

Stadt Waldsassen



Aufstellung des Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen
Landkreis Tirschenreuth
Regierungsbezirk Oberpfalz

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Vorentwurfsfassung
Stand: 04.03.2024

Felicitas Kurmis, Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur
und
Franziska Mühlstraßer, B. Eng. Landschaftsarchitektur

Projekt-Nr. 34986

COPLAN AG
Hofmark 35, 84307 Eggenfelden

Tel. +49 (8721) 705-0
Fax +49 (8721) 705-105

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Inhaltsverzeichnis

Gesetzliche Grundlagen	1
1. Textliche Festsetzungen	2
1.1. Art der baulichen Nutzung	2
1.2. Maß der baulichen Nutzung	2
1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ).....	2
1.2.2. Maximale Vollgeschosse	2
1.2.3. Maximale Wandhöhe (WH max.)	2
1.3. Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche	2
1.3.1. Bauweise	2
1.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche	2
1.4. Gebäudegestaltung	3
1.4.1. Dachneigung, -form und -deckung.....	3
1.4.2. Fassadengestaltung	3
1.5. Örtliche Bauvorschriften	3
1.5.1. Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen	3
1.5.2. Beleuchtung	4
1.6. Wasserbeseitigung.....	4
1.7. Grünordnung.....	4
1.7.1. Private Grünflächen	4
1.7.2. Pflanzgebot – Zu begrünende Privatflächen	4
2. Hinweise	6
2.1. Wasserversorgung	6
2.2. Fassadengestaltung.....	6
2.3. Abfallentsorgung	6
2.4. Altlasten/Boden	6
2.5. Denkmalschutz.....	6
2.6. Immissions- und Emissionsschutz.....	7
2.7. Dachaufbauten.....	7
2.8. Ansaaten und Pflanzlisten geeigneter Laubbäume und Sträucher.....	7
2.8.1. Ansaat zur Ausbildung eines Saumes	7
2.8.2. Heimische Baum und Straucharten zur Eingrünung für Privatflächen	7
2.8.3. Grünbereiche und Schutzzonen	9
2.9. Leitungen	9
2.10. Nutzung Gefahrenstoffen	9

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

3.	Begründung	10
3.1.	Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	10
3.2.	Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse	10
3.2.1.	Landesentwicklungsprogramm Bayern	10
3.2.2.	Regionalplan Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6).....	10
3.2.3.	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.....	12
3.2.4.	Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung	13
3.3.	Beschreibung des Planungsgebietes innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	13
3.3.1.	Lage	13
3.3.2.	Verkehrliche Anbindung des Standorts	14
3.3.3.	Naturräumliche Lagebedingungen und Topografie	14
3.3.4.	Bestehende Nutzung	14
3.4.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	14
3.5.	Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht	15
3.5.1.	Ziel und Zweck der Planung	15
3.5.2.	Flächenübersicht	15
3.6.	Städtebauliches Konzept.....	15
3.7.	Erschließungskonzept.....	15
3.8.	Versorgungskonzept	16
3.8.1.	Elektrische Energieversorgung	16
3.8.2.	Erdgasversorgung	16
3.8.3.	Fernmeldenetz.....	16
3.8.4.	Fernwärmenetz.....	16
3.8.5.	Löschwasserversorgung.....	16
3.8.6.	Regenerative Energien	16
3.8.7.	Wasserversorgung.....	16
3.9.	Entsorgungskonzept	16
3.9.1.	Abfallbeseitigung	16
3.9.2.	Wasserentsorgung, Rückhaltung und Versickerung.....	17
3.10.	Gutachten und Untersuchungen.....	17
3.10.1.	Altlasten/Boden	17
3.10.2.	Denkmalschutz	17
3.10.3.	Immissions- und Emissionsschutz	17
3.10.4.	Wasserwirtschaftliche Belange	18
3.10.5.	Artenschutzrechtliche Belange	18

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

3.11.	Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen	19
3.11.1.	Zu Art der baulichen Nutzung	19
3.11.2.	Zu Maß der baulichen Nutzung	19
3.11.3.	Zu Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche	19
3.11.4.	Zu Gebäudegestaltung	19
3.11.5.	Zu Örtliche Bauvorschriften	20
3.11.6.	Zu Wasserbeseitigung	20
3.12.	Begründung zur integrierten Grünordnung	20
3.12.1.	Zu Private Grünflächen	21
3.12.2.	Zu Pflanzgebot – Zu begrünende Privatflächen	21
3.13.	Begründung der Hinweise	21
3.13.1.	Wasserversorgung	21
3.13.2.	Zu Fassadengestaltung	22
3.13.3.	Zu Abfallentsorgung	22
3.13.4.	Zu Altlasten/Boden	22
3.13.5.	Zu Denkmalschutz	22
3.13.6.	Zu Immissions- und Emissionsschutz	22
3.13.7.	Zu Dachaufbauten	22
3.13.8.	Zu Ansaaten und Pflanzliste geeigneter Laubbäume und Sträucher	23
3.13.9.	Leitungen	23
3.13.10.	Nutzung von Gefahrenstoffen	23
3.14.	Bodenordnung	23
3.15.	Auswirkungen des Bebauungsplanes	23
3.16.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	23
4.	Umweltbericht	24
4.1.	Einleitung	24
4.2.	Wesentliche Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes	24
4.3.	Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung	25
4.4.	Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung	25
4.4.1.	Übersicht der Belange des Umweltschutzes	25
4.4.2.	Aufgabe des Umweltberichts	26
4.4.3.	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan	26
4.4.4.	Untersuchungsraum	27
4.5.	Darstellung in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung	27

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

4.5.1.	Relevante Fachgesetze	28
4.5.2.	Relevante Fachplanungen und Planungsinstrumente	28
4.6.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen ...	30
4.6.1.	Boden, Geologie und Altlasten	30
4.6.2.	Fläche.....	31
4.6.3.	Klima und Luft.....	32
4.6.4.	Kultur- und Sachgüter.....	33
4.6.5.	Landschaft.....	34
4.6.6.	Mensch und Erholung.....	34
4.6.7.	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	35
4.6.8.	Wasser	36
4.6.9.	Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes	37
4.6.10.	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen	37
4.7.	Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung	38
4.7.1.	Wechselwirkung Fläche-Boden-Wasser-Klima	38
4.7.2.	Wechselwirkung Landschaft-Tiere/Pflanzen-Mensch.....	38
4.7.3.	Summenwirkungen bei Durchführung der Planung.....	38
4.8.	Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB (Kumulierung).....	39
4.9.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	39
4.10.	Prognose bei Durchführung der Planung.....	39
4.11.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zu Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)	39
4.11.1.	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter	39
4.11.2.	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	41
4.11.3.	Ausgleich.....	43
4.12.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	43
4.13.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	44
4.14.	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	44
4.15.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	44

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 Strukturkarte, Stand 2022	10
---	----

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6) - Raumstrukturkarte, Stand 2022	11
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem BayernAtlas mit Darstellung des Naturparks (orange gestreift), Landschaftsschutzgebiets (grün gepunktet), Flora-Fauna (braun gestreift) und des Naturwaldreservats (grün umrandet).....	12
Abbildung 4: Darstellung im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit grafisch ergänzttem Geltungsbereich, Stand 02/2024	13
Abbildung 5: Auszug aus der Webkarte, BayernAtlas, Stand 2023	14
Abbildung 6: Darstellung des Bebauungsplans "Nähe Finkenbühlstraße"	24
Abbildung 7: Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise, Stand 02/2024	43

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Pflanzliste Bäume/ Sträucher	7
Tabelle 2: Pflanzliste Obstbäume	8
Tabelle 3: Artenliste zur Begrünung von Dächern	9
Tabelle 4: Flächenaufteilung	15
Tabelle 5: Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes	25
Tabelle 6: Zusammenfassung der übergeordneten Planungsinstrumente	28
Tabelle 7: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung	46

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (PlanZV 90)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch die §§ 2, 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 385, 586) geändert worden ist

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

1. Textliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Im gesamten Plangebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die maximal zulässige GRZ darf entsprechend des § 19 (4) Satz 2 BauNVO durch Anlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, Gartenwege und andere untergeordnete Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden.

1.2.2. Maximale Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

1.2.3. Maximale Wandhöhe (WH max.)

Es wird für Hauptgebäude traufseitig eine maximale Wandhöhe WH max. von 7,00 m zugelassen.

Für Nebengebäude und Garagen wird traufseitig eine maximale Wandhöhe WH max. von 3,00 m zugelassen.

Bezugspunkt ist das Urgelände. Gemessen wird bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.3. Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche

1.3.1. Bauweise

Für das gesamte Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, um Grenzbebauung zu ermöglichen. Die Abstände zu den Grundstücksgrenzen werden über die Baugrenze definiert.

Ist eine Grenzbebauung angedacht, ist die Einhaltung der Abstandsflächen über eine Abstandsflächenübernahme sicherzustellen.

