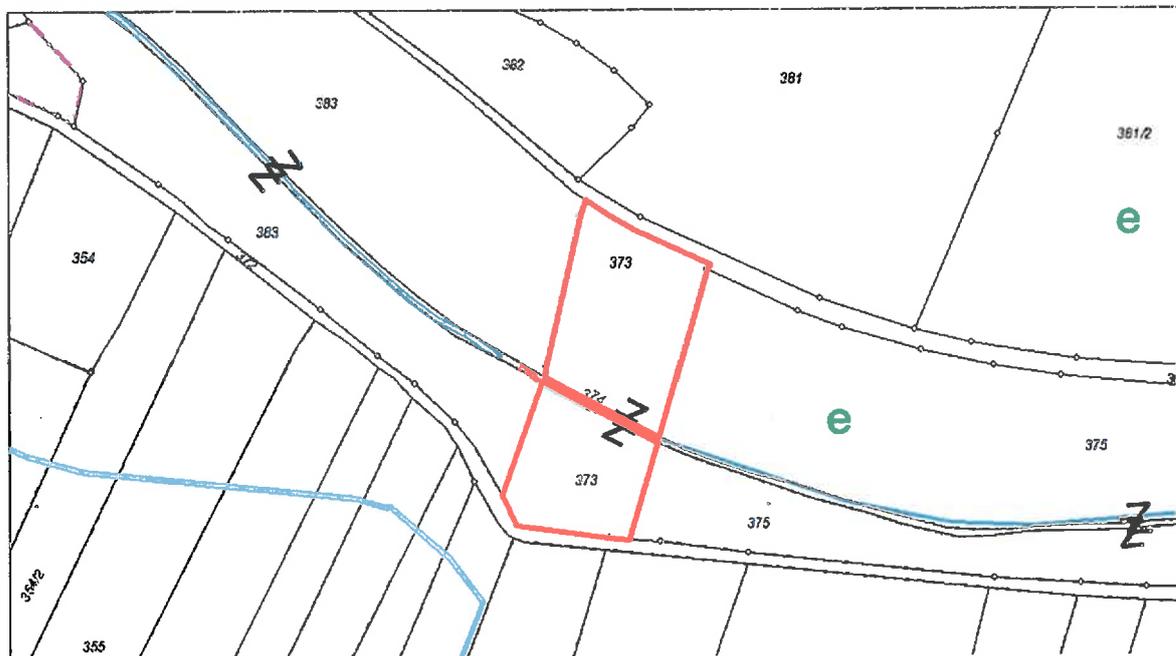
Wegen der Flächenaufteilung wird auf die nachfolgende Beschreibung der Ausgleichsflächen sowie die Lagepläne verwiesen.

Ausgleichsfläche

Allgemeine Angaben	
Bundesland	Bayern
Regierungsbezirk	Oberpfalz
Landkreis	Cham
Flurnummer	140 373
Gemarkung	Walderbach Walderbach
Eigentümer	Gemeinde
Rechtliche Sicherung	keine
Rechtliche Bestimmungen	
Schutzstatus nach BNatSchG	ohne
Festsetzungen im Flächennutzungsplan	nein
Festsetzungen im Bebauungsplan	ja
Zustand bei Einbuchung	
Datum der Einbuchung	Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Nutzungs-, und Biototyp	FINr. 140 Gmk Walderbach: intensiv genutztes Grünland FINr. 373 Gmk Walderbach: intensiv genutztes Grünland
Benachbarte Flächen	intensiv genutztes Grünland intensiv genutztes Ackerland Verkehrsflächen
Artennachweis	keine
Aussagen Fachplanung und Erhebungen	keine
Entwicklungsdauer	25 Jahre
Naturraum	Umgebung von Walderbach (Agrarlandschaft, Wohnbebauung)
Angestrebte Maßnahmen und Nutzung	Extensiv genutztes Grünland mit jährlich einmaliger Mahd und Abtransport des Mähgutes Biotopverbund
Entwicklungsziel	Aufwertung zu einer Fläche, welche die Vernetzungsfunktion des Biotopverbundsystems in Walderbach stärkt. Anlegen von Strukturen zur Erhöhung des Artenreichtums
Durchführung der Maßnahmen	Unmittelbar nach Rechtskräftigkeit des Bebauungsplans
Kosten	
Planung, Grunderwerb	---
Herstellung und Entwicklungspflege	10.000 €
Unterhalt	350,00 €/a
Zustand bei Abbuchung	
Nutzungs- bzw. Biototyp	
Artennachweise	
Wertstufe gemäß Leitfaden	
Zuordnung zum Eingriff	
Sicherung	



Lageplan Ausgleichsfläche FINr. 140 Gmk Walderbach



Lageplan Ausgleichsfläche FINr. 373 Gmk Walderbach

Anderweitige Planungsmöglichkeiten sind bei der derzeitigen Situation (Geltungsbereich Landschaftsschutzgebietsverordnung) nicht realistisch ersichtlich. Das Vorhaben lässt sich sinnvoll derzeit nur am geplanten Standort realisieren. Durch die Festsetzung der Ausgleichsfläche im Bebauungsplan und die Meldung an das Bayerische Landesamt für Umwelt, Dienststelle Hof, Hans-Högn-Straße 12, 95030 Hof/Saale kann die Ausgleichsregelung sichergestellt werden. Sowohl der flächenmäßige Ausgleich als auch der sonstige Ausgleich im Sinne von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann geschaffen werden. Schädliche Umwelteinwirkungen sind aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan nicht ersichtlich. Den Belangen des Umweltschutzes kann in der Abwägung Rechnung getragen werden.

5. Abwägen mit allen öffentlichen und privaten Belangen (§ 1 Abs. 6 BauGB)

Nach § 1 a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich in der Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. Wie im Leitfaden angesprochen, wird der Ausgleich auf der betroffenen Fläche angestrebt. Hierzu wird die Liste 5 (Beispiele für besonders geeignete Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 Abs. 1 BauGB zur Verwirklichung von Vermeidung und Ausgleich auf der Ebene der Bebauungsplanung) in die Abwägung mit herangezogen:

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB im Sinne von Vermeidungsmaßnahmen

Nr. 1	Die Art und das Maß der baulichen Nutzung: ➤ Durch die Wahl der Art des Gebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ mit den entsprechenden Festsetzungen der örtlichen Bauvorschriften wird bereits eine schonende bauliche Nutzungsart erreicht.
Nr. 2	Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen: ➤ Durch die Gegebenheiten der Bauparzellen (Bereiche sind als Schutzzone von Bebauung freizuhalten) sind nicht überbaubare Grundstücksflächen im Bebauungsplan vorgesehen, die ebenfalls die Schwere des Eingriffs mindern.

Festsetzungen gemäß § 9 BauGB im Sinne von Ausgleichsmaßnahmen

Nr. 15	Die öffentlichen Grünflächen: ➤ Die Ausgleichsmaßnahmen können zu einem Teil im Geltungsbereich stattfinden. Vorgesehen ist ein öffentlicher Grünstreifen als Straßenbegleitgrün. Auf die Darstellung im Bebauungsplan wird verwiesen.
--------	---

Begründung Teil C – Umweltbericht

1. Vorbemerkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Ausweisung von Baugebietsflächen beabsichtigt. Da sich der Planungsbereich bisher im Außenbereich befindet, beabsichtigt die Gemeinde, mit vorliegender Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben zu schaffen.

Der vorliegende Umweltbericht behandelt die Auswirkungen auf Schutzgüter im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan „Am Heuweg 7“. Der Umweltbericht gemäß § 2a Abs. 1 BauGB ist bereits für das Aufstellungsverfahren in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufzunehmen. Nach Durchführung der bauleitplanerischen Abwägung nach §§ 1 und 1a BauGB durch die Gemeinde als Planungsträger, wird der Umweltbericht ein Teil der Begründung des als Satzung beschlossenen Bebauungsplanes.

Der Umweltbericht basiert auf folgenden Unterlagen:

- Flächennutzungsplan
- Entwurf Bebauungsplan
- Ortseinsichtnahme und Begehung
- Naturschutzrechtlicher Fachbeitrag mit Eingriffsregelung

Wegen der Lage der Grundstücke und der Abgrenzung des Geltungsbereiches wird auf die Begründung Teil A verwiesen.

1.1 Wesentliche Nutzungsmerkmale des Vorhabengebietes

Nutzungsmerkmal	Ausprägung
Siedlungsfläche	Die nächstgelegene Baugebietsflächen befinden sich unmittelbar südlich des Planungsbereichs.
Erholungsfläche	Der Eingriffsbereich selbst hat für die naturbezogene Erholung keine übergeordnete Bedeutung. Es handelt sich um Feldfluren ohne infrastrukturelle Einrichtungen.
Landwirtschaftliche Nutzung	Der Planungsbereich wird ackerbaulich und als Grünland genutzt, der gesamte Umfang weist intensiv agrarische Strukturen auf.
Forstwirtschaftliche Nutzung	Nicht vorhanden im Geltungsbereich. Die nächstgelegenen Waldflächen befinden sich westlich des Planungsbereiches.
Verkehr	Das Planungsareal wird von der Kreisstraße CHA 23 aus erschlossen.
Versorgung/ Entsorgung	Die allgemein üblichen Versorgungs- und Entsorgungsanlagen und -einrichtungen (Wasser, Strom, Telefon, Müllabfuhr, Abwasser etc.) sind bis zu den angrenzend bebauten Bereichen sichergestellt.
Flora	Auf den intensiv agrarisch genutzten Flächen sind bis auf Ackerrandstreifen keinerlei nennenswerte Bestände bzw. Lebensraumtypen vorhanden.
Fauna	Detaillierte Untersuchungen liegen nicht vor, auch keine Zufallsfunde. Auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen sind keine Vorkommen regional oder landesweit bedeutender Arten zu erwarten.
Kultur- und Sachgüter	Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine entsprechenden Strukturen verzeichnet. Innerhalb des Ortszentrums sind Bodendenkmäler verzeichnet.

1.2 Angaben zum Untersuchungsrahmen

1.2.1 Scoping

Eine Eingrenzung der planungsrelevanten Faktoren in Form eines klassischen Scoping-Termins fand im Vorfeld der Planung nicht statt. Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf verwiesen, dass im Zuge des Verfahrens die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die

Öffentlichkeit dazu aufgerufen sind, Stellung zum festgelegten Untersuchungsrahmen sowie den bisher gewonnenen Erkenntnissen zu nehmen und gegebenenfalls weitere Anregungen einzubringen, die bei Bedarf in die Entwurfsbetrachtungen einbezogen werden. Die Bestandsaufnahme erfolgte durch Auswertung der vorhandenen Grundlagen. Daraus ergibt sich für die vorliegende Planung nachfolgendes integratives Betrachtungsfeld:

Zu betrachtende einschlägige Aspekte des Umweltberichts		Untersuchungsrelevanz
Auswirkungen auf das Schutzgut	Mensch	+
	Arten und Lebensräume (Tier, Pflanze)	+
	Boden	+
	Wasser	+
	Klima und Luft	+
	Landschaftsbild	+
	Kultur- und Sachgüter	-
Erhaltungsziel / Schutzzweck von	Flora – Fauna – Habitat	-
	Vogelschutzgebiete	-
Vermeidung von Emissionen		+
Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern		+
Nutzung erneuerbarer Energien, sparsamer und effizienter Umgang mit Energie		-
Darstellungen in	Landschaftsplänen	+
	sonstigen umweltbezogenen Planungen	+

1.2.2 Wirkräume

Die relevanten Wirkräume wurden aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten und der zu erwartenden Geringfügigkeit der Eingriffe im Zuge der Planung hinsichtlich der Schutzgüter Mensch, Arten- und Lebensräume, Boden, Wasser sowie Klima und Luft auf den Geltungsbereich und seinen unmittelbaren Umgriff beschränkt. Auch das Betrachtungsfeld Kultur- und Sachgüter bleibt aufgrund der fixen Lage eventuell vorhandener Bestände auf den unmittelbaren Eingriffsbereich beschränkt. Eine Ausnahme bilden jedoch die Einflüsse auf das Schutzgut Landschaftsbild, das sich aufgrund der Topografie weiträumiger auswirkt und deshalb hinsichtlich des Umgriffs entsprechend ausgedehnt wird.

