MARKT WAIDHAUS

Bebauungsplan

Baugebiet "Pfrentsch II"

- SATZUNG -

Vorhabensträger:	**Aufgestellt:**
Markt Waidhaus Schulstraße 4 92726 Waidhaus	Bamler Bauingenieur GmbH Braunetsriether Weg 2 92648 Vohenstrauß
Waidhaus, 22.06.2017 (Unterschrift) Kirzinger 1. Bürgermeisterin	Vohenstrauß, 13.03.2017 (Unterschrift)

BEBAUUNGSPLAN-SATZUNG
Baugebiet "Pfrentsch II"
des Marktes Waidhaus
Vom 13. März 2017

A PRÄAMBEL

Der Markt Waidhaus erlässt in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung diesen von der Bamler Bauingenieur GmbH, Vohenstrauß, gefertigten Bebauungsplan als **Satzung.**

Die Rechtsgrundlagen hierfür sind:

1. **Baugesetzbuch** (BauGB)
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004,
   zuletzt geändert am 20. Oktober 2015.

2. **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (BauNVO)
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990,
   zuletzt geändert am 11. Juni 2013.

3. **Bayerische Bauordnung** (BayBO)
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007,
   zuletzt geändert am 09. Mai 2016 (GVBl. S.89)

4. **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG)
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009,
   zuletzt geändert am 13. Oktober 2016.

5. **Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO)
   in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998,
   zuletzt geändert am 22. Dezember 2015.

B FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Sind dem zeichnerischen Teil angefügt.

C FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1

(1) Für das Gebiet "Pfrentsch II" wird gemäß § 10 BauGB ein Bebauungsplan aufgestellt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 16. Januar 2017 festgesetzt.

(2) Bestandteile des Bebauungsplanes sind

1. Planzeichnung
2. Festsetzung, Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
3. Begründung
4. Verfahrensablauf

§ 2

Die im Planteil getroffenen Festsetzungen sowie Ergänzungen werden nachfolgend aufgeführt:

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegende Gebiet wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** im Sinne des § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Soweit sich nicht aufgrund der überbaubaren Fläche eine geringere Nutzung ergibt, gelten als Obergrenze eine **Grundflächenzahl (GRZ)** von **0,40** und eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** von **0,80 (2 Vollgeschosse).** Je Wohngebäude sind max. zwei abgeschlossene Wohneinheiten zulässig.

3. ABSTANDSFLÄCHEN

Für die Bestimmung der Abstandsflächen gelten die Regelungen der Bayerischen Bauordnung.

4. BAUWEISE

4.1 Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird **offene Bauweise (o)** nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt; zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.
Eine Doppelhaushälfte muss nicht durch eine Grundstücksgrenze getrennt sein.

4.2 Bei der Verwirklichung von Doppelhäusern hat sich der Nachbauende mit der Gebäudehöhe und Dachform an die bestehende Doppelhaushälfte anzugleichen.

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan festgesetzt.

6. BAUGRENZEN

Bauteile wie Balkone, Erker und Wintergärten bis zu 1/3 der Gebäudelänge dürfen ausnahmsweise die Baugrenze um bis zu 1 m überschreiten.

7. DÄCHER

7.1 Die Dachneigung wird den Regelbeispielen entsprechend festgesetzt. Bei Doppelhäusern sind die Dächer in Neigung und Deckung einander anzugleichen.

7.2 Der First muss in Längsrichtung verlaufen.

7.3 An den Traufseiten ist ein Dachüberstand (ohne Rinne) von max. 50 cm, an den Giebelseiten (Ortgang) von max. 50 cm zulässig. Bei Doppelhäusern und Doppelgaragen sind zur angebauten Grundstücksfläche hin keine Dachüberstände zulässig. Ein Dachüberstand über die Grundstücksgrenze hinaus ist grundsätzlich nicht zulässig

7.4 Pult- und Satteldächer, Zelt-, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer und Flachdächer sind auf Haupt- und Nebengebäuden zulässig. Bei versetzten Pultdächern sind vertikale Versätze sich gegenüberliegenden Dachebenen (höhenmäßig versetzter First) ebenfalls zulässig. Diese Versätze werden auf max. 1,25 m (senkrecht gemessen von Oberkante Teil-First zu Oberkante Teil-First) beschränkt.

Folgende Dachneigungen werden festgesetzt:

Typ I:	Satteldächer, Krüppelwalmdächer	32 - 48 °
Typ II:	Satteldächer, Zelt- und Walmdächer	15 - 20 °
Typ III:	Pultdächer	3 - 10 °
Typ IV:	versetzte Pultdächer	15 - 20 °

8. GARAGEN UND STELLPLÄTZE

8.1 Garagen bzw. Carports, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze direkt aneinander gebaut werden, sind in Dachform und -eindeckung einheitlich zu gestalten und dürfen zur angebauten Grundstücksgrenze keine Dachüberstände besitzen.

8.2 Ein Stauraum von 6 m vor der Garage wird als privater Stellplatz anerkannt.

9. WAND- UND GEBÄUDEHÖHE; HÖHENLAGE

9.1 Wand- und Gebäudehöhe der Hauptgebäude

Die max. Wandhöhen sind den Regelquerschnitten zu entnehmen.
Als max. Firsthöhe werden 10,00 m über Fahrbahnrand festgesetzt. Gemessen wird senkrecht zum Fahrbahnrand im Bereich des Haupteinganges in das Wohngebäude auf der der Straße zugewandten und zum Zugang bestimmten Seite.

9.2 Höhenlage, Gebäudesockel

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (= Oberkante Fertigfußboden EG) wird im Bereich des Haupteinganges in das Wohngebäude auf der der Straße zugewandten und zum Zugang bestimmten Seite auf max. 50 cm über Fahrbahnrand festgesetzt. Gemessen wird senkrecht zum Fahrbahnrand.

10. ÄUSSERE GESTALTUNG DER GEBÄUDE UND MATERIALIEN

10.1 Dachdeckung

Für Satteldächer, Zeltdächer, Walm- und Krüppelwalmdächer ist eine Ziegel- bzw. Betondacheindeckung zu verwenden. Als Dacheindeckung für Pultdächer und Anbauten ist auch eine Blecheindeckung zulässig. Ebenso sind für Anbauten Glasdächer zugelassen.
Glänzende Dacheindeckungen sowie Blau-, Grün- oder Lila-Töne der Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

10.2 Erneuerbare Energien

Es wird auf das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) verwiesen.

11. OBERFLÄCHENVERSIEGELUNG

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wasserdurchlässige Beläge (Schotterrasen, Pflaster mit Fuge etc.) sind bevorzugt zu verwenden.

12. EINFRIEDUNGEN

Für Einfriedungen an Straßen oder Wegen sind Zäune von max. 1,20 m zulässig.
Einfriedungen sind sockellos zu gestalten, soweit es geländetechnisch möglich ist.

13. AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu 0,50 m Höhe über Ursprungsgelände zulässig.

14. BAUVERBOTSZONE

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bauverbotszone dürfen gemäß Art. 23 BayStrWG im Abstand vom 20 m zur Staatsstraße (St 2154), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, bauliche Anlagen nicht errichtet werden, ausgenommen Parkplätze und interne Zufahrten.

15. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

An der Bebauung auf folgenden Parzellen dürfen an folgenden Gebäudeseiten nur ausnahmsweise zu Reinigungszwecken öffenbare Fenster von Aufenthaltsräumen (keine Aufenthaltsräume sind: Küchen, ausgenommen Wohnküchen, Flure, Bäder, Toilettenräume und Nebenräume, sofern diese nicht als Aufenthaltsräume vorgesehen sind) vorgesehen werden:

Parzelle	Fassade	Geschoss
7	Ost, Süd	I, II
	West	II
10	Ost, Süd	I, II
11	Ost	I, II
	Nord	II

Auf folgenden Parzellen sind die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern von den angegebenen Gebäudeseiten weg zur lärmabgewandten Seite zu orientieren:

Parzelle	Fassade	Geschoss
1	West	I, II

Soweit die Orientierung der Räume zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, z. B. etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen, Doppelfassaden sicherzustellen, dass eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht bei gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume einen Innenraumpegel von $L_{p,in}$ = 30 dB(A) während der Nachtzeit in Schlaf- und Kinderzimmern nicht zu überschreiten. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 zu erfolgen.

Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

16. GRÜNORDNUNG

16.1 Pflanzvorschläge

Auf den Privatgrundstücken und öffentlichen Flächen sollen heimische Strauch- und Gehölzarten, d.h. die Arten der potenziell natürlichen Vegetation des Landschaftsraumes gepflanzt werden. Nadelgehölzhecken sind nicht zulässig. Pro Grundstück muss mindestens 1 Baum aus der Pflanzliste gepflanzt werden.

16.2 Lichtraumprofil bei Fahrstraße

Die obere Begrenzung des Lichtraumprofils ist mit 4,50 m einzuhalten.

16.3 Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern oder Hecken

Bei Grenzabständen von Bäumen und Sträuchern oder Hecken ist das Bayer. Ausführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch (AGBGB) Art. 47 - 52 zu beachten.

16.4 Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen, sowie bei anderen wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen.

17. PFLANZENLISTE

Damit sich das Baugebiet gut in die umgebende Landschaft einfügt, sind straßenbegleitend und in den Gärten heimische Strauch- und Gehölzarten zu pflanzen.

Sträucher:
- Hasel – Corylus avellana
- Zweigriffliger Weißdorn – Crataegus oxyacantha
- Eingriffliger Weißdorn – Crataegus monogyna
- Schwarze Heckenkirsche – Lonicera nigra
- Hecken-Rose – Rosa pendulina
- Sal-Weide – Salix caprea
- Schwarzer Holunder – Sambucus nigra

Bäume:
- Hängebirke – Betula pendula
- Vogel-Kirsche – Prunus avium
- Holz-Birne – Pyrus pyraster
- Stiel-Eiche – Quercus robur
- Eberesche – Sorbus aucuparia
- Sommer-Linde – Tilia platyphyllos
- Standorttypische Obstbäume (Hochstamm)

Mindestpflanzgröße:
- Einzelbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, m.B., StU 14-16 cm
- Heister, 2 x verpflanzt, 150 – 200 cm hoch
- Sträucher, 2 x verpflanzt, 60 – 100 cm hoch

18. UMWELTBERICHT

18.1 Pflanzung von Einzelbäumen an der Erschließungsstraße

Entlang der geplanten Straße werden 9 Einzelbäume zur Durchgrünung des Baugebietes entsprechend den planlichen Festsetzungen gepflanzt. Verwendung finden sollen dabei Stiel-Eichen (Quercus robur), in der Pflanzqualität H 3 x v. m.dB. StU 16-18.
Die öffentlichen Streifen entlang der Erschließungsstraßen, soweit sie nicht als Parkstreifen vorgesehen sind, werden mit einer extensiven Wiesenmischung eingesät und extensiv unterhalten.

18.2 Private Grünflächen

Auf den privaten Flächen ist je Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Ausführung hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

18.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen zum einen als Realkompensation durchgeführt, zum anderen von einer bereits durchgeführten Maßnahme „abgebucht" werden (Ökokonto).

Realkompensation:
Die Realkompensation des restlichen Eingriffs wird auf verschiedenen Grundstücken durchgeführt.

Ausgleich auf Teilflächen der Flurnummern 669 und 669/21, Gemarkung Pfrentsch:
Auf den Flurnummern 669 und 669/21 (jeweils Teilflächen) soll eine Streuobstwiese auf extensiv gepflegtem Grünland etabliert werden. Auf der 3.002 m² großen Fläche werden 21 Obstbäume gepflanzt. Als Einsaat wird autochthones, artenreiches Saatgut verwendet. Eine Mahd ist einmal jährlich im September durchzuführen, das Mähgut dabei zu entfernen. Als Obstbäume sind alte, robuste Sorten zu verwenden:

Artenauswahl (beispielhaft):

Apfel	- Malus 'Kaiser Wilhelm'
	- Malus 'Schöner von Boskop'
	- Malus 'Gravensteiner'
	- Malus 'Freiherr von Berlepsch'
	- Malus 'Rote Sternrenette'
Birne	- Pyrus 'Gute Luise'
	- Pyrus 'Köstliche von Charneaux'
Kirsche	- Prunus 'Große Knorpelkirsche'
Zwetschge	- Prunus 'Hauszwetschge'

Heckenpflanzungen im Bereich des Bebauungsplangebietes
Zur Eingrünung des B-Plangebietes werden im südlichen und nördlichen Bereich Heckenstrukturen gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt auf öffentlichem Grund, die Pflege der Hecken erfolgt durch die Gemeinde Waidhaus. Als Arten werden Arten der Gehölzauswahlliste verwendet. Die Heckenpflanzung erfolgt mehrreihig (je nach Platzangebot). Insgesamt betragen die Heckenpflanzungen auf öffentlichen Grund im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1.476 m². Die Lage der Hecke ist dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung sowie dem Maßnahmenplan zu entnehmen.