1.3.2. Überbaubare Grundstücksfläche

Bauliche Anlagen – hier Haupt- und Nebengebäude, sowie Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) – sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Die Errichtung von Gebäudetechnik, wie z.B. Wärmepumpen, wird nur innerhalb des Baufensters zugelassen.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, offene Stellplätze, private Verkehrsflächen (z.B. Zufahrten) und Entwässerungseinrichtungen sind grundsätzlich innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

1.4. Gebäudegestaltung

1.4.1. Dachneigung, -form und -deckung

Hauptgebäude sind mit Sattel-, Pult-, Walm-, Flach-, oder Zeltdach auszubilden.

Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind an die Hauptgebäude angepasste Bedachungen zulässig.

Dachform	Dachneigung in Grad	Dachdeckung*
Satteldach SD	18-36°	Ziegel**
Pulldach PD	10-30°	matte Metallbahnen, beschichtete Trapezbleche oder Ziegel**; Dachbegrünung
Flachgeneigtes Dach/ Flachdach FD	2-10°	Bituminöse, oder kunststoffbasierte Dachdeckungsbahnen; Dachbegrünung
Zeltdach ZD	20-35°	Ziegel**
Walmdach WD	18-35°	Ziegel**

* Für die Dacheindeckung sind matte Metallbahnen, beschichtete Trapezbleche oder Ziegel in roter, rotbrauner oder gräulich-schwarzen Dachziegelfarbe zu verwenden.

Nicht zulässig sind glänzende, blendende Deckungsmaterialien sowie mit Kuper, Zink und Blei eingedeckte Dächer.

** Bei Verwendung von Dachziegeln sollte eine Mindestdachneigung von 20° verwendet werden.

Dächer für Garagen/Carports/Nebengebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung bis max. 36° oder als angelehntes Pulldach mit einer Dachneigung von min. 10° bis maximal 30° oder als begrüntes Flachdach bis max. 10° zulässig.

Bei Garagen und Carports mit Sattel- oder Pulldach ist die Dacheindeckung wie beim Hauptgebäude auszuführen.

Die Überdachungen von Terrassen und Gewächshäusern aus Glas sind zulässig.

1.4.2. Fassadengestaltung

Auffallend unruhige und auffällig farbige Putzstrukturen und Fassadenfarben sind unzulässig.

1.5. Örtliche Bauvorschriften

1.5.1. Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen

Böschungen und Stützmauern

Grundsätzlich sind Geländesprünge als Böschungen auszubilden. Am Rand der Bauparzelle ist das Gelände an das Urgelände anzugleichen.

Stützmauern sind unzulässig.

Einfriedungen

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Einfriedungen und Zäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, ausgenommen dem Bereich der Zufahrten, nur in einem Abstand von 0,50 m gemessen vom Fahrbahnrand und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.

Es sind nur sockellose Zäune aus Holz oder Stahl bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
Gabionen und Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

Die maximal zulässige Höhe von Heckenpflanzungen als Einfriedung beschränkt sich auf 2,00 m ab Geländeoberkante.

1.5.2. Beleuchtung

Zulässig sind lediglich emissionsarme, indirekte und insektenfreundliche Beleuchtungssysteme.

1.6. Wasserbeseitigung

Abwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Waldsassen vor Bezug anzuschließen. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf Privatgrundstücken anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser muss einer Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 7 m³ zugeführt werden. Davon dienen 4 m³ der Rückhaltung und 3 m³ können zur Bewässerung genutzt werden.

Überschüssiges Wasser ist gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal abzuleiten.

Das Niederschlagswasser der inneren Erschließung (Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt) des Geltungsbereichs, einschließlich der privaten Bauparzellen ist daher im Trennsystem abzuleiten. Die quantitativen und qualitativen Nachweise müssen entsprechend geführt werden.

1.7. Grünordnung

1.7.1. Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen sind mit einer autochthonen Rasensaatgutmischung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Düngung und Pestizideinsätze sind zu vermeiden. Siehe hierzu in den Hinweisen *Ansaat zur Ausbildung eines Saumes*.

1.7.2. Pflanzgebot – Zu begrünende Privatflächen

Die aufgrund der GRZ von Bebauung freizuhaltenden 70 % der Grundfläche sind als zu begrünende Flächen auszubilden. Dies kann als Staudenpflanzung, Hecke oder Rasen geschehen.

Zusätzlich ist bei Parzellen bis 750 m² Größe ein zusätzlicher Baum mittlerer Größe oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Parzellen größer 750 m² sind zwei Bäume mittlerer Größe oder Obstbäume zu pflanzen.

In jedem Fall sind heimische Arten zu verwenden und durch regelmäßige Pflege dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Ähnliches gilt für Heckenpflanzungen, die als Einfriedung dienen.

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Eine Auswahl geeigneter Ansaaten, Laubbäume und Sträucher ist unter den Hinweisen, *Ansaaten und Pflanzliste geeigneter Laubbäume und Sträucher*, zusammengestellt.

Steingärten sind lediglich bis zu 0,5 % der Grundfläche pro Parzelle zulässig. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5 m zulässig.

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

2. Hinweise

2.1. Wasserversorgung

Trinkwasser

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Waldsassen anzuschließen.

Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Die Bereitstellung der Grundversorgung mit Löschwasser ist Aufgabe der Stadt Waldsassen.

2.2. Fassadengestaltung

Es wird auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung mit rankenden Pflanzen verwiesen.

2.3. Abfallentsorgung

Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zur Leerung zu einer vorher bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt. In diesem Fall ist dies die Finkenbühlstraße. Hierfür sind die Anwohner selbstständig verantwortlich.

2.4. Altlasten/Boden

Werden organoleptische Auffälligkeiten oder Störstoffe festgestellt, ist die zuständige Abfallrechts-/Bodenschutzbehörde zu informieren, um die nächsten Schritte hinsichtlich Deklaration und weiterer Maßnahmen (Erkundung) festzulegen.

Der Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Es ist die DIN 19731, insbesondere Kapitel 7.2, die den Ausbau, die Trennung und die Zwischenlagerung des Bodenmaterials regelt, einzuhalten.

2.5. Denkmalschutz

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. 1 BayDSchG).

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 (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Der ungestörte Erhalt von Denkmälern vor Ort besitzt Priorität. Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

2.6. Immissions- und Emissionsschutz

Die von den angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, sind zu dulden, auch wenn sie über das übliche Maß hinausgehen. Insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Wetterlage solche Arbeiten erzwingt.

2.7. Dachaufbauten

Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und des Sonnenlichts oder Gründächer sind gewünscht.

2.8. Ansaaten und Pflanzlisten geeigneter Laubbäume und Sträucher

2.8.1. Ansaat zur Ausbildung eines Saumes

Es ist autochthones Saatgut der Herkunftsregion 19 „Bayerischer und Oberpfälzer Wald“ zu verwenden. Es wird z.B. der Schmetterlings- und Wildbienensaum von Rieger-Hofmann GmbH, oder ähnliches empfohlen.

2.8.2. Heimische Baum und Straucharten zur Eingrünung für Privatflächen

Alle Pflanzen sollten autochthoner Herkunft sein (Herkunftsregion: Bayerischer und Oberpfälzer Wald (19)).

Tabelle 1: Pflanzliste Bäume/ Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Großbäume	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Mittelgroße Bäume	
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Kleinbäume	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus laevigata	Zweigriffl. Weißdorn

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Salix caprea	Sal-Weide
Sträucher	
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Eunonymus europaeus	Gewöhl. Pfaffenhütchen
Frangula alnum	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhl. Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa majalis	Zimtrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhl. Schneeball

Mindestpflanzqualität Bäume: H, 2xv, oB, 100-150 cm

Mindestqualität Heister: Hei, 2xv, oB, 60-100 cm

Mindestpflanzqualität Sträucher: Str, 2xv, oB, 60-150 cm

Neben den gelisteten Baum-, Strauch- und Heisterarten zur Gestaltung einer Hecke, können zudem Halb- und Hochstamm-Obstbäume (nach Belieben) in Sorten gepflanzt werden.

Es sind jedoch ausschließlich feuerbrandresistente und regionaltypische Sorten zu verwenden.

Tabelle 2: Pflanzliste Obstbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Obstbäume in Lokalsorten	
Malus domestica	Apfel in Sorten
Pyrus communis	Birne in Sorten
Prunus avium	Süßkirsche in Sorten
Prunus cerasus	Sauerkirsche in Sorten
Prunus domestica	Zwetschge in Sorten

Mindestqualität Bäume Hochstamm: H 2xv, oB, 100-150 cm

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Mindestqualität Bäume Halbstamm: Hb 2xv, oB, 100-150 cm

Zur Begrünung von Dächern eignen sich z.B.:

Tabelle 3: Artenliste zur Begrünung von Dächern

Botanischer Name	Deutscher Name
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Arenaria serpyllifolia	Quendel-Sandkraut
Bromus tectorum	Dach-Trespe
Dianthus caesia	Pfingstnelke
Dianthus carthuanorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Dianthus plumarius	Federnelke
Festuca amethystina	Amethyst-Schwingel
Festuca ovina	Schafschwingel
Helianthemum nummularium	Gemeines Sonnenröschen
Koeleria glauca	Schillergras
Origanum vulgare	Echter Dost
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Große Brunelle
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer

2.8.3. Grünbereiche und Schutzzonen

Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind geeignete Schutzmaßnahmen mit dem jeweiligen Versorger durchzuführen.