1.2.3 Wirkfaktoren

Jede Baumaßnahme wirkt sich auf die Umwelt und deren Schutzgüter aus, wobei je nach Umfang der Maßnahme und Empfindlichkeit des betroffenen Landschaftsausschnittes unterschiedliche Beeinträchtigungen dieser Räume hervorgerufen werden. Neben den rein schutzgutbezogenen Umweltbelangen entstehen durch einen Eingriff auch Auswirkungen über Wirkfaktoren. Diese können in bau-, anlage- und nutzungsbedingt differenziert werden.

Unter baubedingten Wirkfaktoren werden diejenigen Faktoren verstanden, die meist nur vorübergehende Beeinträchtigungen der Umwelt zur Folge haben. Meist entstehen diese durch eine Inanspruchnahme von Flächen für die Baustelleneinrichtungen, Emissionen, die durch Baustellen- und Transportverkehr verursacht werden sowie Bodenveränderungen.

Anlagenbedingte Wirkfaktoren sind diejenigen Umweltauswirkungen, die durch die Realisierung des Projekts und der damit verbundenen erforderlichen Infrastruktureinrichtungen entstehen und lang anhaltende bzw. dauerhaft nachteilige oder vorteilhafte Folgen bewirken.

Unter nutzungsbedingten Wirkfaktoren werden die, durch den Bauleitplan beabsichtigten Auswirkungen und Nutzungen sowie die damit verbundenen Auswirkungen verstanden und zwar sowohl im Normalbetrieb als auch bei Störungen.

1.2.4 Wechselwirkungen

Sämtliche Schutzgüter des Naturhaushaltes (Tier, Pflanze, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaftsbild) stehen in einem engen funktionalen Zusammenhang zueinander und wirken sich bei Veränderungen meist auch unmittelbar auf den Menschen aus. Diese Wechselwirkungen ergeben einerseits den aktuellen Zustand des Gebietes, andererseits lassen sich daraus Wirkungsgeflechte ableiten. Bei vorliegendem Vorhaben haben sich keine kumulativen negativen Wirkungen des Standortes unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Vorbelastungen bzw.

Wechselwirkungen ergeben, die nicht schon im Zuge der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter aufgetreten sind.

1.2.5 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Im ordnungsgemäßen Betrieb der Bauflächen fallen sowohl Abwasser als auch Abfälle an. Eine sachgemäße Entsorgung ist jedoch am Standort sichergestellt. So werden Hausabfälle durch die Kreiswerke Cham entsorgt, Schmutzwasser in der Kläranlage behandelt.

1.2.6 Angaben zu technischen Verfahren

Technische Verfahren in Form von Geländevermessungen, Immissionsschutzgutachten, Klimau-ntersuchungen, Bodenaufschlüssen, Hydrologische Gutachten etc. liegen nicht vor. Aufgrund der naturräumlichen und standortkundlichen Gegebenheiten hinsichtlich der Planung erscheinen diese auch nicht notwendig.

1.2.7 Schwierigkeiten, fehlende Kenntnisse

Schwierigkeiten lagen zumindest nicht in dem Umfang vor, dass die Erstellung des Umweltber-ichtes nicht oder nur eingeschränkt möglich gewesen wäre. Sie beschränken sich vor allem auf Kenntnislücken hinsichtlich der aktuell im Planungsgebiet vorkommenden Fauna sowie der detail-lierten Boden- und Untergrundverhältnisse, einschließlich des Grundwassers. Aufgrund der Aus-sagen übergeordneter Planungen, den standortkundlichen Gegebenheiten und den vorhandenen, anthropogen überprägten Böden wurde davon ausgegangen, dass auch detailliertere Kenntnisse diesbezüglich die getroffene Bewertung nicht maßgeblich beeinflussen würden. Für die Beurteil-ung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet. Für die Bearbeitung wur-den keine ergänzenden Gutachten vergeben. Als Grundlage für die verbal argumentative Darstel-lung und der dreistufigen Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachbehörden verwendet.

2. Darstellung Planungsinhalt

Inhalt der vorliegenden Planung ist die vorgesehene Ausweisung von Baugebietsflächen im Ortsteil Walder-bach. Für die geplante Erweiterung der Baugebietsflächen ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes / Grün-ordnungsplanes erforderlich. Da sich der Planungsbereich bisher im Außenbereich befindet, beabsichtigt die Gemeinde, mit vorliegender Planung die planungsrechtlichen Voraussetzungen, entsprechend den gesetzli-chen Vorgaben zu schaffen. Der Entwurf des Bebauungsplans sieht eine für Wohngebiete übliche Überbau-ung mit einer GRZ von maximal 0,4 vor.

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes sind umweltrelevant:

Art der Nutzung	WA
Maß der Nutzung:	GRZ 0,4
Wasser	Stellplätze wasserdurchlässig gestalten Sammeln und versickern des Niederschlagswassers auf den Grundstücken
Grünordnung	Bepflanzung aus einer Liste einheimischer und standorttypischer Bäume und Sträu-cher
Fauna	Verwendung insektenfreundlicher Außenbeleuchtungssysteme

3. Grundlagen

3.1 Schutzbereiche

Das Plangebiet liegt nicht in einem FFH-Gebiet oder in dessen Vorfeld. Die Planungsfläche befindet sich nach dem Flächennutzungsplan auch außerhalb einer Wasserschutzzone. Der Geltungsbereich liegt auch nicht innerhalb der Schutzzone des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“. Im Planungsgebiet liegen keine nach Abschnitt III des BayNatSchG (2005) geschützten Flächen oder Ein-zelobjekte bzw. ein nach (Abschnitt I) Art. 13d BayNatSchG geschütztes Biotop

3.2 Sonstige Vorgaben keine

4. Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung des Istzustandes

Die Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes, einschließlich der voraussichtlich durch die Planung erheblich beeinflussten Umweltmerkmale des Gebietes dient dazu, den Status Quo der Umweltbedingungen zu ermitteln, die vor Inkrafttreten der Planung herrschen. Er stellt somit den Ausgangspunkt zur Beurteilung der Umweltauswirkungen der Planung dar und erlaubt prognostizierende Aussagen hinsichtlich einer Durchführung bzw. einer Nullvariante (Nichtdurchführung). Der Bebauungsplan/ Grünordnungsplan definiert mit seinen planerischen und textlichen Festsetzungen die planerischen Elemente, die umweltrelevante Wirkungen verursachen und nachfolgend dargestelltes Wirkungsgefüge zur Folge haben:

zu erwartende Wirkung							
Schutzgut	Überbauung / Versiegelung	Freiflächenverlust	Veränderung des Reliefs	Gas- und Staubemissionen	Lärm	Abwasser	Abfall / Altlasten
Mensch	X	X		X			
Fauna	X	X		X	X		
Flora	X	X		X			
Boden	X		X			X	X
Wasser	X					X	
Klima und Luft	X			X			
Landschaftsbild	X	X					

Das oben dargestellte Wirkungsgefüge ist Bestandteil der Wirkungsanalyse, entsprechend der die Schutzgüter nach folgenden 6 Kriterien bewertet und differenziert beurteilt werden:

- ++ *positiv*
- + *bedingt positiv*
- + - *neutral*
- *bedingt negativ*
- *negativ*
- 0 *nicht gegeben*

4.1 Schutzgut Mensch

Der Mensch ist bei allen Vorhaben stets über die Auswirkungen der anderen Schutzgüter mit betroffen, die zu berücksichtigenden Wertelemente und Funktionen liegen bei vorliegender Planung im Bereich von Wohn- und Wohnumfeldfunktion sowie Gesundheit und Wohlbefinden, wobei die Indikatoren Geruch, Luftschadstoffe, Lärm, Erschütterungen und Licht relevant sind. Weiterhin zu betrachten ist der Aspekt der Erholungs- und Freizeitfunktion hinsichtlich der landschaftsgebundenen Erholung, Erholungseinrichtungen und -infrastruktur, Beziehungen zwischen Wohn- und Erholungsflächen, Erreichbarkeit, Zugänglichkeit und Erlebbarkeit. Die Flächen im Geltungsbereich werden derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die zu überplanenden Flächen sind für Wohnzwecke aufgrund der benachbarten Nutzungen vom Grundsatz her als geeignet einzustufen.

Wohnfunktion und Wohnumfeld: Im Betrachtungsraum selbst sind Wohnfunktionen vorhanden. Das Umfeld ist zumeist agrarisch in Form landwirtschaftlicher Nutzflächen geprägt. Nächstgelegene Bereiche mit Wohnfunktion bzw. das Wohnumfeld schließen sich unmittelbar im Süden an das Baugebiet an.

Gesundheit und Wohlbefinden – Lärm durch Gewerbe: Auf den Planungsbereich wirkt keine Lärmvorbelastung durch bestehende gewerbliche Betriebe ein.

Gesundheit und Wohlbefinden – Lärm durch Verkehr: Der Betrachtungsraum selbst ist durch die Kreisstraße CHA 23 im Osten abgegrenzt. Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt in erster Linie über eine zu erstellende Ortsstraße. Vorbelastungen des Betrachtungsraumes durch die Frequenz der Ortsstraßen sind gegeben.

Gesundheit und Wohlbefinden – Abgase und Staub: Im Geltungsbereich bestehen aufgrund des vorhandenen Verkehrsaufkommens bereits Vorbelastungen in Form von Abgasimmissionen. Auch die angrenzenden örtlichen und überörtlichen Verkehrsstraßen tragen zu einer Erhöhung der Luftschadstoffe bei. Detaillierte Aussagen oder Untersuchungen hierzu sind jedoch nicht vorhanden, auch besteht keine Messstelle des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz.

Gesundheit und Wohlbefinden – Gerüche: Bezüglich der Auswirkungen entstehender Gerüche sind die Immissionskonzentration und die Geruchsart ebenso relevant wie die tages- und jahreszeitliche Verteilung der entsprechenden Einwirkungen. Da es sich am Standort um wohnbauliche Nutzungen handelt,

keine Industrieanlagen vorhanden sind, ist nicht von entsprechenden Vorbelastungen auszugehen. Landwirtschaftliche Betriebe und Nutzungen sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden.

Gesundheit und Wohlbefinden – Erschütterungen: Erschütterungen durch Verladetätigkeiten und den Lieferverkehr sind zeitweise vorhanden, stellen somit bereits eine gewisse, wenn auch nur sehr untergeordnete Vorbelastung des Betrachtungsraumes dar.

Erholungs- und Freizeitfunktion: Der Geltungsbereich selbst hat aufgrund der wohnbaulichen Prägung und der damit verbundenen fehlenden Ausstattung generell keine Bedeutung für Erholungssuchende und keine Freizeitfunktionen inne.

Wertung:	
Leistungsfähigkeit:	gering
Empfindlichkeit:	gering

4.2 Schutzgut Lebensraum von Pflanzen und Tieren

Das Schutzgut Arten und Lebensräume wird über das Schutzgut Tier und Pflanze differenziert betrachtet, da beim Schutzgut Tier auch ein Aktionsradius sowie komplexere Lebensraumansprüche und Empfindlichkeiten hinsichtlich der Indikatoren Licht, Lärm und Erschütterungen zu berücksichtigen sind.