Eine Teilfläche der Flurnummer 382, Gemarkung Pfrentsch, welche als bereits umgesetzte Maßnahme gilt, wird ebenfalls zum Ausgleich herangezogen. Die Lage der bereits umgesetzten Maßnahme ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

§ 3

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

Waidhaus, 13. März 2017
Markt Waidhaus

Margit Kirzinger
Erste Bürgermeisterin

BAYERN MARKT WAIDHAUS

D TEXTLICHE HINWEISE

1 Oberflächenwasser

Oberflächenwasser sollte, um die Vorfluter zu entlasten, nach Möglichkeit genutzt werden. Es wird daher empfohlen das anfallende Dachwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Die einschlägigen Bestimmungen der gemeindlichen Entwässerungssatzung sind zu beachten.

2 Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen nach § 62 Wasserhaushaltsgesetz (z. B. Heizöllagerung) ist besondere Sorgfalt geboten. Auf notwendige Verfahren gem. Bundes-Anlagenverordnung (Anzeigepflicht) wird hingewiesen.

3 Sonstige Hinweise

Da das Baugebiet an landwirtschaftliche Hof- und Nutzflächen anschließt, ist mit zeitweiligen Einschränkungen durch Geruchs- und Lärmbelästigungen zu rechnen. Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße Landwirtschaft zugesichert.

Ebenso wirken Lärmimmissionen der angrenzenden Sportanlagen und der vorbeiführenden Staatsstraße St 2154 auf das Baugebiet ein. Hier sind die entsprechenden Schallschutzmaßnahmen (siehe Pkt. 15) zu beachten.

MARKT WAIDHAUS

Bebauungsplan

Baugebiet "Pfrentsch II"

- BEGRÜNDUNG -

Vorhabensträger:	**Aufgestellt:**
Markt Waidhaus Schulstraße 4 92726 Waidhaus	Bamler Bauingenieur GmbH Braunetsriether Weg 2 92648 Vohenstrauß
Waidhaus, 22.06.2017 (Unterschrift) Kirzinger 1. Bürgermeisterin	Vohenstrauß, 13.03.2017 (Unterschrift)

Inhaltsverzeichnis

1 Erforderlichkeit der Planung

2 Lage, Größe und Beschaffenheit des geplanten Baugebietes Natürliche Grundlagen und Landschaftsbild

3 Geplante bauliche Nutzung

4 Erschließung

4.1 Verkehrsanlagen
4.2 Ver- und Entsorgung

5 Umweltbericht

6 Immisionsschutz

7 Grund- und Oberflächenwasser

8 Landschaftliche Einbindung und Begrünung

9 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

10 Abwägung

11 Größe der vorgeschlagenen Grundstücke

12 Flächenbilanz

1 Erforderlichkeit der Planung

Die Marktgemeinde Waidhaus beabsichtigt zur Deckung des Wohnbedarfs im Ortsteil Pfrentsch ein Baugebiet auszuweisen, da in Pfrentsch keine verfügbaren Bauplätze sowie leerstehende Objekte angeboten werden können. Im Ortsteil Pfrentsch sind keine Leerstände zu verzeichnen. Von den geplanten Bauparzellen sind bereits ca. 50 % durch Bauwillige reserviert. Bei den Bauwilligen bzw. Interessierten handelt es sich um Einwohner von Pfrentsch, welche mit dem Ortsteil Pfrentsch verwurzelt sind und kein Interesse an einem Grundstück im Hauptort Waidhaus haben. Deshalb die verstärkte Grundstücksnachfrage im Ortsteil Pfrentsch.
Im Hauptort Waidhaus werden Ankäufe von Leerständen im Sanierungsgebiet mit 5.000 EUR bezuschusst. Es sind hier derzeit keine adäquaten Leerstände zu verzeichnen.
Die zu beplanende Fläche befindet sich auf den Flurstücken-Nr. 669, 669/21 und 678/49, Gemarkung Pfrentsch. Sie schließt in nördliche und östliche Richtung an den Bauabschnitt I des vorangegangenen Baugebietes an. Das Baugebiet „Pfrentsch II" befindet sich am nördlichen Ortsrand von Pfrentsch und ist im Flächennutzungsplan als „Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen.

2 Lage, Größe und Beschaffenheit des geplanten Baugebietes Natürliche Grundlagen / Landschaftsbild

Das 1,41 ha umfassende Baugebiet liegt nordöstlich der Staatsstraße St 2154 am nordöstlichen Ortsrand von Pfrentsch. Südlich des Baugebietes befindet sich das Feuerwehrhaus und das Schützenhaus sowie südöstlich ein Fußballplatz.
Naturräumlich gesehen gehört das Gebiet zum Oberpfälzer Wald und liegt im Bereich einer nahezu ebenen Hochfläche in einer Höhe von ca. 500 m ü. NN.
Die nach Osten bzw. Südosten leicht abfallende Fläche des künftigen Baugebietes wird zur Zeit überwiegend landwirtschaftlich als Grünland und Acker genutzt und weist keine bedeutenden Vegetationsstrukturen auf. Auf der Parzelle Nr. 11 befindet sich zur Zeit ein Nebengebäude aus Holz. Das Nebengebäude ist für die geplante Bebauung zu beseitigen.
Hinweise auf bedeutende faunistische Vorkommen gibt es nicht.

3 Geplante bauliche Nutzung

Das künftige Baugebiet dient der Deckung des Wohnbedarfs und wird als „Allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen.
Die Bebauung ist mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

4 Erschließung

4.1 Verkehrsanlagen

Die Erschließung des geplanten Baugebietes erfolgt im nördlichen Bereich über die bereits vorhandene Straße des 1. Bauabschnittes des Baugebietes. Im Süden ist bereits ein Anbindungsweg mit Schotterbefestigung an die Staatsstraße St 2154 vorhanden, an der die Erschließungsstraße des Baugebietes angebunden werden soll. Im Zuge der Baugebietserschließung soll der vorh. Schotterweg als ordnungsgemäße Asphaltstraße ausgebaut werden. Die Erschließungsstraße mit einer Fahrbahnbreite von 4,75 m und einem angebauten Park- bzw. Mehrzweckstreifen von 2 m Breite ist als U-Form geplant. Im Mehrzweckstreifen ist auch eine Baumbepflanzung vorgesehen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Weiterführung der Wasserleitung an den im Norden und im Süden vorhandenen Wasserleitungsendpunkten, sodass künftig ein Ringsystem entsteht.

Die Stromversorgungs- und die Telekommunikationseinrichtungen werden ebenfalls an den vorhandenen Endpunkten im 1. Bauabschnitt des Baugebietes weitergeführt.

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird im nördlichen und im südlichen Bereich an den vorhandenen Kanal im 1. Bauabschnitt des Baugebietes angeschlossen. Das Regenwasser wird an einem bereits vorhandenen Regenwasserkanal, welcher sich im nördlichen Bereich des Erschließungsgebietes befindet, angeschlossen. Der best. Regenwasserkanal wird in einen offenen Graben östlich des Baugebietes eingeleitet.

Die Abfallsammlung und –entsorgung erfolgt im gemeindeüblichen Rahmen.

5 Umweltbericht

Zur Vermeidung nachhaltiger Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist gem. § 18 BNatSchG über Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) zu entscheiden, wonach lt. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind.

Hierzu wurde der Umweltbericht vom 21.11.2016 durch das Büro Franz Rembold, Windpaissing 8, 92507 Nabburg erstellt. Die empfohlenen Maßnahmen können dem Umweltbericht entnommen werden.

6 Immissionsschutz

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 768_2 des Ingenieurbüros abConsultants GmbH erstellt, um die Lärmimmissionen innerhalb des Bebauungsplangebietes zu quantifizieren.

Gebäude mit Aufenthaltsräumen für Menschen (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnküchen, Büros) sind so anzuordnen, dass öffenbare Fenster dieser Räume an folgenden Gebäudeseiten nicht angeordnet werden, um sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung nicht überschritten werden und damit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können:

Parzelle	Fassade	Geschoss
7	Ost, Süd	I, II
	West	II
10	Ost, Süd	I, II
11	Ost	I, II
	Nord	II

Auf folgenden Parzellen sind die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern von den angegebenen Gebäudeseiten weg zur lärmabgewandten Seite zu orientieren, um einen ungestörten Nachtschlaf und damit gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten:

Parzelle	Fassade	Geschoss
1	West	I, II

Soweit die Orientierung der Räume zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, z. B. etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen, Doppelfassaden sicherzustellen, dass eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht bei gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume einen Innenraumpegel von $L_{p,in}$ = 30 dB(A) während der Nachtzeit in Schlaf- und Kinderzimmern nicht zu überschreiten, damit ein ungestörter Nachtschlaf und damit gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 zu erfolgen.

7 Grund- und Oberflächenwasser

Besondere Grundwasserverhältnisse sind nicht bekannt.

Zur Verminderung des Oberflächenabflusses ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Wasserdurchlässige Beläge (Schotterrasen, Pflaster mit Fuge etc.) sind bevorzugt zu verwenden. Zudem wird die Anlage von Zisternen zur Rückhaltung und Nutzung des Regenwassers bzw. die Versickerung des Oberflächenwassers empfohlen (vgl. Textliche Hinweise, Pkt. 1).
Nicht zurückgehaltenes Oberflächenwasser wird über einen bestehenden Graben in Richtung Pfreimd geleitet und kann zum Teil versickern.
Nähere Angaben können dem Umweltbericht entnommen werden.

8 Landschaftliche Einbindung und Begrünung

Entlang der Staatsstraße St 2154 sowie an der nördlichen Grundstücksgrenze ist als Einfassung des Baugebietes ein öffentlicher Grünstreifen mit Strauchbepflanzung aus der Pflanzliste vorgesehen.
Im Baugebiet ermöglichen festgesetzte Baumpflanzungen auf Privatgrund (pro Grundstück 1 Baum) zusammen mit Baumpflanzungen im Straßenraum eine Durchgrünung des künftigen Baugebietes.
Nähere Angaben können dem Umweltbericht entnommen werden.

9 Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild

Durch die geplanten Gehölzpflanzungen wird das Baugebiet in die Landschaft eingebunden.
Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild werden, abgesehen von der zusätzlichen Bodenversiegelung, als gering eingestuft, da keine wertvollen Vegetationsbestände und Lebensräume überbaut werden.

Um die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (Schutzgut Boden, Wasser) durch die Versiegelung von Boden, die mit der Ausweisung des Baugebietes verbunden ist zu minimieren, sind verschiedene Empfehlungen und Hinweise zur Versiegelung und zur Behandlung von Oberflächenwasser getroffen. Die Versiegelung im Bereich der öffentlichen Straßen ist durch reduzierte Straßenquerschnitte und Verwendung von wasserdurchlässigem Betonpflasterbelag im Parkstreifen soweit wie möglich begrenzt.
Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts (Schutzgut Boden, Wasser) sind damit soweit wie möglich minimiert.

10 Abwägung

Die geplante Ausweisung des Baugebietes dient vorrangig der Deckung des Wohnbedarfs. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes, die in der nicht vollständig ausgleichbaren Beeinträchtigung des Naturhaushalts durch die Versiegelung von Boden begründet sind, werden von der Marktgemeinde Waidhaus gegenüber dem Wohnbedarf als nachrangig eingestuft.

