GEMEINDE WAFFENBRUNN

LANDKREIS CHAM

1. Änderung der Ortsabrundungssatzung

„ORTSTEIL THONBERG“

Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Vorhabensträger:

Gemeinde Waffenbrunn
Rhanwaltinger Str. 4
93494 Waffenbrunn

Entwurfsverfasser:

J. Posel Ing. Büro für Bauwesen GmbH & Co. KG
Untere Regenstr. 24, 93413 Cham
Tel.: (09971) 769693-0
E-Mail: info@posel-ingenieure.de

Waffenbrunn, den .....

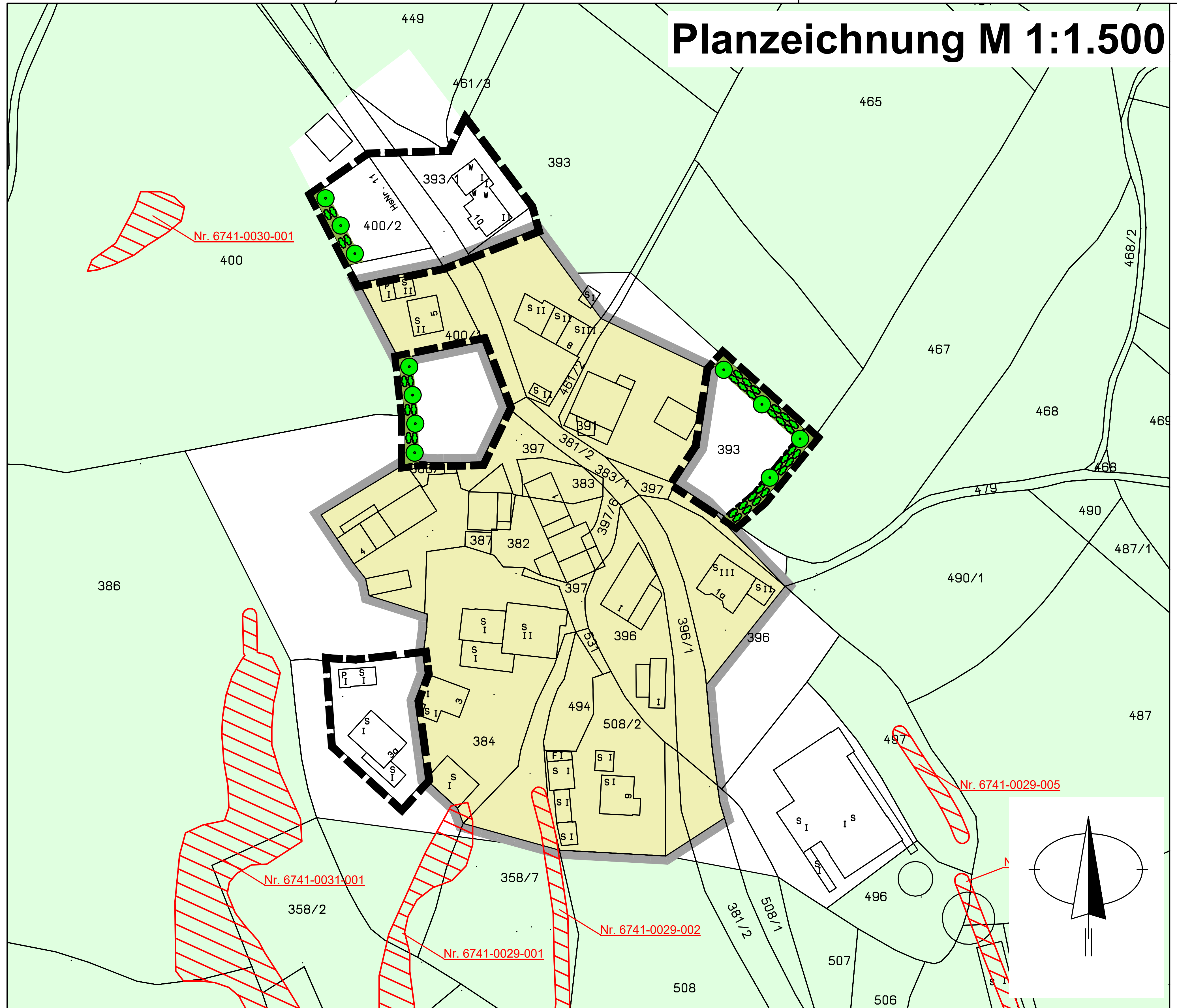
Aufgestellt: Cham, den 29.07.2020
Geändert: Cham, den 20.11.2020
Geändert: Cham, den 17.01.2024