2.9. Leitungen

Freileitungen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Sämtliche Leitungen sind im Rahmen des Neubaus unterirdisch zu verlegen.

Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.

2.10. Nutzung Gefahrenstoffen

Die Nutzung von boden- und wassergefährdenden Stoffen im Planungsgebiet ist unzulässig.

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

3. Begründung

3.1. Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes

Die Stadt Waldsassen beabsichtigt die Entwicklung von weiteren Wohnflächen entlang der Finkenbühlstraße. Für die Schaffung von Baurecht ist eine Umwidmung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen notwendig.

Für die Umsetzung dieser Planung und somit die Aufrechterhaltung der städtebaulichen Ordnung wird ein Bebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt sowie der derzeit gültige Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3.2. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

3.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 wird die Stadt Waldsassen zusammen mit der tschechischen Stadt Cheb/Eger als Oberzentrum mit Anbindung an das Oberzentrum Marktredwitz in einem überwiegend allgemeinen ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf geführt.¹



Abbildung 1: Auszug aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern - Anhang 2 Strukturkarte, Stand 2022

3.2.2. Regionalplan Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6)

Im Regionalplan der Planungsregion 6 Oberpfalz-Nord wird die Stadt Waldsassen zusammen mit der tschechischen Stadt Cheb/Eger als Oberzentrum im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, geführt. Als Oberzentrum auf der Verbindungsachse zwischen dem Oberzentrum Weiden und der Republik Tschechien gelegen, kommt der Stadt eine hohe Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Region zu.²

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2023:

https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/B_221115_Strukturkarte_LEP.pdf, aufgerufen am 18.12.2023

² Regionalplan der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6), 2022:

https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/dokumente/zk1_raumstruktur.pdf, abgerufen am 18.12.2023

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

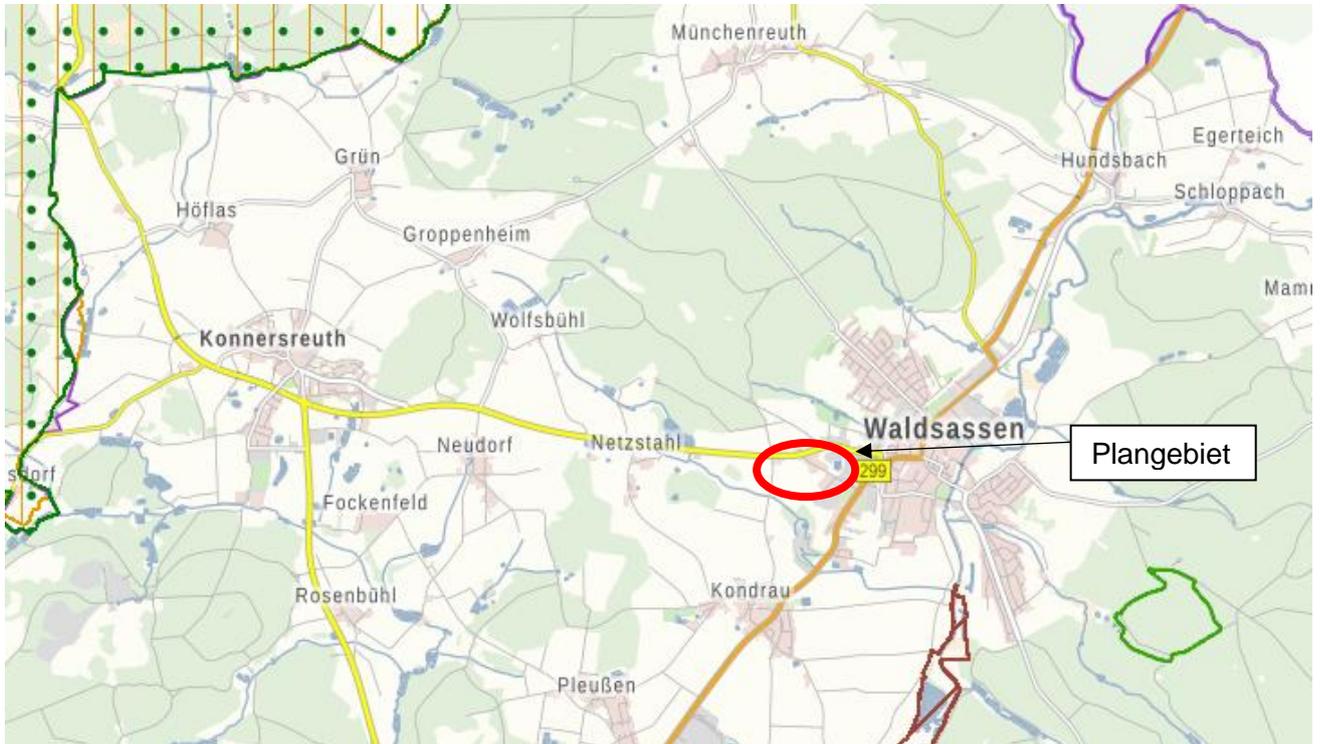


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem BayernAtlas mit Darstellung des Naturparks (orange gestreift), Landschaftsschutzgebiets (grün gepunktet), Flora-Fauna (braun gestreift) und des Naturwaldreservats (grün umrandet)

Nordwestlich der Stadt Waldsassen liegt, in ca. 5-7 km Entfernung, die Grenze des Naturparks Fichtelgebirge (NP-00011) und des Landschaftsschutzgebiets LSG-00449.01 „Fichtelgebirge“. 3 km entfernt, in östlicher Richtung, liegt das Naturwaldreservat Gänsnest und südöstlich, in 1,5 km Luftlinie, das FFH-Gebiet 6039-371 Wondreb zwischen Leonberg und Waldsassen. Diese Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

3.2.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waldsassen ist der Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet sowie landwirtschaftliche Fläche mit Abbaufäche für Tonabbau gekennzeichnet. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan mit der 18. Änderung angepasst.

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024



Abbildung 4: Darstellung im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit grafisch ergänztem Geltungsbereich, Stand 02/2024

3.2.4. Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

Derzeit liegt für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

3.3. Beschreibung des Planungsgebietes innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.3.1. Lage

Das Planungsgebiet liegt am Westrand des Stadtgebietes, über die Finkenbühlstraße zu erreichen. Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Das Plangebiet liegt in etwa auf einer Höhe von ca. 509,00 m über Normalhöhennull im Deutschen Haupthöhenetz 2016 (m ü. NHN im DHHN2016).

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024



Abbildung 5: Auszug aus der Webkarte, BayernAtlas, Stand 2023

3.3.2. Verkehrliche Anbindung des Standorts

Durch die bestehende Verkehrsinfrastruktur mit Anschluss über die Finkenbühl- sowie Konnersreuther Straße an die B 299 ist eine sehr kurze Anbindung an den übergeordneten Verkehr sichergestellt.

3.3.3. Naturräumliche Lagebedingungen und Topografie

Naturräumlich befindet man sich hierbei nach Ssymank in der Naturraum-Haupteinheit „Thüringisch-Fränkisches Mittelgebirge“ sowie der Naturraum-Untereinheit „Naab-Wondreb-Senke“ nach Meynen/Schmithüsen et. al. Das Plangebiet fällt von Nord-Westen nach Süd-Osten von ca. 512 m ü. NHN im DHHN2016 auf ca. 507 m ü. NHN im DHHN2016 um fünf Meter.

3.3.4. Bestehende Nutzung

Der Geltungsbereich besteht aus intensiv genutzten Ackerflächen. Im Norden, Nord-Osten, Osten und Süd-Osten grenzt der Geltungsbereich an bereits bestehende Bebauung an. Im Süd-Westen sowie Westen wird der Geltungsbereich von Acker- und Grünlandflächen eingefasst.

3.4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der ungebrochenen Nachfrage an Baugrundstücken. Die Stadt Waldsassen verfügt derzeit über wenige freie Bauparzellen. Ziel ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben zu schaffen. Daher wurden bereits im Vorfeld Überlegungen für eine angepasste Bauleitplanung angestellt.

Um dem demographischen Wandel entgegenwirken zu können, müssen potentiellen Bauwerbern entsprechend baureife Bauparzellen zur Verfügung gestellt werden können. Bedarf es hier erst noch einer Bauleitplanung, besteht die Gefahr, dass Bauwerber sich in anderen Städten niederlassen.

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Allgemein wird seitens der Stadt darauf geachtet, dass die Ausweisung von Bauland bewusst moderat und in Arrondierung zur bestehenden Bebauung erfolgt. Deshalb werden auch ausschließlich nur kleinere Plangebiete erstellt.

Trotz der veränderten Rahmenbedingungen (gestiegene Kreditzinsen, erhöhte Baukosten usw.) gibt es für alle fünf Bauparzellen bereits Interessenten, sodass auch kein Leerstand zu befürchten ist.

3.5. Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht

3.5.1. Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Waldsassen beabsichtigt, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO auszuweisen. Dabei kommt die Stadt der aktuellen Nachfrage nach Wohnflächen nach.

Ziel des städtebaulichen Konzeptes soll eine ressourcenschonende, zeitgemäße Entwicklung des wachsenden Wohngebietes sein, das in der Stadt Waldsassen, Gemarkung Waldsassen ausgewiesen wird.

