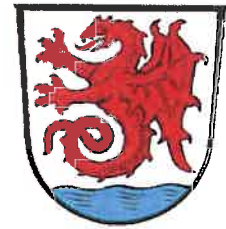


# Gemeinde Reichenbach

## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „Im Hebling 2“ (WA) im Ortsteil Kienleiten



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

#### Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Hebling 2“ ist die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen am Hauptort Reichenbach. Die Planungsflächen knüpfen an die vorhandenen Siedlungsflächen von Reichenbach und deren Infrastrukturen an und umfassen rund 1,4 ha.

Mit der Siedlungsflächenerweiterung soll der nördliche Ortsrand von Reichenbach neu abgerundet und hin zur freien Landschaft ausreichend eingegrünt werden. Ziel der Bauleitplanung ist die Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung auf den Planungsflächen.

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

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

Im Zuge der Beteiligungen ging seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme ein, bei der Bedenken bezüglich einer Vernässung des nördlich angrenzenden Flurstücks Nr. 595 der Gemarkung Reichenbach geäußert wurden. Mithilfe der Erschließungsplanung, die bereits während des Verfahrens erarbeitet wurde, wurde auf eine Niederschlagswasserableitung in den neuen Niederschlagswasserkanal innerhalb der neuen öffentlichen Verkehrsflächen, eine unterirdische Rückhaltung innerhalb des Baugebietes und eine gedrosselte Ableitung in die bestehenden, südlich gelegenen Regenrückhaltebecken am Lärchenweg verwiesen. Damit konnten die Bedenken ausgeräumt werden. Daneben wurde in der Stellungnahme ein Grenzabstand bei Bepflanzungen von 3 m gewünscht und angeregt, die Zufahrt für den landwirtschaftlichen Verkehr auf dem östlich gelegenen Flurweg weiterhin zu gewährleisten. Daraufhin erfolgte die Festsetzung der Randeingrünung auf öffentlichem Grund sowie ein 0,5 m breiter, öffentlicher Grünstreifen parallel zum bestehenden Flurweg.

Die Regierung der Oberpfalz äußerte, dass die Planungsflächen das Gebot der erforderlichen Siedlungsanbindung erfüllen. Daneben regte sie an, sich ausführlich mit der Bedarfsermittlung für die Wohnbauandausweisung sowie den vorhandenen Innenentwicklungspotentialen auseinanderzusetzen. In der Folge wurde sich mit einer detaillierten Bedarfsermittlung und dem kommunalen Flächenmanagement auseinandergesetzt, die im weiteren Verfahren Zustimmung fanden.

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

Das Sachgebiet Erschließungsbeiträge verwies auf die Erschließungsbeitragssatzung der Gemeinde, die zur Kenntnis genommen wurde.

Das Sachgebiet Naturschutz und Landschaftspflege beim Landratsamt Cham gab den Hinweis, dass die bestehenden Gehölz- und Heckenstrukturen im Randbereich des Baugebietes dem Schutz nach Art. 16 BayNatSchG unterliegen und zu erhalten sind. In der Folge wurden die Gehölzbestände zur Erhaltung sowie die Randeingrünung auf öffentlichem Grund festgesetzt und die Pflanzfestsetzungen gemäß der festgesetzten Breite angepasst. Auf eine östliche Randeingrünung von 3 m wurde bewusst verzichtet, da hier das Baugebiet bei anhaltender Nachfrage erweitert werden soll. Die Ausarbeitung eines Freiflächengestaltungsplans wurde

in den Textlichen Hinweisen ergänzt. Die Hinweise zur Entwicklung eines Laubwaldes anstelle eines Mischwaldes auf den Ausgleichsflächen, einem Übersichtslageplan sowie zur Artenauswahl wurden in den Planunterlagen beachtet.

Das Sachgebiet Gartenkultur und Landespflege regte vor dem Hintergrund des Klimawandels die Anpflanzung von Bäumen alle 15 m im Straßenraum an, die gleichzeitig der Verkehrsberuhigung dienen, eine Hausbaumpflicht sowie die Einplanung eines öffentlichen Grünstreifens im Straßenraum, wovon jedoch abgesehen wurde. Stattdessen entschied sich die Gemeinde für eine Randeingrünung auf öffentlichem Grund. Hinweise zur Lichtverschmutzung wurden in den Textlichen Hinweisen ergänzt.

Die Sachgebiete Brandschutz und Immissionsschutz sowie das Gesundheitsamt beim Landratsamt Cham äußerten keine Bedenken.

Das Sachgebiet Wasserrecht sowie das Wasserwirtschaftsamt Regensburg begrüßten grundsätzlich die zunächst geplante Entwässerung des Niederschlagswassers durch Versickerung. Aufgrund von Sickerversuchen wurde jedoch festgestellt, dass eine Versickerung nicht möglich ist. In der Folge wurde eine unterirdische Sammlung des Niederschlagswassers im Baugebiet und eine Ableitung in die bestehenden Rückhaltebecken im Umfeld geplant. Hierbei verwiesen die Fachstellen auf eine mögliche Überlastung der vorhandenen Becken und den notwendigen Nachweis, dass mithilfe der geplanten Drosselabflussmenge aus dem Baugebiet die bestehenden Becken weder überlastet noch bestehende Wasserrechte überarbeitet werden müssen, dem im Rahmen der Erschließungsplanung nachgekommen wurde. Vom Vorschlag einer alternativen Ableitung des Niederschlagswassers in Richtung Norden in den Kaltenbach wurde aufgrund der Topografie und anfallender Leitungslängen abgesehen.

Die Kreiswerke Cham verwiesen auf eine bestehende Versorgungsleitung im Bereich der festgesetzten Ausgleichsfläche und deren Beachtung bei beabsichtigten Pflanzmaßnahmen, was in den textlichen Festsetzungen sowie der Begründung eingearbeitet wurde.

Die Handwerkskammer Niederbayern/ Oberpfalz verwies auf den Bestandsschutz bestehender Betriebe im Umfeld der Planungsfläche, dass deren Entwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt werden dürfen und im Bauleitplanverfahren ausreichend berücksichtigt werden sollen. Im Rahmen der Abwägung wurde auf die Berücksichtigung im Umweltbericht und die Zustimmung des Sachgebietes Immissionsschutz verwiesen.

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

Die Bayernwerk verwies auf die bestehende 20 kV-Freileitung im Geltungsbereich, die dank einer frühzeitigen Abstimmung mit dem Versorgungsträger in einer geeigneten Trasse mithilfe von festgesetzten Geh- und Leitungsrechten zur Verkabelung vorgesehen werden kann. Hinweise zu Abstandsflächen von Bepflanzungen und Schutzzonen wurden in den Planunterlagen eingearbeitet.

#### Zusammenfassung

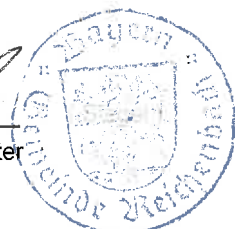
Der Bebauungsplan widmet landwirtschaftliche Flächen in Allgemeine Wohnbauflächen um.

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

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

Gemeinde Reichenbach, den 21.10.2021

  
Eduard Hochmuth, Erster Bürgermeister



GEMEINDE

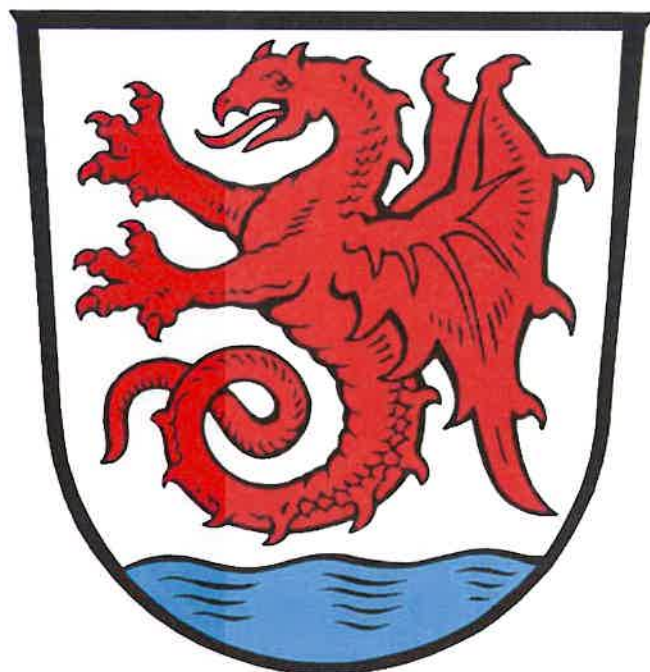
REICHENBACH

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan  
„Im Hebling 2“ (WA) im Ortsteil  
Kienleiten**

Planverfasser:

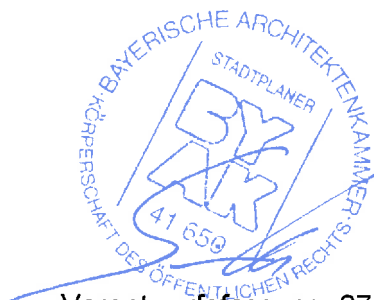
 **ALTMANN**  
INGENIEURBÜRO  
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN

St-Gunther-Straße 4  
D-93413 Cham

FON +49 (0)99 71 200 31 - 10  
FAX +49 (0)99 71 200 31 - 11

Internet: [www.altmann-ingenieure.de](http://www.altmann-ingenieure.de)  
e-mail: [info@altmann-ingenieure.de](mailto:info@altmann-ingenieure.de)

GRUND & CO. KG



Vorentwurfsfassung: 27.02.2020

Entwurfsfassung: 23.07.2020

2. Entwurfsfassung: 25.02.2021

Satzungsfassung: 24.06.2021

## Inhaltsverzeichnis

### Satzung

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

# Satzung

Aufgrund der § 2, 9, und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), erlässt die Gemeinde Reichenbach den Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan „**Im Hebling 2“ (WA) im Ortsteil Kienleiten** als Satzung.

## § 1

### Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 24.06.2021 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 551 (TF) und 592 der Gemarkung Reichenbach sowie Flurstück Nr. 676 (TF) der Gemarkung Tiefenbach, Gemeinde Reichenbach und umfasst insgesamt 13.815,53 m<sup>2</sup>.

## § 2

### Bestandteile der Satzung

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

## § 3

### Inkrafttreten

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

Gemeinde Reichenbach, den 21.10.2021



Erster Bürgermeister Eduard Hochmuth



# 1 Verfahrensvermerke

## 1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.02.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans „Im Hebling 2“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB mit Bekanntmachung am 04.03.2020 bis zum 03.04.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

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

Der vom Gemeinderat am 27.02.2020 gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 27.02.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 20.03.2020 bis 21.04.2020 im Rathaus frühzeitig öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 12.03.2020 am 12.03.2020 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 20.03.2020 bis zum 21.04.2020 frühzeitig beteiligt.

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

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung vom 14.05.2020 behandelt.

Der geänderte Entwurf wurde in der Sitzung vom 23.07.2020 gebilligt.

Der vom Gemeinderat am 23.07.2020 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 23.07.2020 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.12.2020 bis 11.01.2021 im Rathaus öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 01.12.2020 am 01.12.2020 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 23.07.2020 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 09.12.2020 bis 11.01.2021 beteiligt.

## 4. ERNEUTE ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in der Sitzung vom 21.01.2021 behandelt.

Der geänderte Entwurf wurde in der Sitzung vom 25.02.2021 gebilligt.

Der vom Gemeinderat am 25.02.2021 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes i. d. Fassung vom 25.02.2021 wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.05.2021 bis 21.06.2021 im Rathaus erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der erneuten Auslegung wurden mit Bekanntmachung vom 10.05.2021 am 10.05.2021 durch Anschlag an der Amtstafel ortsüblich bekannt gemacht.

Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 25.02.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB vom 19.05.2021 bis 21.06.2021 erneut beteiligt.



## 5. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Reichenbach hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB behandelt und mit Beschluss des Gemeinderates vom 24.06.2021 den Bebauungsplan mit Begründung i. d. Fassung vom 24.06.2021 als Satzung beschlossen.

Gemeinde Reichenbach, den 21.10.2021

  
Erster Bürgermeister Eduard Hochmuth



## 6. AUSFERTIGUNG

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung in der Fassung vom 24.06.2021 ausgefertigt. Die Richtigkeit der vorgenannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Gemeinde Reichenbach, den 21.10.2021

  
Erster Bürgermeister Eduard Hochmuth



## 7. INKRAFTTRETEN

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Gemeinderat wurde gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Bekanntmachung vom 21.10.2021 am 21.10.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem Tag der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB rechtsverbindlich in Kraft.

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

Gemeinde Reichenbach, den 21.10.2021

  
Erster Bürgermeister Eduard Hochmuth

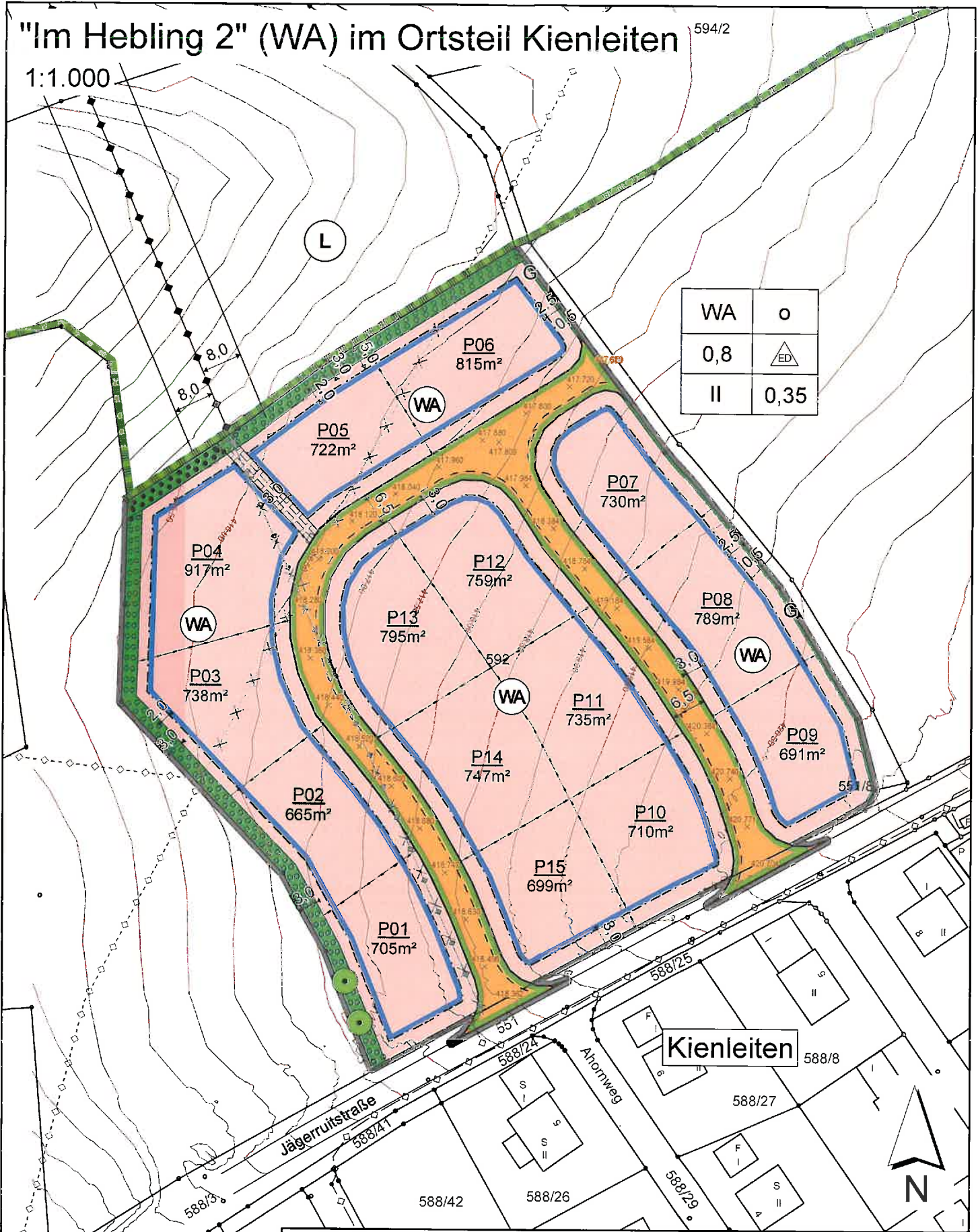


## 2 Planzeichnung und Legende



# "Im Hebling 2" (WA) im Ortsteil Kienleiten 594/2

1:1.000



## Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan "Im Hebling 2" (WA) im Ortsteil Kienleiten