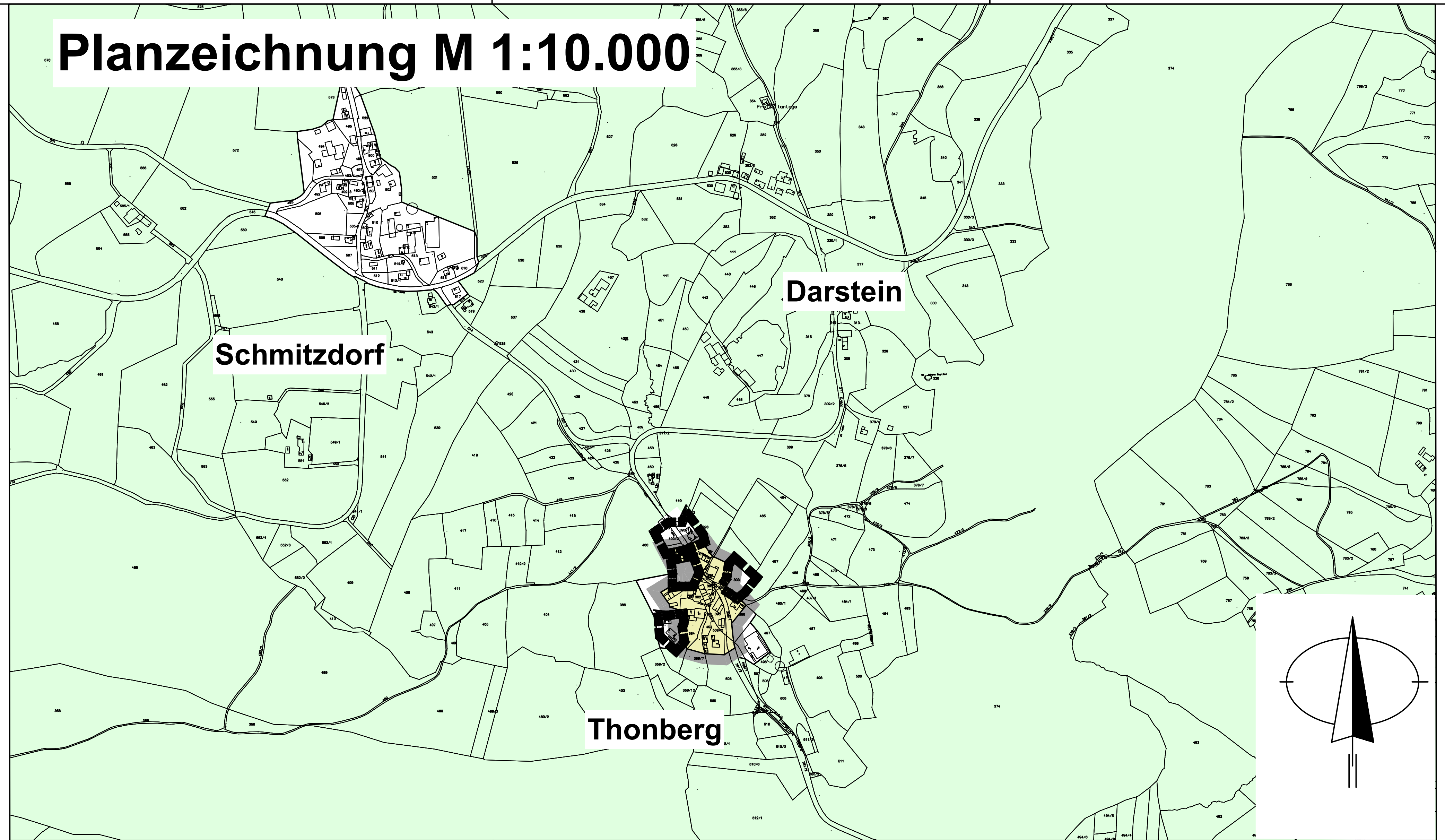
…….....
1. Bürgermeister Ederer

…….....
Projekt Nr. 6090

Inhaltsverzeichnis

A.	**Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken**	**Seite**	**2**
B.	**Textliche Festsetzung nach § 9 BauGB**	**Seite**	**3**
C.	**Textliche Hinweise**	**Seite**	**4**
D.	**Begründung**	**Seite**	**6**





A. Planteil mit Hinweisen und Verfahrensvermerken

Planliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Thonberg“
Fl.-Nr.: 400/2 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 384, 400, 377, 393/1 und 393

Anzupflanzende Bäume mit Pflanzvorschlag (Standort frei wählbar)

zweireihige, freiwachsende Hecke aus heimischen Laubgehölzen
Pflanzabstand ca. 1,50m
aus Artenliste für Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“

Standortheimische Laubgehölze für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“
(Grenzwald nördlich Furth im Wald und nördlich Waldmünchen, Steinlohe)

Artenliste für Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“

Laubgehölze		Standort		
Botanischer Name	Deutscher Name	feucht-nass	trocken-mager	mesophil
Acer platanoides	Spitz-Ahorn		x	x
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn			x
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	x		
Betula pendula	Sand-Birke		x	
Betula pubescens	Moor-Birke	x		
Corylus avellana	Haselnuss			x
Crateagus leavigata agg.	Zweigriffliger Weißdorn		x	
Crataegus monogyna agg.	Eingriffliger Weißdorn		x	
Fagus sylvatica	Rot-Buche			x
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche	x		
Lonicera nigra	Schwarze Heckenkirsche			x
Populus tremula	Zitter-Pappel, Espe			x
Prunus avium	Vogelkirsche		x	
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn		x	
Quercus robur	Stiel-Eiche		x	x
Rhamnus frangula	Faulbaum	x		
Rosa pendulina	Alpen-Rose			x
Rubus fruticosus agg.	Brombeere (Artengruppe)		x	x
Rubus idaeus	Himbeere			x
Salix aurita	Öhrchen-Weide	x		
Salix caprea	Sal-Weide, Pfingst-Weide		x	
Salix cinerea	Grau-Weide	x		
Salix fragilis	Bruch-Weide	x		
Salix purpurea	Purpur-Weide	x		
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder		x	x
Sambucus racemosa	Trauben Holunder			x
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		x	
Tilia cordata	Winter-Linde			x
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde			x
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	x		