Im Bebauungsplan werden Vorgaben zum Erscheinungsbild, zur Aufenthaltsqualität und zum Gebäude- und Flächenmanagement festgesetzt (Art und Maß der baulichen Nutzung, Grünflächen und Bepflanzungen).

Mit dem Gesamtkonzept kommt die Stadt Waldsassen dem Bedarf an Wohnflächen entgegen. Ergänzt werden diese Strukturen durch eine entsprechende Grünordnung.

3.5.2. Flächenübersicht

Die vorliegende Planung umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,6 ha mit dem Flurstück 634/7, Gemarkung Waldsassen, Stadt Waldsassen.

Tabelle 4: Flächenaufteilung

Nutzung	Flächenanteil in m²	=	Flächenanteil in %
1. öffentliche Flächen			
Straßenflächen	1.047		17,4
2. Private Flächen			
Wohngebiet	4.314		71,9
Grünfläche	641		10,7
Geltungsbereich gesamt	6.002 m²	=	100,0 %

3.6. Städtebauliches Konzept

Für die Stadt Waldsassen liegt ein integriertes Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2014 vor. Diesem lässt sich entnehmen, dass der Geltungsbereich als Ergänzung bereits bestehender Wohnnutzung dient.

3.7. Erschließungskonzept

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt über einen Anschluss an die in Nord-Osten angrenzende Finkenbühlstraße.

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

3.8. Versorgungskonzept

3.8.1. Elektrische Energieversorgung

Das Planungsgebiet ist an die elektrische Energieversorgung der Bayernwerk Netz GmbH anzuschließen.

Vor Beginn der Bauarbeiten können die notwendigen Planungsauskünfte im Kundencenter der Bayernwerk Netz GmbH eingeholt werden.

3.8.2. Erdgasversorgung

Die Erdgasversorgung kann ebenfalls durch einen Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk Netz GmbH gewährleistet werden.

3.8.3. Fernmeldenetz

Der Anschluss an das Telekommunikationsnetz kann durch die jeweiligen Leitungsbetreiber gewährleistet werden.

Für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Planungsgebiet ist eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege sicherzustellen.

3.8.4. Fernwärmenetz

Eine Erschließung durch Fernwärme ist derzeit nicht geplant.

3.8.5. Löschwasserversorgung

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt im Rahmen des Grundschutzes durch die Stadt Waldsassen. Die Wasserversorgung ist auf mindestens 48 m³/h, besser 96 m³/h über eine Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten.

3.8.6. Regenerative Energien

Die energetische Nutzung von regenerativen Energiequellen sollte auch hinsichtlich der Förderung bei der individuellen Planung in Betracht gezogen werden. Zur möglichen Nutzung von Grundwasser und Erdwärme können keine generell gültigen Aussagen getroffen werden. Erkundungen des Untergrundes werden den Eigentümern überlassen.

Im Bedarfsfall ist eine grundstücksbezogene Einzelfallanfrage beim Wasserwirtschaftsamt zu stellen. Die entsprechenden Vorhaben bedürfen der vorherigen Bohranzeige. Die zuständige Rechtsbehörde ist das Wasserwirtschaftsamt Weiden.

3.8.7. Wasserversorgung

Das Plangebiet ist an die städtische Wasserversorgung anzuschließen.

3.9. Entsorgungskonzept

3.9.1. Abfallbeseitigung

Die Zuständigkeit der Abfallentsorgung liegt beim Landkreis Tirschenreuth. Die Wertstoffsammlung erfolgt ebenso durch den Landkreis Tirschenreuth, an der Wertstoffsammelstelle an der Deponie Steinmühle (ca. 4 km entfernt).

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Die festen Abfallstoffe sind auf hygienisch und wasserwirtschaftlich unbedenkliche Art und Weise zu entsorgen.

3.9.2. Wasserentsorgung, Rückhaltung und Versickerung

Ziel ist es, die Schmutzwasser-Kanalisation zu entlasten und das saubere Niederschlagswasser soweit möglich vor Ort dem Grundwasser schadlos zuzuführen. Die Bezeichnung „sauber“ bedeutet in diesem Zusammenhang, dass das Niederschlagswasser nicht mit grundwasserschädlichen Substanzen belastet sein darf. In diesem Fall werden verbindliche Zisternen vorgesehen, die gedrosselt in den Regenwasserkanal ableiten.

Das Plangebiet ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen. Anfallendes Abwasser ist über diese abzuführen.

3.10. Gutachten und Untersuchungen

3.10.1. Altlasten/Boden

Über das öffentlich zugängliche Altlastenkataster (ABuDIS) werden für das gesamte Stadtgebiet Waldsassen keine Altlast angezeigt. Daher wird angenommen, dass im Geltungsbereich keine Altlasten liegen. Nach Einholen der Auskunft über das Landratsamt Tirschenreuth für das Flurstück 634/7, Gemarkung Waldsassen liegen hierzu nach Mitteilung vom 20.12.2023 keine Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten auf den Flächen vor.

Sollten bei Geländearbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz). Gleichzeitig sind die Arbeiten zu unterbrechen und ggf. bereits anfallender Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern, bis der Entsorgungsweg des Materials und das weitere Vorgehen geklärt sind.

Gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen durch Verrichtungen auf den betroffenen Flächen sind Vorsorgemaßnahmen zu treffen.

3.10.2. Denkmalschutz

Nach jetzigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler bekannt. Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

3.10.3. Immissions- und Emissionsschutz

Nach § 1 BauGB sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes bzw. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse angemessen zu berücksichtigen.

Zu Immissionsschutz:

Schallschutz:

Aufgrund der Nutzung des Geltungsbereichs selbst sowie der angrenzenden Flächen als allgemeine Wohngebiete sind keine unverträglichen Schallimmissionen in der näheren Umgebung zu erwarten.

Geruchs-/ Staubschutz:

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Das Planungsgebiet ist von Ackerflächen mit landwirtschaftlicher Nutzung umgeben. Zeitweise auftretende Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen im Zuge der Landbewirtschaftung können daher nicht ausgeschlossen werden und sind hinzunehmen.

Zu Emissionsschutz (Auswirkungen des Baugebietes auf das nähere Umfeld):

Vom Planungsgebiet ausgehende unverträgliche Wirkungen auf das nähere Umfeld sind nicht bekannt.

3.10.4. Wasserwirtschaftliche Belange

Hang-, Schicht- und Grundwasser

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Das heißt, dass z.B. für eine geplante Unterkellerung demnach geraten wird, eine dichte und auftriebssichere Wanne auszubilden.

Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis, im vereinfachten Verfahren, erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Tirschenreuth wird empfohlen.

Oberflächengewässer

Östlich und südlich des Plangebiets befinden sich kleine Teiche. Ansonsten finden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Geltungsbereiches.

3.10.5. Artenschutzrechtliche Belange

Nach Einschätzung auf Flächennutzungsplanebene wird aufgrund der Nähe zu direkt anschließendem Siedlungsgebiet und Straßenverkehr, sowie einer anthropogenen Vorbelastung wie Kulissenwirkung durch bestehende Bebauung sowie intensive Landwirtschaft, mit keiner Betroffenheit von bodenbrütenden Arten im Geltungsbereich gerechnet. Anhaltspunkte für eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten nach § 44 Abs. 5 S. 2 BNatSchG werden daher nicht gesehen. Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

Hinweis:

Die Bauleitplanung unterliegt den artenschutzrechtlichen Verboten nicht unmittelbar, Bedeutung erlangen sie dadurch, dass ein Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist, wenn seiner Durchführung nicht ausräumbare Hindernisse, z.B. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, entgegenstehen. Die Abschätzung, ob derartige Hindernisse entgegenstehen, wird durch die vollständige Abarbeitung des Artenschutzes auf Bebauungsplanebene wesentlich genauer. Dennoch ist der Bauherr eines im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zulässigen Vorhabens nicht davor geschützt, dass die Realisierung seines Vorhabens an artenschutzrechtlichen Hindernissen scheitern kann. Änderungen im Artbestand zwischen der Aufstellung eines Bebauungsplanes und dem Zeitpunkt der Bebauung sind zu berücksichtigen.

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

3.11. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

3.11.1. Zu Art der baulichen Nutzung

Mit der Art der baulichen Nutzung wird Gebietstyp und Nutzungscharakteristik im Plangebiet festgesetzt, sodass es sich angemessen in die umgebenden Strukturen einfügt.

3.11.2. Zu Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossanzahl sowie aus der maximal zulässigen Wandhöhe definiert.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei darf die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 %, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden. In diesem Fall ist eine Überschreitung zulässig.

Für die Berechnung der GRZ ist nur der als WA festgesetzte Grundstücksteil, also das Baugrundstück, maßgeblich.

Geschossanzahl sowie Höhe der baulichen Anlagen

Um eine städtebaulich verträgliche Höhenentwicklung der Gebäude gewährleisten zu können, werden lediglich zwei Vollgeschosse und eine maximal zulässige Wandhöhe von max. 7,0 m festgesetzt.

3.11.3. Zu Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche

Zu Bauweise

Um eine Grenzbebauung zu ermöglichen, wird eine abweichende Bauweise festgelegt.