11 Größe der vorgeschlagenen Grundstücke

Parzellen-Nr.	Größe (m²)*	Parzellen-Nr.	Größe (m²)*
1	1.134	7	766
2	1.117	8	803
3	1.008	9	841
4	913	10	785
5	818	11	695
6	803		
zu Fl.St.Nr. 669/37 (Grunderwerb)	193	zu Fl.St.Nr. 669/38 (Grunderwerb)	196
zu Fl.St.Nr. 669/39 (Grunderwerb)	190		

12 Flächenbilanz

Die folgende Zusammenstellung gibt einen Überblick über die Flächenaufteilung des Baugebietes:

1	Nettobauland (Summe aller Grundstücke)	10.262 m²
2	Verkehrsflächen einschl. Fußwege	1.972 m²
3	**Bruttobauland (1) + (2)**	12.234 m²
4	Öffentliche Grünflächen	1.818 m²
5	**Bruttobaufläche (3) + (4) (= Fläche des Geltungsbereiches)**	14.052 m²

Vom Bruttobauland (3) entfallen auf:

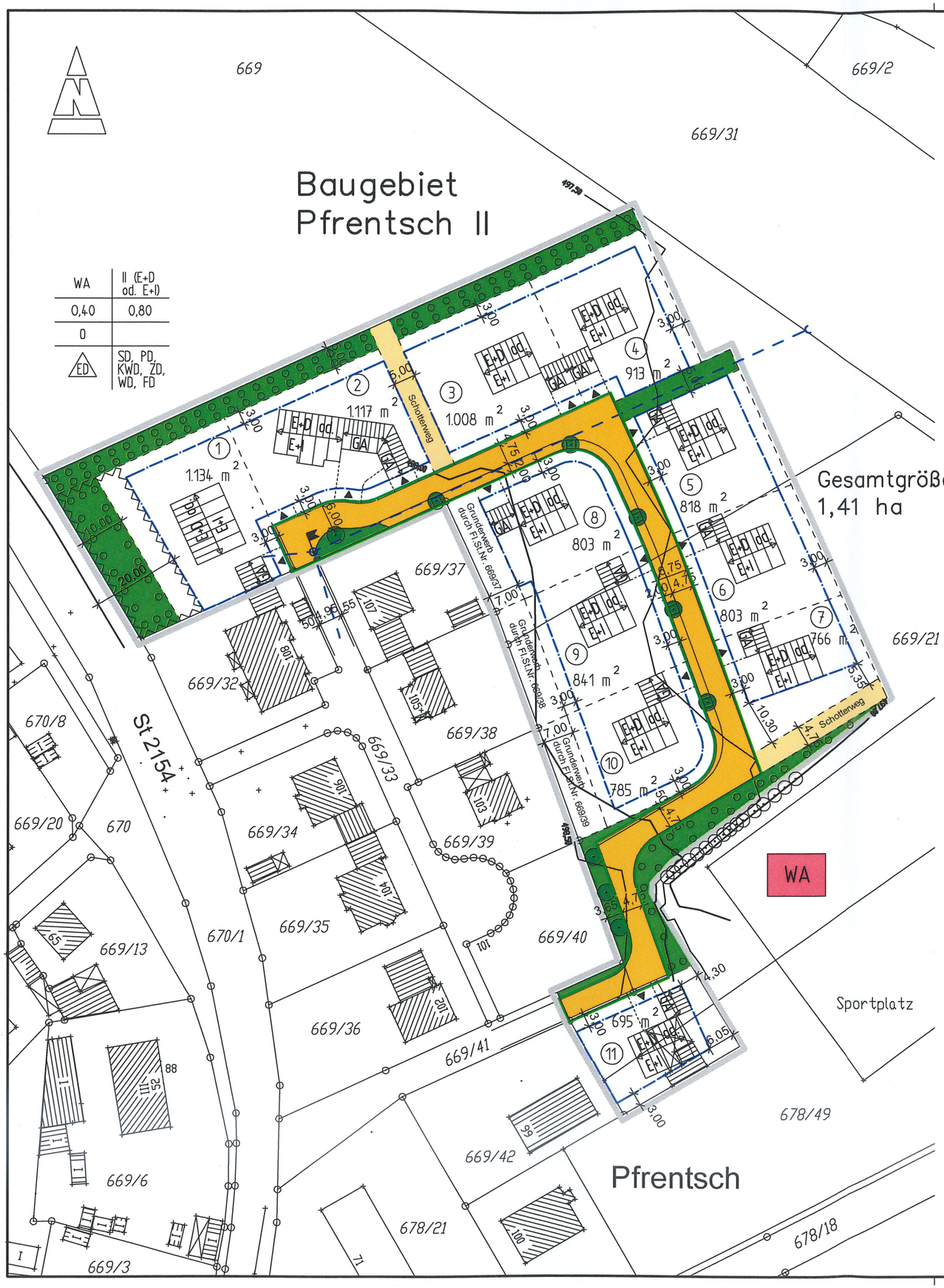
Nettobauland (1)	83,9 %
Verkehrsflächen einschl. Fußwege (2)	16,1 %

Von der Bruttobaufläche (5) entfallen auf:

Bruttobauland (3)	87,1 %
Öffentliche Grünflächen (4)	12,9 %

Baugebiet Pfrentsch II

WA	II (E+D od. E+I)
0,40	0,80
0	
ED	SD, PD, KWD, ZD, WD, FD



Gesamtgröße:
1,41 ha

Festpunkte:

HFP OK Schachtabdeckung Regenwasserkanal an nordöstlicher Grundstücksecke von Flurstück–Nr. 669/37 — OK = 498,486 m NN.

Index	Bemerkung	geänd. am	Name	gepr. am	Name
5	Gebäudesituierung Parz.–Nr. 11 geändert	08.03.2017	Völkl	08.03.2017	Zwick
4	Baugrenzen d. Parz.–Nr. 7 u. 11 geändert	21.11.2016	Völkl	21.11.2016	Zwick
3	Parz.–Nr. 5–10 in östl. Richtung verschoben	28.09.2016	Völkl	28.09.2016	Zwick
2	Ergänzung Fußweg zw. Parzellen Nr. 2 u. 3	19.01.2016	Völkl	19.01.2016	Zwick
1	Änderung der Parzellen Nr. 1 – 4	11.01.2016	Völkl	11.01.2016	Zwick

Vorhaben: Markt Waidhaus
Baugebiet "Pfrentsch II"

Anlage:

Plan–Nr.:

Vorhabensträger: Markt Waidhaus, Schulstraße 4, 92726 Waidhaus
Landkreis: Neustadt a.d. Waldnaab
Gemeinde: Waidhaus
Vorhabenskennzeichen (WAL):

Schutzvermerk/Dateiname:
Bebauungsplan–13–03–2017

Maßstab: 1:1000

BEBAUUNGS– und GRÜNORDNUNGSPLAN

entw.	13.07.2015	Völkl
gez.	28.09.2016	Völkl
gepr.	13.03.2017	Zwick

Entwurfsverfasser: BAMLER BAUINGENIEUR GMBH, Braunetsriether Weg 02, D 92648 Vohenstrauß, 09651 /Tel. 924030 /Fax 924039

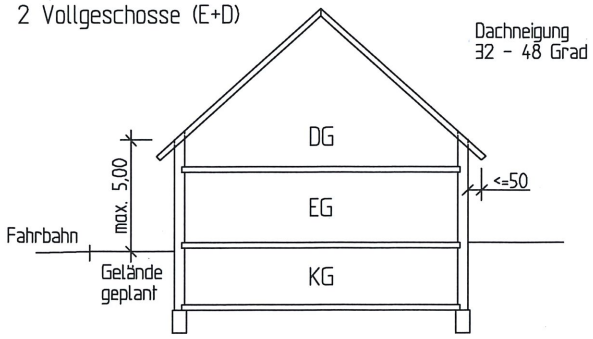
13.03.2017 — Datum — Unterschrift Entwurfsverfasser

MARKT WAIDHAUS
Schulstraße 4 · 92726 Waidhaus
Tel. 0 96 52 / 82 20-0 · Fax 0 96 52 / 82 20 20

22.06.2017 — Datum — Unterschrift Vorhabensträger
Kirzinger
1. Bürgermeisterin

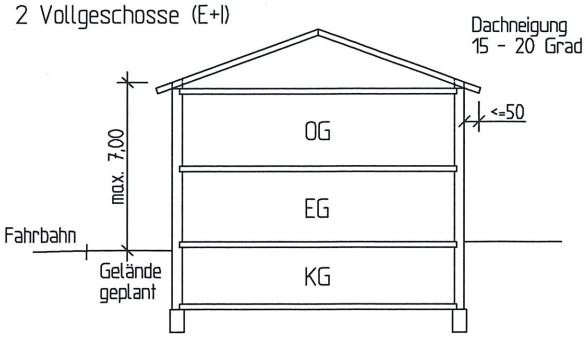
Regelquerschnitte (ohne Maßstab)

2 Vollgeschosse (E+D)



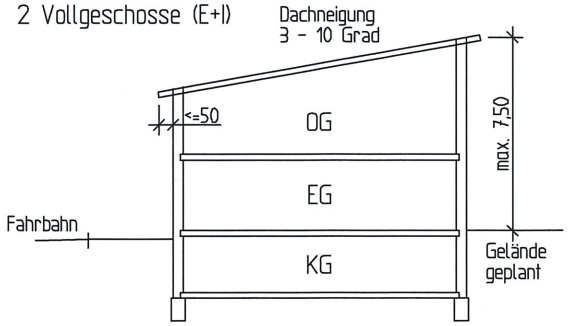
Typ I Satteldach und Krüppelwalmdach
(zulässig für alle Parzellen)

2 Vollgeschosse (E+I)



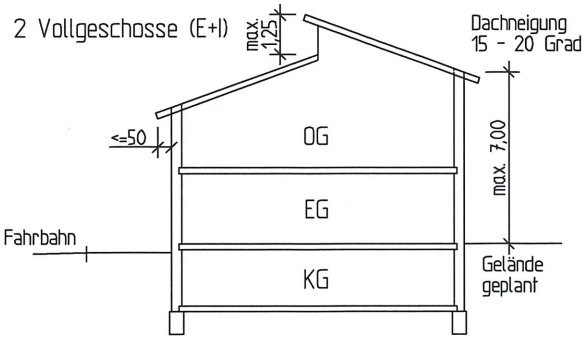
Typ II Zelt-, Walm- und Satteldach
(zulässig für alle Parzellen)

2 Vollgeschosse (E+I)



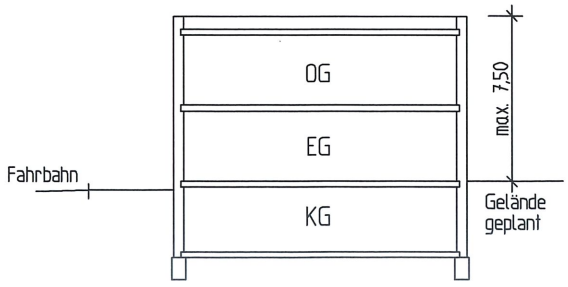
Typ III Pultdach (zulässig für alle Parzellen)

2 Vollgeschosse (E+I)



Typ IV versetztes Pultdach (zulässig für alle Parzellen)

2 Vollgeschosse (E+I)



Typ V Flachdach (zulässig für alle Parzellen)

Planzeichen als Festsetzungen

	Begrenzung des räumlichen Geltungsbereiches
	bestehende Bebauung
WA	allgemeines Wohngebiet
	Parzellierungsvorschlag
	Baugrenze
GA E+D o E+I	Vorschlag für Form und Situierung der neuen Baukörper
▲	Einfahrt
	Verkehrsfläche
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
	Regenwasserkanal bestehend
498,00	1 m - Höhenschichtlinie
497,50	0,5 m - Höhenschichtlinie
	vorhandener Baum
	zu pflanzender Baum
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Höhenfestpunkt

Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA = allgemeines Wohngebiet	Vollgeschosse mit Angabe Bauform	II = Zahl der Vollgeschosse E+D = Erdgeschoss + Dachgeschoss E+I = Erdgeschoss + Obergeschoss
Grundflächenzahl	GRZ = 0,40	Geschossflächenzahl	GFZ = 0,80
Bauweise	O = offene Bauweise		
Bauweise	ED = nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Dachform	SD = Satteldach PD = Pultdach KWD = Krüppelwalmdach ZD = Zeltdach WD = Walmdach FD = Flachdach

BEBAUUNGSPLAN PFRENTSCH II

UMWELTBERICHT MIT EINGRIFFSREGELUNG

Vorhabensträger: Gemeinde Waidhaus
Schulstraße 4
92726 Waidhaus

Auftraggeber: Gemeinde Waidhaus
Schulstraße 4
92726 Waidhaus

Bearbeitung: Planungsbüro
FRANZ REMBOLD
Freier Landschaftsarchitekt
Windpaissing 8
92507 Nabburg

Sachbearbeiter: B. Eng. Matthias Rembold

21.11.2016

Inhaltsverzeichnis:

1. Anlass und Aufgabenstellung 2
2. Planungs- und naturschutzrechtliche Vorgaben 3
2.1 Regionalplan 3
2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan 3
2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm 3
2.4 Schutzgebiete 3
2.5 Biotopkartierung 3
2.6 Denkmale 3
3. Natürliche Grundlagen 4
3.1 Naturraum und Topographie 4
3.2 Gologie und Boden 4
3.3 Klima und Luft 4
3.4 Hydrologie und Wasserhaushalt 6
3.4.1 Oberflächenwasser 6
3.4.2 Grundwasser 6
3.5 Potenzielle natürliche Vegetation 7
3.6 Landschaftsbild 7
4. Vorhaben 8
4.1 Bauliche Maßnahmen 8
4.2 Grünordnerische Maßnahmen 9
4.2.1 Gehölz-Auswahlliste, Pflanzqualitäten 11
5. Auswirkungen 12
5.1 Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter 12
5.2 Schutzgut Arten und Biotope 13
5.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung 14
5.4 Schutzgut Boden 15
5.5 Schutzgut Wasser 16
5.6 Schutzgut Klima und Luft 17
5.7 Wechselwirkungen 17
5.8 Zusammenstellung Schutzgüter 17
6. Vermeidung und Minderung von Eingriffen 18
7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 19
8. Alternative Planungsmöglichkeiten 21
9. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung 21
10. Methodik, Schwierigkeiten, Kenntnislücken 21
11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 21
12. Allgemeinverständliche Zusammenfassung 22
13. Literaturverzeichnis 23

Tabellenverzeichnis:

Tabelle 1: Flächeninanspruchnahme 13

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1: Übersicht über die Lage des geplanten Baugebietes 2
Abbildung 2: Ausschnitt geologische Karte 1:25.000 4
Abbildung 3: geologische Querprofil (BIS-Bayern) 4
Abbildung 4: Bodenübersichtskarte 1 : 25.000 (Landesamt für Umwelt) 5
Abbildung 5: Lage des "angrenzenden" Wasserschutzgebietes Brunnen 6 6
Abbildung 6: Übersicht der baulichen Maßnahmen 8

Kartenverzeichnis:

Karte 1 Bestandsplan mit Darstellung des Vorhabens M 1 : 1.000
Karte 2 Übersichtsplan der Kompensationsmaßnahmen M 1 : 7.500
Karte 3 Maßnahmenplan „Streuobstwiese und Heckenpflanzungen“ M 1 : 1.000
Karte 4 Lageplan „Ökokonto“ M 1 : 1.000

1. Anlass und Aufgabenstellung

Zur weiteren Deckung des Wohnbedarfs plant die Gemeinde Waidhaus die Neuausweisung des Baugebiets „Pfrentsch II“ auf Teilbereichen der Flur.Nr. 669, 669/21, 669/41, Gemarkung Prentsch, welches eine Fläche von ca. 1,41 ha umfasst.
Das geplante Baugebiet wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzt. Neben bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten ist es erforderlich, auch die grünordnerischen Belange ausreichend zu berücksichtigen.
Darüber hinaus ist auch die Aufnahme der umweltschützerischen Belange in die Abwägung nach § 1a sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 11 BNatSchG zu berücksichtigen. Weiterhin muss nach § 1a BauGB ein Umweltbericht zum B-Plan erstellt werden, welcher die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes aufzeigt.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist mittlerweile bei allen Bebauungsplänen, die nach dem 01.01.2001 Rechtskraft erlangen, uneingeschränkt anzuwenden. Die Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzbedarfs erfolgt durch den Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur“ in der aktuellen Fassung.



Abbildung 1: Übersicht über die Lage des geplanten Baugebietes

2. Planungs- und naturschutzrechtliche Vorgaben

2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für die Region Oberpfalz Nord (2006/2009) macht für den Bereich des Planungsgebietes keine besonderen Aussagen.

2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Im momentan rechtkräftigen Flächennutzungsplan von Pfrentsch ist das Planungsgebiet zum Teil als allgemeines Wohngebiet, zum anderen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird in einem weiteren Verfahren an die Situation angepasst.

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Neustadt a. d. Waldnaab zeigt für das unmittelbare Planungsgebiet keine bedeutenden Biotope, Lebensräume und Artfundpunkte. Das Planungsgebiet befindet sich in einem Gebiet zur Förderung des Schwarzstorches (Karte „Feuchtgebiete“ und Karte „Wälder“), wonach „Der Erhalt und Optimierung der zahlreichen Feuchtwiesen auf Lichtungen und entlang von Bächen des Oberpfälzer Waldes als Nahrungsgründe des Schwarzstorches“ gefördert werden soll. Ebenso sind im Wald bestimmte Maßnahmen zur Förderung des Schwarzstorches durchzuführen. Nach der Karte „Schwerpunktgebiete des Naturschutzes“ liegt das geplante Vorhaben im Bereich „L – Bayerisch – Böhmisches Grenzgebiet“, in welchem die typischen Feuchtwiesen, Moorgebiete usw. wie auch die durch die jahrzehntelang angespannte Grenzsituation dünnbesiedelten und anthropogen wenig überprägten Gebiete geschützt und gefördert werden sollen.

2.4 Schutzgebiete

Das Planungsgebiet liegt im Naturpark „Nördlicher Oberpfälzer Wald“. Weitere Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht (z. B. Naturschutzgebiete oder geschützte Landschaftsbestandteile und Grünbestände) liegen nicht im Bereich des Planungsgebietes.

2.5 Biotopkartierung

Innerhalb des Geltungsbereichs wurden im Rahmen der Biotopkartierung Bayern keine Biotope erfasst.

2.6 Denkmale

Denkmale sind im Planungsgebiet des Bebauungsplans nicht vorhanden (BIS-BAYERN 2016).
Weitere Bodendenkmale in der Umgebung:

- D-3-6340-0037 (südwestlich des Vorhabens, ca. 300 m entfernt): „Untertägige Befunde des abgegangenen Hammerschlosses in Pfrentsch mit spätmittelalterlichem Eisenhammer und neuzeitlicher Glasschleife“
- D-3-6340-0038 (südwestlich des Vorhabens, ca. 300 m entfernt): „Spätmittelalterlicher und neuzeitlicher Damm des ehemaligen Stausees "Pfrentscher Weiher" “
- D-3-6340-0035 (nordwestlich des Vorhabens, ca. 700 m entfernt): „Endpaläolithische/mesolithische Freilandstation“
- D-3-6340-0036 (westlich des Vorhabens, ca. 900 m entfernt): „Endpaläolithische/mesolithische Freilandstation“

Keines der in der Umgebung vorhandenen Bodendenkmale wird durch das Vorhaben beeinträchtigt.

3. Natürliche Grundlagen

3.1 Naturraum und Topographie

Das Planungsgebiet gehört naturräumlich gesehen (Haupteinheit) zum Oberpfälzer und Bayerischen Wald (Naturraum D63), in der Untereinheit zum Pfreimdtal und Oberpfälzer Bergland (401) Das zur Ausweisung vorgesehene Baugebiet liegt auf einer relativ ebenen Fläche.

3.2 Geologie und Boden

Nach der Geologischen Karte 1:25.000 Blatt 6340 Vohenstrauß, wird der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans durch zwei Haupteinheiten geteilt (siehe Karte unten). Beim westlichen Teil handelt es sich um metamorphe Sedimentgesteine in Form von Biotit-(Lagen)Gneis, im östlichen Bereich handelt es sich um Eruptivgesteine in Form von feinkörnigem Granit. Das direkt durch das geplante Baugebiet führende Querprofil (BIS-Bayern) wird ebenfalls hier dargestellt.

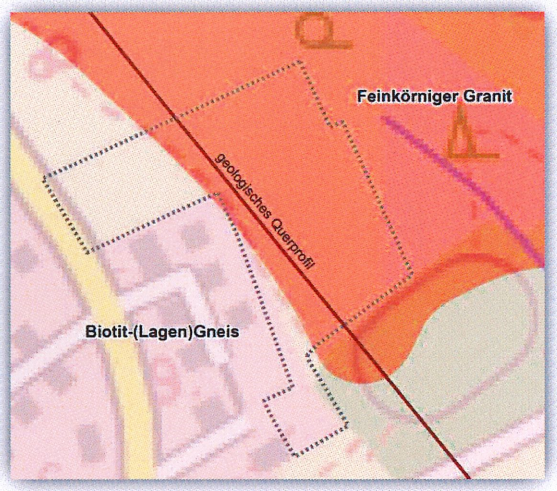


Abbildung 2: Ausschnitt geologische Karte 1:25.000

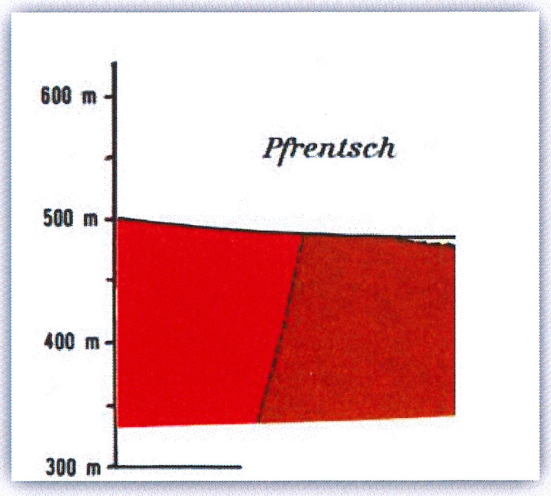


Abbildung 3: geologische Querprofil (BIS-Bayern)

Das Planungsgebiet ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten, lehmigen Böden geprägt. Nach der Bodenübersichtskarte 1:25.000 (LfU, 2016) handelt es sich im Bereich des Vorhabens um folgende zwei Bodenarten:

- Pseudogley und Gley-Pseudogley, gering verbreitet Gley aus (Kryo-)Grussand (Granit oder Gneis)
- Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)

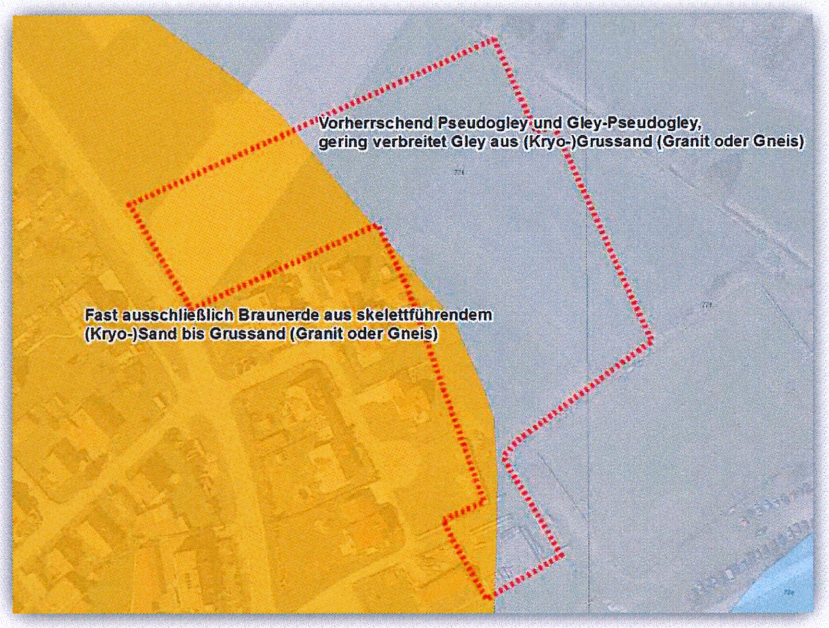


Abbildung 4: Bodenübersichtskarte 1 : 25.000 (Landesamt für Umwelt)

3.3 Klima und Luft

Nach dem Bericht „Der Klimawandel in Bayern, Auswertung regionaler Klimaprojektionen Regionalbericht Naab-Regen“ des Landesamtes für Umwelt (2012) herrschen im Geltungsbereich im Vergleich zu den übrigen Verhältnisse in Bayern etwas kühleren klimatische Gegebenheiten. Die Jahresmitteltemperaturen liegen bei ca. 7,4 ° C, die mittleren Jahresniederschlägen um 820 mm bei 32 Eistagen, 114 Frosttagen, 32 Sommertagen und 5 heißen Tagen.
Geländeklimatische Besonderheiten sind im geplanten Baugebiet nicht vorhanden.

3.4 Hydrologie und Wasserhaushalt

3.4.1 Oberflächenwasser

Oberflächen- oder Stillgewässer sowie sonstige hydrologisch relevante Strukturen wie z.B. Quellaustritte, Vernässungsbereiche o.ä. findet man innerhalb des Geltungsbereichs nicht. Nordöstlich des geplanten Baugebietes grenzt ein anthropogener Entwässerungsgraben an. In diesen Graben soll das Oberflächenwasser des Baugebietes entwässern, die wasserwirtschaftliche Erlaubnis dafür wurde bereits erteilt.