Erläuterung der Tabelle:
mesophil Bezeichnung für Pflanze, die mittlere Feuchtigkeitsverhältnisse bevorzugt

Planliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

bestehende Grenze der Ortsabrundungssatzung Ortsteil Thonberg

bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer

bestehende Haupt- und Nebengebäude mit Angabe der Hausnummer

Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579.01)

Flachlandbiotop (6741-0029-001; 6741-0029-002; 6741-0029-003; Nr. 6741-0029-005; 6741-0031-001; 6741-0030-001; 6741-0029-019)

Präambel

Satzung
(1. Änderungssatzung für Ortsteil Thonberg)

zur Festlegung der Grenzen und zur Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Thonberg

(Ergänzungssatzung)

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), Gemeindeordnung für Freistaat Bayern i. d. F. der Bek. vom 22.08.1998 (GVBl. 2004, S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist, hat der Gemeinderat der Gemeinde Waffenbrunn folgende Satzung beschlossen:

§2
Abrundung

Der im Zusammenhang bebaute Ortsteil Thonberg wird durch folgende Außenbereichsgrundstücke abgerundet:

Fl.-Nr.: 400/2 sowie Teilflächen der Fl.-Nr. 384, 400, 377, 393/1 und 393 der Gemarkung Obernried.

§3
Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des abgerundeten, im Zusammenhang bebauten Ortsteiles Thonberg sind im Lageplan vom ____________ dargestellt. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

§4
Festsetzungen

Nach Art. 81 BayBO sowie § 34 Abs. 5 Sätze 2 und 4 Bau GB i. V. m. § 9 Abs. 1 und 1 a BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:
Folgende Ausgleichsflächen werden für die Grundstücke festgesetzt:

Fl.-Nr. 400/2: An der westlichen Länge ist durch die Pflanzung auf ganzer Länge (ca. 27m) einer zweireihige Heckenstruktur in einer Breite von 4,50 m mit drei großkronigen Laubbäumen (a 90 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen.

Fl.-Nr. 400 (Teilfläche): Am westlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 36 m und einer Breite von 4,50 m mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 4 großkronige Laubbäume (a 90 m²) zu pflanzen.

Fl.-Nr. 393 (Teilfläche): An der Nord-Ost (ca. 45 m) und der Süd-Ost (ca. 41 m) Grenze ist auf ganzer Länge eine zweireihigen Feldhecke in einer Breite von 4,50 m mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 4 Obststammhochbäume (a 60 m²) zu pflanzen.

Fl.-Nr. 384 (Teilfläche): Durch die im Süden und Westen angrenzenden Gehölzstrukturen ist eine weitere Aufwertung durch zusätzliche Gehölzpflanzungen nicht notwendig.

Der gesetzliche Mindestabstand bei Pflanzungen zu benachbarten Flächen ist generell zu beachten.
Die Anlagen der Heckenstreifen und Einzelbäume hat nach 1 Jahr nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Der Ausgleich muss so lange zur Verfügung stehen, wie der Eingriff wirkt. Im Falle einer Bebauung folglich dauerhaft.

Im Rahmen eines Bauantrags innerhalb der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Thonberg“ ist vom Bauherrn ein Eingrünungsplan bei der Gemeinde einzureichen, in dem die Eingrünung entsprechend den Festsetzungen in der Satzung dargestellt werden.

§5
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Waffenbrunn, den ____________
Gemeinde Waffenbrunn

(Siegel)

…………………………………………
Ederer (1. Bürgermeister)

Verfahrensvermerke

Die Gemeinde Waffenbrunn kann nach § 13 Abs. 1 BauGB das vereinfachte Verfahren anwenden.

1. Aufstellungsbeschluss
Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom ______________ die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Thonberg" beschlossen. Die Änderungsbeschlüsse wurden am ______________ ortsüblich bekanntgemacht (§2 Abs. 1 BauGB).

2. Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Thonberg" in der Fassung vom __________ wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ______________________ öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am ___________ ortsüblich bekannt gemacht.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Thonberg“ in der Fassung vom ___________ in der Zeit vom ________________________ beteiligt.

4. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Thonberg" in der Fassung vom ____________, wurde gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ______________________ erneut öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurde am __________ ortsüblich bekannt gemacht.

5. Erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Die Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden zur 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Thonberg“ in der Fassung vom ____________, gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ______________________ erneut beteiligt.

6. Satzungsbeschluss
Die Gemeinde Waffenbrunn hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ______________ die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Thonberg" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ____________ als Satzung beschlossen.