Zu Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster definiert. Sie sind möglichst groß festgesetzt, dass eine flexible Gestaltung der Gebäude unter Einhaltung der GRZ ermöglicht wird.

Außerhalb der Baugrenzen wird die Errichtung von Zufahrten sowie Einfriedungen erlaubt, sofern die GRZ nicht über das zugelassene Maß überschritten wird.

3.11.4. Zu Gebäudegestaltung

Dachneigung, -form und -deckung

Die Dachformen für die Wohngebäude sowie deren Neigungen wurden so festgesetzt, dass sie sich angemessen in die Umgebung einfügen.

In den Festsetzungen werden die Verwendung glänzender, blendender Dachdeckungsmaterialien sowie Kupfer-, Zink- oder mit Blei eingedeckte Dächer, aufgrund der Nähe zu viel befahrenen Straßen sowie aufgrund der wasserwirtschaftlichen Problematik durch Lösung von Ionen und der damit verbundenen Kontamination von Niederschlagswasser, verboten.

Fasadengestaltung

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Um ein Einfügen in das Ortsbild zu ermöglichen, sollten Fassaden einen hellen Farbanstrich erhalten und blendfrei sein.

3.11.5. Zu Örtliche Bauvorschriften

Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen

Grundsätzlich gilt für eine ästhetische Außengestaltung, Höhensprünge als Böschungen herzustellen. Mit der Zulässigkeit von Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,5 m soll die Möglichkeit eingeräumt werden, einen privaten Raum zu errichten, ohne jedoch eine gänzliche Abschottung nach außen hin zu erreichen. Die sockelfreie Ausbildung von Einfriedungen sowie der Ausschluss von Gabionen und Mauern stellt die Durchgängigkeit für Kleinsäuger sicher.

Heckenpflanzungen dienen einer freundlichen, nachhaltigen Gestaltung des Baugebiets.

Beleuchtung

Die getroffenen Festsetzungen im Rahmen der Beleuchtung gewährleisten einen umweltfreundlichen, insektenschonenden Einsatz.

3.11.6. Zu Wasserbeseitigung

Abwasser

Zur Abwasserbeseitigung gehört das Sammeln, Transportieren und Reinigen von Abwasser sowie dessen abschließendes Einleiten in ein natürliches Gewässer. Nur eine durchdachte Abwasserentsorgung stellt sicher, dass das Abwasser Böden und Gewässer nicht verunreinigt oder es durch Vermischen zu einer Beeinträchtigung der Trinkwasserqualität kommt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Der bewusste Umgang mit Niederschlagswasser ist ein wichtiger Teil des Gewässerschutzes. Um in Zukunft den natürlichen Wasserkreislauf in besiedelten Gebieten zu erhalten oder wieder herzustellen, müssen neue Wege im Umgang mit Regenwasser gegangen werden. Da der im Planungsgebiet vorhandene Boden als nicht versickerungsfähig bekannt ist, bietet sich hier eine dezentrale naturnahe Regenwasserversickerung mittels Regenwasserzisternen an, mit dem Ziel, das Wasser so weit als möglich vor Ort wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Durch dieses moderne, nachhaltige und umweltgerechte Konzept wird ein wichtiger Beitrag zur Aufrechterhaltung des Wasserkreislaufs geleistet, indem das natürliche Oberflächen- und Grundwasservorkommen aufgefüllt wird (Gießwasser zur Gartenbewässerung; Rückhaltung und gedrosseltes Ableiten in das Kanalsystem).

Das Niederschlagswasser der inneren Erschließung ist ebenfalls im Trennsystem abzuleiten, um eine Verschmutzung von Böden und Gewässern und letztendlich des Grundwassers, das wichtigste Reservoir zur Trinkwassergewinnung, zu verhindern.

3.12. Begründung zur integrierten Grünordnung

Grünordnungspläne sind Bestandteile der Bebauungspläne und von der Gemeinde aufzustellen, sobald und soweit dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist (Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG). Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind in die gemeindliche Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange einzubeziehen (§ 1 Abs. 5 und 6 BauGB).

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Mit der hier integrierten Grünordnungsplanung sind detaillierte grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) bezüglich Art und Lage bzw. Umfang der Begrünung verbindlich festgelegt. „Naturschutz ist verpflichtende Aufgabe für Staat und Gesellschaft sowie für jeden einzelnen Bürger und für jede einzelne Bürgerin“ (Art. 1 BayNatSchG). Ein jeder von uns hat die Verantwortung, auch gegenüber unseren Nachfahren, für unsere natürliche Lebensgrundlage Natur und Landschaft einerseits und für den Wert von Natur und Landschaft andererseits einzustehen. Es ist unsere Aufgabe, diese zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und falls nötig auch wieder herzustellen.

3.12.1. Zu Private Grünflächen

Auf den privaten Grünflächen sollen mit Art und Ausführung der Begrünung Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung erfüllt und eine verträgliche Integration der Bebauung gewährleistet werden.

Für die Eingrünung der Grundstücke sind Ansaaten festgesetzt. Die Begrünung der Freiflächen wirkt sich positiv für die Umweltbelange Luft und Klima aus, da Grünflächen zum klimatischen Ausgleich bzw. zur Luftreinigung beitragen

3.12.2. Zu Pflanzgebot – Zu begrünende Privatflächen

Nicht überbaute Bereiche sind als zu begrünende Flächen anzulegen. Die Ausbildung von Schotterflächen ist auf maximal 0,5 % der Grundfläche begrenzt. Ausgenommen hiervon sind Traufstreifen um Gebäude, diese sind bis zu einer Breite von 0,5 m zulässig.

Zur Anpassung an den Klimawandel und Verbesserung des Klimas im Gebiet, insbesondere in vermehrt zu erwartenden Hitzesommern, ist die Begrünung von nicht überbaubaren Flächen ausdrücklich erwünscht und wirkt sich positiv auf die Umweltbelange Luft und Klima aus, da Grünflächen und Gehölzbestände zum klimatischen Ausgleich bzw. zur Luftreinigung beitragen.

Eine Anpflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Stauden in Form einer Heckenstruktur entlang der Grundstücksgrenzen kann hervorragend als Trenngrün zur nachbarschaftlichen Wohnbebauung fungieren. Zudem können Baumpflanzungen durch Verschattung das übermäßige Erhitzen der geplanten Baugebiete verhindern.

3.13. Begründung der Hinweise

3.13.1. Wasserversorgung

Trinkwasser

Jeder Grundstückseigentümer hat eine Bezugspflicht beim örtlichen Wasserversorger, womit die Wasserversorgung aus eigener/anderer Quelle ausgeschlossen wird.

Löschwasserversorgung/ Brandschutz

Da es sich hier um ein Gebiet mit niedriger, freistehender Bebauung handelt, kann die mindestens bereitzustellende Löschwassermenge auf 48 m³/h für eine Dauer von mindestens zwei Stunden beschränkt werden, besser sind 96 m³/h. Die Lieferleistung entspricht dann 800 l/min, bzw. 1600 l/min und kann in der Regel von einem einzelnen Unterflurhydranten zur Verfügung gestellt werden. Die Löschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen (auch Luftlinie gemessen), dabei dürfen aber keine besonderen Hindernisse dazwischen liegen.

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser leicht möglich ist. Die Abstände von Hydranten sollten im Ortsnetz unter 150 m liegen.

Eine maximale Entfernung von 75 m in Luftlinie zwischen dem betreffenden Gebäude an der Straßenkante und der nächsten Entnahmestelle wird empfohlen, da dies mit einem Löschfahrzeug und ohne besonderen, zusätzlichen Personal- und Ausstattungsaufwand noch lösbar ist.

3.13.2. Zu Fassadengestaltung

Die Begrünung der Fassaden kann einen zusätzlichen Beitrag zum Einfügen der Gebäude leisten.

3.13.3. Zu Abfallentsorgung

Die korrekte Bereitstellung der Abfallbehältnisse sorgt dafür, dass die Behinderung des Verkehrs und die Gefährdung von Personen durch Müllfahrzeuge gering bleibt.

3.13.4. Zu Altlasten/Boden

Da es grundsätzlich eine Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Belange (BBodSchV, DIN 19731 und DIN 18915) gibt, soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden.

3.13.5. Zu Denkmalschutz

Schutzwürdige Denkmäler sind innerhalb des Planungsgebietes nicht bekannt. Dennoch dient der Hinweis zum Denkmalschutz dazu, nicht über schutzwürdige Boden-, Baudenkmäler hinweg zu sehen.

3.13.6. Zu Immissions- und Emissionsschutz

Die notwendige Wohnbebauung muss sich mit der Landwirtschaft arrangieren. Begründet wird dies damit, dass landwirtschaftliche Tätigkeiten stark von den Witterungsbedingungen abhängig sind, sodass Arbeiten nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit hinzunehmen sind.