Seite 7 von 24

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

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

Planzeichnung 27.02.2020  
Vorentwurf vom 27.02.2020  
Entwurf vom 23.07.2020  
2. Entwurf vom 25.02.2021  
Satzungsfassung vom 24.06.2021



ALTMANN Ingenieurbüro GmbH & Co. KG  
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

St.-Günther-Straße 4 D-93413 Cham  
FON +49 (0)99 71 200 31-10 www.altmann-ingenieure.de  
FAX +49 (0)99 71 200 31-11 info@altmann-ingenieure.de

# PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

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



1.1.3 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

○ 3.1 offene Bauweise

— 3.5 Baugrenze

WA = Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)	WA	○	offene Bauweise
GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,8	△ ED	nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig
Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)	II	0,35	GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)

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



6.1 Straßenverkehrsflächen mit Festsetzungen der Höhenlage in m ü. NHN



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

## 9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

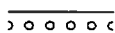


9oe Öffentliche Grünfläche

G

gliedernde Grünfläche

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



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

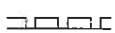


13.2.2 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)



13.2d Bindungen für die Erhaltung von Bäumen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

## 15. Sonstige Planzeichen



15.5 Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)



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

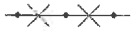
## NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN



Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579)



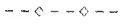
20 kV-Freileitung mit Schutzstreifen



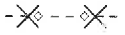
20 kV-Freileitung, wird verkabelt



Stromleitung unterirdisch



Wasserleitung unterirdisch



Wasserleitung unterirdisch - wird verlegt

## PLANLICHE HINWEISE



bestehendes Gebäude



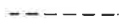
bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

P01  
705m<sup>2</sup>

Parzellennummer und -größe



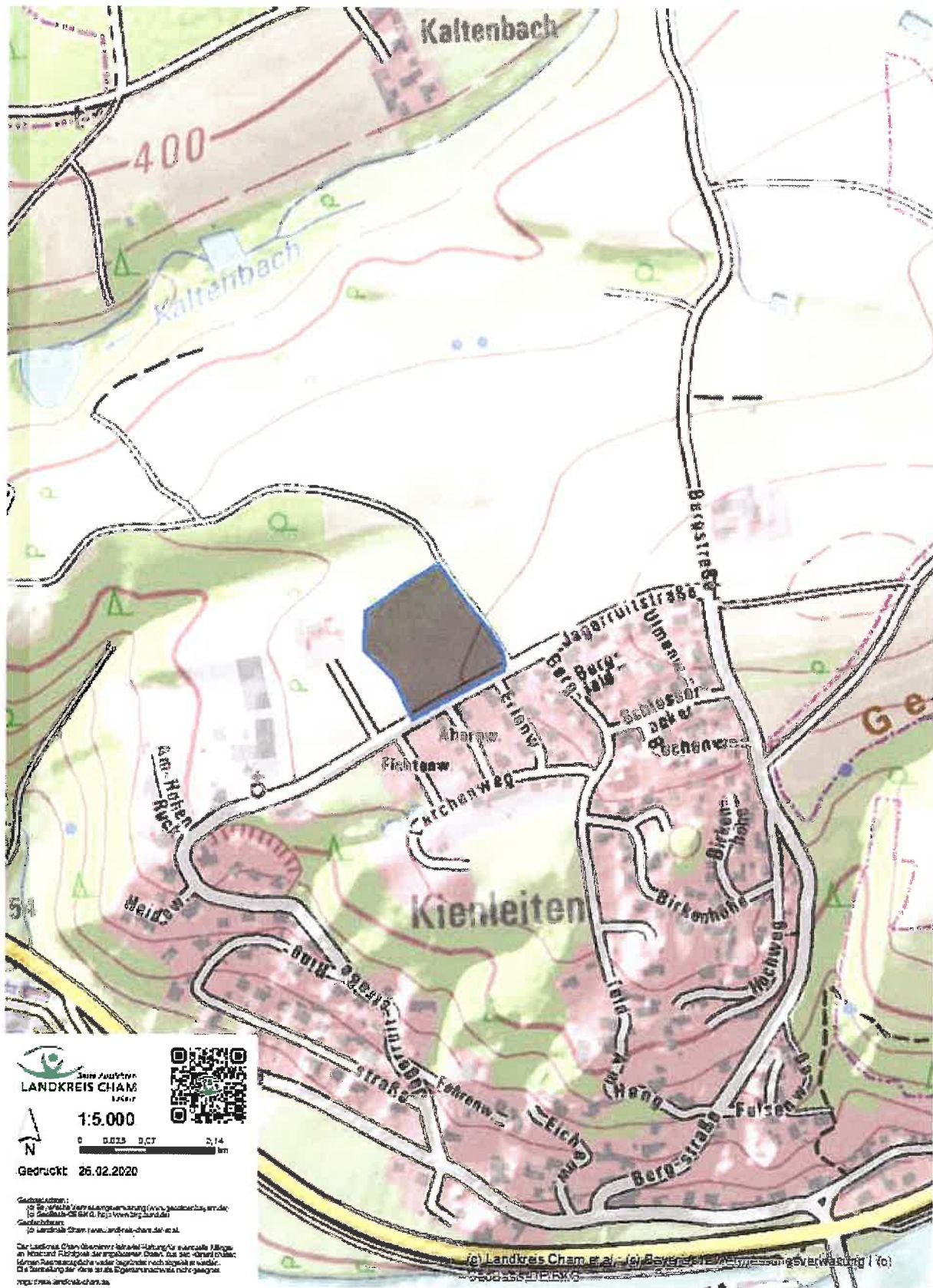
Höhenschichtlinie gemäß Vermessung



vorgeschlagener Mehrzweckstreifen



### 3 Lageplan



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

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

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

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

#### Zulässige Grund-/ Geschoßfläche

Grundflächenzahl - GRZ § 16 Abs. 2 BauNVO	Geschossflächenzahl - GFZ § 16 Abs. 2 BauNVO
max. 0,35	max. 0,8

#### Zahl der Vollgeschosse

Als Höchstmaß werden zwei Vollgeschosse (II) in den Ausführungen U+I, U+D, I+D oder I+I festgesetzt.

#### Höhe baulicher Anlagen

Wandhöhe Nebenanlagen (Garagen, Carports, sonstige Nebengebäude)	Wandhöhe Hauptgebäude	Firsthöhe Hauptgebäude
max. 4,00 m	max. 8,50 m	max. 9,50 m

#### Definition der Wandhöhe:

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

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

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

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

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

Ausgenommen von der Festlegung sind Antennen und Kamine.

#### Weitere Festsetzungen zu den baulichen Anlagen

Für die bauliche Gestaltung der Baukörper gilt Art. 8 BayBO

## **Dächer**

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

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

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

## **Fassaden**

Eine Blendwirkung von Fassadenmaterialien ist auszuschließen.

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

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

## **Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

Es sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

## **Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Zugelassen ist Einzelhaus- und Doppelhausbebauung in offener Bauweise.

## **Nicht überbaubare Flächen**

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

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

Die Erschließungsstraße ist als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

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

## **Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

Die festgesetzten Flächen in den Parzellen 4 und 5 werden mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Der Ver- und Entsorgungsträger erhält für diese Flächen das Recht zur Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung der mit Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

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

Die Verlegung aller erforderlichen Versorgungsleitungen hat grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen.

**Örtliche Bauvorschriften (Art. 81 BayBO)**

Abstandsflächen und Nebengebäude in Grenzbebauung:	Die Abstandsflächen regeln sich nach der BayBO in der jeweils gültigen Fassung. Bei Errichtung von Garagen oder Nebengebäuden an gemeinsamer Nachbargrenze hat sich der Nachbauende in Bezug auf Bauhöhe, Dachneigung und Dachdeckung etc. einem bereits an dieser Grenze bestehenden Nachbargebäude anzugleichen.
Stützmauern:	Stützmauern sind (möglichst als Trockenmauern aus Natursteinen auszubilden) mit einer sichtbaren Höhe von max. 1,20m zugelassen. Entlang der Erschließungsstraße sind eventuelle Stützmauern mit einem Mindestabstand von 1,00m zur Grenze zu errichten. Stützmauern sollten möglichst mit Kletterpflanzen berankt oder/und hinterpflanzt werden, um diese gut in das Umfeld integrieren zu können.
Zäune:	Zugelassen als Holzlatenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, Gitterzaun mit einer maximalen Höhe von 1,20m ab neu gestaltetem Gelände.
Sockel:	Sind nicht zulässig
Aufschüttungen/ Abgrabungen:	Aufschüttungen in den Parzellen sind bis max. 1,20 m und Abgrabungen bis max. 1,20 m ab Oberkante Urgelände zulässig. Dabei entstehende Böschungen sind mit einer Neigung flacher als 1:1,5 herzustellen. Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die Planungshöhen in m ü.NN darzustellen.
Kollektoren und PV-Anlagen:	Materialien, welche zur Nutzung von Sonnenenergie notwendig sind, sind zugelassen, wenn keine Blendwirkung zu erwarten ist. Photovoltaik- und Solaranlagen sind möglichst in oder parallel auf der Dachfläche aufgelagert auszuführen. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zugelassen.
Stellplätze und Garagen:	Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der GaStellV. Bei Garagenzufahrten wird ein Abstand von mind. 5,00 m zur Fahrbahn/ zum Gehweg festgesetzt.
Beleuchtung:	Es sind nur insektenunschädliche Beleuchtungen zulässig. Flutlichtanlagen sind unzulässig. Außen- bzw. Parkplatzbeleuchtungen sind so anzuordnen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der anschließenden Hauptstraße auszuschließen ist.

**Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zugelassen.

**Wasserversorgung / Abwasser- und Abfallversorgung**

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



## **5 Textliche Festsetzungen – GRÜNORDNUNGSPLAN**

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

#### **Allgemeine grünordnerische Festsetzungen**

##### Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

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

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

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

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

##### Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

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

##### Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Großbaum und ein Kleinbaum sowie mindestens ein Gehölz unter 4,00m vorzusehen. Pro Grundstück ist entlang der Erschließungsstraße mindestens ein Baum zu pflanzen. Ansonsten können die Baumstandorte frei gewählt werden.

Die Anlage offener Vorgärten wird empfohlen.

#### **Besondere grünordnerische Festsetzungen**

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

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

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

##### Öffentliche, gliedernde Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Auf der öffentlichen, gliedernden Grünfläche wird die Anlage von Wiesenflächen festgesetzt. Diese sind als extensive Wiesen mit einer artenreichen Grünlandmischung anzusäen und maximal 2- mal im Jahr zu mähen (mit Mähgutentfernung).

Der Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind nicht zulässig.

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

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

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

Der Abstand der einzelnen Sträucher beträgt 1,00 m.

Schnitthecken sind unzulässig.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind unzulässig.

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen sind die bestehenden Bäume und Sträucher zu erhalten.

Ausgefallene Pflanzen sind in der nächsten Pflanzperiode artgleich nachzupflanzen.

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie Stellplätze sind unzulässig.

Gehölzauswahlliste

Liste 1 Bäume:

Es sind nur Bäume mit natürlichem Habitus (natürlicher Wuchs- und Kronenform) zu verwenden; Bäume in Kugel-, Säulen-, Hänge- oder Trauerform sind unzulässig.

Bei der Pflanzung von Gehölzen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 406 „Falkensteiner Vorwald“ zulässig:

Laubgehölze		Standort		
Botanischer Name	Deutscher Name	feuchtnass	trockenmager	mesophil
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn			X
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn			X
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	X		
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke		X	
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	X		
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche			X
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss			X
<i>Crataegus laevigata</i> agg.	Zweigförmiger Weißdorn		X	
<i>Crataegus monogyna</i> agg.	Eingriffeliger Weißdorn		X	
<i>Daphne mezereum</i>	Seidelbast			X
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhätschen			X
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche			X
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche	X		
<i>Hedera helix</i>	Efeu			X
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche		X	X
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel, Espe, Aspe			X
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche		X	
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	X		X
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, Schwarzdorn		X	

<i>Pyrus communis</i>	Holzbirne		x	
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche		x	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche		x	x
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn		x	
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum, Pulverholz	x		
<i>Rosa canina</i>	Hecken-Rose		x	
<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere	x		
<i>Rubus fruticosus</i> agg.	Brombeere (Artengruppe)		x	x
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere			x
<i>Salix auria</i>	Öhrchen-Weide	x		
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide		x	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	x		
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	x		
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	x		
<i>Salix triandra</i>	Mandel-Weide	x		
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	x		
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder		x	x
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder			x
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere		x	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde			x
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde		x	
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	x		

\*mesophil: Bezeichnung für Pflanzen, die mittlere Feuchtigkeitsverhältnisse bevorzugen

#### Liste 2 Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Lonicera nigra</i>	Schwarze Heckenkirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa pendulina</i>	Alpen-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder

#### Mindestpflanzqualitäten

##### Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 2x verpflanzt, mind. 10/12cm Stammumfang, Obstbaum als Halb- oder Hochstamm
- In geschlossene Pflanzungen integriert:  
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150cm Höhe

**Sträucher:**

- Mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100cm Höhe

**Zeitpunkt der Pflanzung:**

Die Bepflanzungsmaßnahmen auf privaten Flächen sind in der dem Beginn der Gebäude-  
nutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

**Landschaftsfremde Arten (nicht zu verwenden)**

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

**Pflege und Nachhaltigkeit**

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

**Niederschlagswasser**

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

**Stell- und Parkflächen**

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

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

Für die Baugebietsflächen ist insgesamt eine Kompensation von 3.950,20 m<sup>2</sup> zu erbringen.  
Die Ermittlung des notwendigen Ausgleichs ist in der Begründung erläutert.