3.4.2 Grundwasser

Über die Grundwasserverhältnisse liegen keine Angaben vor, doch ist angesichts der Nutzungs- und Vegetationsverhältnisse sowie der geologischen Situation davon auszugehen, dass durch die geplante Bebauung kein Grundwasser angeschnitten wird. Wasserschutzgebiete werden durch die Baugebietsausweisung nicht berührt. Das Wasserschutzgebiet der „WV Waidhaus – Tiefzone - Brunnen 6“ liegt östlich des geplanten Baugebietes, wobei die geringste Entfernung etwa 280 m beträgt.

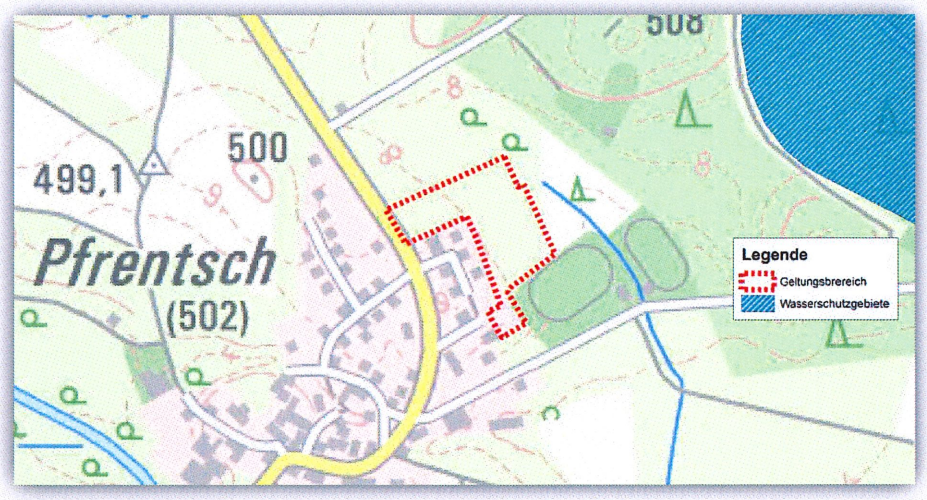


Abbildung 5: Lage des "angrenzenden" Wasserschutzgebietes Brunnen 6

3.5 Potenzielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation gibt an, welche Pflanzengesellschaften sich in einem Gebiet nach Aufhören jeglicher Einflussnahme des Menschen einstellen würden. Man erhält dadurch Hinweise für die Bewertung der Naturnähe der derzeitigen Vegetationsausprägung sowie für die Auswahl der typischen Gehölzarten für Begrünungsmaßnahmen.
Als potentielle natürliche Vegetation gibt die Karte der PNV Bayern für das Planungsgebiet einen Hainmieren-Schwarzerlenwald mit talraumbegleitendem Waldschachtelhalm-Fichtenwald an.

3.6 Landschaftsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplans sowie dessen Umfeld sind hauptsächlich landwirtschaftlich, im Osten durch den angrenzenden Fußballplatz geprägt.
Nordöstlich grenzt ein Entwässerungsgraben an, dessen Ufer abschnittsweise von Bäumen gesäumt werden.
Das Landschaftsbild wird bestimmt durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ohne gliedernde Strukturen, die den größten Teil des Geltungsbereichs einnimmt.
Die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung im Westen, der Sportplatz im Osten sowie der Entwässerungsgraben im Nordosten stellen anthropogene Strukturen dar.

4. Vorhaben

4.1 Bauliche Maßnahmen

Geplant ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes mit insgesamt 11 Grundstücksparzellen. Zur verkehrsmäßigen Erschließung wird über eine „Ringstraße“ erfolgen. Dafür werden zwei bisher endende Erschließungsstraßen über einen Bogen verbunden (siehe nachfolgende Grafik). Die Grundstücksparzellen weisen Größen von ca. 695 m² - 1.134 m² auf. Als Maß der baulichen Nutzung werden eine Grundflächenzahl von 0,40 und eine Geschossflächenzahl von 0,8 (2 Vollgeschosse) festgesetzt, wobei je Wohngebäude max. zwei abgeschlossene Wohneinheiten zulässig sind. Als Eingrünung ist an der nordwestlichen sowie an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Pflanzung von Hecken auf öffentlichen Grünflächen vorgesehen.

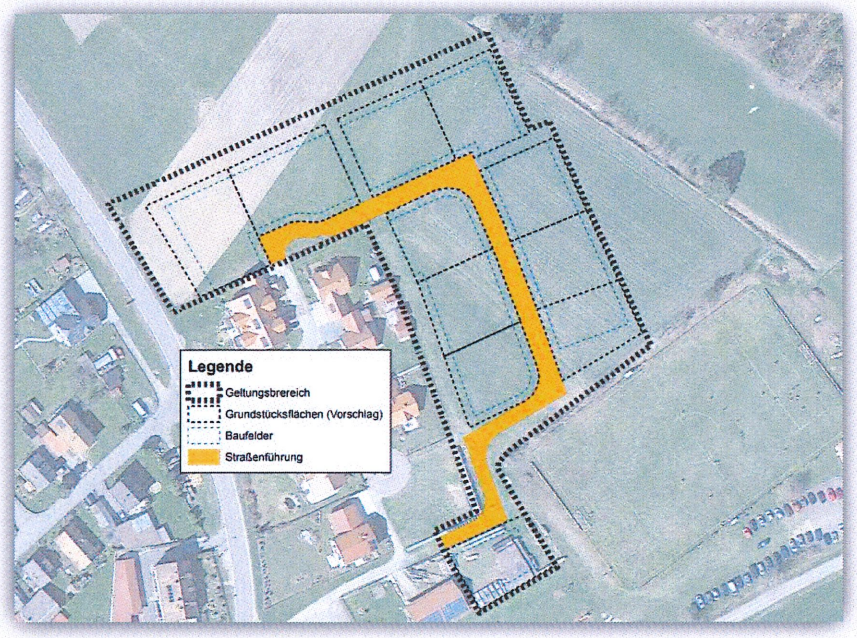


Abbildung 6: Übersicht der baulichen Maßnahmen

4.2 Grünordnerische Maßnahmen

Zum Schutz von Natur und Landschaft, zur Eingrünung und Durchgrünung des geplanten Wohngebietes sowie zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild werden grünordnerische Maßnahmen vorgeschlagen, welche nachfolgend beschrieben werden.

Bodenschutz

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in max. 2,0 m 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. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die Grünflächen in den Randbereichen des Baugrundstückes sowie die sonstigen Grünflächen, im Bereich derer eine Veränderung des Geländeniveaus nicht erforderlich ist.
Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 1 BauGB).

Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme der Straßen, Gehwege und aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; empfohlen werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens 2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, darüber hinaus sog. „Öko-Pflaster" (z.B. Eskoo-Vanoton, Uni-Ökostein, Tegula-Drain, Ferre-na-Drain, GeoSton, DrainSton u.a.) mit geringem oder keinem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit. Private Zufahrten und Zugänge sind so auszuführen, dass Oberflächenwasser nicht den öffentlichen Straßen zugeführt wird.

Vorgesehene PKW-Stellplätze sind ausschließlich mit maximal teilversiegelnden Belägen zu befestigen.

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 2,0 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.
Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

Pflanzabstände von Fahrbahnen im Planungsgebiet / Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Gewährleistung der Überschaubarkeit

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,50 m haben. Bei Sträuchern beträgt der seitliche Mindestabstand 1,0 m. Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bäume und Sträucher im Bereich der Verkehrsgrünflächen an den öffentlichen

und privaten Erschließungsstraßen. Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Überschaubarkeit des Straßenraums im Bereich von Einmündungen sind auch bei den nicht planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen zu berücksichtigen. Bäume mit einem Kronenansatz von mehr als 2,8 m sind im öffentlichen Straßenraum ausnahmsweise auch innerhalb der Sichtfelder zulässig.

Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken gelten die gesetzlichen Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, soweit nicht mit den Grundstücksnachbarn gesonderte Regelungen schriftlich getroffen werden.

Eingrünungsmaßnahmen

Als Eingrünung ist an der nordwestlichen sowie an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs eine Pflanzung von Hecken auf öffentlichen Grünflächen vorgesehen.
Hierzu sollen ausschließlich heimische, standortgerechte Arten der Gehölz-Auswahlliste verwendet werden. Die Hecken sind gemäß den planlichen Festsetzungen durch geeignete Pflegemaßnahmen dauerhaft zu erhalten.

Pflanzung von Einzelbäumen an der Erschließungsstraße

Entlang der geplanten Straße werden 9 Einzelbäume zur Durchgrünung des Baugebietes entsprechend den planlichen Festsetzungen gepflanzt. Verwendung finden sollen dabei Stiel-Eichen (*Quercus robur*), in der Pflanzqualität H 3 x v. m.dB. StU 16-18.
Es wird empfohlen, die öffentlichen Streifen entlang der Erschließungsstraßen, soweit sie nicht als Parkstreifen vorgesehen sind, mit einer extensiven Wiesenmischung einzusäen und extensiv zu unterhalten.

Private Grünflächen

Auf den privaten Flächen ist je Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Ausführung hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser im Bereich der privaten Grundstücksparzellen sollte auf der jeweiligen Grundstücksparzelle versickert oder in Zisternen zurückgehalten und zur Gartenbewässerung oder einer anderweitigen, dafür geeigneten Verwendung im Haushalt, zugeführt werden.

4.2.1 Gehölz-Auswahlliste, Pflanzqualitäten

Bei den planlich festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich folgende Gehölzarten zu verwenden (die Verwendung wird auch in allen sonstigen Bereichen empfohlen):

Bäume	
Name wissenschaftlich	Name deutsch
Hängebirke	*Betula pendula*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Holz-Birne	*Pyrus pyraster*
Stiel-Eiche	*Quercus robur*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*
Heimische, robuste Obstbäume	

Sträucher:	
Name wissenschaftlich	Name deutsch
Haselnuss	*Corylus avellana*
Eingriffliger Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Zweigriffliger Weißdorn	*Crataegus laevigata*
Schwarze Heckenkirsche	*Lonicera nigra*
Hecken-Rose	*Rosa pendulina*
Sal-Weide	*Salix caprea*
Schwarzer Holunder	*Sambucus nigra*

Als Mindestanforderung an die Pflanzqualität gilt für Einzelbäume H 3 x v. m.B. StU 14-16. Für Heckenpflanzungen gelten bei Baumarten Hei 2 x v.o.B. 150 – 200 und bei Sträuchern Str. 2 x v. 60 – 100.

5. Auswirkungen

5.1 Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker- bzw. Grünland genutzt. Von der Fläche gehen daher aktuell keine Immissionen in nennenswertem Umfang aus. Im Westen grenzt bereits eine Wohnbebauung an, im Osten befindet sich ein Sportplatz (Fußballplatz). Im Osten grenzt ein Entwässerungsgraben, gefolgt von weiteren Wiesenflächen und Wäldern an. Kultur- und Sachgüter befinden sich nicht im Geltungsbereich.
Auf dem Sportplatz finden in regelmäßigen Abständen Trainingseinheiten und Spiele statt, an denen nicht nur die Akteure sondern auch Zuschauer zugegen sind.

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung gehen insgesamt ca. 1,3 ha landwirtschaftliche Produktionsfläche nachhaltig verloren. Durch den angrenzenden Sportplatz entsteht bei Trainingseinheiten und Spielen eine Lärmbelästigung. Diese wurde durch das Ingenieurbüro abConsultants GmbH analysiert und bewertet. Das Gutachten schlägt vor, dass Gebäude mit Aufenthaltsräumen für Menschen (Wohnräume, Schlafräume, Kinderzimmer, Wohnküchen, Büros) so anzuordnen sind, dass öffenbare Fenster dieser Räume an folgenden Gebäudeseiten nicht angeordnet werden um sicherzustellen, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzvorrichtung nicht überschritten werden und damit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können:

Parzelle	Fassade	Geschoss
7	Ost, Süd	I, II
	West	II
10	Ost, Süd	I, II
11	Ost	I, II
	Nord	II

An der Bebauung der Parzelle 1 sind die Fenster der Geschosse 1 und 2 von Schlafräumen und Kinderzimmern auf die lärmabgewandte Seite zu orientieren. Sollte dies nicht möglich sein, ist durch geeignete bauliche Maßnahmen (Schallschutzfenster i.V.m. Lüftungsanlagen, Doppelfassade, etc.) sicherzustellen, dass ein ungestörter Nachtschlaf und damit gesunde Wohnverhältnisse möglich sind.
Detaillierte Informationen zu diesen Punkten sind dem Gutachten von abConsultans GmbH zu entnehmen.
Eine nennenswerte Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ist unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen, auch während der Bauzeit, nicht zu erwarten.
Eine Beeinträchtigung des Ortsbildes ist nicht zu erwarten. Sollten im Zuge der Erschließungs- und sonstigen Bauarbeiten Bodendenkmäler zutage treten, wird der gesetzlichen Meldungspflicht entsprochen und die Denkmalschutzbehörden informiert.