3.13.7. Zu Dachaufbauten

Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in Baugebieten geschaffen. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen. Des Weiteren bietet die Vegetation der Dachbegrünung einen natürlichen Kühleffekt des Wohnraumes, welcher besonders in den immer extremer werdenden Hitzesommern einen erheblichen Vorteil bietet. Nutzung von Sonnenenergie leistet einen wichtigen Beitrag den fortschreitenden Klimawandel aufzuhalten, die Endlichkeit der fossilen Ressourcen zu schonen und heimische Ressourcen zu fördern. Mit Energie vom eigenen Dach können sich die Besitzer weitestgehend unabhängig machen. Eine Investition zahlt sich im Durchschnitt bereits nach einem Zeitraum (Amortisationszeit) von 8-10 Jahren aus. So kann nicht nur der Umwelt etwas Gutes getan werden, sondern man kann auch einen wirtschaftlichen Vorteil aus der eigenen Solaranlage ziehen.

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

3.13.8. Zu Ansaaten und Pflanzliste geeigneter Laubbäume und Sträucher

Die Erstellung von Pflanzlisten und Ansaatvorschlägen bietet Hilfestellung für den jeweiligen Standort geeignete Pflanzenarten auswählen zu können.

3.13.9. Leitungen

Im Rahmen der Erschließung des Plangebiets sind Freileitungen insbesondere aufgrund von Platzgründen in der Erde zu verlegen. Ferner wird der Landschaftsraum durch die Verlegung der Freileitungen in das Erdreich entlastet.

3.13.10. Nutzung von Gefahrenstoffen

Die Nutzung von sowohl festen, flüssigen als auch gasförmigen, boden- und wassergefährdenden Stoffen, die potenziell nachhaltig die physikalische, chemische oder biologische Beschaffenheit des Wassers nachteilig verändern, ist grundsätzlich zu unterbinden und somit im Planungsgebiet unzulässig.

3.14. Bodenordnung

Das Flurstück befindet sich derzeit im Besitz der Stadt Waldsassen. Die einzelnen Bauparzellen werden nach der Erschließung an Privatpersonen verkauft. Derzeit ist die Fläche im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen. Aus diesem Grund wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

3.15. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der Ausweisung des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet wird rechtssicheres Bauland geschaffen, das zentrumsnah benötigte Wohnflächen zur Verfügung stellt.

3.16. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nähe Finkenbühlstraße“, der den Bedarf von Wohnen mit sofortiger Wirkung decken soll, wurde eine Fläche gewählt, die direkt angrenzend an bereits bestehende Bebauung, genauer gesagt an ein allgemeines Wohngebiet, liegt und der Stadt Waldsassen sofort zur Verfügung steht. Zudem ist die Fläche bereits von menschlicher Nutzung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung überprägt. Es sind somit keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Zudem weist der Standort eine ideale Verkehrsanbindung auf.

Durch eine angemessene Eingrünung und einen schonenden Umgang mit den Schutzgütern werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs getroffen.

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

4. Umweltbericht

4.1. Einleitung

Die Stadt Waldsassen plant die Entwicklung von weiteren Wohnflächen im Stadtgebiet.

Das Plangebiet ist ca. 0,6 ha groß und befindet sich im Westen der Stadt Waldsassen, entlang der Finkenbühlstraße.

Dieser Standort ist hinsichtlich seiner Lage, der klimatischen Bedingungen und aufgrund seiner Geltungsbereichsgröße optimal für die geplante Nutzung geeignet.

Zur Aufstellung des Bebauungsplanes und zur Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine Umweltprüfung durchzuführen sowie die Ergebnisse in einem Umweltbericht zusammenzufassen. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung des jeweiligen Bauleitplanes.

4.2. Wesentliche Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes „Nähe Finkenbühlstraße“ ist die Ausweisung von weiteren Wohnflächen im Stadtgebiet.

Die GRZ im Allgemeinen Wohngebiet wird auf 0,3 festgesetzt. Somit dürfen bis zu 30 % der Grundstücksfläche überbaut werden. Eine Überschreitung der GRZ mit den Nebenanlagen bis 0,45 ist zulässig.

Umfangreiche private zu begrünende Flächen zur Durchgrünung sowie private Grünflächen dienen zur Steigerung des Erholungsfaktors und zur Verbesserung der klimatischen Situation im Plangebiet.

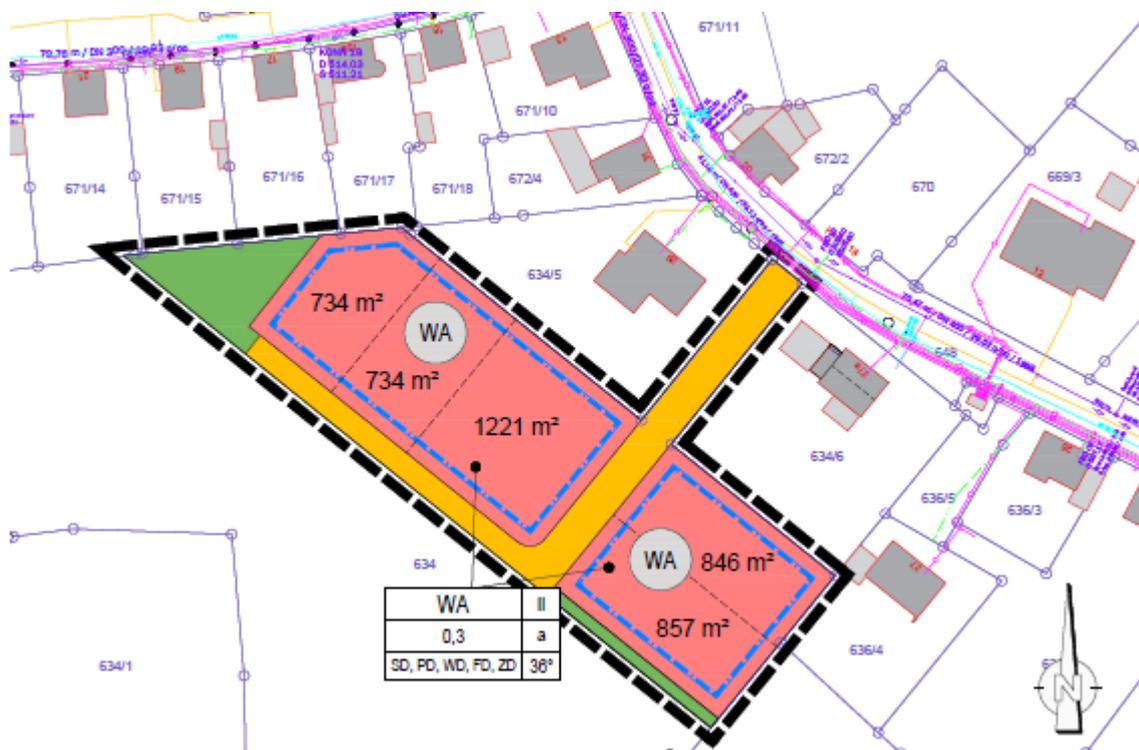


Abbildung 6: Darstellung des Bebauungsplans "Nähe Finkenbühlstraße"

Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes aufgelistet.

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Tabelle 5: Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes

Größe des Geltungsbereiches	ca. 0,6 ha
Grundflächenzahl GRZ	0,3 (Überschreitung bis max. 0,45 zulässig)
Gebäudehöhe	Bezugshöhe: Ursprungsgelände WH max.: 7,00 m
Bauweise	Abweichende Bauweise, die Grenzbebauung mit Abstandsflächenüberahme zulässt

4.3. Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung

Bei der Umsetzung der SUP-Richtlinie (EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme 2001/42/EG) in deutsches Recht, ist seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches für Bauleitpläne im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zwingende Durchführung einer Umweltprüfung eingeführt worden.

Bei dem Bebauungsplan „Nähe Finkenbühlstraße“ handelt es sich um einen Bebauungsplan, für den eine generelle Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht.

4.4. Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung

In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung bereitet somit die Abwägung vor. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die erforderlichen Inhalte des Umweltberichts sind der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB zu entnehmen. Der Umweltbericht wird nach § 2a BauGB Teil der Begründung des Bebauungsplanes.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens können neben der Umweltprüfung auch weitere naturschutzfachliche Prüfungen (z. B. speziell artenschutzrechtliche Prüfung (saP), FFH-Verträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung) integriert werden.

Im Rahmen des Umweltberichts ist ein Konzept zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes zu erstellen (§ 4c BauGB).

4.4.1. Übersicht der Belange des Umweltschutzes

Die zu prüfenden Umweltbelange sind in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB festgelegt.

Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB:

- a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b. die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c. umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d. umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e. die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f. die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g. die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

- h. die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

Umweltbelange nach § 1a BauGB (*ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz*):

Abs. 2) Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden

Abs. 3) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Abs. 4) Berücksichtigung der Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von Eingriffen in Natura 2000- bzw. europäische Vogelschutzgebiete

Abs. 5) Erfordernisse des Klimaschutzes in Bezug auf den Klimawandel

4.4.2. Aufgabe des Umweltberichts

Der Umweltbericht dient der Beschreibung und Bewertung der in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen des Plans (§ 2 Abs. 4 BauGB) sowie der Prognose der Entwicklung im Gebiet ohne Durchführung des Planes (Null-Fall).

