GEMEINDE WALD

LANDKREIS CHAM

REGIERUNGSBEZIRK OBERPFALZ

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„An der Girletstraße – 1. Änderung“

- Begründung -

Planverfasser:

ALTMANN INGENIEURBÜRO GmbH & Co. KG
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN
NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling
FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

Entwurfsfassung: 16.11.2023
2. Entwurfsfassung: 07.02.2024
Satzungsfassung: __.__.____

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung ... 3
2 Geografische Lage, Topografie ... 3
3 Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 4
3.1 Landes- und Regionalplanung ... 4
3.2 Vorbereitende Bauleitplanung ... 5
3.3 Verbindliche Bauleitplanung ... 5
4 Inhalte der Änderung ... 5
5 Verfahrenswahl ... 6
6 Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 7
6.1 Erschließung ... 7
6.1.1 Verkehrserschließung ... 7
6.1.2 Trinkwasserversorgung ... 7
6.1.3 Schmutzwasserentsorgung ... 8
6.1.4 Niederschlagswasserentsorgung ... 8
6.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation ... 8
6.1.6 Abfallentsorgung ... 8
6.1.7 Brandschutz ... 8
6.2 Immissionsschutz ... 9
6.2.1 Verkehr ... 9
6.2.2 Landwirtschaft ... 9
6.2.3 Gewerbe ... 9
6.3 Naherholung ... 9
6.4 Biotope ... 9
6.5 Natur- und Landschaftsschutz ... 10
6.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ... 10
6.7 Baugrund und Bodenverhältnisse ... 10
6.8 Wasser ... 11
6.9 Altlasten ... 11
6.10 Denkmalschutz ... 11

1 Anlass, Ziel und Zweck der Änderung

Der Bebauungsplan „An der Girletstraße“ wurde am 06.08.2020 als Satzung beschlossen und trat am 26.08.2020 Inkraft.

Der Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem veränderten Entwicklungsziel für zwei Bauparzellen.

Aufgrund der fortlaufend hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen, insbesondere nach kleinteiligen Grundstücken, ist vorgesehen, diese Parzellen mit jeweils einem drei-teiligen Reihenhaus zu bebauen. Hierfür liegt bereits ein konkretes Bauvorhaben vor.

Das geplante Bauvorhaben ist jedoch unter den aktuellen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes nicht möglich. Hierin ist eine Bebauung der Parzellen ausschließlich mit Doppelhäusern, einer Baulinie zwischen den Doppelhaushälften und eine maximale Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Bauvorhaben zu schaffen, ergibt sich das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes. Dabei umfasst der Geltungsbereich der Änderung ausschließlich die beiden betroffenen Bauparzellen.

Änderungen in den gestalterischen Festsetzungen (Höhe und Höhenlage baulicher Anlagen, Dachform und -farben, Abgrabungen, Aufschüttungen etc.) sind nicht erforderlich. Damit kann weiterhin gewährleistet werden, dass sich die zukünftige Bebauung in das städtebauliche Umfeld einfügt und negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermieden werden.

Die Änderungsflächen sind bereits erschlossen und liegen in privatem Eigentum.

Mit der vorliegenden Änderung soll ein vorhandenes Innenentwicklungspotential in zentraler Lage am Hauptort Wald genutzt und als Maßnahme der Innenentwicklung nachverdichtet werden.

Damit kann dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen werden.

Ziel der Bauleitplanung ist es, weiterhin die städtebauliche Ordnung und Entwicklung innerhalb der Änderungsflächen zu sichern.

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

2 Geografische Lage, Topografie

Die Gemeinde Wald liegt im südwestlichen Landkreis Cham, an der Grenze zum Landkreis Regensburg.