Bewertung

Durch die Planung sind, unter Berücksichtigung der oben genannten Maßnahmen, lediglich geringfügige Auswirkungen, die unter der Erheblichkeitsschwelle liegen, für das „Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter“ zu erwarten.

5.2 Schutzgut Arten und Biotope

Beschreibung der derzeitigen Situation

Die planliche Darstellung des Bestandes kann dem Bestandsplan (Karte 1) entnommen werden.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird überwiegend von intensiv genutztem Acker und Grünland eingenommen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich somit lediglich Biotope von geringer oder sehr geringer Wertigkeit.
Vorkommen von gefährdeten Pflanzen- und Tierarten der Roten Listen Bayerns und Deutschlands sind aufgrund der Ausprägung der vorhandenen Biotope nicht zu erwarten. Es sind ausschließlich häufige, weit verbreitete Arten der Siedlungen und Siedlungsränder, sowie der intensiv landwirtschaftlich genutzten Feldflur zu erwarten.
Auch gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG sowie geschützte Lebensstätten nach § 39 Abs. 5 BNatSchG liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung werden lediglich Biotope von geringer oder sehr geringer Wertigkeit (intensiv genutzter Acker (mit einjähriger Brache) und Grünland) in Anspruch genommen. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Größen der in Anspruch genommenen Flächen.

Tabelle 1: Flächeninanspruchnahme

Biotoptyp	Bewertung Kategorie nach dem Leitfaden (StMLU 2003)	Fläche in m²
Acker, intensiv genutzt	I - oberer Wert	13.010
Lagerflächen auf Grünflächen	I - oberer Wert	1.042
Summe		**14.052**

Durch die geplante Wohnbebauung werden nach der Umsetzung der Planung auf den nach den Festsetzungen nicht bebaubaren Flächen des Geltungsbereichs private Grünflächen entstehen, die von der Fauna genutzt werden können. Seltene und störungsempfindliche Arten, die durch die Bebauung beeinträchtigt würden, kommen im Geltungsbereich nicht vor. Aussagen zum speziellen Artenschutz (saP) sind auf Grund der vorhandenen Strukturen (Acker und Grünland) nicht notwendig.

Bewertung

Durch die Planung sind, v. a. im Hinblick auf die entstehenden privaten Grünflächen, mittlere Auswirkungen für das „Schutzgut Arten und Biotope“ zu erwarten.

5.3 Schutzgut Landschaftsbild und Erholungseignung

Beschreibung der derzeitigen Situation

Hinsichtlich des Landschaftsbildes stellt sich das Planungsgebiet als Ortsrandsituation mit landwirtschaftlichen Strukturen wie Äcker und Grünländer dar. Das geplante Wohngebiet liegt auf einer relativ ebenen Fläche mit einem angrenzenden Entwässerungsgraben hinter welchem Waldbereiche liegen. Nach Westen hin schließt sich bereits bestehende Wohnbebauung an. In nördlicher Richtung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Süden ein Sportplatz. Östlich verläuft ein Entwässerungsgraben für die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Zur Erholungszwecken ist das Planungsgebiet nicht/oder nur sehr bedingt geeignet.

Auswirkungen

Durch die geplante Wohnbebauung rückt der Ortsrand in diesem Bereich weiter nach Osten vor, i.V.m. dem bereits vorhandenen Sportplatz kann jedoch von Arrondierung gesprochen werden.

Die wesentlichen, das Landschaftsbild prägenden Strukturen in den nahe liegenden Bereichen liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Durch die Eingrünung im Norden und Süden entsteht eine räumliche Trennung zwischen der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung und der neuen Bebauung. Eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und des Ortsbildes ist nicht zu erwarten. Auch erhebliche Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion sind nicht zu erwarten.

Bewertung

Durch die Planung sind, v. a. im Hinblick auf die geplante Eingrünung und die an das Landschafts- und Ortsbild angepasste Bauweise (u.A. z.B. keine exotischen Dacheindeckungsfarben) keine nennenswerten, nachteiligen Auswirkungen auf das „Schutzgut Landschaftsbild und Erholung“ zu erwarten.

5.4 Schutzgut Boden

Beschreibung der derzeitigen Situation

Das Planungsgebiet ist von intensiv landwirtschaftlich genutzten, lehmigen Böden geprägt. Nach der Bodenübersichtskarte 1:25.000 (LfU, 2016) handelt es sich im Bereich des Vorhabens um folgende zwei Bodenarten:

- Pseudogley und Gley-Pseudogley, gering verbreitet Gley aus (Kryo-)Grussand (Granit oder Gneis)
- Fast ausschließlich Braunerde aus skelettführendem (Kryo-)Sand bis Grussand (Granit oder Gneis)

Auf Grund der Staunässeeigenschaften der Pseudogleye (im Gegensatz zum Gley keine Verbindung zum Grundwasser) sind, ja nach vorausgehender Niederschlagsmenge unterschiedlich stark ausgeprägte Wasserverhältnisse auf den Flächen anzutreffen. Da intensive Landwirtschaft betrieben wird und angrenzend ein Entwässerungsgraben verläuft, ist eine vorhandene Drainagierung wahrscheinlich.

Auswirkungen

Durch die Bebauung wird der Boden auf größeren Flächen versiegelt und überbaut sowie gegebenenfalls auf weiteren Flächen durch Umlagerungen, Zwischenlagerungen etc. (z. B. auch im Rahmen der Gartengestaltung) überformt. Durch die Bodenversiegelung gehen die Bodenfunktionen wie Produktionsfunktion, Lebensraumfunktion sowie Puffer-, Speicher- und Filterfunktion vollständig verloren.
Nachdem der B-Plan lediglich den Rahmen für die Bebauung vorgibt, kann der zu erwartende Umfang der versiegelten bzw. überbauten Flächen nur grob abgeschätzt werden. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,40 festgesetzt.
Die Gesamtversiegelung wird maximal insgesamt ca. 40% der Fläche des Geltungsbereiches betragen. Private Stellplätze und Zufahrten sowie sonstige private, befestigte Flächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen. Inwieweit die maximal mögliche Überbauung tatsächlich ausgeschöpft wird, ist derzeit nicht vorhersehbar. Insgesamt liegt die Versiegelung jedoch, wie bereits oben erwähnt, bei maximal ca. 40%.
Seltene Böden sind nicht betroffen. Vielmehr handelt es sich um die im Gebiet am meisten verbreiteten Bodenarten und –typen.

Bewertung

Durch die Planung sind Auswirkungen auf das „Schutzgut Boden“ in vergleichsweise geringem Maß zu erwarten.

5.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung der derzeitigen Situation

Aufgrund des zu erwartenden Grundwasser-Flurabstandes und der Überdeckung mit den im Planungsgebiet vorherrschenden Böden kann die Empfindlichkeit des Grundwassers im Planungsgebiet als gering eingestuft werden. Oberflächengewässer und sonstige hydrologisch relevante Strukturen sind im Geltungsbereich sowie in den unmittelbar angrenzenden Flächen nicht vorhanden.

Auswirkungen

Das im Bereich der privaten Grundstücksparzellen anfallende Niederschlagswasser sollte innerhalb der jeweiligen Grundstücksparzelle versickert werden und steht damit der Grundwasserneubildung zumindest teilweise weiterhin zur Verfügung. Die Versickungsleistung der Böden (Pseudogleye) ist zu überprüfen und bei der Versickerung die anerkannten Regel der Technik (siehe ATV Merkblatt 138 oder NWFreiV) zugrunde zu legen.
Aufgrund der Nutzungs- und Vegetationsverhältnisse sowie geologischen Situation (Granit und Gneis) ist davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel so tief liegt, dass durch die mit dem Vorhaben verbundenen Baumaßnahmen kein Grundwasser berührt wird.

Bewertung

Eine Gefährdung des Grundwassers, oder sonstige erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts durch die Bebauung, sind folglich nicht zu erwarten.

5.6 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung der derzeitigen Situation
Der Geltungsbereich hat im Hinblick auf das Lokalklima nur eine sehr untergeordnete Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet am Ortsrand.

Auswirkungen
Aufgrund der Zunahme der versiegelten und überbauten Flächen verringert sich die verdunstungsbedingte Luftbefeuchtung und Luftkühlung. Der bisherige Beitrag der landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Frischluftproduktion und damit zum Klimaausgleich wird reduziert.

Bewertung
Auf Grund der kleinflächigen Erweiterung und der großflächigen Umgebung mit landwirtschaftlichen Flächen sowie der angrenzenden Waldflächen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen.

5.7 Wechselwirkungen

Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereichs.

5.8 Zusammenstellung Schutzgüter

Schutzgut	Auswirkungen			Erheblichkeit des Eingriffs
	baubedingt	betriebsbedingt	anlagebedingt	
Mensch	gering	keine	keine	gering
Kultur- und Sachgüter	keine	keine	keine	keine
Arten und Biotope	mittel	keine	keine	mittel
Landschaftsbild, Erholung	gering	keine	keine	gering
Boden	gering	gering	gering	gering
Wasser und Grundwasser	gering	gering	gering	gering
Klima und Luft	keine	keine	gering	gering

6. Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Gemäß § 15 BNatSchG sind bei Eingriffen in Natur und Landschaft vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen bzw. das Ausmaß der unvermeidbaren Beeinträchtigungen so weit wie möglich zu minimieren. Dies geschieht durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die nach der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB im Umweltbericht darzustellen sind.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen:

- günstige Standortwahl für das Baugebiet im Hinblick auf die Eingriffsvermeidung
- derzeit intensiv landwirtschaftlich als Acker bzw. Grünland genutzte Fläche, so dass nur unerhebliche Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu erwarten sind
- Eingrünung zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes durch Festlegung einer angepassten Bebauung
- Minimierung der Flächenversiegelung und -überbauung wodurch nachteiliger Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung und das Lokalklima vermieden werden
- Maßnahmen zur Eingrünung des Baugebietes; hierdurch wird die Eignung des neu entstehenden Wohngebiets als Lebensraum verbessert
- im Bereich der privaten Grundstücksparzellen anfallendes Niederschlagswasser sollte zumindest teilweise auf der jeweiligen Grundstücksparzelle versickert, und/oder für Brauchwasserzwecke gesammelt und genutzt werden
- Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Reduzierung von Lärmimmissionen, ausgehend durch den südöstlich angrenzenden Sportplatz

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Im vorliegenden Bebauungsplan-Verfahren wird das Regelverfahren nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (StMLU 2003) angewendet. Auf Grund der relativ geringwertigen Biotopausstattung des Planungsgebietes wird ein Ausgleichsfaktor von **0,6** angesetzt. Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt:

- Ackerflächen: 13.010 m²
- Lagerflächen auf Grünflächen: 1.042 m²

Summe: 14.052 m²

Somit ergibt sich ein gesamter Ausgleichsbedarf von 14.052 m² x 0,6 = **8.431 m²**.

8. Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen sollen zum einen als Realkompensation durchgeführt, zum anderen von einer bereits durchgeführten Maßnahme „abgebucht“ werden (Ökokonto).

Realkompensation:
Die Realkompensation des restlichen Eingriffs wird auf verschiedenen Grundstücken durchgeführt. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind zeitnah zu ersetzen.

Ausgleich auf Teilflächen der Flurnummern 669 und 669/21, Gemarkung Pfrentsch:
Auf den Flurnummern 669 und 669/21 (jeweils Teilflächen) soll eine Streuobstwiese auf extensiv gepflegtem Grünland etabliert werden. Auf der **3002 m²** großen Fläche werden 21 Obstbäume gepflanzt. Als Einsaat wird autochtones, artenreiches Saatgut verwendet. Eine Mahd ist einmal jährlich im September durchzuführen, das Mähgut dabei zu entfernen. Als Obstbäume sind alte, robuste Sorten zu verwenden:

Artauswahl (beispielhaft):

Apfel	**Birne**
Malus 'Kaiser Wilhelm'	Pyrus 'Gute Luise'
Malus 'Schöner von Boskoop'	Pyrus 'Köstliche von Charneaux'
Malus 'Gravensteiner'	
Malus 'Freiherr von Berlepsch'	**Kirsche**
Malus 'Rote Sternrenette'	Prunus 'Große Knorpelkirsche'

Zwetsche
Prunus 'Hauszwetsche'

Die geplanten Obstbäume sind durch geeignete Maßnahmen gegen Wühlmäuse (z.B. durch einen Wühlmauskorb) oder anderen Verbiss (z.B. mittels Drahtgeflecht um den Stamm) zu schützen.