Es können außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Flächen für die Kompen-  
sation nach § 1a Abs. 3 Satz 4, 2. Halbsatz verbindlich zugeordnet werden. Alle Flächen be-  
finden sich innerhalb des Gemeindegebietes im Nahbereich zur überplanten Fläche.

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

**Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche von 3.933,26 m<sup>2</sup> wird an anderer  
Stelle als am Ort des Eingriffes in Natur und Landschaft verbindlich zugeordnet.

<b>Maßnahmennummer: A</b>	<b>Maßnahme:</b> Anpflanzung eines Laubwaldes
<b>Maßnahmentyp:</b> Naturschutzfachlicher Ausgleich	
<b>Lage der Fläche:</b> externe Ausgleichsfläche für das Baugebiet „Im Hebling 2“ (WA) im OT Kienleiten Gemarkung: Tiefenbach Flurstück Nr.: 676 Fläche gesamt: ca. 4.186 m <sup>2</sup> <b>davon benötigte Fläche: 3.933,26 m<sup>2</sup></b>	
<b>Ziel der Maßnahme:</b> Herstellung des Naturschutzfachlichen Eingriffsausgleichs	

**Begründung:** Einschlägige Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes

**Beschreibung der Maßnahmen:**

- Auftrag einer nährstoffreichen Mutterbodenschicht
- Initiale Waldrandgestaltung mit natürlicher Entwicklung (punktueller Pflanzung einzelner Gehölze oder in Kleingruppen, ca. 250 – 300 Pflanzen/ha, etwa 10m Breite)
- punktuelle Anpflanzung einzelner standortheimischer Laubgehölze
- Verwendung autochtonem Pflanzgutes (Artenliste 406 Falkensteiner Vorwald)
- Bei der Anlage von Zäunen ist aus Gründen des Artenschutzes ein Abstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und Boden einzuhalten

Waldrandgestaltung:

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

Heckenstrukturen: Mit der Anpflanzung ist zur biotopkartierten Hecke im Norden ein Mindestabstand von 5,0m einzuhalten. Die Lücken zwischen den biotopkartierten Heckenstrukturen sind durch eine mindestens zweireihige Hecke zu schließen.

Laubwald:

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

Auf dem Flurstück verläuft eine unterirdische Versorgungsleitung (Hauptwasserleitung) der Kreiswerke Cham (DN 125 AZ) von Norden nach Süden. Bei den Pflanzmaßnahmen ist die Leitungstrasse in einem Abstand von 3,0 m beiderseits der Leitungstrasse von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Der genaue Leitungsverlauf ist bei Bedarf mittels Suchschlitzen zu erkunden.

**Zeitlicher Ablauf:** Herstellung spätestens im Folgejahr des Satzungsbeschluss

**Ausführung Herstellung:** Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister

**Dauerhafte Erhaltung und Pflege:**

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

**Ausführung Pflege:** Gartenbaubetrieb oder Forstdienstleister

**Träger der Umsetzung, Erhaltung und Pflege:** Gemeinde Reichenbach

**Rechtliche Sicherung der Maßnahme:** Die Herstellung bzw. Umsetzung der Maßnahmen wird der UNB und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten angezeigt, die mit dem Träger bzw. der Bauleitung eine gemeinsame Abnahme vornehmen (Herstellungskontrolle), Meldung der Ausgleichsflächen an das LfU

### Sonstiges

Die festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baumaßnahme vor Baufertigstellung durchzuführen.

Alle Pflanzungen sind fachgerecht so zu pflegen, dass sie sich zu ihrer endgültigen Form und Größe entwickeln können und der Ein- und Durchgrünungseffekt erhalten bleibt.

Ausfallende Bäume und Sträucher sind nach zu pflanzen, wobei die Neupflanzungen ebenfalls den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen haben und in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu pflanzen und artgerecht zu entwickeln sind.

## 6 Textliche Hinweise

Abfallentsorgung	Alle Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die Müll- und Wertstofftonnen sind am Tag der Abholung an den Grundstückszufahrten bereit zu stellen.
Altlasten	Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei der Durchführung der Baumaßnahme Verdachtsflächen auftreten, so sind die Bauarbeiten einzustellen und das Landratsamt Cham zu benachrichtigen.
Bauantrag	Im Bauantrag sind sowohl die Urgeländehöhen als auch die geplanten Geländehöhen (Angaben in m ü. NHN) darzustellen. Bei den Bauvorlagen wird ein Freiflächengestaltungsplan empfohlen.
Beleuchtung / Lichtverschmutzung	Zur Vermeidung von Lichtemissionen, sind möglichst niedrige Leuchtpunkthöhen sowie die Ausrichtung der Lichtkegel in Richtung der Stellplätze oder Bebauung vorzusehen. Auf die Problematik der Lichtverschmutzung wird hingewiesen. Zum Verzicht auf überflüssige Beleuchtung wird aufgerufen.
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, 2,00 m Höhe, bei Flächenlagerung 1,00 m Höhe) zu lagern. Oberbodenlager sind oberflächlich mit Gründüngung anzusäen. Die Mieten dürfen nicht mit Maschinen befahren werden.
Brandschutz	Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweilig aktuellen Fassung der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr 2009-10 sowie nach den Bayerische Technische Baubestimmungen (BäyTB) Anlage A 2.2.1.1/1 zu erfolgen. Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind die Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von 75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden. Hydranten sollten in einem Abstand von max. 150 m zueinander errichtet werden. Der Hydrantenplan ist mit der örtlichen Feuerwehr abzustimmen. Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, z.B. durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden. Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen (einstimmig). Die Anordnung der Hydranten hat so zu erfolgen, dass diese von parkenden Autos nicht verstellt werden können. Im Winter müssen diese von Schnee und Eis frei sein. Die Verkehrsflächen sollten ganzjährig für Feuerwehrfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von 16 t befahrbar sein. Im Winter sind die Straßen von Schnee und Eis freizuhalten. Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Es wird empfohlen, gemäß



	<p>den gesetzlichen Bestimmungen die Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.</p> <p>Sofern Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal zu verlegen. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.</p> <p>Die Kreiswerke Cham können ein Löschwasservolumen von 48 m<sup>3</sup>/h bzw. 800 l/min aus dem öffentlichen Leitungsnetz liefern.</p>
Dachgestaltung	Insbesondere bei der Ausführung von Flachdächern wird eine Dachbegrünung empfohlen.
Denkmalschutz	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.
Digitale Infrastruktur	<p>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. Besonders hingewiesen wird darauf, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nach der derzeitigen Planung des Eigenbetriebs Digitale Infrastruktur Landkreis Cham das zukünftige Glasfasernetz des Landkreises an der Bergstraße vorgesehen ist;</li> <li>• die geplante Leitungsführung mit der Gemeinde Reichenbach abgestimmt ist und über das Geoinformationssystem des Landkreises eingesehen werden kann;</li> <li>• ein Anschluss des Baugebietes an die geplante Backbone-Leitung des Landkreises grundsätzlich möglich wäre, aber zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant ist, sofern kein privater Telekommunikationsanbieter das Gebiet mit Infrastruktur erschließen würde;</li> </ul> <p>zur Koordinierung wird empfohlen, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig 1 – 3 Monate vor Baubeginn dem Eigenbetrieb Digitale Infrastruktur Landkreis Cham (glasfaser@ira.landkreis-chgam.de, 09971/78-830) mitgeteilt wird.</p>
Einfahrtsbereiche	Das Plangebiet ist über zwei Anschlüsse an die Gemeindeverbindungsstraße „Jägerruitstraße“ im Süden erschlossen.
Einfriedungen	Bei notwendigen Einfriedungen sind diese vorzupflanzen (bspw. aus der Pflanzliste), um negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.
Grundwasserschutz	<p>Sofern Grundwasser ansteht, sind bauliche Anlagen im Grundwasserbereich fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG i.V.m. Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen nach sind zu beachten.</p> <p>Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p>
Immissionen	<p>Auf die entstehenden Emissionen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der umliegenden Flächen wird hingewiesen.</p> <p>Daneben sind Immissionen aus bereits genehmigten gewerblichen Nutzungen im Umfeld zu dulden.</p>
Landwirtschaft	Das Baugebiet grenzt zum Teil an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Auf die durch die Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Flächen entstehenden Staub-, Lärm- und Geruchsemissionen wird hingewiesen.

Landschaftsschutzgebiet	Im Norden grenzt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00579.01 „Oberer Bayerischer Wald“ an. Auf die Schutzbestimmungen gem. BayNatSchG wird verwiesen.
Nachbarschaftsrecht	Zu angrenzenden benachbarten Flächen sind nachfolgende Abstände entsprechend Art. 47 AGBGB einzuhalten: 0,50 m für Gehölze niedriger als 2,00 m Wuchshöhe 2,00 m für Gehölze höher als 2,00 m Wuchshöhe
Niederschlagswasser	Das auf den privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist an den öffentlichen Niederschlagswasserkanal in der öffentlichen Verkehrsfläche einzuleiten. Eine Versickerung im Plangebiet ist nicht möglich. Zusätzlich dazu ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Rückhaltevorrichtungen für die Wiederverwendung auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten. Hierfür werden seitens der Gemeinde im Zuge der Erschließung private Zisternen mit erstellt. Es wird empfohlen, für die Unterkellerungen und Kellergeschosse Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über die umgebende Geländehöhe zu legen.
Oberflächenwasser	Abfließendes Oberflächenwasser der Privatparzellen darf nicht auf öffentliche Verkehrsflächen (Bereich Grundstückszufahrten) oder in umgebende private Grundstücke abgeleitet werden.
Regenerative Energien	Die Nutzung von regenerativen Energien (z. B. Solarenergie, Erdwärme.) ist anzustreben.
Schichtwasser	Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor. Grundsätzlich ist mit Schicht- bzw. Hangwasser zu rechnen. 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. Keller und Wände im Bodenbereich sollten deshalb in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt werden. 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. Kies-schicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.
Schmutzwasserentsorgung	Das Schmutzwasser der Parzellen ist in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten.
Stellplatznachweis	Der erforderliche Stellplatznachweis ist abhängig von der tatsächlichen Nutzung und im Zuge der Einzelbaugenehmigung nachzuweisen.
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. Die bestehende 20 kV-Freileitung wird im Zuge der Erschließung verkabelt. Hierfür ist ein Fahr- und Leitungsrecht zwischen den Parzellen 4 und 5 festgesetzt.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. 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. Es geht hier nicht nur um die Verhinderung von Schäden durch Pflanzarbeiten, sondern auch um zu befürchtende Spätfolgen durch Bäume bzw. Baumwurzeln mit erschwertem Betrieb, Überwachung und Reparatur von unterirdischen Versorgungsanlagen.

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig der Bayernwerk zur Stellungnahme vorzulegen.

In jedem Fall ist ein Zusammenwirken der Beteiligten erforderlich. Pflanzungen von Sträuchern im Bereich von Erdkabeln sind nach Möglichkeit ebenfalls zu vermeiden.

Bei Annäherungen ist eine Verständigung erforderlich, damit die Pflanztiefe sowie die Sträucherart und deren Wurzelverhalten hinsichtlich der unterirdischen Versorgungsanlage überprüft werden kann.

Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden.

Bei der Bayernwerk Netz GmbH dürfen für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind vorzulegen.

Abgrabungen im Mastbereich können die Standsicherheit des Mastes gefährden und sind nur mit dem Einverständnis des Versorgungsträgers möglich.

Die Standsicherheit der Freileitungsmaste und die Zufahrt zu den Standorten muss zu jeder Zeit gewährleistet sein. Dies gilt auch für vorübergehende Maßnahmen.

Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Unterbringung der zusätzlich notwendigen Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzunehmen. Auf § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

Bei der Planung ist zu berücksichtigen:

- a. Verbrauchsreduzierung durch energiesparendes Bauen.
- b. Rationelle Energieversorgung durch Ausschöpfen von technischen Einrichtungen.
- c. Möglichkeiten zur Einsparung von Strom durch Technologien wie beispielsweise Wärmepumpen und Solaranlagen für die Brauchwasserbereitung.

Erfolgt dennoch eine Bebauung innerhalb der Baubeschränkungszone, sind die einzuhaltenden Mindestabstände gem. DIN VDE 0210 zu berücksichtigen.

Sichtdreiecke	Sichtdreiecke im Bereich von Ein- und Ausfahrten sind von Einbauten und niedriger Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind auszuästen.
Telekommunikation	<p>Die Deutsche Telekom AG wird aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Baugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung durchführen. Im Falle einer nachträglichen Parzellierung und Innenerschließung des Bereiches soll der Grundstückseigentümer sicherstellen,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dass für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist;</li> <li>- dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Deutschen Telekom AG eingeräumt wird;</li> <li>- dass eine rechtzeitige Abstimmung und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, so wie dies ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz §68 Abs. 3 beschrieben steht. Zur Abstimmung der Bauweise und für eine rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleitungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger ist es dringend erforderlich, dass sich der Bauherr rechtzeitig vor der Ausschreibung mit dem zuständigen Ressort PT112 Bauwarenstr. 4 93053 Regensburg Tel. 0800-3309747 in Verbindung setzt.</li> </ul> <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.</p> <p>Die Erschließung durch die Telekom AG kann auch über Funkverbindungen erfolgen.</p>
Wassergefährdende Stoffe	Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionsschutzrecht wird hingewiesen.
Wild abfließendes Wasser	<p>Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen. Das Planungsgebiet ist leicht von Südosten nach Nordwesten geneigt.</p> <p>Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen.</p> <p>Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke entstehen (Art. 37 BayWG).</p> <p>Weiterhin sollten die Bauwerber wild abfließendes Wasser bei der Freiflächen- und Gebäudeplanung berücksichtigen.</p>
Zugänglichkeit zu Normblättern	Alle in den Festsetzungen und Hinweisen genannten Gesetze, Verordnungen, Normen, Arbeitsblätter und Vorschriften werden bei der Gemeinde zur Einsicht bereitgehalten.