7. Inkrafttreten
Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Thonberg" wurde am ____________ gemäß §10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekanntgemacht. Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Thonberg" mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung Waffenbrunn zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit der Bekanntmachung tritt die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Thonberg“ in Kraft. Auf die Rechtsfolgen des §44 Abs. 3, Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Waffenbrunn, den ………………

(Siegel)

…………………………………………
Ederer (Erster Bürgermeister)

ORTSABRUNDUNGSSATZUNG

Entwurfsverfasser

J. POSEL
INGENIEURBÜRO FÜR BAUWESEN GmbH & Co. KG
UNTERE REGENSTRASSE 24
93413 CHAM
+49(0)9971 - 769693-0
info@posel-ingenieure.de
www.posel-ingenieure.de

Aufgestellt Cham, den 29.07.2020
geändert Cham, den 20.11.2020
geändert Cham, den 17.01.2024

…………………………………………
J. Posel Ingenieurbüro für Bauwesen GmbH & Co. KG

Bauherr

Gemeinde Waffenbrunn
Rhanwaltinger Str. 4
93494 Waffenbrunn

Waffenbrunn, ……………………………

…………………………………………
1. Bürgermeister Josef Ederer

Planinhalt

1. Änderung der Ortsabrundungssatzung Gemeinde Waffenbrunn "Ortsteil Thonberg"

Gezeichnet	Bearbeitet	Maßstab	Plan.Nr.
DS	HA	1:1.500; 1:10.000	6090/3a

Registergericht Regensburg HRA 10112 * St.Nr. 211/164/91009 * Kerstin Posel & Dipl. Ing. (FH) Michael Haala
FÜR DIESE ZEICHNUNG BEHALTEN WIR UNS ALLE RECHTE VOR!
EINE VERVIELFÄLTIGUNG UND ABÄNDERUNG IST NUR MIT AUSDRÜCKLICHER GENEHMIGUNG DES PLANERSTELLERS ZULÄSSIG !

B. Textliche Festsetzung nach § 9 BauGB

Naturschutz und Landschaftspflege

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Thonberg“ hergestellt. Folgende Ausgleichsflächen werden für die Grundstücke festgesetzt:

Fl.-Nr. 400/2 (Ausgleichsflächenbedarf 336 m²)	An der westlichen Länge ist durch die Pflanzung auf ganzer Länge (ca. 27m) einer zweireihigen Heckenstruktur in einer Breite von 4,50 m mit drei großkronigen Laubbäumen (a 90 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen.
Fl.-Nr. 400 (Teilfläche): (Ausgleichsflächenbedarf 510 m²)	Am westlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 36 m und einer Breite von 4,50 m (=162 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 4 großkronige Laubbäume (a 90 m²= 360 m²) zu pflanzen.
Fl.-Nr. 393 (Teilfläche): (Ausgleichsflächenbedarf 588 m²)	An der Nord-Ost (ca. 45 m) und der Süd-Ost (ca. 41 m) Grenze ist auf ganzer Länge eine zweireihige Feldhecke in einer Breite von 4,50 m (=387 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 4 Obststammhochbäume (a 60 m²= 240 m²) zu pflanzen.
Fl.-Nr. 384 (Teilfläche):	Durch die im Süden und Westen angrenzenden Gehölzstrukturen ist eine weitere Aufwertung durch zusätzliche Gehölzpflanzungen nicht notwendig.

Der gesetzliche Mindestabstand bei Pflanzungen zu benachbarten Flächen ist generell zu beachten.
Die Anlagen der Heckenstreifen und Einzelbäume hat nach 1 Jahr nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Der Ausgleich muss so lange zur Verfügung stehen, wie der Eingriff wirkt. Im Falle einer Bebauung folglich dauerhaft.

Im Rahmen eines Bauantrags innerhalb der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Thonberg“ ist vom Bauherrn ein Eingrünungsplan bei der Gemeinde einzureichen, in dem die Eingrünung entsprechend den Festsetzungen in der Satzung dargestellt werden.

C. Textliche Hinweise

1. Baugrunduntersuchungen

Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.

2. Bodenfunde

Bodenfunde unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DschG:

Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.

3. Bodenverhältnisse

Genaue Erkenntnisse über die Bodenverhältnisse gibt es derzeit noch nicht, da kein Bodengutachten vorliegt.

Schichtenwasser:
Angaben über Grundwasserstände liegen nicht vor; in der Regel muss aber mit Schichtenwasser gerechnet werden. Bei der Unterkellerung kann Hang- und Schichtenwasser angetroffen werden. Derartige Verhältnisse sind dem Baurisiko zuzurechnen. Ein den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechender Schutz hiervor, z. B. durch wasserdichte Ausführung des Kellers bzw. den Einbau von Bauwerksdrainagen, liegt im Verantwortungsbereich des Bauherrn bzw. Entwurfsverfassers. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Schmutzwasserentsorgung nicht zulässig ist, empfiehlt es sich daher, die gegebenenfalls im Untergrund vorhandene Wasserwegsamkeit durch geeignete Maßnahmen (z. B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.