Der Geltungsbereich ist aufgrund seiner Strukturausstattung hinsichtlich des Bestandes differenziert zu beurteilen. Er weist aufgrund seiner intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kaum eine Bedeutung für das Schutzgut Tier auf. Die Beeinträchtigungen durch Dünge- und Spritzmitteleinträge lassen weder ausgeprägte Lebensraumfunktionen erwarten, noch stellen die Grundflächen besondere Nahrungsbiotope dar. Naturnahe Lebensraumtypen bestehen im Geltungsbereich nicht. Aussagen der Artenschutzkartierung liegen nicht vor. Vorkommen regional oder landesweit bedeutsamer Arten sind jedoch aufgrund des Gesamtgefüges nicht zu erwarten.

Die Erweiterungsflächen liegen ausschließlich auf strukturarmen landwirtschaftlichen Nutzflächen (Ackerflächen, intensiv genutztes Grünland), die auf Grund ihrer hohen Nutzungsintensität, gekoppelt mit der Beeinträchtigung durch Pflanzenschutzmittel und Düngegaben keine bedeutenden Lebensraumfunktionen wahrnehmen. Die bestehende Bebauung im Osten weist deutliche Eingrünungsstrukturen in Form dichter, standortgerechter Gehölzbestände aus Arten auf. Raumprägende oder naturschutzfachlich bedeutsame Bestände fehlen. Innerhalb des Planungsbereiches selbst sind durch die Planung für das Betrachtungsfeld Schutzgut Pflanze keine sonstige lokal bis landesweit bedeutsame Pflanzenarten betroffen.

Die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung in einer im Nahbereich zersiedelten Landschaft, ist eher gering an Bedeutung einzuschätzen. Hinweise auf faunistische Besonderheiten im Planungsgebiet liegen nicht vor. Es ist vom durchschnittlichen, auf intensiven landwirtschaftlichen genutzten Flächen vorkommenden, Artenspektrum auszugehen.

Wertung:	
Leistungsfähigkeit:	gering
Empfindlichkeit:	gering

4.3 Schutzgut Boden

Geologie/Relief: Der Untergrund ist geologisch durch mittel- bis grobkörnige anatektische Granite mit zahlreichen kleinen Orthoklaseinsprenglingen gekennzeichnet. Stellenweise herrscht granitisch - körni-ger Biotitgneis vor. Der Hochpunkt des Geländes befindet sich im nördlichen Bereich des Geltungsbe-reiches, von dort fällt es gleichmäßig nach Süden ab. Durch die bereits bestehenden Nutzungen ist das Gelände durch Aufschüttungen und Abgrabungen bereits deutlich anthropogen überprägt.

Boden: Der Planungsbereich ist in erster Linie von flachgründigen, lehmigen Sandböden geprägt mit unterer mittlerer Bodenzustandsstufe (5). Durch die intensive Nutzung (Landwirtschaft, Wohnbaunutzung) liegen überwiegend anthropogen veränderte Böden vor.

Altlasten: Auf den, für die Ausweisung als Baugebietes vorgesehenen Flurstücken sind nach Aussagen des Flächennutzungsplanes/ Landschaftsplanes keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

Für den Geltungsbereich liegen keine Bodenuntersuchungen vor. Auch sind weder bodenkundliche Angaben noch solche zum Bodenschutz (Retentionsvermögen, Ertragsfähigkeit, Standortpotenzial) vorhanden. Welche Böden im Plangebiet vorherrschen, lässt sich ohne Bodenuntersuchung nicht feststellen. Weitere Informationen zur Bodengüte und -beschaffenheit liegen derzeit nicht vor

Wertung:	
----------	--

Leistungsfähigkeit:	gering
Empfindlichkeit:	gering

4.4 Schutzgut Wasser

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind die Parameter Oberflächengewässer, Überschwemmungsbereiche und Grundwasser relevant. Trinkwasserschutzgebiete oder sonstige wasserwirtschaftlich empfindsame Gebiete werden durch die Planung nicht berührt.

Oberflächenwasser/ Überschwemmungsbereiche: Im Geltungsbereich selbst befinden sich keine permanent wasserführenden Oberflächengewässer. Nächstgelegenes Fließgewässer ist der Regen, ein Gewässer 1. Ordnung, der sich südlich der Ausweisung befindet. Der Hochwassernachrichtendienst beschreibt den Planungsbereich weder als Überschwemmungsgebiet noch besteht ein wassersensibler Bereich.

Grundwasser/ Grundwasserschutz: Die relative Grundwasserneubildungsrate ist überwiegend gering. Außerdem sind die Grundwasservorkommen aufgrund der gering mächtigen Deckschichten und der geringen Rückhaltefähigkeit der Böden gegenüber nicht sorbierbaren Stoffen wie z. B. Nitrat gefährdet gegenüber Schadstoffeinträgen. Ein Eintragsrisiko von Nährstoffen ist somit sowohl für Oberflächengewässer als auch für das Grundwasser hoch. Es liegt weder ein Auenfunktionsraum vor, noch ist ein Wasserschutzgebiet vorhanden. Der Betrachtungsraum ist dem hydrogeologischen Teilraum Oberpfälzer - Bayerischer Wald zugeordnet und kann als Festgesteins- Grundwasserleiter (Kluft- Grundwasserleiter) mit überwiegend geringer bis äußerst geringer Durchlässigkeit und silikatischem Gesteinschemismus charakterisiert werden. Gesicherte Aussagen zu den Grundwasserverhältnissen liegen nicht vor, naturraumtypisch ist im Geltungsbereich aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten jedoch mit grundwasserfernen Standorten zu rechnen.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Aufgrund des Geländes kann davon ausgegangen werden, dass Grund- und Schichtwasser vorhanden sein könnte. Die Versickerungsfähigkeit dürfte gewährleistet sein, Eine Abführung des Niederschlagswassers in den Mischwasserkanal wird bauplanungsrechtlich vorgeschrieben. Ein für die Trinkwasserversorgung bedeutsames wasserwirtschaftliches Vorranggebiet besteht nicht. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Eingriff durch Bebauung und Versiegelung sowie durch die festgesetzte Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung erwarten lässt. Die Jahresniederschlagsmenge beträgt zwischen 650 und 750 mm.

Wertung:	
Leistungsfähigkeit:	gering
Empfindlichkeit:	gering

4.5 Schutzgut Klima und Luft

Das Planungsgebiet befindet sich großklimatisch betrachtet am Übergang zwischen atlantischem und kontinentalem Klima und ist dem Klimabezirk Oberpfälzisches Hügelland zugeordnet. Die jährlichen Durchschnittsniederschläge betragen 650 bis 750 mm, die Jahresmitteltemperatur 7 bis 7,5 °C. Kleinklimatisch bedeutsame Frischluftbahnen sind im Geltungsbereich selbst nicht vorhanden, die landwirtschaftlichen Nutzflächen haben eine hohe Wärmeausgleichsfunktion inne, eine besondere Bedeutung für die Sicherung des Kalt- und Frischlufttransportes ist jedoch nicht gegeben. Vorbelastungen der Luft bestehen bereits geringfügig durch den Durchgangs- und Anliegerverkehr und den Hausbrand in Form von Verbrennungsabgasen, Staub etc. aus den Baugebieten.

Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete sind im Umfeld des Geltungsbereichs nicht bekannt. Ein Kaltluft-sammelgebiet dürfte aufgrund des vorhandenen Reliefs im Regental wahrscheinlich sein. Die landwirtschaftlichen Flächen im Planungsgebiet haben nur eine geringe Bedeutung für die lufthygienische Situation. Das lufthygienische und geländeklimatische Ausgleichspotential ist durch die beabsichtigte Flächennutzung auf landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen kaum beeinträchtigt. Flächenausweisungen haben sicherlich geländeklimatische Veränderungen alleine aufgrund eines höheren Versiegelungsgrades zur Folge. Lokalklimatische Veränderungen sind aufgrund der relativ klein bemessenen Ausweisung nicht zu erwarten.

Wertung:	
Leistungsfähigkeit:	gering
Empfindlichkeit:	gering

4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Betrachtungsraum ist durch das Regental geprägt. Beeinträchtigungen bestehen durch teilweise schlecht eingebundene Ortsränder sowie großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen ohne entsprechende Strukturausstattung. Der Planungsbereich stellt sich als überwiegend ausgeräumte intensiv agrarisch genutzte Landschaft bzw. Gewerbegebietsflächen dar. Das Umfeld ist zur ruhigen, naturbezogenen Erholung potentiell geeignet, entsprechende Voraussetzungen sind gegeben. Deutliche Defizite bestehen im Betrachtungsraum aufgrund der vorhandenen technischen Bauwerke.

Der Geltungsbereich ist umgeben vom Siedlungsraum des Hauptortes. Fernwirkungen gehen von der geplanten Bebauung im Planungsgebiet nicht aus. Der visuelle Zustand des Planungsgebietes ist bereits durch die bestehende Bebauung beeinträchtigt.

Wertung:	
Leistungsfähigkeit:	gering
Empfindlichkeit:	gering

4.7 Schutzgut Kulturgüter und Sachgüter

Bodendenkmäler: Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, dokumentiert für die Umgebung des Geltungsbereichs bekannte unterirdische Bodendenkmäler im Ortskern von Walderbach.

Baudenkmäler: Im Geltungsbereich befinden sich keine Baudenkmäler.

Es gibt keine Hinweise auf Bodendenkmäler, wie z.B. die in der Umgebung befindlichen mesolithischen Freilandstationen.

Wertung:	
Leistungsfähigkeit:	gering
Empfindlichkeit:	gering

4.8 Bestandsbewertung Zusammenfassung

Für das Planungsgebiet wird folgende Zusammenfassung der Bewertungen abgegeben.

Schutzgut	Leistungsfähigkeit			Empfindlichkeit			Gesamtbeurteilung		
	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch	gering	mittel	hoch
Mensch	x			x			x		
Lebensraum	x			x			x		
Boden	x			x			x		
Wasser	x			x			x		
Klima / Luft	x			x			x		
Landschaftsbild	x			x			x		
Kultur- / Sachgüter	x			x			x		

5. Beschreibung der vom Vorhaben auf die Umwelt sich auswirkenden Beeinträchtigungen

5.1 Schutzgut Mensch

Auswirkungen	Wirkfaktor	Bewertung
Wegfall der Emissionen (Luftschadstoffe, Lärm, Geruch) aus der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung	anlagenbedingt	++
Staubentwicklung während der Bauphase	baubedingt	-
Erhöhte Lärmentwicklungen und Erschütterungen durch den Betrieb von Baumaschinen und der Anlieferung von Baustoffen (zeitlich befristete Auswirkungen auf das nähere Umfeld). Gesundheitliche Beeinträchtigungen der Anwohner können bei Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen ausgeschlossen werden.	baubedingt	-
Entstehung von Abfällen (überschüssige Bau- und Verpackungsmaterialien etc.) während der Bauphase und im Normalbetrieb	baubedingt nutzungsbedingt	-
Von der durch den Bebauungsplan angestrebten Nutzung gehen nutzungstypische Emissionen aus (Hausbrand), die keiner weiteren Untersuchung bedürfen. Auf das Plangebiet wirken Immissionen von Verkehr und Gewerbe ein. Die zu erwartenden Beeinträchtigungen werden sich im immissionsschutz-rechtlich abwägbaren Rahmen bewegen.	nutzungsbedingt	-
Verlust des vorhandenen Freiraumes	anlagenbedingt	-
Zunahme der Lärmentwicklung und Erschütterungen durch weiteren Fahrverkehr	nutzungsbedingt	-