GEMEINDE

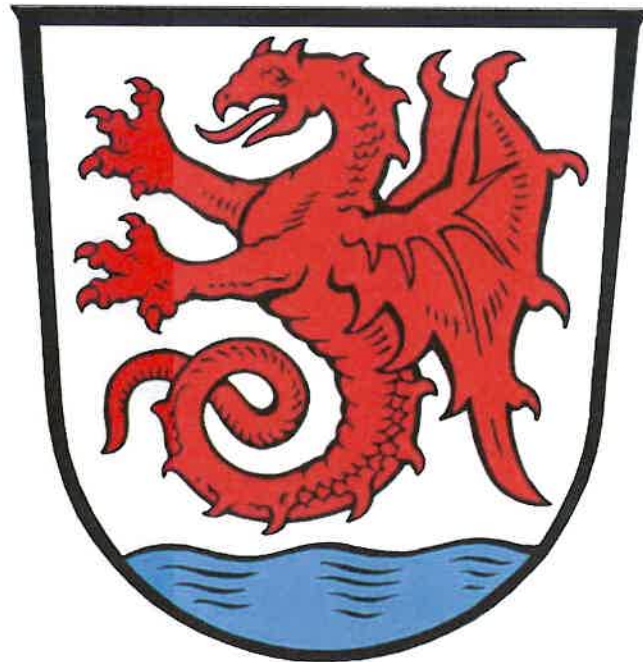
REICHENBACH

LANDKREIS

CHAM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERPFALZ



**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan**

# **„Im Hebling 2“ (WA) im Ortsteil Kienleiten**

**- Begründung mit Umweltbericht -**

Planverfasser:



Vorentwurfsfassung: 27.02.2020

Entwurfsfassung: 23.07.2020

2. Entwurfsfassung: 25.02.2021

Satzungsfassung: 24.06.2021

# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Planungsrechtliche Ausgangssituation</b> .....	<b>4</b>
2.1 Lage und Dimension.....	4
2.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung.....	6
2.3 Bauleitplanung.....	9
2.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung.....	9
2.3.2 Verbindliche Bauleitplanung.....	10
<b>3. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>10</b>
<b>4. Bedarfsbegründung</b> .....	<b>11</b>
<b>5. Wesentliche Auswirkungen</b> .....	<b>16</b>
5.1 Erschließung und technische Infrastruktur.....	16
5.2 Immissionsschutz.....	19
5.3 Denkmalschutz.....	20
5.4 Altlasten.....	21
5.5 Biotop.....	21
5.6 Natur- und Landschaftsschutz.....	21
5.7 Belange des Umweltschutzes.....	21
5.8 Artenschutzrechtliche Belange.....	22
5.9 Grünordnung.....	24
5.9.1 Leitziele der Grünordnung.....	24
5.9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	24
5.9.3 Ausgleichsmaßnahmen.....	25
<b>6. ANLAGE - Umweltbericht</b> .....	<b>27</b>
6.1 Beschreibung der Planung.....	27
6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens.....	27
6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	27
6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung.....	28
6.2.1 Landesplanung / Regionalplanung.....	28
6.2.2 Landschaftsplan.....	29
6.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen.....	29
6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes.....	29
6.3.1 Schutzgut Mensch.....	29

6.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	30
6.3.3	Schutzgut Boden.....	30
6.3.4	Schutzgut Wasser .....	31
6.3.5	Schutzgut Klima / Luft .....	31
6.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild.....	32
6.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	33
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	33
6.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	33
6.4.1	Schutzgut Mensch.....	33
6.4.2	Schutzgut Tiere / Pflanzen .....	34
6.4.3	Schutzgut Boden.....	35
6.4.4	Schutzgut Wasser .....	35
6.4.5	Schutzgut Klima / Luft .....	36
6.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter .....	36
6.4.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	37
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	37
6.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung.....	37
6.5.2	Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen .....	37
6.5.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	38
6.6	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung.....	38
6.7	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen.....	38
6.8	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen .....	38
6.9	Zusammenfassung .....	39



## 1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Anlass der verbindlichen Bauleitplanung ist die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen am Hauptort Reichenbach.

Die gute infrastrukturelle Anbindung über die Bundesstraße B 16 an die Städte Regensburg und Cham, die landschaftlich reizvolle Lage im Tal des Regen sowie im Umfeld des ehem. Benediktinerklosters Reichenbach bedingen die anhaltend hohe Nachfrage.

Die Gemeinde Reichenbach konnte nach erfolgreichen Grundstücksverhandlungen die Planungsflächen erwerben.

Diese sollen nun einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung zugeführt werden.

Die zuletzt in Reichenbach entwickelten Baugebiete konnten kurzfristig vollständig veräußert werden. Freie Bauparzellen sind hier nicht mehr verfügbar. Alternative Innenentwicklungspotentiale sind ebenfalls nicht entwickelbar.

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

Ziel des Bebauungsplans „Im Hebling 2“ ist es, neue Wohnbauflächen zur Deckung der konkreten Wohnbauflächennachfrage, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, in städtebaulich sinnvoller Lage bereitzustellen.

Die Planungsflächen knüpfen dabei an die vorhandenen Siedlungsflächen von Reichenbach an. Deren Infrastrukturen können weitergeführt werden.

Mit der vorliegenden Planung soll zusätzlich der nördliche Ortsrand von Reichenbach neu abgerundet und hin zur freien Landschaft ausreichend eingegrünt werden.

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

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

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

## 2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

### 2.1 Lage und Dimension

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

Die Planungsflächen befinden sich am nördlichen Ortsrand von Reichenbach und sind ca. 900 m vom Ortskern (ehem. Benediktinerkloster Reichenbach) entfernt.

Im Norden, Westen und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an.

Weiter Richtung Westen bestehen eine Art Einzelgehöft, das als gemischte Nutzung (Wohnen und Gewerbe) einzustufen ist, sowie gewerbliche Nutzungen.

Im Süden grenzen gemischt und wohnbaulich genutzte Flächen an.

Die Planungsflächen werden über die bestehende Jägerruitstraße im Süden sowie einen Flurweg im Osten erschlossen.

Die Planungsflächen sind leicht von Südosten (423 m ü.NN) nach Nordwesten (415 m ü.NN) geneigt und wurden bislang landwirtschaftlich als Acker/Wiese/Grünland genutzt.

Durch die Planungsflächen hindurch verläuft eine oberirdische 20 kV-Freileitung der Bayernwerk von Nord nach Süd. Daneben befindet sich eine unterirdische Hauptwasserleitung AZ 125 der Kreiswerke Cham in diesem Bereich.

Im Nord- und Südwesten sind kleinteilige Grün- bzw. Gehölzstrukturen (Laubgehölze) vorhanden. Diese sind jedoch nicht als Biotope amtlich kartiert. Diese sollen, sofern möglich, erhalten werden.



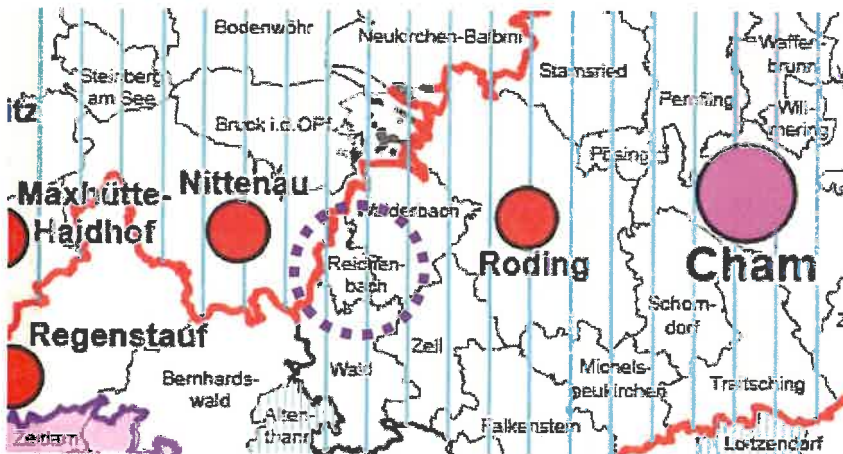
Topografische Karte mit Lage des Planungsbereiches (rot) zum Ortskern, o.M.

Der Bebauungsplan umfasst insgesamt eine Fläche von 1,4 ha und gliedert sich wie folgt:

Nutzung	Flächen
Allgemeines Wohngebiet	11.218,10 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	1.892,76 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	704,67 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>13.815,53 m<sup>2</sup></b>

## 2.2 Landes- und Regionalplanung / Raumordnung

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



Auszug LEP 2020, Anhang 2 Strukturkarte

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

### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

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

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

### 1.1.3 Ressourcen schonen

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

### 1.2.2 Abwanderung vermindern

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

*(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten*

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,

- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

### 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

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

### 2.2.4 Vorrangprinzip

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

- Planungen und Maßnahmen zur Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- der Ausweisung räumlicher Förderschwerpunkte sowie diesbezüglicher Fördermaßnahmen und
- der Verteilung der Finanzmittel,

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

### 3.1 Flächensparen

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

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

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

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

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

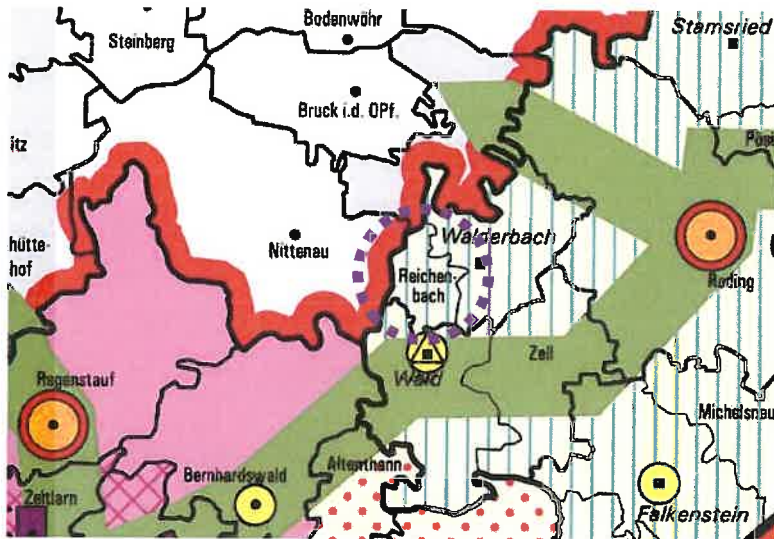
Der **Regionalplan Region Regensburg 2011** ordnet Reichenbach ebenfalls dem ländlichen Teilraum zu, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll.

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

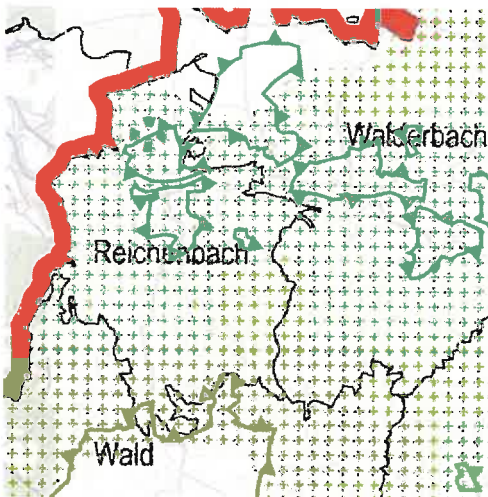
Die Planungsflächen liegen innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 21 „Süd- und Westabfall des Falkensteiner Vorwaldes und Durchbruchstäler des Regen“. Dies sind Gebiete, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt.



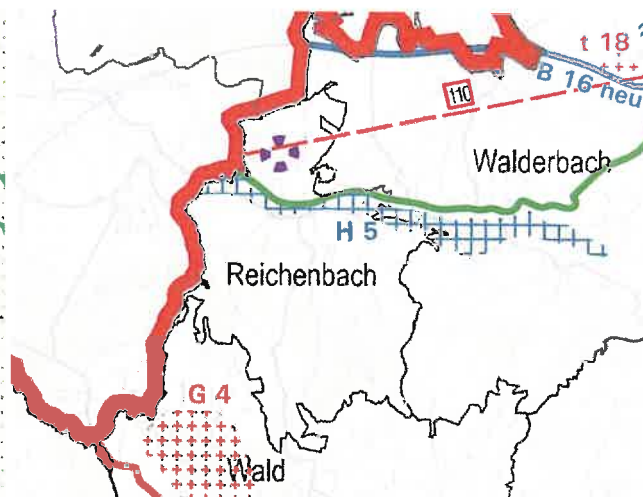
Nördlich der Planungsflächen verläuft eine 110 kV-Freileitung, die jedoch nicht mehr vorhanden ist und durch eine 20 kV-Freileitung ersetzt wurde, die durch die Planungsfläche verläuft. Naturschutzgebiete, regionale Grünzüge, Trenngrün, Vorranggebiete für Natur, Wasser, Landschaft o.ä. sind nicht betroffen.



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 1 Raumstruktur



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 3 Landschaft und Erholung



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 2 Siedlung und Versorgung

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

## 2.3 Bauleitplanung

### 2.3.1 Vorbereitende Bauleitplanung

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

Hierin sind die Planungsflächen als landwirtschaftliche Flächen dargestellt.

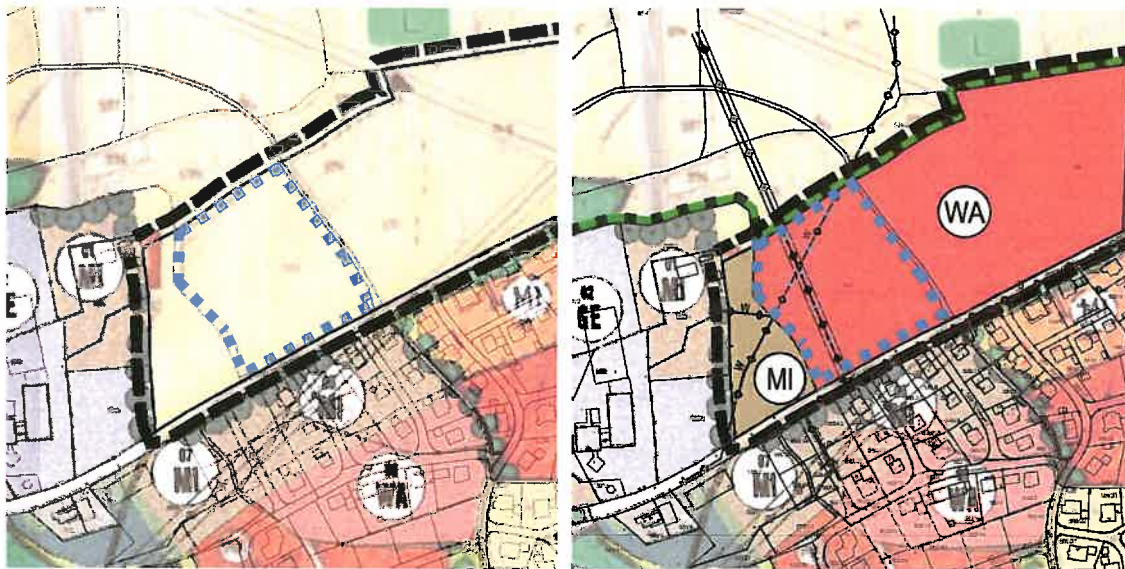
Nördlich, östlich und westlich der Planungsflächen sind landwirtschaftliche Flächen, ein Landschaftsschutzgebiet sowie ein Uran-Aufsuchungsfeld dargestellt. Letzteres ist nicht mehr vorhanden. Weiter Richtung Westen ist ein Einzelgehöft dargestellt.

Die Umgrenzung des Landschaftsschutzgebietes wurde zwischenzeitlich geändert und verläuft nun nördlich der Planungsflächen.