4. Wild abfließendes Wasser

Westlich des Geltungsbereichs verläuft der Himmelmühlbach, welcher als wassersensibler Bereich definiert ist. Der wassersensible Bereich kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es durch Hochwasser an Flüssen und Bächen, Wasserabfluss in Trockentälern oder hoch anstehendes Grundwasser zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nach §77 WHG sind Überschwemmungsgebiete in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Eine Beeinträchtigung von Rückhalteflächen oder des Wasserabflusses durch die zu erwartende Bebauung ist zu vermeiden.

Vorschriften hinsichtlich Gewässerschutz, insbesondere Gewässerveränderungen und Gewässerbenutzung sind auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zu beachten.

5. Pflege der Bepflanzung

Die Bäume sind nach Pflanzung einem Pflanzschnitt zu unterziehen. In den folgenden 10 Jahren sollte ein regelmäßiger Erziehungsschnitt folgen. Nach dem 10. Jahr sind die Bäume durch Erhaltungsschnitte zu pflegen. Die Baumscheiben sind in den ersten Jahren freizuhalten. Bei Bedarf sind die Bäume im Bereich der Baumscheiben mit organischen Düngern zu düngen.

6. Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nähe zu landwirtschaftlichen Betrieben ist mit zeitweisen Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen sowie Erschütterungen zu rechnen. Diese sind, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen zu dulden. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nacht vorgenommen werden, falls die Wetterlage während der Erntezeit solche Arbeiten erzwingt.

7. Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 39 und § 44 BNatSchG sind zu beachten. Der Änderungsbereich der noch nicht bebauten Flächen wird landwirtschaftlich genutzt. Es ist davon auszugehen, dass besondere Vorkommnisse (z.B. Gehölze mit Höhlen) nicht vorhanden sind.

D. Begründung

1. Lage

Der Ortsteil Thonberg liegt ca. 4,0 km nördlich des Ortskerns von Waffenbrunn. Die 1. Änderung der Ortsabrundung "Thonberg" befindet sich am Rand der Ortschaft Thonberg, im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung. Die Verbindung zum übergeordneten Straßennetz ist über die St 2146 durch Waffenbrunn und Willmering zur B22 gegeben.

2. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Verkehrserschließung im Geltungsbereich ist durch den Bestand gesichert. Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits vorhanden.

3. Hinweise zur Planung

Mit der 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Thonberg“, soll der durch Wohnbebauung geprägte Ortsteil Thonberg erweitert werden.
Der Änderungsbereich ist im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waffenbrunn als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.
Der naturschutzfachliche Ausgleich befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Ortsabrundungssatzung. Da die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten sind, bedarf es einer dinglichen Sicherung.

4. Erfordernisse zur Änderung der Ortsabrundungssatzung

Die 1. Änderung der Ortsabrundungssatzung "Ortsteil Thonberg“ erfolgt auf Grundlage des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB. Es sollen einzelne Flurnummern in das im Zusammenhang bebaute Gebiet "Thonberg" einbezogen werden. Diese Flurnummern befinden sich in direktem Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung.
Durch die Änderung der Ortsabrundungssatzung soll die gemeindliche Entwicklung, auch außerhalb des Hauptortes Waffenbrunn, gestärkt werden.

Das LEP-Ziel 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat die Gemeinde Waffenbrunn zuletzt im Ortskern in Waffenbrunn umgesetzt. Es wurde das Baugebiet „Weideweg“ erschlossen. Dies ist angesichts des Punktes Innenentwicklung hervorragend gelungen. Weitere Potenziale zur Innenentwicklung stehen im Moment nicht zur Verfügung.
Die Gemeinde Waffenbrunn möchte nun aber auch die zugehörigen umliegenden Ortsteile nicht vernachlässigen. Es soll bei Änderungen der bestehenden Ortsabrundungssatzungen Wohnbauland ausgewiesen werden. Hierbei sollen sowohl schon bereits bebaute Flächen als auch unbebaute Flächen mitaufgenommen werden. Die Einbeziehung schon bebauter Flächen soll v. a. Bürgern erleichtern, Änderungen an den bestehenden Gebäuden vorzunehmen. Dadurch sollen Gebäude bewohnt bleiben und die Abwanderungen sollen zurückgehen. Laut Demographie-Spiegel für Bayern für die Gemeinde Waffenbrunn (Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 553, Bayerisches Landesamt für Statistik) soll die Bevölkerung der Altersgruppe 18 bis unter 65 Jahre im Jahr 2033 gegenüber 2019 um ca. 13% sinken. Es wird gehofft, dem hiermit entgegenzuwirken. Die nicht bebauten Flächen sollen miteingeschlossen werden, da hier meist schon konkrete Bauanfragen von Bürgern auf deren eigenen Grundstücken vorliegen oder in Planung sind.

5. Größe und Umfang

Die 1. Änderung der Ortsabrundung umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Flurnummern 384, 400, 377, 393/1 und 393 der Gemarkung Obernried sowie das ganze Grundstück mit der Flurnummer 400/2 (Gemarkung Obernried).
Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 6.545 m² bzw. 0,65 ha.