Ergebnis:	bedingt negativ
-----------	-----------------

5.2 Schutzgut Lebensraum für Pflanzen und Tiere

Auswirkungen	Wirkfaktor	Bewertung
Keine Beeinträchtigung bestehender Biotop- und Lebensraumtypen	anlagenbedingt	++
Durch die Schaffung von privaten und öffentlichen Grünflächen entstehen auch kleinteilige Landschaftsstrukturen, die in Teilbereichen je nach Ausbildung qualitativ hochwertiger beurteilt werden könnten, als die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen. Je nach Art und Pflegeintensität der neuen Grünflächen auf privatem und öffentlichem Grund können partiell auch wertvolle Lebensräume anderer Art (z.B. für Vögel in Bäumen und Sträuchern, für Insekten und Reptilien in Trockenmauern) entstehen.	anlagenbedingt	++
Verbesserung der Straßenraumbegrünung	anlagenbedingt	+
geringfügige Störungen durch Lärm, Erschütterungen	baubedingt	-
Störungen durch zusätzliche Lichtquellen	anlagenbedingt	-
Die auf den landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhandenen Lebensräume im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden durch den Bau von Gebäuden und der Herstellung von Erschließungseinrichtungen dauerhaft beseitigt.	anlagenbedingt nutzungsbedingt	-
Mit der Wohnnutzung und einer Überbauung ist von einer quantitativ weitergehenden Inanspruchnahme von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere auszugehen.	anlagenbedingt nutzungsbedingt	-
Ergebnis		bedingt negativ

5.3 Schutzgut Boden

Auswirkungen	Wirkfaktor	Bewertung
Reduzierung von Erosionen	anlagenbedingt nutzungsbedingt	+
Reduzierung des Spritz- und Düngemiteleintrages auf landwirtschaftlichen Nutzflächen	nutzungsbedingt	+
Durch die privaten Nutzungen kommt es zu keinen bzw. nur zu geringen Schadstoffbelastungen des Bodens. Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.	anlagenbedingt nutzungsbedingt	+
Veränderung der Untergrundverhältnisse durch Bodenbewegungen/ Umlagerungen	baubedingt anlagenbedingt	--
Verlust bodenökologischer Funktionen im Bereich der Versiegelung	anlagenbedingt	-
Veränderung der Bodennutzung (Verlust landwirtschaftlicher Ertragsfähigkeit)	nutzungsbedingt	-
Der vorhandene Boden wird durch die Bauarbeiten kleinfächig verändert und umgeschichtet. Die Veränderung wird große Teile im Geltungsbereich des Bebauungsplans betreffen. Es ist zudem davon auszugehen, dass die gesetzlichen Vorschriften zum Schutz des Bodens bzw. des Grundwassers beim Baustellenbetrieb eingehalten werden. Während der Erschließungs- und Bauphase ist von einer lokalen Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge auszugehen. Durch neu entstehende Gebäude und Erschließungsflächen wird ein größerer Teil des Bodens dauerhaft versiegelt.	baubedingt anlagenbedingt	
Ergebnis		bedingt negativ

5.4 Schutzgut Wasser

Auswirkungen	Wirkfaktor	Bewertung
Bei ordnungsgemäßer Wartung der Baumaschinen und -fahrzeuge und bei Einhaltung amtlicher Auflagen v.a. beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie bei der Errichtung und dem Betrieb von Abwasserleitungen werden keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes erwartet.	baubedingt	+
Das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken soll versickert werden. Stellplätze und befestigte Freiflächen sollen wasserdurchlässig ausgeführt werden, was sich positiv auf die Grundwasserneubildung auswirken wird.	anlagenbedingt nutzungsbedingt	+
Gebietsabflussbeschleunigung	anlagenbedingt	-
Entstehung von Abwasser; Die Abwasserentsorgung wird im Mischsystem erfolgen. Das Schmutzwasser wird an die Kanalisation angeschlossen. Es werden keine Beeinträchtigungen erwartet.	anlagenbedingt nutzungsbedingt	-
Ergebnis		bedingt negativ

5.5 Schutzgut Klima / Luft

Auswirkungen	Wirkfaktor	Bewertung
Wegfall der Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung	anlagenbedingt	+
geringfügige Behinderung der Kaltluftentstehungsbereiche	anlagenbedingt	-
Erzeugung von Emissionen durch Verkehr und Bautätigkeit (temporär); Die Schadstoffkontaminationen durch Abgase von Fahrzeugen (vor allem Dieselruß, Feinstaub) können angesichts der in der Nähe vorbeiführenden öffentlichen Straßen als vernachlässigbar betrachtet werden. Kleinklimatische Auswirkungen durch Verlust von Freiflächen können ebenfalls aufgrund des Vorhandenseins benachbarter größerer Waldflächen und der in der mittelbaren Umgebung geringen Bebauungsdichte eher vernachlässigt werden.	baubedingt	-
Erzeugung von Emissionen durch Verkehr und Gewerbenutzung	anlagenbedingt nutzungsbedingt	-
Es steht nicht zu erwarten, dass durch Gebäudebeheizung Verschlechterungen der lufthygienischen Situation im unmittelbaren Umfeld der Bebauung eintreten können. Bei Heizanlagen ist von einer dem Stand der Technik entsprechenden Ausstattung auszugehen, die einen geringen Schadstoffausstoß aufweisen. Klein- und lokalklimatische Auswirkungen sind durch die angestrebte Bebauung im Planungsgebiet nicht zu erwarten.	anlagenbedingt nutzungsbedingt	-
Ergebnis		bedingt negativ

5.6 Schutzgut Landschafts- / Ortsbild

Auswirkungen	Wirkfaktor	Bewertung
Während der Bauphase wird es durch Kräne, Maschinen und Materiallagerplätze über einen längeren Zeitraum zu Beeinträchtigungen des Siedlungsbildes kommen.	baubedingt	-
Veränderung der Kulturlandschaft und des Landschaftscharakters durch technische Bauwerke	anlagenbedingt	-
Ergebnis		bedingt negativ

5.7 Schutzgut Sachgüter

Auswirkungen	Wirkfaktor	Bewertung
---	---	

6. Alternativen zum geplanten Vorhaben

Die Planungsfläche soll die Möglichkeit bieten, eine weitere wohnbauliche Erweiterung/Entwicklung im Hauptort zu gewährleisten. Planungsalternativen wurden aufgrund der Ausprägung des Gebietes nicht weiter untersucht. Aufgrund der Tatsache, dass es sich im Süden und Osten um ein bereits bestehendes Baugebiet handelt und sämtliche Erschließungseinrichtungen vorhanden sind, bestehen alternative Nutzungsmöglichkeiten innerhalb des vorgegebenen Planungsumgriffs somit nicht, zumal die planerische Zielsetzung der bestehenden Ansiedlung beibehalten werden soll.

Bezüglich der Umweltbelange ist die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung des Vorhabens, der sogenannten Nullvariante, zu prognostizieren. Da im vorliegenden Fall bereits vor Beginn der Planung ein weitgehend gleich bleibender Zustand bestanden hat, ist davon auszugehen, dass sich dieser auch künftig ohne die Planung nicht wesentlich verändern wird, wie nachfolgende Aspekte belegen:

Schutzgut	Veränderung des aktuellen Zustandes
Mensch	Nicht zu erwarten, da die aktuelle Nutzung voraussichtlich beibehalten bleibe und weder Lärm- noch Luftbeeinträchtigungen zu- bzw. abnehmen.
Tier	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bleibe.
Pflanzen	Nicht zu erwarten, da Biotopneuschaffungen im Betrachtungsraum sowie dem angrenzenden Naturraum nicht anstehen und der vorhandene Zustand erhalten bleibe.
Boden	Weitere Beeinträchtigung der Bodeneigenschaften auf den Ackerflächen durch Dünge- und Pflanzenschutzmittelgaben zu erwarten, da die momentane Bodennutzung voraussichtlich weiter beibehalten würde.

Wasser	Überbauungen und Flächenversiegelungen fänden voraussichtlich nicht statt, so dass hinsichtlich des Oberflächenwasserabflusses keine Veränderungen zu erwarten wären.
Klima und Luft	Nicht zu erwarten, da die aktuellen, klima- und luftbeeinflussenden Gegebenheiten unverändert blieben.
Landschaftsbild	Nicht zu erwarten, da der aktuelle Zustand voraussichtlich weiter erhalten bleibe.
Kultur-/Sachgüter	Nicht relevant, da keine registrierten Bestände vorhanden sind und der aktuelle Zustand voraussichtlich weiter erhalten bleibe.

Die Fläche würde bei Nichtdurchführung weiter intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die Defizite im Bereich des Flächenangebotes für diesen Ortsteil blieben ebenfalls bestehen.

7. Konfliktvermeidungsmaßnahmen und Konfliktverringerungsmaßnahmen

Eine Vermeidung entstehender nachteiliger Umweltauswirkungen wird primär durch eine alternative Standortentscheidung erreicht, sekundär durch das Prüfen von Konzeptalternativen. Die Untersuchung alternativer Standorte bietet eine primäre Möglichkeit, entstehende Umweltauswirkungen zu minimieren. Kernpunkt ist hier die Prüfung, ob an einem anderen Standort bei vergleichbarer Eingriffsplanung weniger schwerwiegende Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu erwarten wären. Standortalternativenprüfungen waren bei vorliegender Planung nicht erfolgreich.

Schutzgut	
Tiere und Pflanzen	Im Planungsgebiet liegen keine hochwertigen oder gesetzlich geschützten Biotope. Zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung innerhalb des Gebietes ist die Anlage eines Grünstreifens mit Baumpflanzungen vorgesehen.
Boden und Wasser	Mit der Anlage von wasserdurchlässigen Stellplätzen und Zufahrten wird eine flächige Versickerung und Grundwasserneubildung innerhalb des Gebietes erreicht. Die Versiegelung wird durch die Festsetzung begrenzt.
Landschaft	Eine Randeingrünung mit Aufbau einer Heckenanlage sowie weitere private Grünflächen tragen zur landschaftlichen Einbindung bei.

Die Bereitstellung der benötigten Kompensationsflächen sowie die Kompensationsmaßnahmen für unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind detailliert in der Begründung zum Bebauungsplan/ Grünordnungsplan unter Bereitstellung erforderlicher Ausgleichsflächen dargestellt. Durch die Standortwahl sowie die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan werden erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Umwelt minimiert.

7.1 Schutzgut Mensch

- Vermeidung unnötiger Lärm- und Staubemissionen sowie Erschütterungen im Zuge der Bautätigkeit
- Anlage von Gehölz- und Grünbeständen

7.2 Schutzgut Arten und Lebensräume - Fauna

- Hinweis auf die Verwendung natriumbedampfter Leuchtmittel
- Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölzarten
- Erhalt bestehender Gehölzstrukturen
- Keine Beeinträchtigung bestehender Biotopflächen
- Verwendung standortgerechten, autochthonen Pflanzenmaterials
- Beeinträchtigung der Vegetationsdecke nur im unbedingt erforderlichen Maß
- Verwendung von Pflanzen der potenziell-natürlichen Vegetation für die Begrünung

7.3 Schutzgut Boden

- Anpassung der Ausweisung soweit als möglich an den natürlichen Geländeverlauf
- Beschränkung des Bodenabtrages und der Aufschüttungen auf ein erforderliches Mindestmaß
- Reduzierung der Bodenbewegungen (Ab-, Umlagerungen, Abgrabungen, Aufschüttungen) auf ein Mindestmaß
- Schichtgerechte Lagerung des Oberbodens und gegebenenfalls Wiedereinbau
- Beschränkung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß
- Minimierung versiegelnder Belagsflächen auf das unbedingt erforderliche Ausmaß

7.4 Schutzgut Wasser

- Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserkreislauf (Regenwasserversickerung)
- Rücksichtnahme im Umgang mit wassergefährdenden Materialien
- Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten
- Festsetzung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze und Zufahrten nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten
- Minimierung der Belagsflächen auf das unbedingt erforderliche Ausmaß
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Regenwasserhausnutzung

7.5 Schutzgut Klima und Luft

- Beschränkung der Versiegelung des Bodens durch Belagsflächen nach Maßgabe der baulichen und funktionalen Möglichkeiten
- Anlage von Grünflächen und Gehölzbeständen
- Ausreichende Begrünung der privaten Grundstücksflächen
- Neupflanzung schattenspendender und staubbindender großkroniger standortheimischer Laubbäume
- Nutzung alternativer Energien

7.6 Schutzgut Landschaftsbild/Erholungseignung

- Anlage einbindender Gehölzstrukturen im Süden
- Erhalt bestehender, prägender Gehölzstrukturen
- art- und standortgerechte Pflege der gemäß Grünordnungsplan auszuführenden Pflanzungen

7.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

- Hinweis auf erhöhte Vorsicht im Zuge anfallender Erdbewegungen zum Schutz eventuell vorhandener Bodenfunde
- Meldung zu Tage kommender Bodenfunde

8. Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen

Trotz geplanter Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie der im Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen verbleiben folgende unvermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild:

- Bodenversiegelung
- Beseitigung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen

Die unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden durch die im Bebauungsplan festzusetzenden und in der Begründung nachzuweisenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BStLMU auszugleichen sein. Auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird verwiesen.