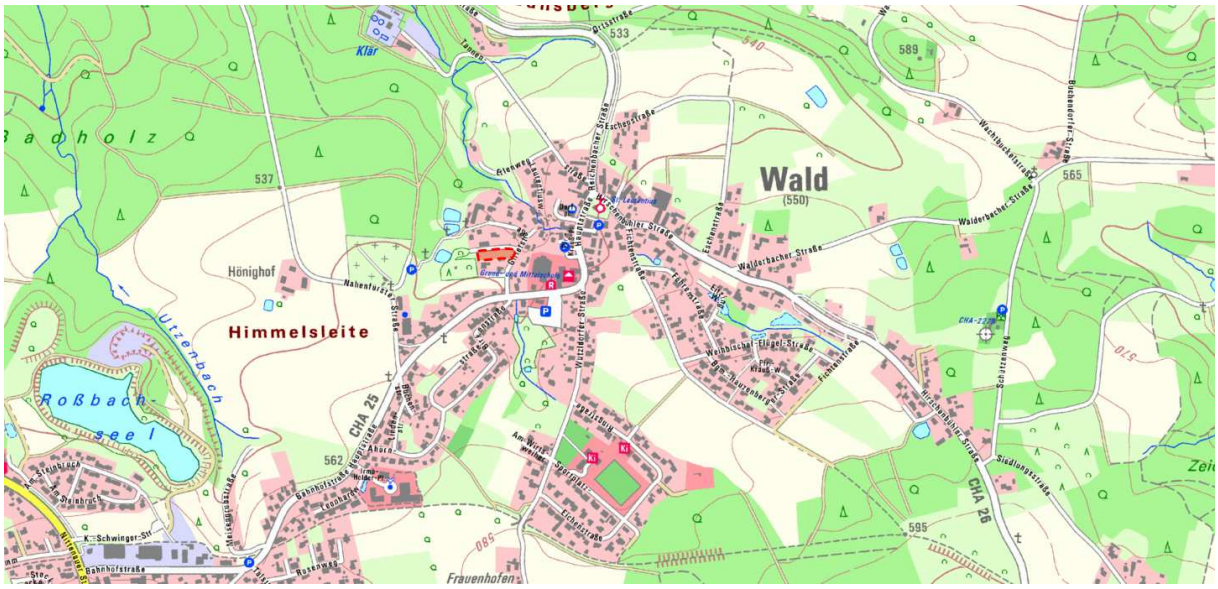
Die Änderungsflächen befinden sich am westlichen Ortsrand vom Hauptort Wald.

Im Norden grenzen eine Privatstraße (erst kürzlich hergestellt), die der Erschließung der Änderungsflächen dient, sowie Wohnbauflächen an. Hier befindet sich auch eine oberirdische 20 kV-Freistromleitung. Im Osten verläuft die Girletstraße.

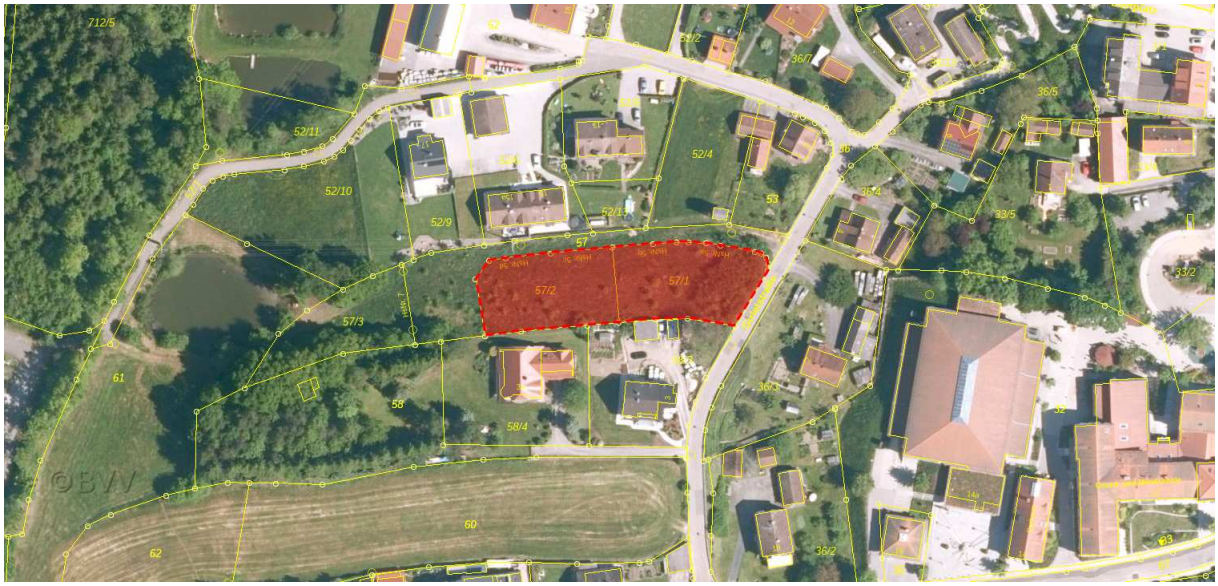
In Richtung Süden setzen sich ebenfalls Wohnbauflächen fort. Im Westen schließen sich ein Wendehammer (der Privatstraße zugehörig), eine derzeit unbebaute Wohnbaufläche sowie Grünflächen mit Gehölzbeständen und Wasserflächen an.