Weiter Richtung Norden ist eine Hochspannungsfreileitung dargestellt. Die Freileitung wurde zwischenzeitlich durch eine 20 kV-Freileitung ersetzt, die nun von Nord nach Süd durch die Planungsflächen hindurch verläuft.

Bei der 2. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes vom 15.11.2000 erfolgte südlich der Planungsflächen die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen zu gemischten Bauflächen. Das Einzelgehöft im Westen wurde als Mischgebiet dargestellt.

Im Zuge der 7. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes, die gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt wird, erfolgt eine Änderung von bisher dargestellten landwirtschaftlichen Flächen in eine nutzungsbeschränkte Gewerbefläche, ein Misch- sowie ein allgemeines Wohngebiet.



Links: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan Reichenbach mit Umgrenzung der 7. Deckblattänderung und Planungsflächen (blau), rechts: Darstellung der 7. Deckblattänderung mit WA und Planungsflächen (blau)

Durch die Planungsfläche hindurch verläuft eine unterirdische Hauptwasserleitung AZ 125 der Kreiswerke Cham.

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

Somit ist das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB beachtet und eine geordnete, städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

### 2.3.2 Verbindliche Bauleitplanung

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

Gleiches gilt für die Hofstelle weiter östlich der Planungsflächen.

Die südlich angrenzenden Bauflächen sind dagegen als § 30er Bereiche zu bezeichnen. Die hier wirksamen Bebauungspläne setzen angrenzend an die Planungsflächen Mischgebiete fest, in denen vorrangig Wohn- oder Gewerbenutzungen zulässig sind.

Diese üben eine städtebauliche Prägung auf die Planungsfläche aus.

## 3. Städtebauliche Konzeption

Anlass der Planung ist, die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen an einem städtebaulich sinnvollen und realisierbaren Standort zu decken.

Auf die städtebauliche Alternativenprüfung zur 7. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes wird verwiesen.

Die Planungsflächen knüpfen nördlich an den vorhandenen Siedlungsbestand von Reichenbach an, an deren Infrastrukturen kann angeknüpft werden.

Die Erschließung erfolgt über zwei Anschlüsse an die Jägerruitstraße im Süden. Zusätzlich dazu erfolgt eine untergeordnete Anbindung an den östlichen Flurweg für eine zukünftige Erweiterung.

Die insgesamt 15 Parzellen sind mit einer Art Ringstraße erschlossen und mit Müllfahrzeugen anfahrbar.

Eine direkte Erschließung der östlichen Bauflächen (Parzellen Nr. 6 – 9) über den östlich gelegenen Flurweg ist nicht vorgesehen. Dieser müsste hierfür ausgebaut und im Kreuzungsbereich zur Jägerruitstraße aufgeweitet werden, was die Gemeinde jedoch nicht vorsieht. Der Flurweg soll zukünftig weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar sein.

Die Parzellen 6 – 9 sind somit ebenfalls über die interne Ringstraße erschlossen. Ein 0,50 m breiter, öffentlicher Grünstreifen trennt diese vom östlichen Flurweg. Um diese Parzellen in ihrer Bebaubarkeit nicht einzuschränken, sind die östlichen Baugrenzen mit 2,50 m Abstand zur Grünfläche bzw. 3,0 m Abstand zum Flurweg festgesetzt.

In den Parzellen, die eine Größe von 700 bis 1.070 m<sup>2</sup> aufweisen, ist eine offene Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern möglich. Es sind maximal zwei Vollgeschosse bei einer maximalen Grundflächenzahl von 0,35 zulässig.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes erfolgt die Verkabelung der bestehenden 20 kV-Stromfreileitung sowie der bestehenden Trinkwasserleitung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

Für die Verkabelung der Stromleitung ist zwischen den Parzellen 4 und 5 ein Fahr- und Leitungsrecht notwendig.

Erfolgt dennoch eine Bebauung innerhalb der Baubeschränkungszone, sind die einzuhaltenen Mindestabstände gem. DIN VDE 0210 zu berücksichtigen.

Würde diese Verlegung/ Verkabelung nicht erfolgen, entstünden ungünstige Grundstücke mit ungeeigneten Baufenstern. Abweichende Abstandsregelungen wären erforderlich.

Im Norden und Westen erfolgt eine Eingrünung auf öffentlichem Grund hin zur freien Landschaft, um eine Realisierung und Pflege der Eingrünung hin zur freien Landschaft langfristig zu gewährleisten. Grund hierfür ist der neu entstehende Ortsrand sowie das angrenzende



Landschaftsschutzgebiet. Hier rücken die Baugrenzen insgesamt 5 m von der Grundstücksgrenze ab.

Auf eine Eingrünung in Richtung Osten wird bewusst verzichtet, da in diese Richtung künftig eine Erweiterung des Baugebietes vorgesehen ist.

Im nord- und südwestlichen Randbereich befinden sich bereits einzelne Laubbäume sowie Heckenstreifen. Diese sind zur Erhaltung festgesetzt.

Neben der Eingrünung der Planungsflächen kann innerhalb des Gemeindegebietes der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich erbracht werden.

#### 4. Bedarfsbegründung

Bei der Bedarfsermittlung für Wohnbauflächen sind folgende Faktoren zu berücksichtigen:

- die natürliche Bevölkerungsentwicklung,
- die Haushaltsstrukturveränderung (Abnahme der durchschnittlichen Haushaltsgröße, steigende Raumansprüche der Wohnbevölkerung durch steigende individuelle Raumansprüche sowie die abnehmenden Haushaltsgrößen bei häufig gleichbleibenden Wohnungsgrößen),
- der Ersatz für Abriss und Umnutzung von Wohnungen (Sanierungsbedarf),
- gegebenenfalls ein nicht ausgeglichener Wohnungsmarkt (fehlendes Angebot trotz bestehendem Bedarf, z.B. durch Hindernisse in der Baulandbereitstellung und Flächenverfügbarkeit) und
- die bestehenden und aktivierbaren Baulückenpotenziale für eine Innenentwicklung.

#### Bevölkerungsentwicklung

Das Bayerische Landesamt für Statistik, Fürth, geht in der Regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2038 (Stand Januar 2020) für den Landkreis Cham von einer „stabilen“ Bevölkerungsentwicklung von -2,5 bis unter 2,5 % aus. Demnach soll die Bevölkerung im Landkreis von 127.900 (2018) auf etwa 128.200 Menschen (2038) ansteigen.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2008	1 233	17	1,4
2009	1 233	-	-
2010	1 242	9	0,7
2011	1 199	- 43	-3,5
2012	1 222	23	1,9
2013	1 245	23	1,9
2014	1 299	54	4,3
2015	1 301	2	0,2
2016	1 307	6	0,5
2017	1 304	- 3	-0,2

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, Statistik kommunal 2018 Gemeinde Reichenbach; Hrsg. März 2019

Die Bevölkerungszahl der Gemeinde Reichenbach steigt seit dem Jahr 2008, mit Ausnahme der Jahre 2009, 2011 und 2017, kontinuierlich an.

Nach Angaben des Bayerischen Landesamtes für Statistik, Fürth, betrug die Einwohnerzahl der Gemeinde Reichenbach am 31.12.2019 insgesamt 1.316 Einwohner.

Weiter werden in der Bevölkerungsvorausberechnung des Bayerischen Landesamtes für Statistik für Reichenbach folgende Zahlen prognostiziert:

Jahr (jeweils zum 31.12.)	Einwohnerzahl
2020	1.330
2021	1.340
2022	1.350
2023	1.360
2024	1.370
2025	1.380
2026	1.390
2027	1.390
2028	1.400
2029	1.400
2030	1.410
2031	1.410

Demnach wird die Bevölkerung von 2020 (1.330 EW) bis 2031 (1.410 EW) um 80 Einwohner bzw. 6 % steigen. Das bedeutet, dass die Einwohnerzahl jährlich um 0,55 % bzw. 7,3 Einwohner zunehmen wird.

#### Siedlungsdichte

Die bestehende Siedlungsdichte (Einwohner je Hektar) wird sich aufgrund der Verkleinerung künftiger Grundstücksgrößen in Zukunft vergrößern.

Dies ist damit zu begründen, dass sich die Bestandsgrundstücke, welche aktuell etwa 700 bis 750 m<sup>2</sup> umfassen, in den Folgejahren auf etwa 600 m<sup>2</sup> verkleinern werden.

Nach den Prognosen des Landesamtes wird die Bevölkerung der Gemeinde Reichenbach bis zum Jahr 2030, in einen Planungszeitraum von 10 Jahren, um etwa 80 EW auf insgesamt 1.410 EW steigen.

Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha entspricht dies einem statistischen **Bedarf von 2,29 - 2,67 ha Wohnbauflächen.**

#### Haushaltsstrukturveränderung

Außerdem wird zukünftig mit einer Verringerung der Belegungsdichte (Einwohner pro Wohneinheit) zu rechnen sein. Diese Reduzierung fällt in den Gemeinden unterschiedlich stark aus und ist von den unterschiedlichen Wohnbedürfnissen abhängig.

Eine Analyse der Belegungsdichte in der Gemeinde Reichenbach ergab eine Belegungsdichte von 3,20 EW/WE im Jahr 2011. Diese reduzierte sich bis zum Jahr 2019 auf 3,06 EW/WE. Im Durchschnitt erreichte die Verringerung einen Wert von 0,04 EW/Jahr:

Jahr	Einwohner	Anzahl Wohneinheiten	Belegungsdichte	Veränderung
2011	1.199	375	3,20 EW/WE	-
2012	1.222	379	3,22 EW/WE	+ 0,02/Jahr
2013	1.245	388	3,21 EW/WE	- 0,01/Jahr
2014	1.299	399	3,26 EW/WE	+ 0,05/Jahr
2015	1.301	407	3,19 EW/WE	- 0,07/Jahr

2016	1.307	415	3,15 EW/WE	- 0,04/Jahr
2017	1.304	417	3,12 EW/WE	- 0,03/Jahr
2019	1.316	429	3,06 EW/WE	- 0,06/Jahr
<b>2031</b>	<b>Prognose</b>		<b>2,58 EW/WE</b>	

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, eigene Berechnungen

Überträgt man eine fortlaufende Reduzierung von 0,04 EW/Jahr auf einen Beurteilungszeitraum bis 2031, so wird sich diese voraussichtlich weiter um 0,48 auf etwa 2,58 EW/WE reduzieren.

Bei einer angenommenen Belegungsdichte von 2,58 EW/WE im Jahr 2031 ergibt sich auf der Basis von ca. 429 Wohneinheiten ein Einwohnerequivalent von 206. Bei einer durchschnittlichen Siedlungsdichte von 30-35 EW/ha ergibt sich rechnerisch ein **Bedarf von 5,89 – 6,87 ha Bauflächen**.

Gemäß der statistischen Prognose des Bayerischen Landesamtes für Statistik ergibt sich für die Bedarfsberechnung nun folgende Übersicht:

Bevölkerungsentwicklung	ca. 2,29 – 2,67 ha
<u>Haushaltsstrukturveränderung</u>	<u>ca. 5,89 – 6,87 ha</u>
<b>Gesamt</b>	<b>ca. 8,18 – 9,54 ha</b>

#### Vergleich – Entwicklung der Baufertigstellungen

Zur Absicherung der mit Unsicherheiten behafteten Bauflächen-Bedarfsprognose ist es sinnvoll, die in den vergangenen Jahren tatsächlich fertig gestellten Wohngebäude mit der Bedarfssprognose zu vergleichen.

Eine Analyse der bisher erfolgten Baufertigstellungen ergab:

Jahr	Wohngebäude (Neuerrichtungen)	Wohnungen in Wohngebäuden (Neuerrichtungen)	Anzahl der WE pro Neuerrichtung
	Anzahl	Anzahl	WE
2011	4	6	1,5
2012	3	4	1,33
2013	7	9	1,3
2014	6	9	1,5
2015	8	8	1
2016	6	8	1,33
2017	2	2	1
<b>Mittelwert</b>	<b>5,14</b>	<b>6,57</b>	<b>1,28</b>

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik, Fürth, eigene Berechnungen

Bei einem Ansatz von weiterhin im Durchschnitt 5,14 Wohngebäuden pro Jahr mit 6,57 Wohneinheiten ergäbe sich im Planungszeitraum von 10 Jahren ein Bedarf von ca. 51,4 Wohngebäuden mit 65,7 Wohneinheiten.

Bei einer künftigen Belegungsdichte von durchschnittlich 2,58 EW/WE ergibt sich ein Einwohnerequivalent von 169 Einwohnern. Bei einer durchschnittlichen Dichte von 30-35 EW/ha ergäbe sich rechnerisch ein Bedarf von knapp **4,84 – 5,65 ha Bauflächen**.

Dieses Kapitel stellt lediglich eine Vergleichsberechnung an, um dem ermittelten Prognosebedarf den tatsächlich nachweisbaren Baufertigstellungen der vergangenen Jahre gegenüberzustellen.

Im Ergebnis zeigt sich ein Abweichen gegenüber dem ermittelten Bedarf von 8,18 – 9,54 ha, die Vergleichsberechnung würde ein geringeres Entwicklungspotential begründen.

### Vorrang der Innenentwicklung

*Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig – die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und – flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Es ist anzustreben, die Versiegelung von Freiflächen möglichst gering zu halten (vgl. LEP).*

In Zusammenarbeit mit dem Landratsamt Cham erstellt die Gemeinde Reichenbach bereits seit mehreren Jahren ein Leerstands- und Baulückenkataster. Dieses wird mehrmals im Jahr aktualisiert und auf neue Informationen/ Änderungen geprüft.

Aktuelle Informationen aus dem **Baulückenkataster** liegen nicht vor.

Nach einer Luftbildauswertung ist erkennbar, dass in der Gesamtgemeinde ca. 40 Baulücken vorhanden sind. Diese konzentrieren sich vorrangig auf die neu entwickelten Baugebiete in Reichenbach West und im Ortsteil Kienleiten.

Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass das faktische Vorhandensein unbebauter Grundstücke keinerlei Aussage über deren Verfügbarkeit trifft.

Die vorhandenen Baulücken liegen überwiegend in Privateigentum, deren Eigentümer nicht abgabe- oder baubereit sind. Somit stehen hier Bauwerbern keine freien Bauflächen zur Verfügung.

Einige dieser Flächen sind aus Gründen einer schwierigen Erschließungssituation oder eines hohen Grundwasserstandes nicht realisierbar.

Selbst wenn es der Gemeinde (unter erheblichem Aufwand) gelänge, wenigstens einen Teil der vorhandenen Baulücken zu schließen und zu entwickeln, kann damit dennoch der konkret bestehende Wohnbauflächenbedarf nicht gedeckt werden.

Neben dem Baulückenkataster wird ein **Leerstandskataster** für das Gemeindegebiet geführt. Dieses enthält Informationen zur Lage und Art des Leerstandes.

Aus dem Kataster geht hervor, dass aktuell in der Gesamtgemeinde insgesamt 3 Leerstände an Wohngebäuden vorhanden sind.