6. Baurechtliche Eingriffsregelung

Auf Grundlage des ergänzten Bauleitfadens der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Titel: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)) ergibt sich nachfolgende Anwendung der baurechtlichen Eingriffsregelung nach §§ 13 und 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Satz 7, § 1a Abs. 3, § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB). Nach §13ff BNatSchG sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vom Verursacher vorrangig zu vermeiden. Nicht vermeidbare erhebliche Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

<u>Ausgleichspflichtiger Eingriff</u>

Nach der gesetzlichen Definition des § 14 Abs. 1 BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen. Dabei ist zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft – quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet – erreicht werden kann; das gemeindliche Planungsziel als solches kann durch das Vermeidungs- und Minimierungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die Gemeinden sind nach § 1a BauGB verpflichtet, Möglichkeiten der Vermeidung und Minimierung zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen), soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Der Ausgleich zielt auf eine Kompensation des Eingriffs, im Wesentlichen durch eine ökologisch gleichartige Aufwertung. Bei Ersatzmaßnahmen werden die erheblichen Beeinträchtigungen vor allem gleichwertig, das heißt mit einem anderen Biotop-/ Nutzungstyp wie auf der Eingriffsfläche gegeben, mit naturschutzfachlichen Maßnahmen kompensiert. Durch die beabsichtigte Nutzung wird die Fläche grundsätzlich nachhaltig beeinträchtigt. Auf einer anderen Fläche kann die Ausweisung jedoch nicht sinnvoll erfolgen. Das Planungsziel kann nur durch die Ausweisung erreicht werden. Vermieden werden könnte der Eingriff in den Naturhaushalt nur dann, wenn insgesamt auf jegliche Ausweisung verzichtet würde, was aufgrund der vorliegenden Gesamtsituation nicht möglich ist.

Schritt 1 – Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme)

Bestimmung der vorhandenen Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie der Qualität des betroffenen Landschaftsbildes.

Schutzgut des Naturhaushalts	Zuordnung	Schutzgut-bezogene Bewertung (Kategorie)
Arten und Lebensräume	Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich um naturferne und anthropogen stark beeinflusste Landschaften ohne Vorkommen von Arten der Roten Listen. Die momentane Nutzung als Grünland spricht für die Einordnung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt.	I (oberer Wert)
Boden	Die Flächen entsprechen einem anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs (Grünland) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt.	II (unterer Wert)
Wasser	Das Schutzgut kann ihrer entsprechenden Kategorie nicht zugeordnet werden, nachdem keine Gewässer direkt betroffen sind.	-
Klima und Luft	Kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen sind aufgrund der Lage und Form des örtlich begrenzten Gebiets nicht betroffen. Dies spricht für die Bewertung im Bereich des oberen Wertes für den Naturhaushalt.	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	Bei dem Plangebiet handelt es sich um Ortsrandbereiche mit stark überprägten dörflichen Siedlungsbereichen. Südlich bzw. östlich des Planungsgebietes ist eine homogene Bauform (Wohnbebauung) festzustellen. Die Erweiterung im Westen wird direkt im Westen von Waldflächen und nördlich sowie südlich von Grünflächen umgeben. Das unmittelbar südwestlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579) wird von der Planung nicht berührt. Die Erweiterung im Norden wird direkt im Norden, Westen und Osten von Grünflächen umgeben. Diese Erweiterung liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579). Ein Antrag auf Herausnahme der betroffenen Flächen aus dem LSG wird parallel von der Gemeinde beantragt. Insgesamt wird von einer Bewertung im Bereich des unteren Wertes für den Naturhaushalt ausgegangen.	I (unterer Wert)
Kategorie (gemittelt)		**I (oberer Wert)**
Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	Kategorie I = gering Kategorie II = mittel Kategorie III = hoch	

Zusammenfassung

Bei der Einstufung des Zustands des Plangebietes kann nach den Bedeutungen der Schutzgüter zur Festlegung der Kompensationsfaktoren von einem Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild **(Kategorie I)** ausgegangen werden. Die summarische Bewertung der Bedeutung der Fläche für die Schutzgüter spricht für den **oberen Wert** bei der Festlegung des Kompensationsfaktors.

Schritt 2 – Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs und Weiterentwicklung der Planung im Hinblick auf Verbesserungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild

Schutzgut	Maßnahmen, die der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen
Arten und Lebensräume	Die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume, wie z.B.: Schutzgebiete gemäß Abschnitt III und IIIa BayNatSchG, gesetzlich geschützte Biotope nach §30 BNatSchG, Art. 23 und 16 BayNatSchG, Lebensräume gefährdeter Arten (Rote-Liste-Arten) einschließlich ihrer Wanderwege, Vorkommen landkreisbedeutsamer Arten nach dem ABSP muss nicht erfolgen, da keine entsprechend bedeutenden Flächen durch die Ausweisung betroffen sind. Die Vermeidung mittelbarer Beeinträchtigungen von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zerschneidung oder Stoffeinträge ist nicht gegeben, da die betreffende Fläche keine Verbindungsfunktion aufweist.
Wasser	Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Wasser sowie Oberflächengewässer sind im Planungsbereich nicht betroffen. Grundwasserabsenkungen infolge von Tiefbaumaßnahmen sind nicht vorgesehen. Der Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge kann als gegeben angesehen werden, da entsprechende Beläge zugelassen bzw. festgesetzt werden.
Boden	Durch die Standortwahl kann die Erhaltung und Sicherung von Bereichen mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und/oder seltene Böden gewährleistet werden, da entsprechende Böden nicht vorhanden sind. Kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen sind auf dem vorgesehenen Standort nicht vorhanden. Bodenbewegungen sind voraussichtlich unumgänglich. Mit Grund und Boden wird sparsam umgegangen. Ein reduzierter Versiegelungsgrad wird angestrebt. Ferner wird die Verwendung versickerungsfähiger Beläge angestrebt.
Klima/Luft	Luftaustauschbahnen sind nicht betroffen. Barrierewirkungen sind nicht ersichtlich. Auch ist die Fläche kleinklimatisch nicht wirksam.
Landschaftsbild	Landschaftsbildprägende Elemente sind im westlichen und mittleren Ausweisungsbereich nicht betroffen. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt. Das unmittelbar angrenzende Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579) wird von der Planung nicht berührt. Landschaftsbildprägende Elemente sind im nördlichen Ausweisungsbereich nicht betroffen. Sichtbeziehungen und Ensemblewirkungen werden nicht beeinträchtigt. Das Planungsgebiet im Norden liegt direkt im Landschaftsschutzgebiet (LSG-00579). Ein Antrag auf Herausnahme der betroffenen Flächen aus dem LSG wird parallel von der Gemeinde beantragt.
Grünordnerische Maßnahmen zur Umfeldgestaltung	Durch naturnahe Gestaltung privater Grünflächen sowie der Wohn- und Nutzgärten kann den grünordnerischen Belangen Rechnung getragen werden.

Zusammenfassung
Für das Planungsgebiet ist eine Grundflächenzahl ≤0,35 zu erwarten. Es wird daher als Gebiet mit geringer Eingriffsschwere **(Typ B)** eingestuft.
Es kann festgestellt werden, dass durch die in der Liste genannten Maßnahmen, die in der Planung vorgesehen sind, der Kompensationsfaktor geringer gewählt werden kann. Somit ergibt sich ein **niedriger Kompensationsfaktor** innerhalb der Spanne (vgl. Matrix in Abb. 7 des Bauleitfadens). Maßnahmen, zu deren Durchführung bereits eine konkrete rechtliche Verpflichtung besteht, z. B. eine Altlastenbeseitigung, bestehen nicht.

Schritt 3 – Ermitteln des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen

Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren (Abb. 7, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

	Gebiete unterschiedlicher Eingriffsschwere	
Gebiete unterschiedlicher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild	**Typ A** **hoher** Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ > 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere	**Typ B** **niedriger bis mittlerer** Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad Festgesetzte GRZ ≤ 0,35 od. entspr. Eingriffsschwere
Kategorie I **Gebiete geringer Bedeutung**: • Ackerflächen • Intensiv genutztes Grünland, intensiv gepflegte Grünflächen • Verrohrte Gewässer • Ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften • … (vgl. Liste 1 a)	**Feld A I** 0,3 – 0,6	**Feld B I** 0,2 – 0,5 (In den Planungsfällen des vereinfachten Vorgehens gem. 3.1 ist dem Rechnung getragen)
Kategorie II **Gebiete mittlerer Bedeutung:** • Nicht standortgemäße Erstaufforstungen und Wälder • Bauminseln, Feldgehölze, Hecken, Hohlwege • Artenreiches oder extensiv genutztes Grünland, soweit nicht in Liste 1 c erfasst • Auenstandorte • Bisherige Ortsrandbereiche mit eingewachsenen Grünstrukturen • … (vgl. Liste 1 b)	**Feld A II** 0,8 – 1,0	**Feld B II** 0,5 – 0,8 (in besonderen Fällen 0,2)* * unterer Wert bei sonstigen Gebieten und Flächen, z. B. bei intensiv genutzten Spiel- und Sportplätzen mit nur teilweise versiegelten Flächen
Kategorie III **Gebiete hoher Bedeutung:** • Naturnah aufgebaute, standortgemäße Wälder mit hohem Anteil standortheimischer Baumarten • Ältere Gebüsch- und Heckenlandschaften, artenreiche Waldränder • Natürliche u. naturnahe Fluss- u. Bachabschnitte • Flächen mit Klimaausgleichsfunktion f. besiedelte Bereiche • Bereiche traditioneller Kulturlandschaften mit kulturhistorischen Landnutzungsformen • … (vgl. Liste 1 c)	**Feld A III** 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)	**Feld B III** 1,0 – 3,0 (in Ausnahmefällen darüber)

Aufgrund der unter Schritt 1 und Schritt 2 getroffenen Feststellungen (Kategorie I und Typ B mit niedrigem Kompensationsfaktor) kann von einem Kompensationsfaktor von 0,4 ausgegangen werden.