Durch die unmittelbarer Nähe zum Ort Pfrentsch ist eine Nutzung durch den Bewohner gegeben. Die Lage der Ausgleichsfläche und die Verortung der Bäume sind dem beiliegenden Maßnahmenplan zu entnehmen.

Heckenpflanzungen im Bereich des Bebauungsplangebietes
Zur Eingrünung des B-Plangebietes werden im südlichen und nördlichen Bereich Heckenstrukturen gepflanzt. Die Pflanzung erfolgt auf öffentlichem Grund, die Pflege der Hecken erfolgt durch die Gemeinde Waidhaus. Als Arten werden Arten der Gehölzauswahlliste verwendet. Die Heckenpflanzung erfolgt mehrreihig (je nach Platzangebot). Insgesamt betragen die Heckenpflanzungen auf öffentlichem Grund im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **1.476** m². Die Lage der Hecke ist dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung sowie dem Maßnahmenplan zu entnehmen.

Bereits umgesetzte Maßnahmen (Ökokonto)
Im Rahmen einer vorherigen Maßnahme wurden mehrere gemeindeeigene Grundstücke ab dem 01.10.2004 zur extensiven Bewirtschaftung verpachtet. Im Pachtvertrag wurden dafür u.A. folgende Festlegungen getroffen:

- Die Mahd ist zweimal jährlich durchzuführen. Als frühester Schnittzeitpunkt wird der 01.07. festgesetzt.
- Das Mähgut ist zu entsorgen.
- Jegliche Düngung der Fläche muss unterbleiben. Für alle Flächen gilt ein generelles Dünge- und Pflanzenschutzmittelverbot.
- Die Flächen dürfen in sonstiger Weise (z.B. Entwässerung, Auffüllung, Aufschüttungen zur Verbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung) nicht verändert werden.
- Auf den Flächen dürfen keine baulichen Anlagen errichtet werden. Es dürfen auch keine Drainagen angelegt bzw. Grabenvertiefungen oder Grabenverbreiterungen vorgenommen werden.
- Auf den Flächen dürfen keine standortfremden Pflanzen eingebracht oder standortfremde Tiere ausgesetzt werden.

Für dieses Bauleitverfahren soll eine Teilfläche der Flächennummer 382 herangezogen werden. Diese Teilfläche wird bereits seit September 2004 extensiviert bewirtschaftet, der Wert hat sich also verzinst. Als Verzinsungswert werden 3 % (max. über 10 Jahre) vorgeschlagen. Abgebucht wird also nicht der tatsächliche Wert sondern ein um 30 % reduzierte Fläche. Die Lage der bereits umgesetzten Maßnahme ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Übersicht der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen:

Erforderlicher Ausgleich:

Summe: 8.431 m²

Aufstellung Ausgleich/Ersatz:

Umwandlung Acker/Grünland in Streuobstwiese:	3.002 m²
Umwandlung von Acker/Grünland in Hecke:	1.527 m²
Bereits umgesetzte Maßnahme (Extensivierung Ackerfläche)	3.902 m² (Abbuchung: 2.731 m²)

Summe: 8.431 m²

9. Alternative Planungsmöglichkeiten

Planungsalternativen wurden nicht erwogen, da für die Fläche (jedenfalls in Teilen) bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht. Auf Grund der Wünsche der künftigen Bewohner in Pfrentsch zu wohnen - es gibt keinen Leerstand oder anderweitige Bauplätze im Ort – ist eine Ausweisung in Pfrentsch selbst zwingend erforderlich. Bereits die Hälfte der Bauparzellen ist bereits durch Pfrentscher Bürger reserviert. Die Änderung der Orientierung hin zum Graben erfolgte auf Wunsch der potentiellen Bauherrn. Aus naturschutzfachlicher Sicht spielt diese Änderung keine Rolle, da weder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird noch die Vegetationsstrukturen sich unterscheiden.
Andere Alternativen würden voraussichtlich einen größeren Eingriff verursachen, da die Ausgangsbiotope nach dem Leitfaden „Bauen in Einklang mit Natur und Landschaft" bereits der niedrigsten Kategorie zuzuordnen sind.

10. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die zur Ausweisung vorgesehenen Flächen voraussichtlich weiter landwirtschaftlich genutzt werden.

11. Methodik, Schwierigkeiten, Kenntnislücken

Der Umweltbericht wurde nach den Vorgaben des Leitfadens zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung (OBB 2007) erstellt. Schwierigkeiten und Kenntnislücken bestehen nicht. Die Erfassung des Bestandes ist auf Grund der einfachen Struktur und der Habitatausstattung als unkritisch anzusehen.

12. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen der Bauflächenausweisung zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls Abhilfemaßnahmen zu ergreifen.

Die Maßnahmen des Monitoring stellen sich insbesondere wie folgt dar:

- Überprüfung der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl im Baugenehmigungsverfahren
- Überwachung der Durchführung der privaten Begrünungsmaßnahmen (Baumpflanzung)
- Überwachung des dauerhaften Erhalts und der Maßnahmen zur Bestandssicherung, sowie der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

13. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Waidhaus plant am westlichen Ortsrand ein allgemeines Wohngebiet mit einer Fläche von ca. 1,4 ha auszuweisen. Zur Ermöglichung dieses Vorhabens wird von der Gemeinde Waidhaus ein Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt.
Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzgebieten des Naturschutzes (lediglich innerhalb des Naturparks, jedoch nicht in der Schutzzone) oder der Wasserwirtschaft und außerhalb von Schwerpunktgebieten des Naturschutzes.
Im Zuge der Errichtung und zur Eingrünung des Baugebietes sind Heckenpflanzungen im nördlichen wie auch südlichen Bereich vorgesehen. Die Flächenversiegelung und Überbauung wird durch die Ausweisung relativ enger Baufenster, sowie der Gestaltung von befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise auf ein Minimum reduziert. Durch die angestrebte Versickerung auf den privaten Grundstücksparzellen anfallenden Niederschlags vor Ort und die Nutzung des Niederschlagswassers zu Brauchwasserzecken wird der Eingriff in den Wasserhaushalt weitgehend vermieden und der Verbrauch von Grundwasser für Brauchwasserzwecke reduziert.
Der notwendige Ausgleich (Faktor 0,6) erfolgt zu kleinen Teilen im Baugebiet selbst (Eingrünung durch Hecken), angrenzend an das Baugebiet in Form einer Streuobstwiese und durch eine bereits umgesetzte Maßnahme der Gemeinde Waidhaus. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird auf Grund dieser Ausgleichsmaßnahmen vollständig kompensiert.

Literaturverzeichnis

BAYNATSCHG – BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ 2011: Gesetz über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur

BIS-BAYERN 2015: Denkmale, Stand 25.09.2015, http://www.bis.bayern.de/

BNATSCHG - Bundesnaturschutzgesetz : Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542). In der m. W. v. 01.03.2010 gültigen Fassung

GLA - BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 1955: Bodenkundliche Übersichtskarte von Bayern, Maßstab 1:500.000, München.

GLA – BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 1959: Geolog. Karte von Bayern 1:25.000, Blatt 6640 Neunburg v. W.

GLA – BAYERISCHES GEOLOGISCHES LANDESAMT 1969: Bodenkarte von Bayern 1:25.000, Blatt 6640 Neunburg v. W.

IÜG - INFORMATIONSDIENST ÜBERSCHWEMMUNGSGEFÄHRDETE GEBIETE IN BAYERN: (http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-aqua/) Stand 25.09.2015

LFU - BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT 2015: Biotopkartierung Bayern (Flachland),

LFU – BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT ET. AL. 2009: Potenziell natürliche Vegetation Bayerns (Karte Stand 7.12.2009, Band Legendeneinheiten, Band Die wichtigsten natürlichen Wald- bzw. Pflanzengesellschaften (Grundeinheiten) und ihre ökologische Beziehung).

REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD 2002: Regionalbericht zum Regionalplan Oberpfalz Nord

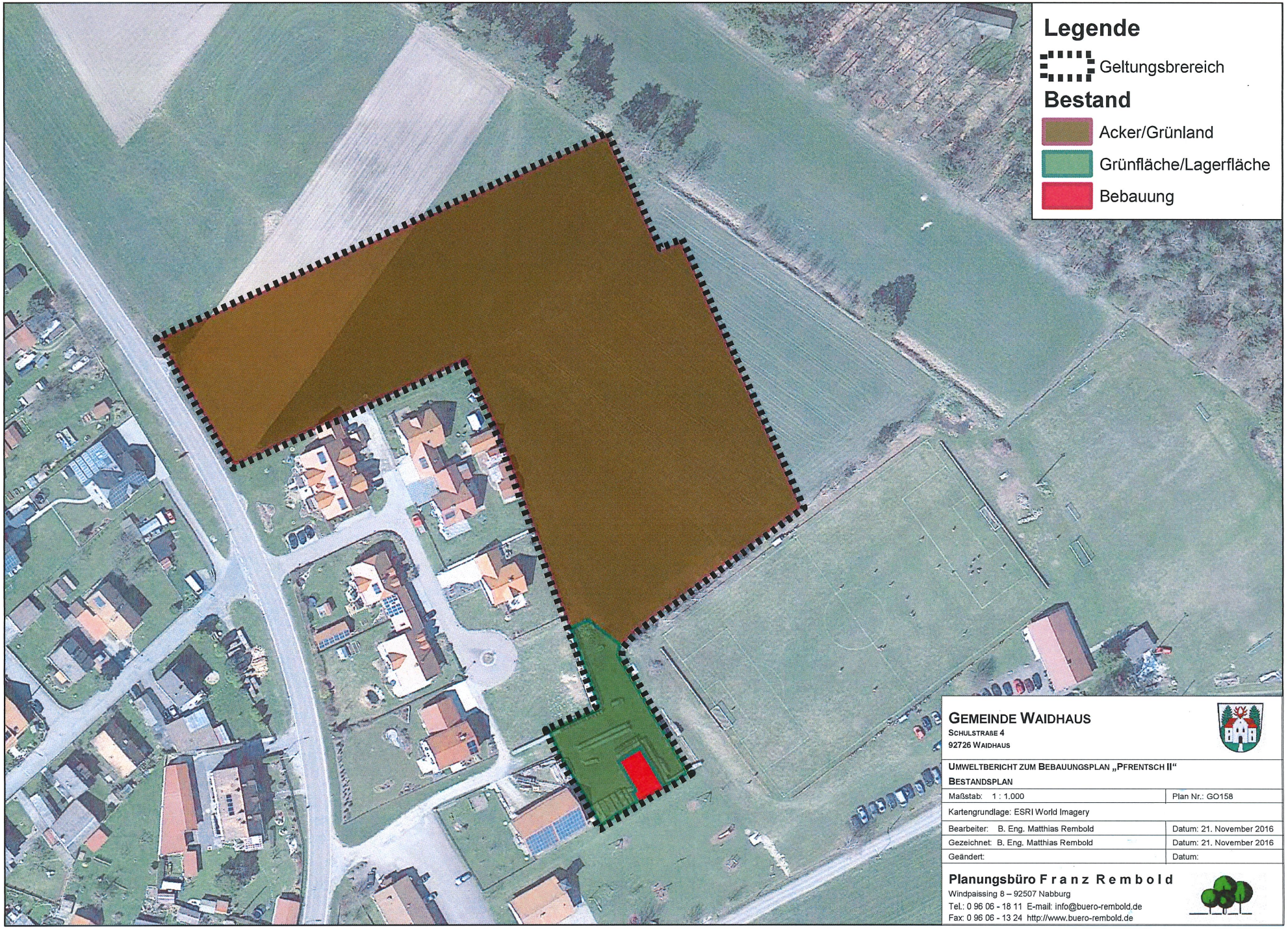
REGIONALER PLANUNGSVERBAND OBERPFALZ-NORD 2002/2009: Regionalplan Region Oberpfalz-Nord (6).

STMLU – Bayerisches STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 1997: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, Landkreis Schwandorf, Hrsg: StMLU Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, Bearbeitung Büro Dr. H. M. Schober, Freising.

STMLU - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN 2003: Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden (ergänzte Fassung), München.

STMUG - BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND GESUNDHEIT 2010: Hinweise zum Inkrafttreten des Bundesnaturschutzgesetzes am 1. März 2010 (Schreiben des Staatsministeriums an die Naturschutzbehörden, das LfU und die ANL vom 24.02.2010) mit Übersicht über die ab 1. März 2010 weiter geltenden Bestimmungen des Bayerischen Naturschutzgesetzes.