Der Umweltbericht besteht im Kern aus folgenden Bestandteilen:

- Bestandsaufnahme
- Wirkungsprognose und Prognose ohne Durchführung des Planes
- Prüfung von Alternativen
- Beschreibung der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf die Umwelt
- Beschreibung der Maßnahmen zum Monitoring sowie das Monitoring selbst

4.4.3. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan

Im Rahmen der Abarbeitung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung (§ 15 BNatSchG) sind die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich in Art, Umfang und räumlicher Anordnung festzulegen. Durch die Integrationswirkung der Umweltprüfung eines Bauleitplans auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird grundsätzlich auch die Integration der Grünordnungsplanung in den Umweltbericht ermöglicht.

Ermittlung der Kompensation

Kernstück der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung ist die qualitative und quantitative Ermittlung der Eingriffe und des dafür erforderlichen Ausgleichsbedarfs. Die Gegenüberstellung der ermittelten naturschutzrechtlich erheblichen Eingriffe und der dafür erforderlichen Kompensation erfolgt in einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Bewertungsmaßstäbe und -methoden

Für jedes relevante Umweltschutzgut werden spezifische Kriterien und Indikatoren angewendet. Wesentliche Bewertungsmaßstäbe enthalten Fachgesetze und Fachplanungen. Nach § 1a BauGB und § 15 BNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Die nachfolgende Bilanzierung entspricht dem Ermittlungsverfahren des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (STMB, 2021).

Maßnahmen

Der Umweltbericht beinhaltet die fachliche Herleitung der grünordnerischen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich bzw. Ersatz, sowie deren textliche Beschreibung in Kapitel 4.9. Im Bebauungsplan werden diese mit der Grünordnungsplanung kartographisch dargestellt.

Je nach Planungs-, Umsetzungs- und Abstimmungsstand mit den zuständigen Fachbehörden werden die Maßnahmen präzisiert.

4.4.4. Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum für die Umweltprüfung des Bebauungsplans „Nähe Finkenbühlstraße“ wurde so abgegrenzt, dass sowohl die unmittelbar im Planungsgebiet als auch die außerhalb zu erwartenden Umweltauswirkungen erfasst werden können. Maßgebend für die Abgrenzung des Untersuchungsraumes sind die zu erwartenden Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft, das Wasser und das Landschaftsbild.

Neben der kleinräumigen Analyse im Planungsgebiet, die eine Grundlage der Untersuchung der direkten Veränderung liefert, findet eine grobe Untersuchung im größeren räumlichen Zusammenhang statt, um auch unmittelbare und mittelbare Auswirkungen, die über das Planungsgebiet hinausgehen, zu erfassen.

Die beiden genannten Untersuchungsräume werden in Abhängigkeit von den Wirkungen der Planung für die einzelnen Umweltbelange gegebenenfalls in unterschiedlicher Weise betrachtet. Für die Umweltbelange Pflanzen und Boden liegt der Schwerpunkt der Betrachtung im Eingriffsraum. Für die Umweltbelange Tiere und Biologische Vielfalt wird der Eingriffsraum einschließlich der direkt angrenzenden Kontaktlebensräume betrachtet.

Die Umweltbelange Mensch, Grundwasser, Oberflächengewässer, Klima und Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter werden im Wirkungsraum des weiteren Untersuchungsraumes betrachtet.

4.5. Darstellung in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Nachfolgend erfolgt eine Aufstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen, Fach- und Raumordnungsplänen festgelegten Zielen des Umweltschutzes einschließlich der Schutzgebietsabgrenzungen, die für den Bebauungsplan „Nähe Finkenbühlstraße“ von Bedeutung sind.

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

4.5.1. Relevante Fachgesetze

Folgende Fachgesetze bilden durch ihre Inhalte den Rahmen für die Bewertung der Umweltauswirkungen:

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (BArtschV)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Bayerisches Wassergesetz (BayWG)
- Bundes Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)
- Abfallbeseitigungsgesetz (AbfG)

4.5.2. Relevante Fachplanungen und Planungsinstrumente

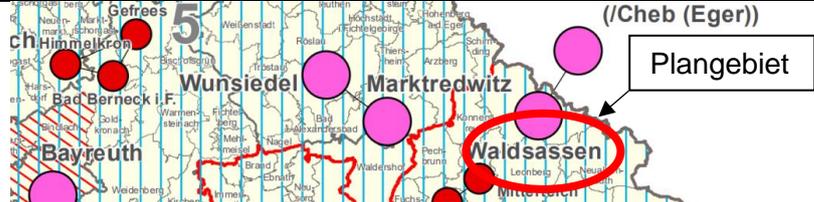
Weitere Fachplanungen und Planungswerkzeuge werden bei der Erarbeitung der Umweltauswirkungen herangezogen, sofern sich eine Betroffenheit des Planungsgebiets durch diese ergibt.

Bei der Erarbeitung der Umweltauswirkungen wurden herangezogen:

- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Rottal-Inn
- Artenschutzkartierung (ASK) nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Fis-Natur online (FIN-Web)
- Wald funktionsplan (WFP)
- Denkmalatlas online
- BayernAtlas

Im Folgenden wird das Ergebnis der Prüfung der übergeordneten Planwerke Regionalplan und Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan sowie sonstiger Planungswerkzeuge auf Ziele des Umweltschutzes für das Planungsgebiet aufgezeigt:

Tabelle 6: Zusammenfassung der übergeordneten Planungsinstrumente

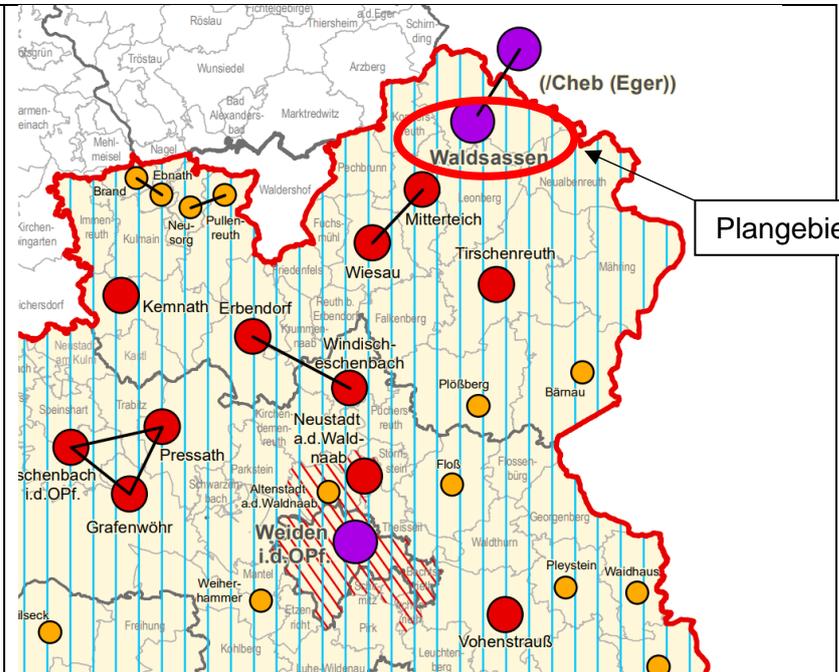
Landesentwicklungsprogramm Bayern, Stand 2023	 <p>Die Stadt Waldsassen bildet gemeinsam mit der tschechischen Stadt Cheb (Eger) ein Oberzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum, der besonders gestärkt werden soll.</p>
--	---

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

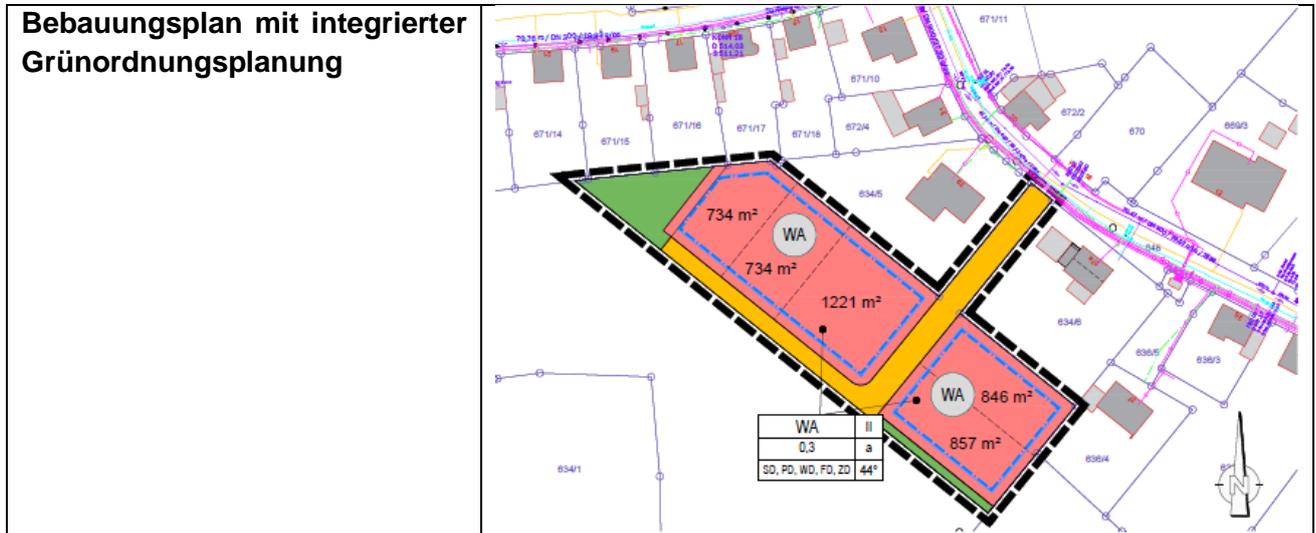
<p>Regionalplan der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6)</p>	 <p>Im Regionalplan wird die Stadt Waldsassen zusammen mit der tschechischen Stadt Cheb/Eger als Oberzentrum im ländlichen Raum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, geführt. Als Oberzentrum auf der Verbindungsachse zwischen dem Oberzentrum Weiden und der Republik Tschechien gelegen, kommt der Stadt eine hohe Bedeutung für die zukünftige Entwicklung der Region zu.</p>
<p>Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan</p>	 <p>Derzeit rechtsgültiger Flächennutzungsplan mit grafisch ergänztem Geltungsbereich.</p>

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024



4.6. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Der Umweltbericht orientiert sich an dem Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“ (Oberste Baubehörde 2007). Die Inhalte des Umweltberichts folgen den Anforderungen der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und 2a BauGB.