Flächentyp	**Fläche [m²]**
Geltungsbereich Fl.Nr. 400/2	**840 m²**
Geltungsbereich Fl.Nr. 400	**1.276 m²**
Geltungsbereich Fl.Nr. 393	**1.469 m²**

Kompensationsfaktor	0,4
Ausgleichsflächenbedarf Fl.Nr. 400/2	0,4 x 840 m² = **336 m²**
Ausgleichsflächenbedarf Fl.Nr. 400	0,4 x 1.276 m² = **510 m²**
Ausgleichsflächenbedarf Fl.Nr. 393	0,4 x 1.469 m² = **588 m²**

Schritt 4 – Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Auswählen geeigneter Flächen für den Ausgleich und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen als Grundlage für die Abhandlung:

Beispiele für typische Maßnahmen oder Nutzungen auf Ausgleichsflächen (Liste 3 a, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

	Ausgangssituation	**Angestrebte Maßnahme oder Nutzung**
Kurz- bis mittelfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen	Acker, Grünland, Brachen	Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen und Alleen, Entwicklungsstadien von Hecken, Gebüschen, Feldgehölzen und Waldmänteln, junge Obstwiesen
	Hyper- und eutrophe Stillgewässer, Abbauflächen, Acker, Grünland	Feuchtbiotope (z.B. Tümpel, Verlandungsbereiche, Röhrichtgürtel, Wasserschwaden- und Rohrkolbengesellschaften)
Langfristig herstellbare Biotop- und Nutzungstypen	Acker, Grünland	Entwicklungsstadien von ökologisch bes. wertvollen Laub- und Mischwäldern mit charakteristischem Arteninventar
	Acker, Grünland, Brachen	Arten- und strukturreiche Hecken, Gebüsche, Feldgehölze und Waldmäntel
	Acker, Grünland, Obstbaumplantagen	Magerwiesen/ extensiv genutztes Grünland, Obstwiesen

Beispiele für hochwertige Lebensraumtypen, in denen regelmäßig Maßnahmen zum Ausgleich ausscheiden (Liste 3b, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Die in der Liste 3b genannten Flächen sind nicht gegeben, so dass sie im Rahmen der Abwägung auch nicht berücksichtigt werden müssen. Insbesondere sind keine nicht wiederherstellbare Biotop- und Nutzungstypen (> 150 Jahre Entwicklungsdauer) von der geplanten Ausweisung betroffen. Durch die beabsichtigten Festsetzungen werden Maßnahmen zur Wertsteigerung auf den betroffenen Flächen durchgeführt. Eine lediglich naturschutzrechtliche Sicherung von Flächen ohne weitere Maßnahmen der Pflege und Entwicklung oder Aufrechterhaltung des aktuellen Zustandes auf den Ausgleichsflächen ist nicht beabsichtigt.

Spezifische Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter (Arten und Lebensräume, Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaftsbild/Erholung) bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter (Liste 4, Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Ausgleichsmaßnahmen für einzelne Schutzgüter bei Vorliegen einer besonderen Bedeutung dieser Schutzgüter sind nicht erforderlich wegen der fehlenden Bedeutung des Bereichs.

Ausgleichsmanagement

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Ortsabrundungssatzung „Ortsteil Thonberg“ hergestellt. Folgende Ausgleichsflächen werden für die Grundstücke festgesetzt:

Fl.-Nr. 400/2 (Ausgleichsflächenbedarf 418 m²)	An der westlichen Länge ist durch die Pflanzung auf ganzer Länge (ca. 27m) einer zweireihigen Heckenstruktur in einer Breite von 4,50 m mit drei großkronigen Laubbäumen (a 90 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer

	Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen.
Fl.-Nr. 400 (Teilfläche): (Ausgleichsflächenbedarf 510 m²)	Am westlichen Rand der Ortsabrundung ist durch die Pflanzung einer zweireihigen Feldhecke in einer Länge von ca. 36 m und einer Breite von 4,50 m (=162 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 4 großkronige Laubbäume (a 90 m²= 360 m²) zu pflanzen.
Fl.-Nr. 393 (Teilfläche): (Ausgleichsflächenbedarf 588 m²)	An der Nord-Ost (ca. 45 m) und der Süd-Ost (ca. 41 m) Grenze ist auf ganzer Länge eine zweireihige Feldhecke in einer Breite von 4,50 m (=387 m²) mit standortheimischen Gehölzen aus der Artenliste für den Naturraum 400 „Hinterer Oberpfälzer Wald“ eine naturschutzfachlich sinnvolle Ausgleichsmaßnahme zu schaffen. Zusätzlich sind 4 Obststammhochbäume (a 60 m²= 240 m²) zu pflanzen.
Fl.-Nr. 384 (Teilfläche):	Durch die im Süden und Westen angrenzenden Gehölzstrukturen ist eine weitere Aufwertung durch zusätzliche Gehölzpflanzungen nicht notwendig.

Der gesetzliche Mindestabstand bei Pflanzungen zu benachbarten Flächen ist generell zu beachten.
Die Anlagen der Heckenstreifen und Einzelbäume hat nach 1 Jahr nach der Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Der Ausgleich muss so lange zur Verfügung stehen, wie der Eingriff wirkt. Im Falle einer Bebauung folglich dauerhaft.