9. Monitoring

Gegenstand des Monitorings sind die Umweltfolgen, die sich aufgrund der Realisierung des Vorhabens ergeben können. Ein realistisches Bild derjenigen Umweltauswirkungen soll erhalten werden, welche die Plandurchführung letztendlich verursacht hat. Die einzelnen Überwachungsschritte werden seitens der Kommune auf Grundlage des § 4c BauGB durchgeführt, mit dem Ziel, erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne auch unvorhergesehen auftreten, frühzeitig zu ermitteln und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe bereit zu stellen. Eine Hilfestellung leisten hierzu auch die Fachbehörden, die seitens des Gesetzgebers (§4 Abs. 3 BauGB) dazu verpflichtet wurden, die Kommunen darauf hinzuweisen, wenn sie Erkenntnisse über unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen haben. Bezüglich der vorliegenden Planungen ergeben sich nachfolgende Überwachungsvorschläge auf Grundlage des Umweltberichtes:

Schutzgut	Monitoringansatz	Monitoringzeitraum
Arten / Lebensräume (Tier/Pflanze)	Dokumentation des Artenbestandes in den Kompensationsflächen mit Überprüfung der angestrebten Flächenaufwertung durch Ortseinsicht und Bestandsaufnahmen	nach Erreichung des Entwicklungszieles
	Überprüfen der Durchführung der Festsetzungen des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes hinsichtlich der Artenverwendung	nach Fertigstellung der Pflanzungen
Landschaftsbild	Überprüfung der festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen hinsichtlich ihrer Entwicklung durch Ortseinsicht, Bestandsaufnahme und Fotodokumentation	Nach Fertigstellung der Bauquartiere

Auf Grund der Lage und der örtlichen Standortbedingungen können dann negative Auswirkungen eintreten, wenn keine ausreichende Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt. Aus diesem Grund ist die Funktionsfähigkeit der Gräben alle 5 Jahre sowie nach Starkregenereignissen zu überprüfen und gegebenenfalls zu ertüchtigen.

10. Zusammenfassung

Für das geplante Gebiet, das den Bedarf der einheimischen Bevölkerung decken soll, wurde ein zentrumsnaher Bereich am Ortsrand gewählt. Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Das Monitoring sieht eine Überprüfung der der Folgen der Umsetzung vor.

Schutzgut	Boden
Beschreibung	Durch die Standortwahl kann die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und / oder seltene Böden gewährleistet werden, da entsprechende Böden nicht vorhanden sind. Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Aufgrund der gegebenen Lage lässt sich die Anpassung des Bereiches an den Geländeverlauf zur Vermeidung größerer Erdmassenbewegungen sowie von Veränderungen der Oberflächenformen vermeiden. Auf dem vorgesehenen Standort sind Bodenbewegungen voraussichtlich unumgänglich, jedoch nicht in erheblichem Umfang. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Ein reduzierter Versiegelungsgrad wird angestrebt. Ferner wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge angestrebt.
Auswirkungen	Baubedingt werden Flächen verändert und Oberboden zwischengelagert. Durch die Anlage von Gebäuden und Zufahrten werden Flächen dauerhaft versiegelt. Es entstehen durch die Nutzung keine nennenswerten betriebsbedingten Belastungen. Vermeidungsmaßnahmen können die Auswirkungen reduzieren. Hierzu gehört eine Begrenzung der versiegelten Flächen. Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.
Ergebnis	Es ist auf Grund der Versiegelung und des Untergrunds Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut	Wasser
Beschreibung	Maßnahmen zur Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser, wie Überschwemmungsgebiet einer Fließgewässeraue, Bereiche mit oberflächennahem Grundwasser sind nicht vorhanden. Insofern ist kein Eingriff gegeben. Dies trifft auch auf den Erhalt von Oberflächengewässern durch geeignete Standortwahl und die Vermeidung von Gewässerverfüllung, Gewässerverrohrung und Gewässerausbau zu. Die Rückhaltung des Niederschlagswassers kann durch die Zulassung der Versickerung auf der betreffenden Fläche ermöglicht werden. Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge kann als gegeben angesehen werden, da entsprechende Beläge zugelassen werden.
Auswirkungen	Auswirkungen sind nicht ersichtlich
Ergebnis	Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut	Klima / Luft
Beschreibung	Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Auch ist die Fläche kleinklimatisch nicht wirksam. Die Vermeidung von unnötigen Emissionen ist aufgrund des Ausweisungcharakters des Gebietes bereits nicht zu erwarten.
Auswirkungen	Auswirkungen sind nicht ersichtlich
Ergebnis	Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut	Tiere und Pflanzen
Beschreibung	Die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP muss nicht erfolgen, da keine entsprechend bedeutende Flächen durch die Ausweisung betroffen sind. Die Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben. Die betreffende Fläche weist keine Verbindungsfunktion auf.
Auswirkungen	Der Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen entfällt ebenfalls, da keine entsprechenden Landschaftsbestandteile vorhanden sind. Dies gilt auch für die Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen (RAS-LG 4 bzw. DIN 18920). Versorgungsleitungen sind bereits in der näheren Umgebung vorhanden. Insofern braucht nicht mehr in den Naturhaushalt für die Erschließung der Fläche eingegriffen werden. Lediglich die innerhalb des Planungsgebiets gelegene Wegeerschließung muss erstellt werden. Die Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen kann durch die Schaffung der privaten Grünanlagen gewährleistet werden.
Ergebnis	Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut	Mensch (Erholung)
Beschreibung	Der Bereich liegt am Ortsrand mit einem immissionsschutzrechtlich ausreichenden Abstand zur Bebauung.
Auswirkungen	Durch die Lage des Gebietes am Ortsrand sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.
Ergebnis	Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut	Mensch (Lärm- Immissionen)
Beschreibung	Ein gegenüber dem bisherigen Umfang steigendes Verkehrsaufkommen mit Auswirkungen auf die Bevölkerung ist nicht zu erwarten.
Auswirkungen	Besondere Lärmentwicklungen sind nicht zu erwarten.
Ergebnis	Es sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut	Landschaft
Beschreibung	Landschaftsprägende Elemente sind im Ausweisungsbereich nicht betroffen. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt.
Auswirkungen	Durch die Eingrünung kann die Situation der Lage am leicht ansteigenden Hang entschärft werden.
Ergebnis	Es sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Schutzgut	Kultur- und Sachgüter
Beschreibung	Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht betroffen.
Auswirkungen	Kultur- und Sachgüter sind baubedingt nicht betroffen.
Ergebnis	Es sind Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für dieses Schutzgut zu erwarten.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Mensch	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	bedingt negativ
Fauna	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	bedingt negativ
Flora	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	bedingt negativ
Boden	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	bedingt negativ
Wasser	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	bedingt negativ
Klima/Luft	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	bedingt negativ
Landschaft	geringe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	bedingt negativ
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	neutral

Durch die bauliche Nutzung bisher unbebauter landwirtschaftlicher Nutzflächen verbleiben nach derzeitigen Wissensstand nur geringe nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt. Diese unvermeidbaren Beeinträchtigungen werden innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans durch Ersatzmaßnahmen minimiert und außerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen

11. Fazit

Insgesamt wurden in der vorgenommenen Umweltprüfung nach § 2a BauGB hinsichtlich der Aufstellung des Bebauungsplanes/ Grünordnungsplanes die unter § 1 Abs. 6 Satz 7 aufgeführten Schutzgüter und Kriterien bezüglich ihrer Auswirkungen betrachtet. Der vorliegende Umweltbericht beinhaltet die dabei gewonnenen Erkenntnisse und stellt fest, dass nach dem aktuell vorhandenen Kenntnisstand insgesamt mit keinen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes zu rechnen ist. In der Gesamtbetrachtung sind somit besondere kumulative negative Auswirkungen der Vorhaben bezogen auf die gegebenen standörtlichen Vorbelastungen nicht zu erwarten. Das geplante Vorhaben der Gemeinde ist somit am vorgesehenen Standort als umweltverträglich einzustufen.

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Die Umweltbelange wurden im Rahmen des Verfahrens durch den Umweltbericht nach §2 Abs. 4 und §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB berücksichtigt. Durch die Festsetzung von Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sowie durch die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung wurden die Belange des Natur- und Artenschutzes sowie die Belange der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan berücksichtigt. Auch wird durch den Bebauungsplan kein Vorhaben vorbereitet oder begründet, dass die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst.

Satzung zum Bebauungsplan „Am Heuweg 7“ der Gemeinde Walderbach

Aufgrund von §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) i. V. m. Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74) hat der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach in öffentlicher Sitzung vom 27.05.2021 den Bebauungsplan „Am Heuweg 7“ als Satzung beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich zum Bebauungsplan „Am Heuweg 7“ ist der Lageplan mit Begründung und Verfahrensvermerken vom 27.05.2021 maßgeblich. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§2 Bestandteile der Satzung

1. Lageplan vom 27.05.2021
2. Zeichnerischer und textlicher Teil vom 27.05.2021

§3 Inkrafttreten

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

Walderbach, 27.07.2021



Schwarzfischer
1. Bürgermeister



Ausfertigung vom 27.07.2021

Bekanntmachungsnachweis 27.07.2021
Anschlag an der Amtstafel angeheftet am 30.08.2021
Anschlag an der Amtstafel abzunehmen am

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat in der Sitzung vom 27.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Heuweg 7“ beschlossen. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 02.03.2020 angeschlagen an der Amtstafel am 02.03.2020 ortsüblich hingewiesen.

2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Gemeinderates vom 25.06.2020 zugestimmt. Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung in der Fassung vom 23.07.2020 sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat in der Zeit vom 07.08.2020 bis 08.09.2020 stattgefunden. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 29.07.2020 angeschlagen an der Amtstafel am 29.07.2020 ortsüblich hingewiesen.

3. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 10.09.2020 behandelt.

4. Öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.09.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.11.2020 bis 04.12.2020 öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 26.10.2020 angeschlagen an der Amtstafel am 26.10.2020 ortsüblich hingewiesen. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt.

5. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 10.12.2020 behandelt.

6. Nochmalige Öffentliche Auslegung und nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 10.12.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 08.04.2021 bis 10.05.2021 nochmals öffentlich ausgelegt. Hierauf wurde mit Bekanntmachung vom 29.03.2021 angeschlagen an der Amtstafel am 29.03.2021 ortsüblich hingewiesen. Gleichzeitig fand die nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren statt.

7. Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 27.05.2021 behandelt.

8. Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Walderbach hat mit dem Beschluss vom 27.05.2021 den Bebauungsplan mit Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.05.2021 als Satzung beschlossen.

9. Inkrafttreten

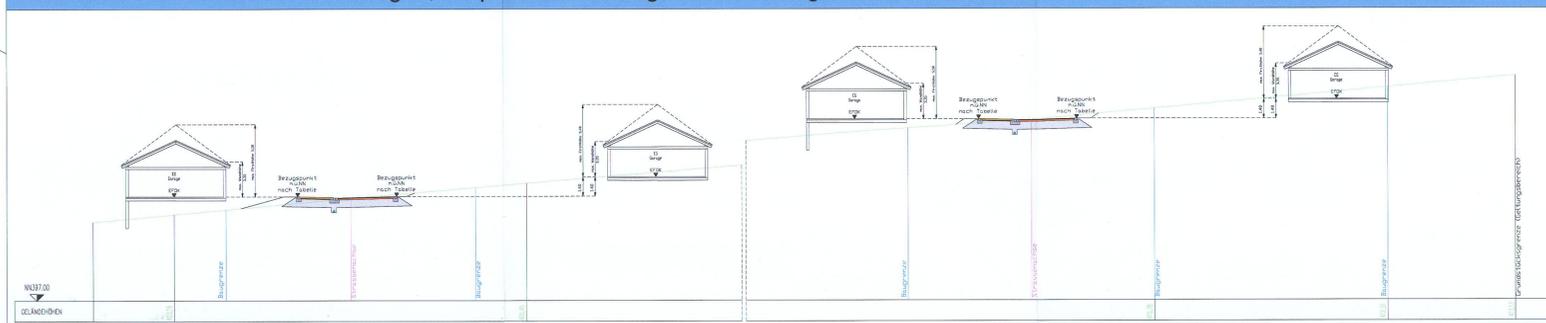
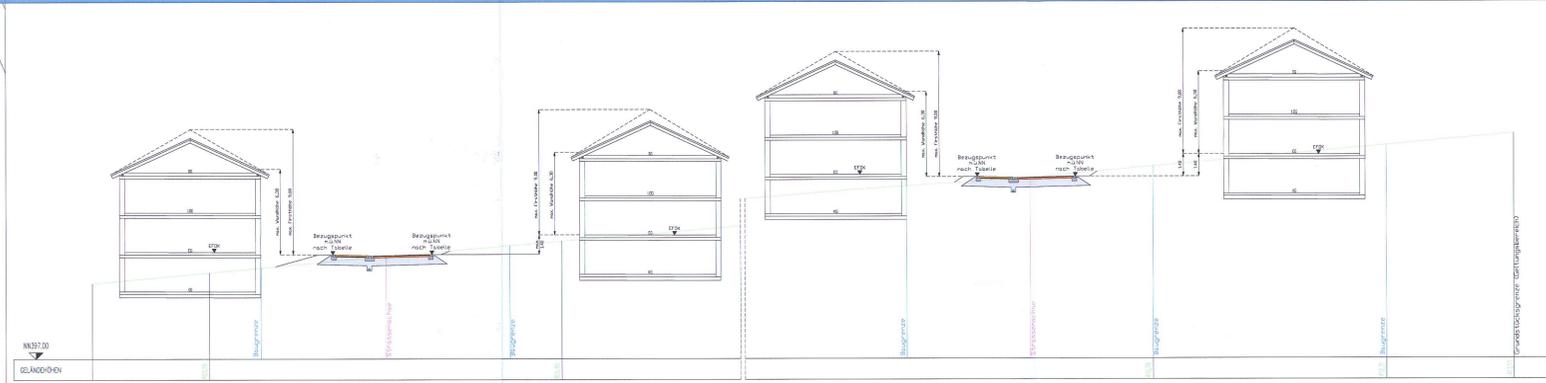
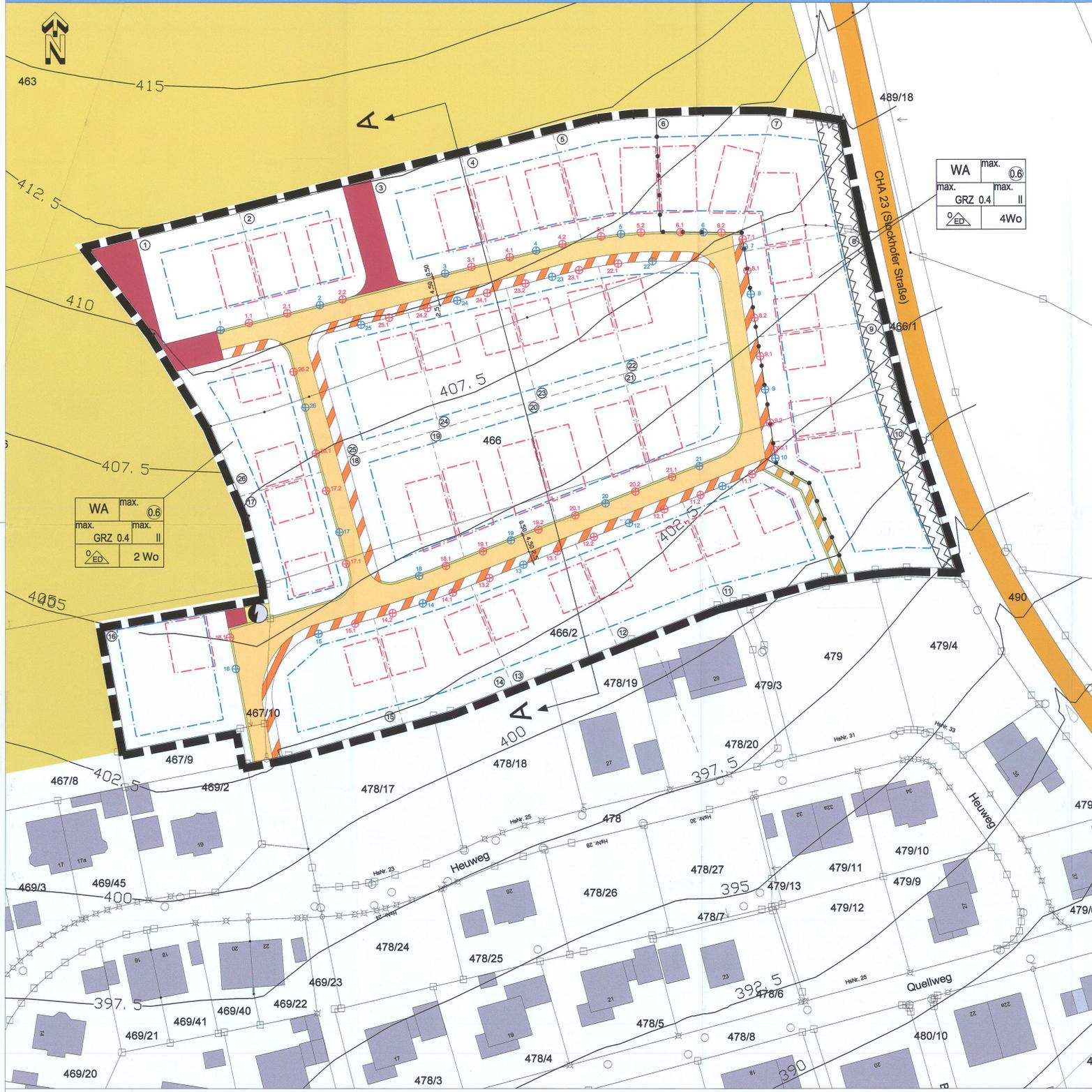
Der Bebauungsplan mit der Begründung wurde am 27.07.2021 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tage zu den üblichen Dienststunden in der Verwaltungsgemeinschaft Walderbach, Franz-Xaver-Witt-Str. 2, 93194 Walderbach zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214, 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Walderbach, 27.07.2021



Schwarzfischer
1. Bürgermeister





Planzeichen als Festsetzung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes nach Planzeichenverordnung 1990-PlanZV90

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

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

- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO/1990)
- WA** 1. Wohngebiet (§ 4 BauNVO 1990)
- 0.6** Maximale Geschosflächenzahl
- GRZ 0.4** Maximale Grundflächenzahl
- II** Maximale Anzahl der Vollgeschosse
- ED** Bauweise / Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zugelassen

1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- Parzelle 1 bis 5: 2 Wohnungen als höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
- Parzelle 6 bis 10: 4 Wohnungen als höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

1.3 Bezugspunkt der Höhe von baulichen Anlagen

1.3.1 Bezugspunkt der Höhe von Wohnhäusern

Parzellennummer	Höhe	Parzellennummer	Höhe	Parzellennummer	Höhe	Parzellennummer	Höhe
1	410.29 m ü. NN	6	408.97 m ü. NN	16	405.03 m ü. NN	22	408.89 m ü. NN
2	410.40 m ü. NN	7	408.98 m ü. NN	17	404.49 m ü. NN	23	410.12 m ü. NN
3	410.23 m ü. NN	10	404.19 m ü. NN	17	408.28 m ü. NN	24	410.19 m ü. NN
4	408.87 m ü. NN	11	403.98 m ü. NN	19	404.99 m ü. NN	25	410.45 m ü. NN
5	409.18 m ü. NN	12	404.21 m ü. NN	19	404.84 m ü. NN	26	408.85 m ü. NN
8	407.77 m ü. NN	13	404.62 m ü. NN	20	404.25 m ü. NN		
9	407.27 m ü. NN	14	405.02 m ü. NN	21	403.99 m ü. NN		

Eine Höhenoleranz von +/- 10,00 cm ist zulässig.

1.3.2 Bezugspunkt der Höhe von Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude

Parzellennummer	Höhe	Parzellennummer	Höhe	Parzellennummer	Höhe	Parzellennummer	Höhe
1.1	410.38 m ü. NN	8.1	407.02 m ü. NN	14.1	404.91 m ü. NN	21.1	404.03 m ü. NN
2.1	410.43 m ü. NN	8.2	406.16 m ü. NN	14.2	405.27 m ü. NN	22.1	409.13 m ü. NN
2.2	410.48 m ü. NN	8.1	405.45 m ü. NN	15.1	405.17 m ü. NN	23.1	409.56 m ü. NN
3.1	410.14 m ü. NN	9.2	404.58 m ü. NN	16.1	404.60 m ü. NN	23.2	409.91 m ü. NN
4.1	409.97 m ü. NN	10.1	404.27 m ü. NN	17.1	405.78 m ü. NN	24.1	410.09 m ü. NN
4.2	409.72 m ü. NN	11.1	404.15 m ü. NN	17.2	407.28 m ü. NN	24.2	410.31 m ü. NN
5.1	409.32 m ü. NN	11.2	403.94 m ü. NN	18.1	404.92 m ü. NN	24.1	410.39 m ü. NN
5.2	409.89 m ü. NN	12.1	404.07 m ü. NN	18.1	404.78 m ü. NN	25.1	408.11 m ü. NN
6.1	408.21 m ü. NN	12.2	404.33 m ü. NN	19.2	404.54 m ü. NN	26.2	409.98 m ü. NN
6.2	407.44 m ü. NN	13.1	404.48 m ü. NN	20.1	404.59 m ü. NN		
7.1	407.34 m ü. NN	13.2	404.75 m ü. NN	20.2	404.18 m ü. NN		

Eine Höhenoleranz von +/- 10,00 cm ist zulässig.