Nach aktuellen Informationen des Bayerischen Landesamtes für Statistik verfügt die Gemeinde Reichenbach aktuell (Stand 31.12.2019) über 293 Wohngebäude. Im Verhältnis zur aktuellen Leerstandszahl kann festgestellt werden, dass in der Gemeinde ein Leerstand von 1,02 Prozent herrscht.

Dieser Wert ist für eine Gemeinde wie Reichenbach mit einer Größe von 10,53 km<sup>2</sup> bezeichnend gering.

Die bestehenden Potentiale aus Sanierung und Umnutzung des Baubestandes können den ermittelten Bedarf allein nicht auffangen. Die Neuausweisung neuer Wohnbauflächen ist somit notwendig.

Die aktuelle Zinspolitik bewirkt zusätzlich, dass immer mehr Menschen in Wohneigentum investieren wollen, anstatt ihr Geld anzulegen oder Banken anzuvertrauen. Diesen Trend darzustellen, ist jedoch mit erheblichen Unsicherheiten verbunden.

Von der Herausnahme einer Wohnbaufläche aus dem wirksamen FNP an anderer Stelle im Gemeindegebiet wird aufgrund der dringenden Nachfrage nach Wohnbauflächen im Gesamtgemeindegebiet abgesehen.

Die Gemeinde Reichenbach ist weiterhin bemüht, bestehende Baulücken zu schließen und leerstehende Gebäude einer neuen Nutzung zuzuführen.

Gemäß den Zielen der Innenentwicklung und nachhaltigen Stadtentwicklung sollen im Wesentlichen Innenpotenziale genutzt, Baulücken geschlossen sowie einzelne Ortsrandarrondierungen in Anknüpfung an vorhandene Siedlungseinheiten entwickelt werden.

Die vorliegende Bauleitplanung entspricht mit einer Ortsrandarrondierung im Norden von Kienleiten diesem Ziel.

### Zusammenfassung

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen in der Gemeinde Reichenbach ist insbesondere im Ortsteil Kienleiten sehr hoch. Dies ist mit der guten Anbindung an die Bundesstraße B 16, der landschaftlich reizvollen Lage am Kloster Reichenbach sowie im Tal des Regen zu begründen.

Dass die Nachfrage hier besonders hoch ist, zeigt die bisherige Entwicklung der Baugebiete „Kienleiten West II“, „An der Jägerruitstraße“ inklusive 3 Erweiterungen sowie „Bergfeld“: hier sind bereits alle Parzellen verkauft, der Großteil ist bereits bebaut. Ausschließlich vereinzelt Parzellen sind derzeit noch unbebaut.

Auch für die Planungsflächen liegen der Gemeinde bereits zahlreiche Anfragen vor.

Es ist zu erwarten, dass nach Fertigstellung der Erschließung eine zeitnahe Bebauung erfolgen wird. Dies gewährleistet zudem ein Bauzwang, der in den Kaufverträgen enthalten sein wird.

Bei der Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“ in der Gemeinde Reichenbach wurden die Planungsflächen bereits für eine bauliche Entwicklung berücksichtigt. Eine Herausnahme von geplanten Bauflächen aus dem vorhandenen Landschaftsschutzgebiet ist somit nicht erforderlich.

Ziel der Gemeinde ist es, den Ortsteil Kienleiten beidseitig der Jägerruitstraße zu entwickeln. Da bislang nur südlich der Straße eine Bebauung vorhanden war, war eine Bauflächenentwicklung an der geplanten Stelle sowohl notwendig als auch zu erwarten.

Die vorhandene Jägerruitstraße kann zur Erschließung der Planungsflächen genutzt werden.

Damit knüpfen die Planungsflächen an bereits bestehende Siedlungsflächen von Kienleiten an.

Der Bebauungsplan, der die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes und somit Wohnbauflächen vorsieht, umfasst eine Fläche von rund 1,4 ha.

Damit deckt die verbindliche Bauleitplanung kurzfristig den Wohnbauflächenbedarf für die Gemeinde Reichenbach ab.

Alternative, freie Grundstücke in der Gemeinde stehen aktuell für eine Wohnbauflächenentwicklung nicht zur Verfügung.

## 5. Wesentliche Auswirkungen

### 5.1 Erschließung und technische Infrastruktur

#### Öffentliche Verkehrsflächen

Die Planungsflächen sind über die bestehende Jägerruitstraße im Süden (Ortsstraße) erschlossen. Diese ist ausreichend dimensioniert.

Zusätzlich verläuft im Osten ein Flurweg von der Jägerruitstraße in Richtung Norden. Dieser bleibt von der Planaufstellung unberührt. Der vorhandene Weg sowie die Zufahrtsbereiche bleiben unverändert.

In etwa 480 m südlicher Entfernung verläuft die Staatsstraße St 2149, in ca. 1,3 km östlicher Richtung die Kreisstraße CHA 28. Über diese besteht eine Verbindung zur Bundesstraße B 16, ca. 1,6 km nördlich entfernt.

Die interne Erschließung erfolgt über eine Art Ringstraße mit zwei Anschlüssen an die Jägerruitstraße. Zusätzlich dazu erfolgt eine untergeordnete Anbindung an den östlichen Flurweg für eine zukünftige Erweiterungsmöglichkeit.

Eine direkte Erschließung der östlichen Bauflächen (Parzellen Nr. 6 – 9) über den östlich gelegenen Flurweg ist nicht vorgesehen. Dieser müsste hierfür ausgebaut und im Kreuzungsbereich zur Jägerruitstraße aufgeweitet werden, was die Gemeinde jedoch nicht vorsieht. Der Flurweg soll zukünftig weiterhin für den landwirtschaftlichen Verkehr nutzbar sein. Die Parzellen 6 – 9 sind somit ebenfalls über die interne Ringstraße erschlossen. Ein 0,50 m breiter, öffentlicher Grünstreifen trennt die Parzellen vom östlichen Flurweg.

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

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

#### Trinkwasserversorgung

Die Versorgung der Planungsflächen mit Trink- und Brauchwasser ist über die bestehenden Leitungen der Hochdruckzone der Kreiswerke Cham bzw. eine Verlängerung der Bestandsleitung gesichert. Der Druck ist ausreichend hoch.

Die bestehende unterirdische Hauptwasserleitung DN 125 AZ, die von Nordosten nach Südwesten den westlichen Teil der Flächen durchläuft, wird im Zuge der Erschließung innerhalb des Baugebietes verlegt. Ein Anschluss an diese ist nicht vorgesehen.

Diese Leitung befindet sich in der Niederdruckzone und wird über den Hochbehälter Reichenbach versorgt (Wasserspiegelhöhe 438,70 m ü.NHN, 2.000 m<sup>3</sup>). Die Druckverhältnisse sind hier entsprechend gering.

#### Schmutzwasserentsorgung

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

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

Für die Planungsflächen selbst wird ein Trennsystem empfohlen.

Abwasser ist so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird (§ 55 Abs. 1 Satz 1 WHG).



### Niederschlagswasserentsorgung

Ein detailliertes Bodengutachten liegt derzeit nicht vor. Auf Grundlage eines Sickerversuches ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich.

Das auf den Planungsflächen anfallende Niederschlagswasser floss bislang der Topografie folgend in Richtung Nordwesten ab.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes werden von der Gemeinde in den Bauparzellen Zisternen zur Sammlung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers erstellt.

Das damit auf Privatgrund gesammelte Niederschlagswasser wird anschließend gedrosselt in den anstehenden, öffentlichen Niederschlagswasserkanal innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen eingeleitet und innerhalb des Gebietes in einer unterirdischen Rückhaltung (innerhalb der Verkehrsflächen) gesammelt.

Gleiches geschieht mit dem Niederschlagswasser der öffentlichen Flächen, das zunächst in die unterirdische Rückhaltung innerhalb des Baugebietes eingeleitet wird.

Von hier erfolgt eine gedrosselte Ableitung in die bereits bestehenden Regenrückhaltebecken am Lärchenweg, die zu diesem Zweck erweitert werden können.

Ein Nachweis, dass die dafür erteilte wasserrechtliche Erlaubnis sowie die zugehörigen Abwasseranlagen (Rückhaltung, Behandlung) noch ausreichend sind, wird im Rahmen der Erschließungsplanung erbracht.

Eine Niederschlagswasserableitung über das nordwestlich liegende Tal mit Einleitung in den Kaltenbach stellt aufgrund der Distanz zum Bach, die damit notwendigen Leitungslängen sowie die bestehenden, erweiterungsfähigen Regenrückhaltebecken im unmittelbaren Umfeld der Planungsflächen keine Alternative dar.

Für die Grauwassernutzung sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung der Kreiswerke Cham zu beachten.

### Grundwasser

Aufgrund der Topografie der Planungsflächen ist ein hoher Grundwasserflurabstand anzunehmen.

Oberirdische Gewässer sind im Planungsbereich nicht vorhanden.

Aufgrund der Topografie der Flächen muss bei (Stark)Regenereignissen mit dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser gerechnet werden. Entsprechende Sicherungsvorkehrungen sind zu prüfen.

### Brandschutz

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

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

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes hat unter Berücksichtigung der jeweilig aktuellen Fassung der „Richtlinie Flächen für die Feuerwehr 2009-10 sowie nach den Bayerische Technische Baubestimmungen (BäyTB) Anlage A 2.2.1.1/1 zu erfolgen.

Zur Sicherstellung der notwendigen Löschwasserversorgung nach Art. 1 Abs. 2 BayFwG muss die Löschwassermenge nach dem aktuellen DVGW-Arbeitsblatt W 405 berechnet und bei der Erschließungsmaßnahme ausgeführt werden. Dabei sind gem. DVGW-Information WASSER Nr. 99 Nov. 2018 Ziff. 3 Hydrantenstandorte so zu planen, dass eine maximale Entfernung von

75 m zwischen den Straßenfronten von Gebäuden und dem nächstliegenden Hydranten eingehalten werden.

Unter Ziffer 4 der DVGW-Information sind aber auch „mögliche Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung“ dargestellt. Aus Trinkwassersicht zielt man auf möglichst wenige Hydranten. In der Regel werden Hydranten zwischen zwei Absperrarmaturen angeordnet. Das DVGW-Arbeitsblatt W 400-1:2015-02 empfiehlt folgende Obergrenzen für die Abstände von Absperrarmaturen in Versorgungsleitungen, sodass sich vergleichbare Obergrenzen für die Abstände von Hydranten ergeben: offene Bebauung 400 m, geschlossene Bebauung 300 m. Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten, z.B. durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.

Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

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

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

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

#### Stromversorgung, Telekommunikation

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

Die aktuell bestehende 20 kV-Stromfreileitung wird im Zuge der Erschließung innerhalb des Baugebietes verkabelt. Hierfür ist zwischen den Parzellen 4 und 5 ein Fahr- und Leitungsrecht notwendig.

Erfolgt dennoch eine Bebauung innerhalb der Baubeschränkungszone, sind die einzuhaltenen Mindestabstände gem. DIN VDE 0210 zu berücksichtigen.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist ebenfalls von den bestehenden Straßen aus möglich. Bei der Erschließungsplanung sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen.

#### Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral über den Landkreis Cham.

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

Alle Parzellen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden.

#### Kinderspielplätze

Der nächstgelegene Kinderspielplatz befindet sich ca. 300 m südöstlich in der Straße „Birkenhöhe“ entfernt. Auf die Festsetzung eines Kinderspielplatzes wird daher verzichtet.

## 5.2 Immissionsschutz

### Straßenlärm

Südlich der Planungsflächen verläuft die Jägerruitstraße (Ortsstraße).

Durch den hier verlaufenden Straßenverkehr entstehenden bereits Immissionen in Bezug auf die Planungsflächen. Aufgrund der geringen Verkehrsbewegungen, welche auf Grundlage einer durchgeführten Verkehrszählung erhoben werden konnten, sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die Planungsflächen zu erwarten.

In etwa 480 m südlicher Entfernung verläuft die Staatsstraße St 2149, in ca. 1,3 km östlicher Richtung die Kreisstraße CHA 28. Aufgrund der Distanz sowie der Topografie der Planungsflächen, die zu den genannten Straßen abgeneigt ist, sind keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Auch vom Feldweg, der östlich des Geltungsbereiches verläuft, sind keine negativen Beeinträchtigungen durch den hier zeitweise verlaufenden landwirtschaftlichen Verkehr zu erwarten.

Durch die geplanten Wohnnutzungen mit entsprechendem Quell- und Zielverkehr ist mit einem Anstieg des Verkehrslärms auf den angrenzenden Straßen und Wegen sowie innerhalb der umliegenden Bauflächen zu rechnen.

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

Verkehrsintensive Logistikbetriebe sind weder geplant noch flächenmäßig möglich.

### Induzierter Verkehr

Die schalltechnische Untersuchung, die im Zuge der 7. FNP-Änderung durchgeführt wurde, kommt zu dem Ergebnis, dass durch die gesamte Deckblattänderung rund 300 Fahrten pro Tag zusätzlich entstehen, die sich in etwa gleich auf die Jägerruit- und die Bergstraße verteilen werden.

Auf der Jägerruitstraße werden sich die vorhandenen Emissionen durch den zusätzlichen Verkehr um max. 2,8 dB(A) tags und max. 1,5 dB(A) nachts erhöhen.

Die Immissionsrichtwerte der 16. BImSchV werden deutlich unterschritten.

Der Verkehr wird sich mit dem Anliegerverkehr auf der Jägerruitstraße durchmischen.

Schalltechnische Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

### Gewerbelärm

Südlich der Planungsflächen grenzen gemischte Bauflächen an. Hier sind zwar Gewerbebetriebe zulässig, diese dürfen gem. § 6 BauNVO das Wohnen jedoch nicht wesentlich stören. Somit sind von hier keine negativen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Westen grenzt ein Einzelgehöft im planungsrechtlichen Außenbereich an, dass laut Flächennutzungsplan in einem Mischgebiet liegt.

Darüber hinaus bestehen hier Gewerbeflächen, innerhalb derer Gewerbebetriebe ansässig sind. Hier entstehen bereits Immissionen (63 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 48 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts).

Somit sind sowohl die Planungsflächen als auch die bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld immissionsschutzrechtlich vorbelastet.

Laut § 50 BImSchG „sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen ... auf die ausschließlich oder überwiegend

dem Wohnen dienende Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden“, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Aus dem o.g. Schallschutzgutachten ging u.a. hervor, dass zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet im Westen und dem geplanten Wohngebiet ein Mischgebiet notwendig ist, welches als „Puffer“ dient.

Dies wird im Rahmen der 7. Deckblattänderung planungsrechtlich vorbereitet.

Negative Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen sind somit nicht zu erwarten.