Die Änderungsflächen sind von Süden nach Norden geneigt und wurden vor der Erschließung landwirtschaftlich als Acker/Grünland genutzt.

Die Änderungsflächen umfassen eine Fläche von insgesamt 2.032 m² (0,2 ha), wovon 144 m² private Grünflächen sind.



TK mit Lage der Änderungsflächen (rot) am westlichen Ortsrand von Wald, o.M.



Luftbild mit Lage der Änderungsflächen (rot), o.M.

3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Landes- und Regionalplanung

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern, Stand 01.06.2023, wird die Gemeinde Wald dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

Der Regionalplan der Region Regensburg 2011, Stand 10.12.2019, ordnet Wald als Grundzentrum ebenfalls dem allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf zu.

Die Änderungsflächen liegen weder innerhalb eines regionalen Grünzuges, landschaftlichen Vorbehaltsgebietes, Vorranggebiet für Bodenschätze, Natur, Wasser und Landschaft noch im Bereich von Trenngrün.

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

3.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Wald, welcher am 20.12.2002 ortüblich bekanntgemacht wurde, sind die Änderungsflächen als Dorfgebiet dargestellt.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes „An der Girletstraße“, welcher im Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt wurde, erfolgte eine „Berichtigung“ des Flächennutzungsplanes nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB.

Hierbei wurden u.a. die Änderungsflächen in ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO umgewandelt.

Die vorliegende Änderung entspricht in Umfang und Art der baulichen Nutzung weiterhin den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wald.

Das städtebauliche Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB kann weiterhin beachtet und eine geordnete Entwicklung gesichert werden.

Nutzungskonflikte sind nicht zu erwarten.

3.3 Verbindliche Bauleitplanung

Die Änderungsflächen liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Girletstraße“, welcher am 06.08.2020 als Satzung beschlossen wurde und am 26.08.2020 Inkrafttrat.

Damit liegen die Flächen in einem überplanten Gebiet nach § 30 BauGB.

Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO fest, welches in zwei Teilflächen unterteilt und durch eine private, verkehrsberuhigte Stichstraße mit Wendehammer erschlossen ist. Die beiden Teilflächen unterscheiden sich in der unterschiedlichen Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern. In beiden Teilflächen ist eine offene Bauweise mit maximal zwei Vollgeschossen, eine GRZ von max. 0,4 und eine GFZ von max. 0,8 festgesetzt.

Innerhalb der Änderungsflächen ist eine Bebauung ausschließlich mit Doppelhäusern und eine Baulinie zwischen den Doppelhaushälften festgesetzt.

4 Inhalte der Änderung

Im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung werden folgende Änderungen getroffen:

- Änderung der festgesetzten maximalen Grundflächenzahl von 0,4 in eine maximal zulässige Grundfläche von 100 m² aufgrund der geplanten Bebauung (Reihenhäuser)
- Ergänzung einer zulässigen Überschreitung der festgesetzten Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aufgrund der zusätzlich erforderlichen Grundflächen für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
- Streichung der festgesetzten maximalen Geschossflächenzahl aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit; die städtebauliche Ordnung kann weiterhin über die maximal zulässige Grundfläche und die maximal zulässige Vollgeschosszahl ausreichend gewährleistet werden
- Änderung der zulässigen Bauweise von einem Doppelhaus in Hausgruppen aufgrund der geplanten Bebauung (Reihenhäuser)
- Streichung der Festsetzung zum Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen zwischen den Parzellen 3 und 4 aufgrund der neuen Festsetzung einer privaten Grünfläche (mit Ausschluss von Garagen, Carports und Nebenanlagen)