OBB – OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNERN 2007: Der Umweltbericht in der Praxis - Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, ergänzte Fassung.

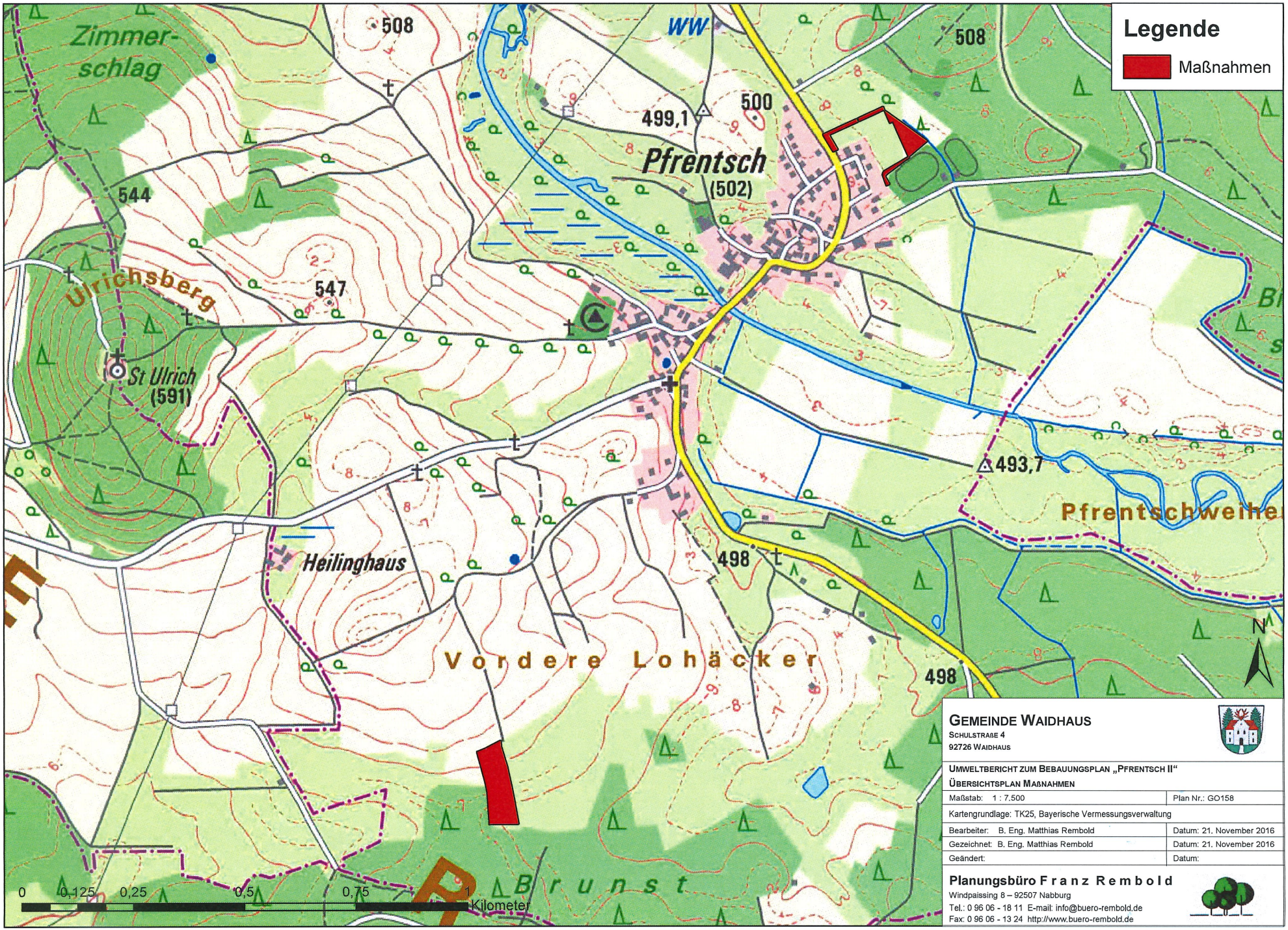


GEMEINDE WAIDHAUS
SCHULSTRAßE 4
92726 WAIDHAUS

UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN „PFRENTSCH II“
BESTANDSPLAN

Maßstab: 1 : 1.000	Plan Nr.: GO158
Kartengrundlage: ESRI World Imagery	
Bearbeiter: B. Eng. Matthias Rembold	Datum: 21. November 2016
Gezeichnet: B. Eng. Matthias Rembold	Datum: 21. November 2016
Geändert:	Datum:

Planungsbüro Franz Rembold
Windpaissing 8 – 92507 Nabburg
Tel.: 0 96 06 - 18 11 E-mail: info@buero-rembold.de
Fax: 0 96 06 - 13 24 http://www.buero-rembold.de

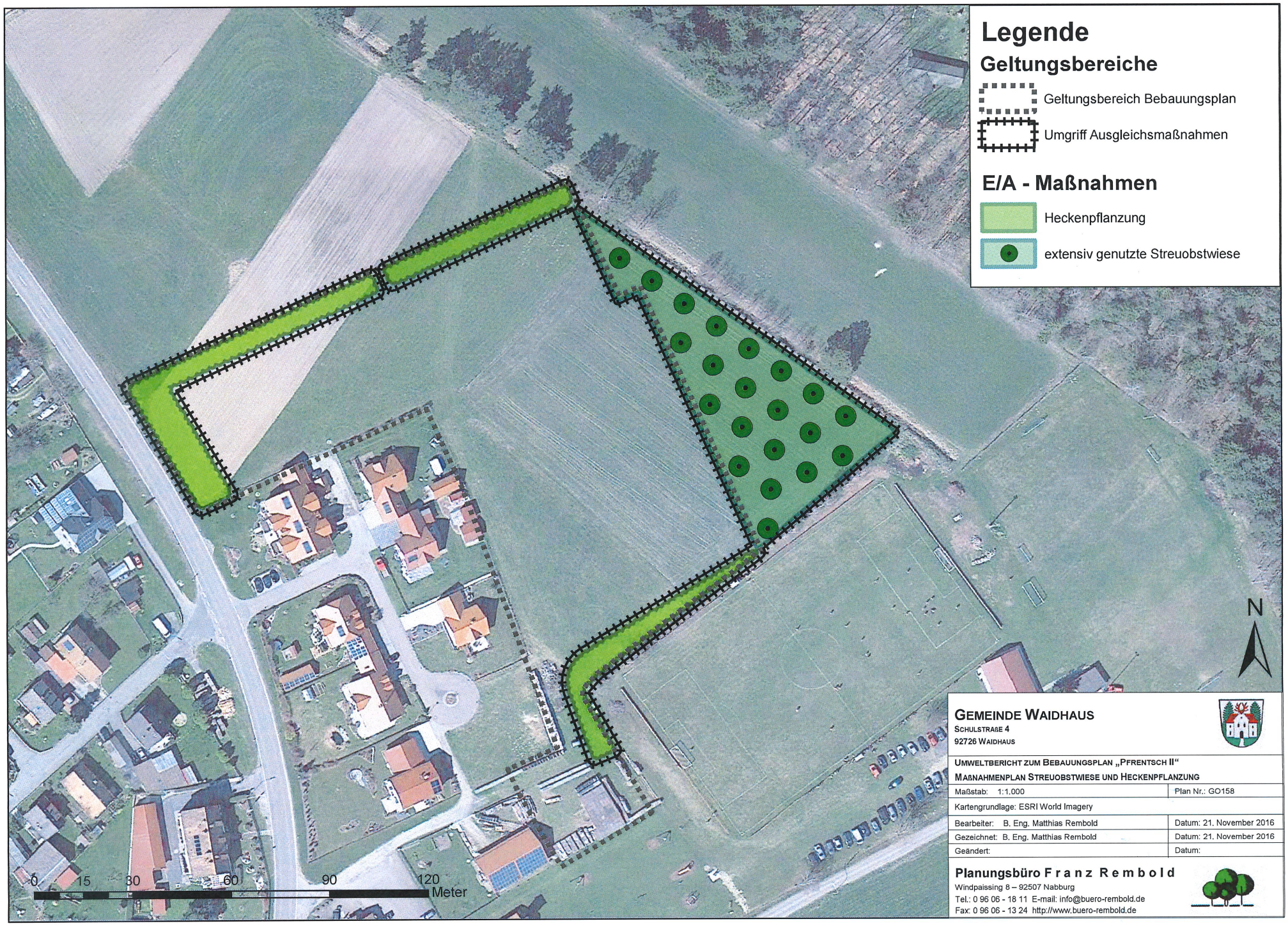


GEMEINDE WAIDHAUS
SCHULSTRAßE 4
92726 WAIDHAUS

UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN „PFRENTSCH II“
ÜBERSICHTSPLAN MAßNAHMEN

Maßstab: 1 : 7.500	Plan Nr.: GO158
Kartengrundlage: TK25, Bayerische Vermessungsverwaltung	
Bearbeiter: B. Eng. Matthias Rembold	Datum: 21. November 2016
Gezeichnet: B. Eng. Matthias Rembold	Datum: 21. November 2016
Geändert:	Datum:

Planungsbüro Franz Rembold
Windpaissing 8 – 92507 Nabburg
Tel.: 0 96 06 - 18 11 E-mail: info@buero-rembold.de
Fax: 0 96 06 - 13 24 http://www.buero-rembold.de



Gemeinde Waidhaus
Schulstraße 4
92726 Waidhaus

Umweltbericht zum Bebauungsplan „Pfrentsch II“
Maßnahmenplan Streuobstwiese und Heckenpflanzung

Maßstab: 1:1.000	Plan Nr.: GO158
Kartengrundlage: ESRI World Imagery	
Bearbeiter: B. Eng. Matthias Rembold	Datum: 21. November 2016
Gezeichnet: B. Eng. Matthias Rembold	Datum: 21. November 2016
Geändert:	Datum:

Planungsbüro Franz Rembold
Windpaissing 8 – 92507 Nabburg
Tel.: 0 96 06 - 18 11 E-mail: info@buero-rembold.de
Fax: 0 96 06 - 13 24 http://www.buero-rembold.de



GEMEINDE WAIDHAUS
SCHULSTRAßE 4
92726 WAIDHAUS

UMWELTBERICHT ZUM BEBAUUNGSPLAN „PFRENTSCH II“
LAGEPLAN ÖKOKONTO

Maßstab: 1:1.000	Plan Nr.: GO158
Kartengrundlage: ESRI World Imagery	
Bearbeiter: B. Eng. Matthias Rembold	Datum: 21. November 2016
Gezeichnet: B. Eng. Matthias Rembold	Datum: 21. November 2016
Geändert:	Datum:

Planungsbüro F r a n z R e m b o l d
Windpaissing 8 – 92507 Nabburg
Tel.: 0 96 06 - 18 11 E-mail: info@buero-rembold.de
Fax: 0 96 06 - 13 24 http://www.buero-rembold.de

Bebauungsplan Pfrentsch II
in der Fassung vom 13.03.2017

Verfahrensvermerk

1. Der Marktrat hat in seiner Sitzung vom 18.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Pfrentsch II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der Aufstellung des Bebauungsplans Pfrentsch II in der Fassung vom 19.01.2016 hat in der Zeit vom 21.01.2016 bis einschließlich 07.03.2016 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der Aufstellung des Bebauungsplans Pfrentsch II in der Fassung vom 19.01.2016 hat in der Zeit vom 21.01.2016 bis einschließlich 07.03.2016 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans Pfrentsch II in der Fassung vom 16.01.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2017 bis 03.03.2017 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Pfrentsch II in der Fassung vom 16.01.2017 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.01.2017 bis 03.03.2017 öffentlich ausgelegt.

6. Der Markt Waidhaus hat mit Beschluss des Marktgemeinderates vom 13.03.2017 den Bebauungsplan Pfrentsch II gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 13.03.2017 als Satzung beschlossen.

MARKT WAIDHAUS, den 21.06.2017

Margit Kirzinger
Erste Bürgermeisterin

BAYERN · MARKT WAIDHAUS

7. Das Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab hat den Bebauungsplan Pfrentsch II mit Bescheid vom 07.06.2017, AZ 42-6101 gemäß § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.

Landratsamt Neustadt a.d.Waldnaab

BAYERN · LANDRATSAMT NEUSTADT A.D. WALDNAAB

Bebauungsplan Pfrentsch II
in der Fassung vom 13.03.2017

8. Ausgefertigt

MARKT WAIDHAUS, den 22.06.2017

Margit Kirzinger
Erste Bürgermeisterin

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am **22.06.2017** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

MARKT WAIDHAUS, den 22.06.2017

Margit Kirzinger
Erste Bürgermeisterin