Durch die Baugebietsausweisung ist weder eine Gefährdung noch eine Einschränkung des Bestandsschutzes vorhandener Betriebe sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

Weiter Richtung Osten befindet sich ein nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet, dessen Bebauungsplan aktuell im Parallelverfahren aufgestellt wird. Zum Schutz der im Umfeld bereits bestehenden sowie der vorliegenden geplanten Wohnnutzungen sind die Gewerbeflächen schalltechnisch kontingiert. Auf die Ausführungen zum genannten Bebauungsplan wird verwiesen. Negative Auswirkungen sind somit nicht zu erwarten.

Schalltechnische Maßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet sind somit nicht erforderlich.

### Landwirtschaft

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

- Geruchsmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln
- Staubmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung
- Lärmmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr.

## **5.3 Denkmalschutz**

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

Das nächstgelegene Bodendenkmal „Mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Bronzezeit und der Spätlatènezeit“ (D-3-6840-0013) befindet sich ca. 370 m südlich entfernt am Flussufer des Regen. Eine negative Beeinträchtigung durch die Planung ist aufgrund der Distanz nicht zu erwarten.

Das Landschaftsprägende Denkmal des ehem. Benediktinerklosters Reichenbach befindet sich rund 900 m südlich entfernt im historischen Ortskern von Reichenbach. Eine negative Beeinträchtigung des Denkmals sowie des Orts- und Landschaftsbildes durch die Planung ist nicht zu erwarten, da die Planungsflächen in Richtung Nordwesten geneigt sind. Somit sind die Planungsflächen weder vom Kloster aus sichtbar, noch ist die Klosteranlage von den Planungsflächen aus einsehbar. Damit kann eine Fernwirkung, bezogen auf das Landschaftsprägende Denkmal, ausgeschlossen werden.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind ebenfalls nicht berührt.

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

## 5.4 Altlasten

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

Die Ansiedelung von Betrieben mit Lagerung wassergefährdender Stoffe ist nicht vorgesehen.

## 5.5 Biotope

Flächen, die gemäß Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG; Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG als Biotopflächen kartiert sind, sind weder innerhalb der Planungsflächen noch im nahen Umfeld vorhanden.

Die bestehenden Laubgehölze im nord- und südwestlichen Randbereich sind nicht als Biotope kartiert.

Die nächstgelegenen Biotopflächen sind „Heckenstrukturen im Raum Kienleiten“ (6840-0045-008 und 6840-0045-009), ca. 90 m in Richtung Westen entfernt.

## 5.6 Natur- und Landschaftsschutz

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

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

Im Norden sowie im Westen des Geltungsbereiches ist eine qualitative Randeingrünung auf öffentlichem Grund festgesetzt. Diese dient der Eingrünung der Bauflächen hin zur freien Landschaft sowie der Vermeidung negativer Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild.

Zusätzlich dazu ist im Osten, zwischen dem Flurweg und den Parzellen 6 – 9, ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, der auf einer Breite von 0,50 m die Entwicklung einer Wiesen-/ Krautfläche vorsieht. Diese dient als Abstand zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem landwirtschaftlich genutzten Flurweg und somit der Konfliktvermeidung.

Im nord- und südwestlichen Randbereich befinden sich bereits einzelne Laubbäume sowie Heckenstreifen. Diese stellen Gehölze in der freien Landschaft dar, welche dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG unterliegen. Diese sind zur Erhaltung festgesetzt.

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

## 5.7 Belange des Umweltschutzes

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht ist gesonderter Teil der Begründung.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Der Vorentwurf des Umweltberichtes dient der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange.

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

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

## 5.8 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

Zur verbindlichen Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen, da die Planungsflächen bereits landwirtschaftlich genutzt werden sowie anthropogen geprägt sind.

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

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

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

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Planungsbereiches sowie den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung sowie bereits vorhandenen Infrastruktureinrichtungen ist mit weit verbreiteten, ungefährdeten Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

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

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

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

Erhebliche Störungen wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Baugebietsflächen (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar.



Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl und guter Qualität, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind.

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

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

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

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

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

### **Zusammenfassendes Ergebnis**

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

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

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

## 5.9 Grünordnung

### 5.9.1 Leitziele der Grünordnung

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

Damit wird eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter verfolgt.

### 5.9.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

#### 5.9.2.1 Bedeutung für den Naturhaushalt

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

Schutzgut	Beschreibung	Bedeutung
Arten / Lebensräume	intensiv genutzte Acker-/Wiesen-/Grünlandfläche und Wechselgrünland, vereinzelte Gehölzbestände im nördlichen und südwestlichen Randbereich, im Umfeld weitere Gehölzstrukturen, forst- und landwirtschaftliche Flächen vorhanden, angrenzend Straßen/Flurwege/Bebauung/Freistromleitungen vorhanden, angrenzendes Landschaftsschutzgebiet	gering
Boden	Landwirtschaftlich geprägt, geringe Deckschicht, durchschnittliche natürliche Bodenfruchtbarkeit	gering
Wasser	vermutl. hoher Grundwasserflurabstand, keine angrenzenden Oberflächengewässer, kein wassersensibler Bereich, Versickerung nicht möglich	gering
Klima/Luft	nördlicher Ortsrand von Reichenbach, Fläche bereits baulich geprägt, Fläche nach Nordwesten geneigt, freie Lage mit gutem Luftaustausch (aufgrund der Größe) ohne nennenswerte Vorbelastung, Kaltluftproduktionsflächen im Umfeld vorhanden, geringe Bedeutung als Luftaustauschbahn mit Siedlungsbezug	gering
Orts- und Landschaftsbild	nördlicher Ortsrand von Reichenbach, Fläche bereits baulich geprägt, Flächen nur im Zusammenhang mit Siedlungsbestand wahrnehmbar, Fernwirkung Richtung Norden, Osten und Nordwesten, Einsehbarkeit Richtung Süden durch Siedlungsbestand und Topografie eingeschränkt, Umfeld landwirtschaftlich, gewerblich und dörflich geprägt, Vorbelastung durch technische Einrichtungen	gering
Zusammengefasst:		gering

#### 5.9.2.2 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

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

Die Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen ergab somit:

Nutzung	Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Ausgleichsflächenumfang (Spanne)
Allgemeines Wohngebiet	11.218,10 m <sup>2</sup>	0,3*	<b>3.365,43 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Verkehrsflächen	1.892,76 m <sup>2</sup>	0,3*	<b>567,83 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	13.110,86 m <sup>2</sup>	0,3*	<b>3.933,26 m<sup>2</sup></b>

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

Nach dem einschlägigen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs eine Fläche von 3.933,26 m<sup>2</sup>.

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

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

### 5.9.3 Ausgleichsmaßnahmen

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

Der notwendige Ausgleichsflächenumfang ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht möglich.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf einer externen Fläche der Gemeinde innerhalb des Gemeindegebietes Reichenbach erbracht.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Der notwendige naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf einem Teilstück des Flurstücks Nummer 676 der Gemarkung Tiefenbach, Gemeinde Reichenbach, in einem Umfang von insgesamt 3.933,26 m<sup>2</sup>.



Luftbild mit Lage der zugeordneten Ausgleichsfläche (rot) auf dem Flurstück Nr. 676, Gemarkung Tiefenbach, o.M.

Es verbleibt eine Restfläche von 252,74 m<sup>2</sup> (4.186 m<sup>2</sup> - 3.933,26 m<sup>2</sup>), die als Ausgleichsfläche für andere Bauleitpläne verfügbar wäre.

Ziel der Maßnahme ist eine initiale Waldrandgestaltung mit natürlicher Entwicklung durch die Anpflanzung eines Laubwaldes.

Auf dem Flurstück verläuft eine unterirdische Versorgungsleitung (Hauptwasserleitung) der Kreiswerke Cham (DN 125 AZ) von Norden nach Süden. Bei den Pflanzmaßnahmen ist die Leitungstrasse in einem Abstand von 3,0 m beiderseits der Leitungstrasse von jeglicher Bepflanzung freizuhalten. Der genaue Leitungsverlauf ist bei Bedarf mittels Suchschlitzen zu erkunden.

Der aktuell auf dem Flurstück verlaufende Weg ist weder öffentlich- noch privatrechtlich gewidmet und wird vom nördlich angrenzenden Eigentümer ohne Rechtsgrund als landwirtschaftliche Zufahrt genutzt. Diese Nutzung wird künftig unterbleiben, sofern der Weg als solches nicht zur Aufwertung oder „Bewirtschaftung“ der Ausgleichsfläche benötigt wird.

Der Antrag auf Erstaufforstung der Fläche mit Laubgehölzen wird nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens beim zuständigen AELF, Bereich Forsten, gestellt, da es sich um eine Nutzungsänderung der Fläche handelt. Da die Ausgleichsfläche innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Oberer Bayerischer Wald“ liegt, ist für die vorgesehene Erstaufforstung eine Erlaubnis von den Verboten der Landschaftsschutzgebietsverordnung zu beantragen.

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

Es ist davon auszugehen, dass die naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen die Eingriffe in den Naturhaushalt kompensieren.

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

## **6. ANLAGE - Umweltbericht**

### **6.1 Beschreibung der Planung**

#### **6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanverfahrens**

Ziel der Bauleitplanung ist es, die konkret bestehende Nachfrage nach Wohnbauflächen am Hauptort Reichenbach zu decken und Abwanderung zu verhindern. Dabei sollen die geplanten Wohnbauflächen an den vorhandenen Siedlungsbestand anknüpfen.

Konkrete Anfragen sowie der vorliegende Bedarf bedingen die Bauleitplanung. Der Gesamtumfang der Planungsflächen umfasst 1,4 ha.

Der Planungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich als Acker/Grünland genutzt und ist von Südosten nach Nordwesten geneigt. Die Flächen schließen unmittelbar an den Siedlungsbestand von Reichenbach an.

Die Planungsflächen sollen einer städtebaulichen Ordnung und Entwicklung zugeführt werden. Dabei soll der nördliche Ortsrand von Reichenbach neu abgerundet und hin zur freien Landschaft eingegrünt werden.

Zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wird ein Grünordnungsplan erstellt und integriert.

Die landesplanerischen Grundsätze und Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

#### **6.1.2 Prüfung und Ergebnis anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Hinsichtlich der Standortwahl wird auf die Standortalternativenprüfung im Rahmen der 7. Deckblattänderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren verwiesen.

Im Rahmen einer Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes Reichenbach sollte die Problematik, wo potentielle Wohnbauflächen zur Deckung des Bedarfes städtebaulich langfristig sinnvoll und realisierbar sind, vertiefend untersucht und lokalisiert werden.

Die Flächen konnten erfolgreich von der Gemeinde erworben werden.

Planungsalternativen ergaben sich aus der Erschließungssituation heraus. Der Bestand der unterirdischen Hauptwasserleitung würde bei einem weiteren Fortbestand zu einer sehr erschwerten Bebaubarkeit der Parzellen führen. Deswegen entschied sich die Gemeinde für eine Verlegung innerhalb der geplanten Verkehrsflächen.

Die 20 kV-Freileitung der Bayernwerk schränkt zwar ebenfalls die Bebaubarkeit ein, diese ist jedoch noch verträglich mit den heutigen Baubedürfnissen. Deswegen kann diese erhalten bleiben.

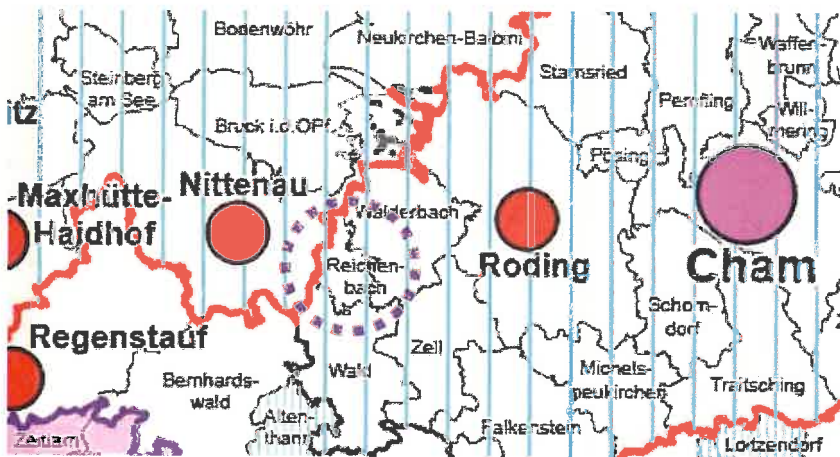
Weitere Planungsalternativen ergaben sich aus der Führung der Erschließungsstraße. Ein Ausbau des östlichen Flurweges als Erschließungsstraße würde bis zur möglichen Erweiterung des Baugebietes nach Osten eine einseitige Erschließung und somit höhere Kosten für die Grundstücksbesitzer bedeuten. Bei einer Erweiterung könnten sich dann Schwierigkeiten bei der Umlegung von Erschließungskosten ergeben. Deswegen wurde sich für eine ausschließlich interne Erschließung entschieden. Der östliche Feldweg wird jedoch durch einen offenen Stich angebunden.



## 6.2 Planerische Vorgaben, Umweltbelange und deren Berücksichtigung

### 6.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

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

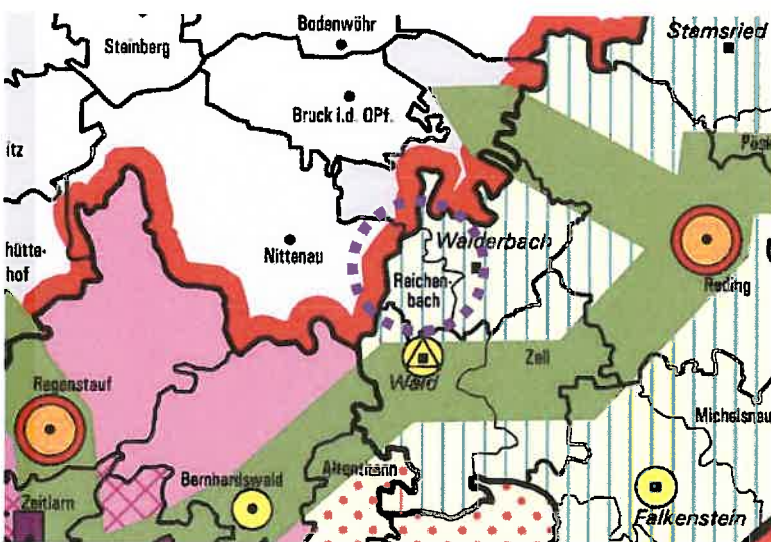


Auszug LEP 2020, Anhang 2 Strukturkarte

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

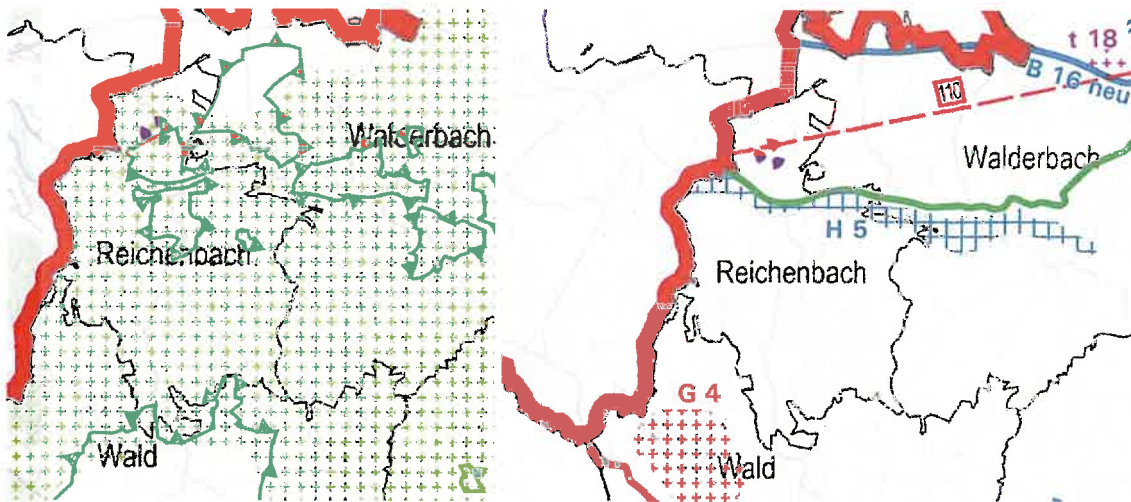
Die Planungsflächen liegen innerhalb des Naturparks Oberer Bayerischer Wald (NP-00007): „Die Bildung eines grenzüberschreitenden Naturparkes soll für den Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ angestrebt werden. Das Gebiet des Mittelbereiches Regensburg zwischen Donau und Regen soll in den Naturpark „Oberer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

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



Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 1 Raumstruktur





Auszug Regionalplan Region Regensburg  
2011, Karte 3 Landschaft und Erholung

Auszug Regionalplan Region Regensburg 2011, Karte 2  
Siedlung und Versorgung

Nördlich der Planungsflächen verläuft eine 110 kV-Freileitung, die jedoch nicht mehr vorhanden ist und durch eine 20 kV-Freileitung ersetzt wurde, die durch die Planungsfläche verläuft.