- Klarstellende Formulierung zur Anwendung der Abstandsflächenregelungen der BayBO
- Klarstellung der Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl an Wohnungen je Wohngebäude aufgrund der geplanten Bebauung (Reihenhäuser mit mehreren Einzelgebäuden)
- Ergänzung einer maximalen Grundfläche und Bruttorauminhalt für die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung
- Zeichnerische und textliche Ergänzung von Flächen für Garagen, um die bauliche Entwicklung und Lage von Garagen aktiv zu steuern, die Entstehung eines zusammenhängenden „Riegels“ zu verhindern und negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden; zusätzlich Ergänzung einer maximalen Grundfläche für die Errichtung von Garagen zzgl. Abstellräumen zur Steuerung der städtebaulichen Ordnung
- Streichung der Festsetzung zur Angleichung der Grundstückshöhen benachbarter Parzellen aus Gründen der fehlenden Erforderlichkeit und somit Beurteilung nach der BayBO
- Streichung der Ausführung von Stützmauern als Trockensteinmauern aufgrund deren Platzbedarfs bei der Realisierung zugunsten des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und aus Gründen der Nachverdichtung
- textliche Ergänzung eines maximalen Abflussbeiwertes für untergeordnete Verkehrsflächen, um dem Untergrund ein Mindestmaß an Niederschlagswasser wieder zuzuführen, Versiegelungen zu vermeiden und zugunsten des schonenden Umgangs mit Grund und Boden
- Änderung der Festsetzungen zu geschnittenen Hecken, um eine größere Artenvielfalt zu ermöglichen
- Zeichnerische und textliche Ergänzung von privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ mit dem Ausschluss von baulichen Anlagen, um die Entstehung eines zusammenhängenden „Riegels“ zu verhindern und negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden
- Anpassung der bisherigen Festsetzungen an den Geltungsbereich der Änderung (u.a. Streichung der Festsetzungen zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung)
- Anpassung der textlichen Hinweise an den Geltungsbereich der Änderung und die bereits erfolgte Erschließung (u.a. Streichung der Hinweise zum Biotop)
- Ergänzung von Hinweisen zum Thema Bodenschutz aufgrund der Hinweise vom Wasserwirtschaftsamt Regensburg und zugunsten des schonenden Umgangs mit Grund und Boden
- Zeichnerische Verkleinerung der festgesetzten Baugrenzen aufgrund des konkret vorliegenden Bauvorhabens
- Zeichnerische Streichung der festgesetzten Baulinie aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit bei Hausgruppen
- Anpassung der o.g. Änderungen in der Nutzungsschablone
- Zeichnerische und textliche Anpassung/Ergänzung der Parzellennummern aufgrund der geplanten Bebauung (Reihenhäuser mit jeweiligem Grundstück)

5 Verfahrenswahl

Laut § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden „Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“. Dabei sollen Bauleitpläne eine „nachhaltige städtebauliche Entwicklung (…) gewährleisten (…)“ (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Die Änderungsflächen liegen in einem überplanten Gebiet nach § 30 BauGB.

Mit der vorliegenden Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkret vorliegendes Bauvorhaben geschaffen werden. Auf zwei für eine Doppelhausbebauung vorgesehenen Wohnbauflächen soll eine Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäuser) ermöglicht werden.

Die Änderung dient als Maßnahme der Innenentwicklung und der Nachverdichtung.

Die Wohnbauflächen sind bereits erschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 2.032 m² (0,2 ha). Damit kann der gesetzlich geforderte Höchstwert von 20.000 m² gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB deutlich unterschritten werden.

Aus diesem Grunde wird die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Versagensgründe nach § 13a Abs.1 S. 4 und 5 BauGB, nach denen das Verfahren ausgeschlossen ist, „wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen“ oder „wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind“, sind nicht erkennbar.

Das Verfahren erfolgt ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, ohne Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, ohne Angabe der verfügbaren umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, ohne eine zusammenfassende Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB sowie ohne Anwendung des § 4c BauGB.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie von der frühzeitigen Fachstellen- und Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Erschließung

6.1.1 Verkehrserschließung

Die Änderungsflächen sind über die erst kürzlich hergestellte, private Stichstraße, welche im Norden und Westen unmittelbar angrenzt, erschlossen.

Hierüber besteht Anschluss an die östlich gelegene Girletstraße. Über diese besteht wiederum Anschluss an die Kreisstraße CHA25, welche den Hauptort Wald in Richtung Süden mit dem Ortsteil Roßbach bzw. der Staatsstraße St 2145 und der St 2650 sowie in Richtung Norden mit Reichenbach bzw. der St 2149 verbindet.

Die Bundesstraße B16 ist ca. 5,5 km nordwestlich entfernt.

6.1.2 Trinkwasserversorgung

Die Änderungsflächen sind bereits durch eine Ortsnetzerweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen der Kreiswerke Cham in der Girletstraße erschlossen. Der Druck ist ausreichend.