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

- Baugrenze Wohnhäuser
- Baugrenze Garagen und Carports

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegleitgrün (öffentlich)
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
- Flächen für den Gemeindebedarf
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Multifunktionsfläche)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehwege)
- Flächen für Versorgungsanlagen

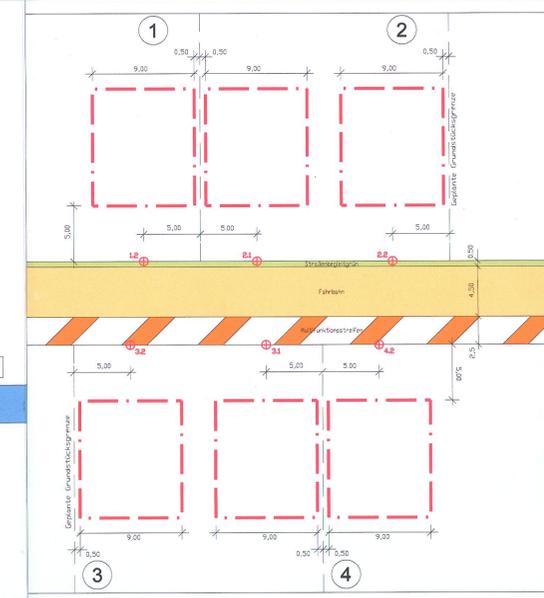
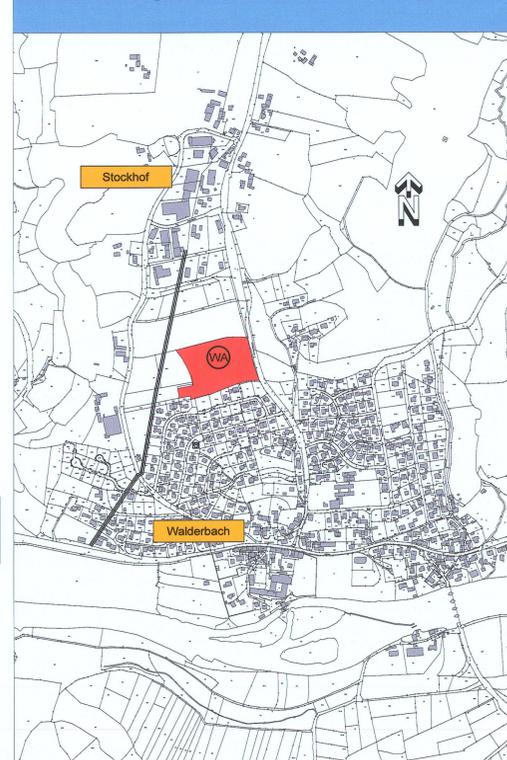
4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Höhenbezugspunkt für Wohngebäude (m.ü.NN)
- Höhenbezugspunkt für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude (m.ü.NN)
- Trafostation der Bayernwerk Netz GmbH
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone gemäß § 23 und 24 BayStrWG zur Kreisstraße CHA 23)

Planliche Hinweise

- Bestehende Hauptgebäude
- Bestehende Nebengebäude
- Bestehende Grundstücksgrenzen
- Geplante Grundstücksgrenzen
- Höhenschichtlinien
- Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen
- Flächen für spätere Erweiterung
- Flurnummern
- Parzellennummern
- Boschungsflächen

Übersichtslageplan M = 1:5000



Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan für das allgemeine Wohngebiet "Am Heuweg 7" Ortsteil Walderbach



Entwurf:
1. Änderung: 23.07.2020
2. Änderung: 10.09.2020
3. Änderung: 10.12.2020
27.05.2021

Ausfertigung:
27. JULI 2021
Gemeinde Walderbach
Schwarzfischer
1. Bürgermeister

Planung:
Dipl.-Ing. (FH) K. Maier
Beratend-Ingenteur (BYTK)

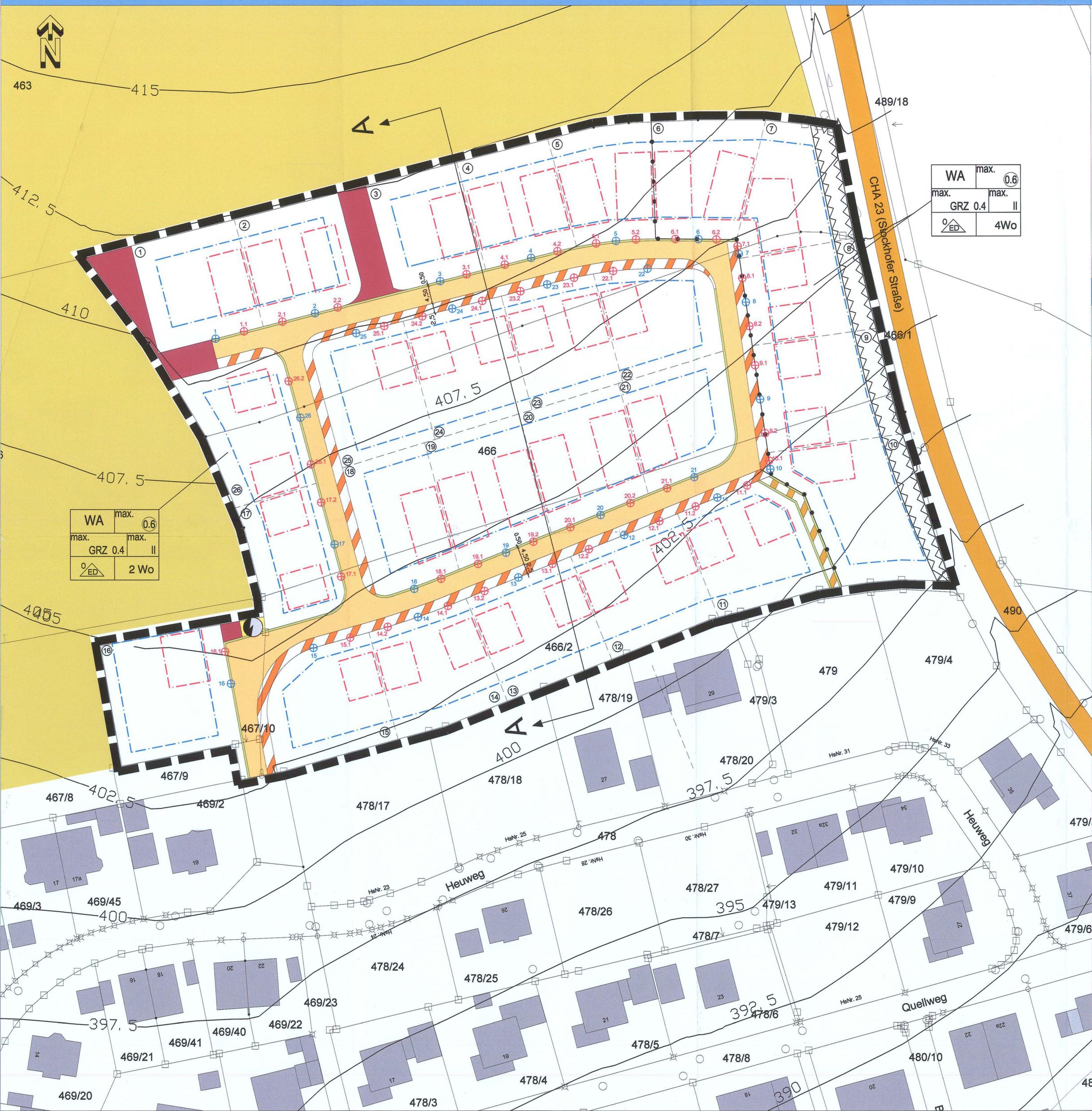
Gemeinde:
Landkreis:
Reg.- Bezirk:
Walderbach
Cham
Oberpfalz

Ort, Datum und Unterschrift
Michael Schwarzfischer, Erster Bürgermeister
Falkenseer Str. 1 93428 Roding
Tel: 09461-64 22 0 Fax: 09461-64 22 26
E-Mail: lb-maier-rodig@online.de
www.schwarzfischer.de



WA	max.	0.6
max.	GRZ	0.4
max.	II	
	4Wo	

WA	max.	0.6
max.	GRZ	0.4
max.	II	
	2Wo	



463 415

412.5

410

407.5

405.5

467/8

469/3

469/21

469/20

469/45

469/41

469/40

467/9

469/2

469/42

469/43

467/10

469/2

469/23

469/22

469/24

478/17

478/24

478/25

478/26

478/18

478/25

478/26

478/27

478/19

478/26

478/27

478/28

478/20

478/27

478/28

478/29

478/21

478/28

478/29

478/30

478/22

478/29

478/30

478/31

478/23

478/30

478/31

478/32

478/24

478/31

478/32

478/33

478/25

478/32

478/33

478/34

478/26

478/33

478/34

478/35

478/27

478/34

478/35

478/36

478/28

478/35

478/36

478/37

478/29

478/36

478/37

478/38

478/30

478/37

478/38

478/39

478/31

478/38

478/39

478/40

478/32

478/39

478/40

478/41

478/33

478/40

478/41

478/42

478/34

478/41

478/42

478/43

478/35

478/42

478/43

478/44

478/36

478/43

478/44

478/45

478/37

478/44

478/45

478/46

478/38

478/45

478/46

478/47

478/39

478/46

478/47

478/48

478/40

478/47

478/48

478/49

478/41

478/48

478/49

478/50

478/42

478/49

478/50

478/51

478/43

478/50

478/51

478/52

478/44

478/51

478/52

478/53

478/45

478/52

478/53

478/54

478/46

478/53

478/54

478/55

478/47

478/54

478/55

478/56

478/48

478/55

478/56

478/57

478/49

478/56

478/57

478/58

478/50

478/57

478/58

478/59

478/51

478/58

478/59

478/60

478/52

478/59

478/60

478/61

478/53

478/60

478/61

478/62

478/54

478/61

478/62

478/63

478/55

478/62

478/63

478/64

478/56

478/63

478/64

478/65

478/57

478/64

478/65

478/66

478/58

478/65

478/66

478/67

478/59

478/66

478/67

478/68

478/60

478/67

478/68

478/69

478/61

478/68

478/69

478/70

478/62

478/69

478/70

478/71

478/63

478/70

478/71

478/72

478/64

478/71

478/72

478/73

478/65

478/72

478/73

478/74

478/66

478/73

478/74

478/75

478/67

478/74

478/75

478/76

478/68

478/75

478/76

478/77

478/69

478/76

478/77

478/78

478/70

478/77

478/78

478/79

478/71

478/78

478/79

478/80

478/72

478/79

478/80

478/81

478/73

478/80

478/81

478/82

478/74

478/81

478/82

478/83

478/75

478/82

478/83

478/84

478/76

478/83

478/84

478/85

478/77

478/84

478/85

478/86

478/78

478/85

478/86

478/87

478/79

478/86

478/87

478/88

478/80

478/87

478/88

478/89

478/81

478/88

478/89

478/90

478/82

478/89

478/90

478/91

478/83

478/90

478/91

478/92

478/84

478/91

478/92

478/93

478/85

478/92

478/93

478/94

478/86

478/93

478/94

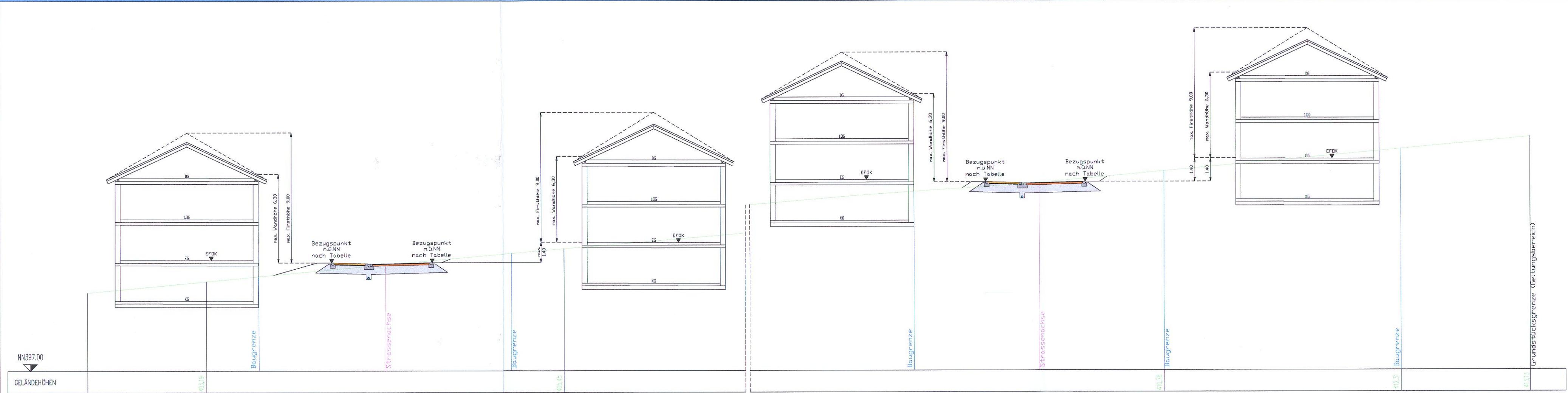
478/95

CHA 23 (Stöckhofer Straße)