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

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

### 6.2.2 Landschaftsplan

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

### 6.2.3 Sonstige Fachpläne und Verordnungen

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

Weitere Fachpläne sind ebenfalls nicht bekannt.

## 6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

### 6.3.1 Schutzgut Mensch

Die Planungsflächen befinden sich am nördlichen Ortsrand von Reichenbach.

Im Norden, Westen und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an. Weiter Richtung Westen bestehen eine Art Einzelgehöft, das als gemischte Nutzung (Wohnen und Gewerbe) einzustufen ist, sowie gewerbliche Nutzungen. Im Süden grenzen gemischt und wohnbaulich genutzte Flächen an.

Die Planungsflächen werden erschlossen über die bestehende Jägerruitstraße im Süden sowie den Flurweg im Osten. Entlang der Jägerruitstraße besteht kein straßenbegleitender Fußweg.

Durch den hier entstehenden Verkehrslärm sowie die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld sind die Planungsflächen sowie die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits immissions-technisch vorbelastet.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen in unmittelbarer Nähe sind nicht bekannt.

Durch die Planungsflächen hindurch verläuft eine oberirdische 20 kV-Freileitung von Nord nach Süd. Daneben verläuft eine unterirdische Hauptwasserleitung AZ 125 quer durch die Planungsfläche.

Die Planungsflächen sind von Südosten nach Nordwesten geneigt und wurden bislang landwirtschaftlich als Acker/Wiese/Grünland genutzt.

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

Lokale Wander- und Radwege sind im unmittelbaren Umfeld nicht vorhanden. In ca. 500 m westlicher Richtung verlaufen der Goldsteig (Fernwanderweg), Teufelsbuznweg und Kaltenbachweg. Im Tal des Regen verläuft der Regental-Radweg.

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

### 6.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

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

Nördlich der Planungsflächen befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (ID LSG-00579.01).

Flächen, die gemäß Art. 16 BayNatSchG i.V.m. mit § 39 BNatSchG; Art. 23 BayNatSchG sowie § 30 BNatSchG als Biotopflächen kartiert sind, sind weder innerhalb der Planungsflächen noch im nahen Umfeld vorhanden. Die nächstgelegenen Biotopflächen sind ca. 90 m in Richtung Westen entfernt. Die bestehenden Laubgehölze im nord- und südwestlichen Randbereich sind nicht als Biotope kartiert.

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

Im nord- und südwestlichen Randbereich befinden sich bereits einzelne Laubbäume sowie Heckenstreifen. Diese stellen Gehölze in der freien Landschaft dar, welche dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG unterliegen.

### 6.3.3 Schutzgut Boden

Die Flächen sind unversiegelt und werden als Acker/Wiese/Grünland mit Wechsel- und Dauerbewuchs genutzt.

Laut der Digitalen geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) liegen Böden aus „Schluff bis Grus, Ausgangsgestein engräumig wechselnd oder nicht identifizierbar“ aus dem Tertiär bis Quartär vor.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 liegen fast ausschließlich Braunerden aus Gruslehm (Hauptlage) über (Kryo-)Sandgrus (Granit) (Nr. 714) vor.

Ein detailliertes Bodengutachten liegt derzeit nicht vor, wird aber spätestens im Zuge der Erschließungsplanung empfohlen.

Geotope sowie Georisiken sind nicht kartiert.

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

Informationen über Vorbelastungen, Altlasten und Dolinen sind nicht bekannt.

#### **6.3.4 Schutzgut Wasser**

Innerhalb der Planungsflächen sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Die Planungsflächen sind von Südosten nach Nordwesten geneigt. Das auf den Planungsflächen bisher anfallende Niederschlagswasser fließt der Topografie folgend Richtung Nordwesten ab.

In ca. 400 m nordwestlicher Richtung verläuft der Kaltenbach, der in den Fluss Regen mündet.

Festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder Wassersensible Bereiche sind nicht vorhanden.

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

Angaben über den Grundwasserflurabstand sowie eine hydrogeologische Beurteilung liegen derzeit nicht vor. Es ist zu erwarten, dass eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist.

Das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet „Kreiswerke Cham/ Neubäu“ ist ca. 4 km Richtung Norden entfernt.

#### **6.3.5 Schutzgut Klima / Luft**

Der Planungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Reichenbach und ist von Südosten nach Nordwesten geneigt.

Nördlich, westlich und östlich setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort. Im Süden grenzen gemischte und wohnbaulich genutzte Flächen an. Im Westen bestehen ein Einzelgehöft und gewerbliche Betriebe.

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

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

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

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

### 6.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Der Geltungsbereich liegt am nördlichen Ortsrand von Reichenbach und ist von Südosten nach Nordwesten geneigt.

Nördlich, westlich und östlich setzen sich landwirtschaftliche Nutzflächen fort. Im Süden grenzen gemischte und wohnbaulich genutzte Flächen an. Im Westen bestehen ein Einzelgehöft und gewerbliche Betriebe.

Durch die Planungsfläche hindurch verläuft eine 20 kV-Freileitung.



Blick von der Jägerruitstraße in Richtung Westen auf die geplante Wohnbaufläche mit dahinter liegendem Einzelgehöft und Stromfreileitung

Aufgrund der Lage und Topografie der Flächen entsteht eine Fernwirkung in Richtung Norden, Osten und Nordwesten. Eine Fernwirkung/Einsehbarkeit in Richtung Süden ist durch den Siedlungsbestand an der Jägerruitstraße eingeschränkt.

In rund 900 m südlicher Richtung ist das Landschaftsprägende Denkmal des ehem. Benediktinerklosters im historischen Ortskern von Reichenbach entfernt. Eine Sichtbeziehung oder Einsehbarkeit der Planungsflächen ist nicht gegeben, da die Planungsflächen in Richtung Nordwesten geneigt sind und vom südlich angrenzenden Siedlungsbestand „verdeckt“ werden. Somit sind die Planungsflächen weder vom Kloster aus sichtbar, noch ist die Klosteranlage von den Planungsflächen aus einsehbar. Damit kann eine Fernwirkung, bezogen auf das Landschaftsprägende Denkmal, ausgeschlossen werden.

Innerhalb von Kienleiten prägen Wohngebäude, Gewerbebetriebe sowie landwirtschaftlichen Hofstellen das Ortsbild.

Im weiteren Umfeld prägen großflächige landwirtschaftliche Nutzflächen, Stromfreileitungen, Einzelgehöfte sowie zusammenhängende Waldflächen das Landschaftsbild.



### **6.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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

Das nächstgelegene Bodendenkmal „Mesolithische Freilandstation, Siedlungen der Bronzezeit und der Spätlatènezeit“ (D-3-6840-0013) befindet sich ca. 370 m südlich entfernt am Flussufer des Regen. Eine negative Beeinträchtigung durch die Planung ist aufgrund der Distanz nicht zu erwarten.

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

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange sind nicht berührt.

### **6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

## **6.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

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

### **6.4.1 Schutzgut Mensch**

Der Planungsbereich wurde bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Der östlich angrenzende Flurweg bleibt von der Planaufstellung unberührt. Der Weg sowie die vorhandenen Zufahrtbereiche bleiben unverändert. Eine negative Auswirkung auf die landwirtschaftliche Nutzung im Umfeld ist nicht zu erwarten.

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

Innerhalb des Planungsbereiches werden ebenfalls Immissionen durch den Anwohnerverkehr entstehen. Die daraus entstehenden Immissionen werden aber aufgrund der geringen Verkehrszahlen (15 Parzellen) als nicht erheblich bzw. nicht störend eingestuft. Eine erhebliche Zunahme des innerörtlichen Verkehrs durch Zu- und Ablieferung ist aufgrund der Flächengrößen nicht zu erwarten.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 können weiterhin gewährleistet werden.

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

Durch die Baugebietsausweisung ist weder eine Gefährdung noch eine Einschränkung des Bestandsschutzes vorhandener Betriebe sowie deren Entwicklungsmöglichkeiten zu erwarten.

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

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

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

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

Angaben zu elektromagnetischen Feldern und Messungen der zulässigen Grenzwerte gem. 26. BImSchV liegen nicht vor. Die 20 kV-Freileitung bleibt im Bestand erhalten, freizuhalten Schutzzone sind festgesetzt.

#### **6.4.2 Schutzgut Tiere / Pflanzen**

Der Planungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

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

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

Es erfolgen keine Eingriffe in Biotopflächen oder ähnliche naturschutzrechtliche Gebiete.

Im Norden sowie im Westen des Geltungsbereiches ist eine qualitative Randeingrünung auf öffentlichem Grund festgesetzt. Diese dient der Eingrünung der Bauflächen hin zur freien Landschaft sowie der Vermeidung negativer Auswirkungen der Planung auf das Orts- und Landschaftsbild.

Zusätzlich dazu ist im Osten, zwischen dem Flurweg und den Parzellen 6 – 9, ein öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, der auf einer Breite von 0,50 m die Entwicklung einer Wiesen-/ Krautfläche vorsieht.

Diese Eingrünungsmaßnahmen schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Die im nord- und südwestlichen Randbereich befindlichen Laubbäume und Heckenstreifen, welche dem Schutz des Art. 16 BayNatSchG unterliegen, sind zur Erhaltung festgesetzt. Negative Auswirkungen auf den Bestand sind somit nicht zu erwarten.

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

Es erfolgen Festsetzungen u.a. zur Mindestbegrünung der Parzellen, eine Randeingrünung in Richtung Norden sowie die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche.



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

Durch die verbindliche Zuordnung naturschutzrechtlicher Ausgleichsflächen und Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ein Ausgleich für die zu erwartende Bebauung und Versiegelung. Hierdurch entstehen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

Gleiches gilt für die Festsetzung der Mindestbegrünung innerhalb der geplanten Bauflächen, die neue Lebensräume schafft.

#### **6.4.3 Schutzgut Boden**

Der Planungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt.

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

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

Angaben über Altlasten liegen nicht vor.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Planungsflächen nicht möglich. Dieses ist in den neu zu erstellenden Niederschlagswasserkanal abzuleiten. Zusätzlich sind private Rückhaltungen in Form von Zisternen o.ä. zur Grauwassernutzung möglich.

Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen und Nutzwasser in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen grundsätzlich auszuschließen. Sofern dies im gesetzlichen Rahmen und der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

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

Es sind keine Betriebe vorgesehen, die wassergefährdende Stoffe lagern oder herstellen.

#### **6.4.4 Schutzgut Wasser**

Es sind keine Wasserschutzgebiete oder wassersensiblen Bereiche betroffen.

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

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

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

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf den Planungsflächen nicht möglich.

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

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

Es sind keine abwasserintensiven Betriebe vorgesehen.

#### **6.4.5 Schutzgut Klima / Luft**

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

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

Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO<sub>2</sub>, werden sich durch das zukünftige Verkehrsaufkommen entsprechend erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen ebenfalls möglich. Im Untersuchungsgebiet bestehen bisher keine Vorbelastungsmessungen der Luft.

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

Bestehende Frischluftentstehungsgebiete sind von der Planung unberührt.

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

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

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

Durch die gestalterischen Festsetzungen zum Volumen, der Höhe der baulichen Anlagen sowie die grünordnerischen Festsetzungen zur (Rand)Eingrünung und zum Erhalt bestehender Gehölze können negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Die Wahrnehmung der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche wird sich gänzlich verändern.

Aufgrund der topografischen Lage ist eine Fernwirkung der bisher freien Flur in Richtung Nordwesten zu erwarten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist jedoch nicht zu erwarten.

Die zukünftige Bebauung wird ausschließlich im Zusammenhang mit den bestehenden Siedlungsstrukturen von Reichenbach wahrgenommen werden.

Der nördliche und westliche Ortsrand von Reichenbach wird durch die Planung neu abgerundet und eingegrünt.

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

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

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

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

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

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

#### **6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

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

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

#### **6.5.2 Art und Ausmaß von unvermeidbaren nachteiligen Auswirkungen**

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

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

### **6.5.3 Ausgleichsmaßnahmen**

Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind Flächen in der Gemeinde Reichenbach vorgesehen. Diese befinden sich im Gemeindegebiet im gleichen Naturraum wie die Eingriffsflächen.

## **6.6 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

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

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

Für die weiteren Schutzgüter sind keine gesonderten Gutachten vorgesehen.

## **6.7 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Es lagen keine wesentlichen Schwierigkeiten vor.

Angaben zu Altlasten, Dolinen oder Grundwasserstände liegen nicht vor.

## **6.8 Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen**

Ein grenzüberschreitender Charakter der möglichen Auswirkungen liegt nicht vor.

## 6.9 Zusammenfassung

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

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

Die Planungsflächen knüpfen unmittelbar an den Siedlungsbestand von Reichenbach – Kienleiten an.

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

Der vorliegende Bedarf bedingt die Bauleitplanung. Der Gesamtumfang des Allgemeinen Wohngebietes umfasst 1,4 ha.

Die Flächen konnten erfolgreich von der Gemeinde erworben werden.

Der Planungsbereich wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und ist nach Nordwesten geneigt.

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

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

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

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

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

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

Von weiteren erheblichen Auswirkungen ist nicht auszugehen.