Im Zuge der Erschließung des Baugebietes „An der Girletstraße“ wurden die Parzellen für die geplanten Doppelhäuser mit je einem Halbanschluss versehen. Durch die Änderung des

Bebauungsplanes (gepl. dreiteilige Reihenhäuser) werden nun zwei zusätzliche Bauparzellen geschaffen, für die nachträglich je ein Hausanschluss zu erstellen ist. Die bestehenden Hausanschlüsse sind lagemäßig an die neue Parzellenaufteilung anzupassen, bzw. neu zu erstellen. Hierfür ist eine Sondervereinbarung bezüglich der Kostenübernahme zwischen den Kreiswerken Cham und dem Bauträger abzuschließen.

Zuständig für die Versorgung von Wald ist der Hochbehälter Roßbach mit einer Wasserspiegelhöhe von 595,20 m ü.NHN und einem Fassungsvermögen von 2.000 m^3.

6.1.3 Schmutzwasserentsorgung

Die Änderungsflächen wurden bereits im Trennsystem erschlossen. In der Girletstraße besteht ein Mischwasserkanal, welcher das Schmutzwasser der Änderungsflächen aufnehmen kann.

6.1.4 Niederschlagswasserentsorgung

Das auf den Änderungsflächen anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Baugrundstück durch geeignete Rückhaltevorrichtungen (z.B. über Regenrückhaltebecken oder -mulden, Zisternen) zu sammeln, zu reinigen, zu verdunsten oder (sofern möglich) zu versickern und mit einem Notüberlauf gedrosselt an den bereits bestehenden, privaten Niederschlagswasserkanal innerhalb der privaten Verkehrsfläche einzuleiten.

Das in den privaten Zisternen gesammelte Niederschlagswasser kann zur Grauwassernutzung verwendet werden. Dabei sind die Bestimmungen der Wasserabgabesatzung der Kreiswerke Cham zu beachten.

Das gesammelte Niederschlagswasser wird zunächst innerhalb der privaten Verkehrsfläche unterirdisch gesammelt und anschließend gedrosselt in den angrenzenden Mischwasserkanal in der Girletstraße und in die Kläranlage der Gemeinde abgeleitet.

Das Gelände ist von Süden nach Norden geneigt. Bei (Stark)Regenereignissen ist mit dem Auftreten von Hang- und Schichtenwasser zu rechnen.

6.1.5 Stromversorgung / Telekommunikation

Die Änderungsflächen sind bereits durch einen Anschluss an bestehende Infrastrukturen im Umfeld erschlossen.

Die bestehende, nördlich angrenzende oberirdische 20 kV-Freistromleitung der Bayernwerk bleibt weiterhin erhalten. Hier ist ein Schutzabstand zur Bebauung von der Leitungsachse von beidseitig 8 m einzuhalten.

Im Süden befindet sich ein unterirdisches Stromkabel, welches ebenfalls bestehen bleibt und weiterhin durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert wird.

6.1.6 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Cham.

Die Änderungsflächen können mit Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden. Die private Verkehrsfläche sowie der Wendehammer sind ausreichend dimensioniert.

6.1.7 Brandschutz

Die Änderungsflächen können mit Rettungsfahrzeugen angefahren werden. Die bestehende private Verkehrsfläche verfügt über eine ausreichende Breite.

Die gemeindliche Feuerwehr ist ausreichend ausgestattet und handlungsfähig, um im Bedarfsfall den Brandschutz zu gewährleisten.

Die Kreiswerke Cham können mittels eines Unterflurhydranten DN 80 ein Löschwasservolumen von 48 m^3/h für die Dauer von 2 Stunden (= 800 l/min) aus der bestehenden

Trinkwasserleitung in der privaten Stichstraße liefern. Die Anlage von zusätzlichen Hydranten ist innerhalb des Änderungsbereiches nicht vorgesehen, aber grundsätzlich möglich.

Vom Änderungsbereich gehen keine brandschutztechnischen Risiken aus.

6.2 Immissionsschutz

6.2.1 Verkehr

Auf die Änderungsflächen wirken bereits Emissionen aus dem Verkehrslärm der angrenzenden Ortsstraßen „Girletstraße“, „Hauptstraße“ sowie der umliegenden Feldwege ein. Der hier entstehende Verkehrslärm ist jedoch aufgrund der geringen Verkehrsmengen als nicht erheblich einzustufen.

In etwa 300 m nordöstlicher Richtung liegt die Kreisstraße CHA 26, in etwa 1 km südlicher Richtung die Staatsstraße St 2650. Aufgrund der Distanz sind keine negativen Beeinträchtigungen auf die geplanten Wohnnutzungen zu erwarten.