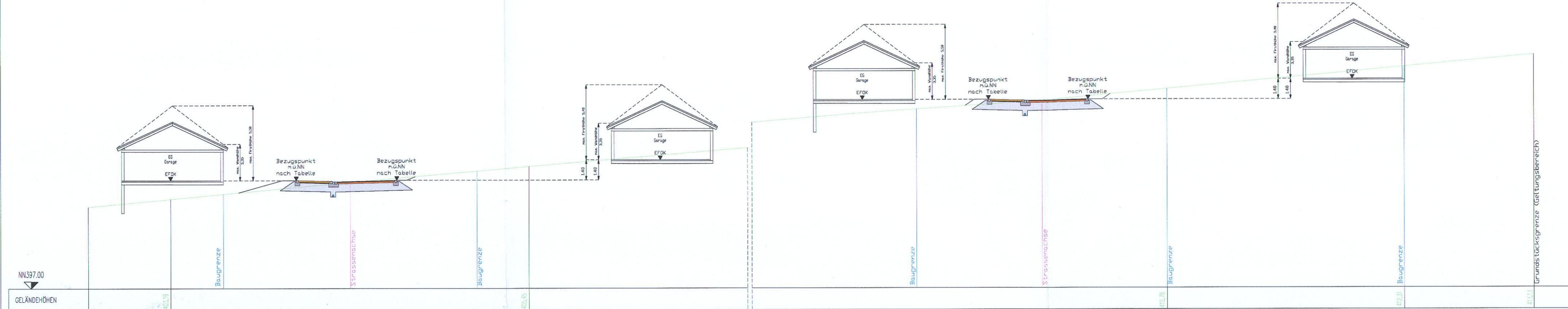
Heuweg

Quellweg

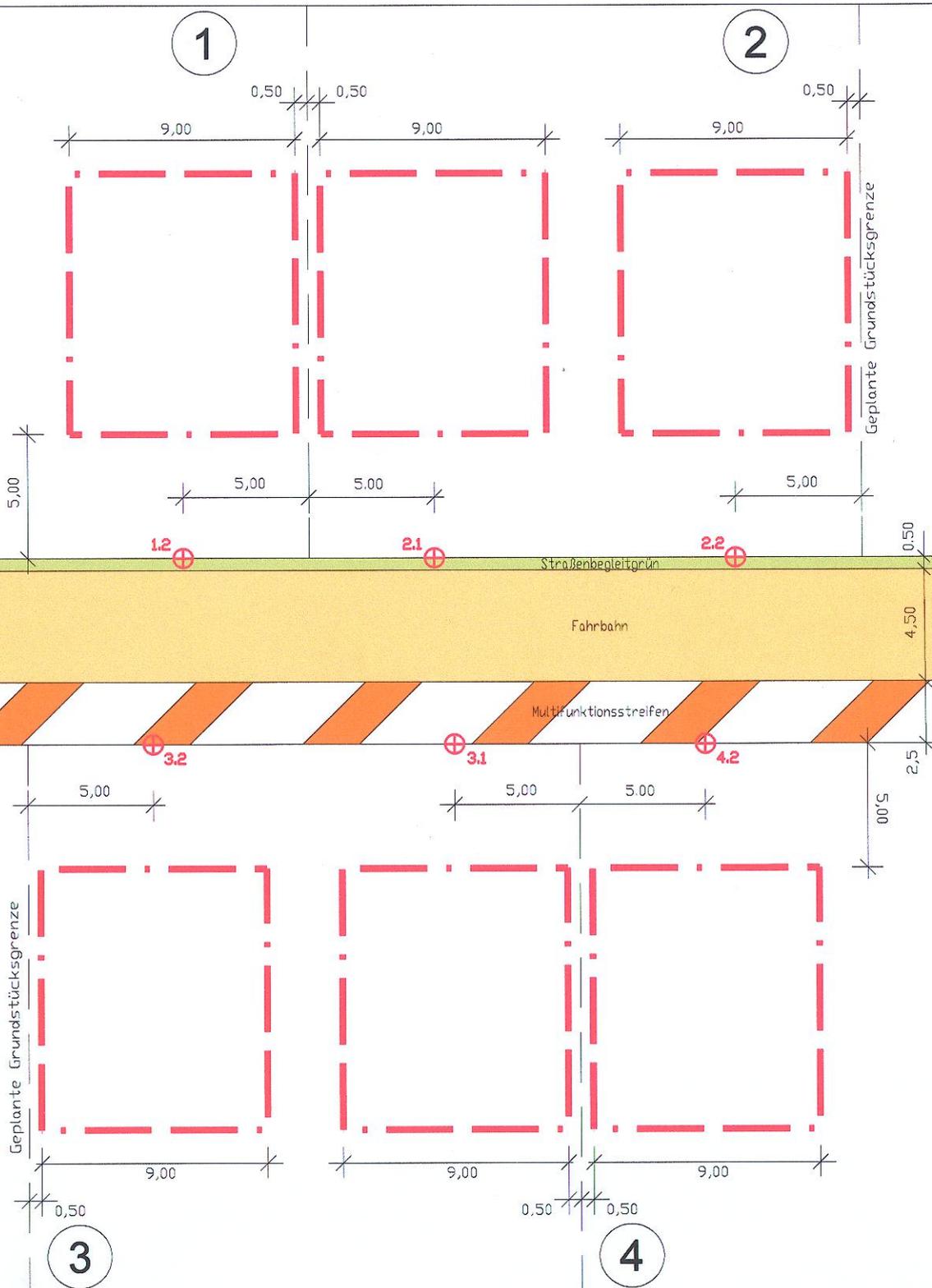
Geländeschnitt als Hinweis A - A für Wohngebäude - M = 1:200



Geländeschnitt als Hinweis für Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen A - A - M = 1:200



Schemaskizze als Hinweis für Höhenbezugspunkte und Baugrenzen Garagen und Carports



Planzeichen als Festsetzung

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes nach Planzeichenverordnung 1990-PlanZV90

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

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



Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO1990)

WA

1. Wohngebiet (§4 BauNVO 1990)



Maximale Geschosßflächenzahl

GRZ 0.4

Maximale Grundflächenzahl

II

Maximale Anzahl der Vollgeschoße



Bauweise / Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zugelassen

1.2 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Parzelle 1 bis 5 und: 2 Wohnungen als höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude
11 bis 26

Parzelle 6 bis 10: 4 Wohnungen als höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

1.3 Bezugspunkt der Höhe von baulichen Anlagen

1.3.1 Bezugspunkt der Höhe von Wohnhäusern

Parzellen Nummer		Parzellen Nummer		Parzellen Nummer		Parzellen Nummer	
1	410,29 m.ü.NN	8	406,57 m.ü.NN	15	405,03 m.ü.NN	22	408,69 m.ü.NN
2	410,40 m.ü.NN	9	404,85 m.ü.NN	16	404,49 m.ü.NN	23	410,12 m.ü.NN
3	410,23 m.ü.NN	10	404,19 m.ü.NN	17	406,28 m.ü.NN	24	410,19 m.ü.NN
4	409,87 m.ü.NN	11	403,98 m.ü.NN	18	404,99 m.ü.NN	25	410,45 m.ü.NN
5	409,16 m.ü.NN	12	404,21 m.ü.NN	19	404,64 m.ü.NN	26	408,55 m.ü.NN
6	407,77 m.ü.NN	13	404,62 m.ü.NN	20	404,25 m.ü.NN		
7	407,27 m.ü.NN	14	405,02 m.ü.NN	21	403,99 m.ü.NN		

Eine Höhentoleranz von +/- 10,00 cm ist zulässig.

1.3.2 Bezugspunkt der Höhe von Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude

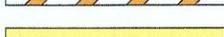
Parzellen Nummer		Parzellen Nummer		Parzellen Nummer		Parzellen Nummer	
1.1	410,38 m.ü.NN	8.1	407,02 m.ü.NN	14.1	404,91 m.ü.NN	21.1	404,03 m.ü.NN
2.1	410,43 m.ü.NN	8.2	406,15 m.ü.NN	14.2	405,27 m.ü.NN	22.1	409,13 m.ü.NN
2.2	410,48 m.ü.NN	9.1	405,45 m.ü.NN	15.1	405,17 m.ü.NN	23.1	409,56 m.ü.NN
3.1	410,14 m.ü.NN	9.2	404,55 m.ü.NN	16.1	404,60 m.ü.NN	23.2	409,91 m.ü.NN
4.1	409,97 m.ü.NN	10.1	404,27 m.ü.NN	17.1	405,78 m.ü.NN	24.1	410,09 m.ü.NN
4.2	409,72 m.ü.NN	11.1	404,15 m.ü.NN	17.2	407,26 m.ü.NN	24.2	410,31 m.ü.NN
5.1	409,32 m.ü.NN	11.2	403,94 m.ü.NN	18.1	404,92 m.ü.NN	25.1	410,39 m.ü.NN
5.2	408,89 m.ü.NN	12.1	404,07 m.ü.NN	19.1	404,76 m.ü.NN	26.1	408,11 m.ü.NN
6.1	408,21 m.ü.NN	12.2	404,33 m.ü.NN	19.2	404,54 m.ü.NN	26.2	409,96 m.ü.NN
6.2	407,44 m.ü.NN	13.1	404,48 m.ü.NN	20.1	404,39 m.ü.NN		
7.1	407,34 m.ü.NN	13.2	404,76 m.ü.NN	20.2	404,16 m.ü.NN		

Eine Höhentoleranz von +/- 10,00 cm ist zulässig.

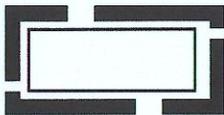
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

-  Baugrenze Wohnhäuser
-  Baugrenze Garagen und Carports

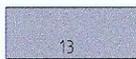
3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

-  Öffentliche Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegleitgrün (öffentlich)
-  Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
-  Flächen für den Gemeindebedarf
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Multifunktionsfläche)
-  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Gehwege)
-  Flächen für Versorgungsanlagen

4. Sonstige Planzeichen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)
-  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
-  Höhenbezugspunkt für Wohngebäude (m.ü.NN)
-  Höhenbezugspunkt für Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude (m.ü.NN)
-  Trafostation der Bayernwerk Netz GmbH
-  Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone gemäß § 23 und 24 BayStrWG zur Kreisstraße CHA 23)

Planliche Hinweise

-  Bestehende Hauptgebäude
-  Bestehende Nebengebäude
-  Bestehende Grundstücksgrenzen
-  Geplante Grundstücksgrenzen
-  Höhenschichtlinien
-  Abgrenzung innerhalb best. Grundstücksgrenzen
-  Flächen für spätere Erweiterung
-  Flurnummern
-  Parzellennummern
-  Böschungflächen