Fremdenverkehr findet in Wald nicht statt.

6.2.2 Landwirtschaft

Die weiter westlich der Änderungsflächen liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Wege werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

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

Diese sind von den Anwohnern zu dulden.

6.2.3 Gewerbe

Innerhalb der Siedlungsflächen von Wald bestehen neben Wohnnutzungen auch gemischte Nutzungen. Von diesen Nutzungen sind jedoch keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Immissionsschutzrechtlich genehmigungspflichtige Anlagen sind nicht bekannt.

6.3 Naherholung

Die Änderungsflächen haben keine erhöhte Bedeutung für Erholungs- bzw. Naherholungssuchende, da zuvor eine landwirtschaftliche Nutzung stattfand.

Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen. Lokale Wander- oder Radwege sind von der Änderung nicht betroffen.

Die nächstgelegenen Kinderspielplätze befinden sich in ca. 400 m südöstlicher Entfernung (Wutzldorfer Straße Ecke Sportplatz-Ringstraße) sowie in 420 m südlicher Richtung (Ahornstraße - Feldweg).

6.4 Biotope

Innerhalb der Änderungsflächen sind weder amtlich kartierte Biotopflächen, Feldgehölze noch andere Gehölzstrukturen vorhanden.

Weiter südwestlich befindet sich das amtlich kartierte (Flachland-)Biotop Nr. 6840-0073. Es sind keine negativen Auswirkungen der Änderung auf das Biotop zu erwarten.

6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Die Änderungsflächen befinden sich im Naturpark „Oberer Bayerischer Wald“ (NP-00007).

In ca. 115 m westlicher Richtung liegt das Landschaftsschutzgebiet „Oberer Bayerischer Wald“ (LSG-00579.01). Aufgrund der Distanz ist keine negative Beeinträchtigung der zugehörigen Schutzziele zu erwarten.

FFH-Gebiete oder Naturschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

6.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu berücksichtigen. Dies geschieht in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), wobei die vorhandenen, besonders oder streng geschützten Arten zu ermitteln und die Folgen der Planauswirkungen für diese Arten anhand des § 42 ff BNatSchG zu bewerten sind.

§ 42 BNatSchG ist unmittelbar geltendes Recht und enthält Verbote zum Schutz der besonders bzw. streng geschützten Arten. Diese Arten genießen gegenüber dem allgemeinen Artenschutz einen höheren Schutzstatus und können bei der Errichtung baulicher Anlagen und somit auch in der Bauleitplanung relevant sein.

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

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

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

Die grünordnerischen Festsetzungen zur Eingrünung des Baugebietes (u.a. Mindestbegrünung der privaten Flächen) schaffen neue Lebensräume für Flora und Fauna.

6.7 Baugrund und Bodenverhältnisse

Es liegen keine detaillierten Informationen über den Bodenaufbau, dessen Beschaffenheit, zu Grundwasserabständen oder ein Bodengutachten vor.

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

Laut der Geologischen Karte von Bayern 1:500.000 liegt der Änderungsbereich in der geologischen Einheit „Granit“ mit mittel- bis grobkörnigen, z. T. porphyrischem Granit aus dem Perm bis Karbon.

Aufgrund der Nähe der Änderungsflächen zu den westlichen Wasserflächen sowie der Topografie der Flächen kann von einem geringen Grundwasserabstand ausgegangen werden.

Eine Versickerung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist vermutlich nicht möglich.

Hinweise zu Auffüllungen oder Bergbau liegen nicht vor.

6.8 Wasser

Die Änderungsflächen liegen weder in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet noch in einem HQ100 oder HQextrem-Gebiet.

Der westliche Teil der Änderungsflächen liegt in einem wassersensiblen Bereich. Die Lage und Umgrenzung des wassersensiblen Bereiches sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die Änderungsflächen liegen im 60-Meter-Bereich des Großen Heinzelbachs (Gewässer III. Ordnung). Eine wasserrechtliche Anlagengenehmigungspflicht nach Art. 20 BayWG besteht an diesem Gewässer nicht. Eine Genehmigungspflicht für die Bauleitplanung ergibt sich ebenfalls nicht.

6.9 Altlasten

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

6.10 Denkmalschutz

Gemäß den Informationen des Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege liegen weder innerhalb des Änderungsbereiches noch im näheren Umfeld Boden- oder Baudenkmäler vor.