Ziel ist die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter gemäß § 2 Abs. 1 UVPG.

In den folgenden Unterkapiteln werden die Bestandsbeschreibung, die Umweltauswirkungen bei Durchführen der Planung und Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen) beschrieben.

Die Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung resultieren dabei aus den geplanten Flächennutzungen, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes getroffen werden. Diese werden abschließend dem Null-Fall (Nichtdurchführung der Planung) gegenübergestellt. Somit können die Auswirkungen, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben, beurteilt werden.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter erfolgt verbal-argumentativ, wobei drei Stufen der Erheblichkeit unterschieden werden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

4.6.1. Boden, Geologie und Altlasten

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Laut Übersichtsbodenkarte des Umweltatlas Bayerns herrscht im gesamten Plangebiet der Bodentyp „168a fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm bis –schluff (Deckschicht) über kiesführendem Lehm bis Schluffton“ vor.³

Die natürliche Ertragsfähigkeit innerhalb des Geltungsbereichs ist mittel.⁴

³ BayernAtlas, https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=luftbild_labels&E=736005.26&N=5543718.37&zoo m=11&catalogNodes=11&layers=bb0343f9-43b6-450e-a1b5-019600eeb565&layers_opacity=0.8, aufgerufen am 18.12.2023

⁴ BayernAtlas, https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11&layers=bb0343f9-43b6-450e-a1b5-019600eeb565,d6ecefda-5f3d-49b5-adfc-cda0d639e23c&E=736840.21&N=5543451.89&zoo m=10&layers_opacity=0.45,0.2&layers_visibility=false,true, aufgerufen am 18.12.2023

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf vorhandene Kampfmittel.

Auch im Bereich der Altlasten sind keine Verdachtsflächen verzeichnet.

Aufgrund der Vorbelastungen durch die bestehende landwirtschaftliche Nutzung, ist der Boden bereits anthropogen überprägt.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

Baubedingt

- Verdichtung durch Befahren mit schweren Geräten und Fahrzeugen

Anlagebedingt

- Verlust sämtlicher Bodenfunktionen in versiegelten Bereichen
- Verbesserung der Bodenfunktionen in begrüntem Bereichen

betriebsbedingt

- keine Auswirkungen zu erwarten

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Um eine unnötige Verdichtung von zusätzlichen Flächen zu verhindern, ist die Ausweisung von Baustraßen sowie eine fachgerechte Oberbodenlagerung sinnvoll. Zum Schutz des Bodens ist der Umgang mit bodengefährdenden Stoffen und Materialien im Plangebiet unzulässig.

Es werden somit durch die Planung auf das Schutzgut Boden, Geologie und Altlasten **geringe** Auswirkungen ausgelöst.

4.6.2. Fläche

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Durch die Novellierung des BauGB 2017 wurde das Schutzgut Fläche als neuer, im Umweltbericht zu betrachtender Umweltbelang ergänzt (s. §1 Abs. 6 Nr. 7 litt. a). Die Inanspruchnahme von Umweltbelangen wie Boden und Pflanzen/Biotop wird quantitativ und qualitativ betrachtet. Bei dem Schutzgut Fläche wird beurteilt:

- 1) Das Ziel der Bundesregierung eines Flächenverbrauchs von 30 ha/Tag i. Z. der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie.
- 2) Die Erhaltung unzerschnittener Freiräume.

Das Gebiet befindet sich am westlichen Stadtrand der Stadt Waldsassen. Der Geltungsbereich selbst liegt direkt an bestehender Bebauung an. Die Erschließung erfolgt über die bereits vorhandene „Finkenbühlstraße“ sowie eine noch zu bauende Stichstraße. Es kann also nicht von einem unzerschnittenen Freiraum gesprochen werden. Auch die Umgebung des Planungsgebiets kann aufgrund vorhandener Bebauung und Verkehrswege nicht als unzerschnittener (verkehrsarmer) Freiraum bezeichnet werden.

Die Stadt Waldsassen liegt im ländlichen Raum und hat eine Gesamtfläche von 66,54 km². Die Einwohnerzahl beträgt Stand 2023 6.679 Personen⁵. Für das Plangebiet ist bereits ein Flächennutzungsplan vorhanden, der jedoch im Parallelverfahren angepasst werden muss.

Die Bundesregierung hat sich mit der initiierten Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, den Flächenverbrauch in Deutschland im Außenbereich bis 2030 auf 30 ha/ Tag zu senken (Bundesregierung 2018).

⁵ <https://www.bayernportal.de/dokumente/behoerde/31442241475>, aufgerufen am 19.12.2023

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Derzeit leben 84,5 Mio. Menschen in Deutschland.⁶ Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 35,5 cm²/Tag belaufen. Es ergibt sich daher für die Stadt Waldsassen eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 23,71 m²/ Tag bzw. 0,84 ha/Jahr und 9,4 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Zur Berücksichtigung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 insg. ca. 16,9 ha an Fläche verbrauchen.

Nicht zu verwechseln mit dem Flächenverbrauch ist die Versiegelung. Diese macht Böden undurchlässig für Niederschläge und zerstört die natürlichen Bodenfunktionen. Siedlungsflächen und Verkehrsflächen umfassen jedoch auch unbebaute und nicht versiegelte Böden [...] wie Stadtparks und Sportplätze (BMU 2020).

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- keine Auswirkungen

anlagebedingt

- Flächeninanspruchnahme von 0,6 ha
- Überbauung von 30 % der Grundstücksfläche durch Festlegung der GRZ
- Versiegelung von Flächen

betriebsbedingt

- keine Auswirkungen

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Als Verringerungs- und Vermeidungsmaßnahmen wird die Begrenzung der möglichen Flächenversiegelung angesetzt. Mit Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ist ein Versiegelungsgrad von 30 % geplant. Die restlichen 70 % sind als Grünflächen auszubilden.

Zudem können Kompensationsmaßnahmen zum Ausgleich im Plangebiet des Bebauungsplans in Form Gehölzanpflanzungen sowie insektenfreundlicher Vegetation vorgesehen werden.

Des Weiteren kann nicht von einer erheblichen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme gesprochen werden, da lediglich ein geringer Teil der Fläche versiegelt wird, der Rest der Fläche ist nicht überbaubar.

Es werden somit durch die Planung auf diesen Belang **geringe** Auswirkungen ausgelöst.

4.6.3. Klima und Luft

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Klima allgemein

„Der Klimawandel äußerte sich in Bayern in der Vergangenheit durch einen allgemeinen Temperaturanstieg, eine Umverteilung der innerjährlichen Niederschläge, eine Tendenz zur Zunahme von Starkniederschlägen und zur Abnahme der Schneebedeckung sowie durch eine Verschiebung der phänologischen Phasen. [...] Starkregenereignisse haben [...] seit 1951 bereits messbar an Intensität und Häufigkeit zugenommen. Es wird erwartet, dass sich diese Entwicklung weiterhin forsetzt – mit Folgen für die Gefährdungslage Bayerns gegenüber Hochwasser und

⁶ Statistisches Bundesamt 2022: Bevölkerungsstand; <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/inhalt.html>, aufgerufen am 19.12.2023).

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Sturzfluten. Vor allem im Sommerhalbjahr sind häufigere und länger anhaltendere Trockenphasen zu erwarten, mit regional geringeren Abflüssen und niedrigeren Wasserständen in den bayerischen Fließgewässern.“⁷

Kleinklima

Derzeit fungiert die Fläche als Kaltluftentstehungsgebiet. Der Kaltluftabfluss findet mit dem Gelände von Nord-Westen in Richtung Süd-Osten statt. Es stehen umliegend ausreichend Flächen zur Verfügung, die ebenfalls zur Kaltluft- bzw. Frischluftproduktion beitragen und diese Funktion auch in Zukunft übernehmen können. Im Zuge der Bewirtschaftung kommt es zeitweise zu Belastungen des lokalen Klimas durch Staub- und Geruchsemissionen.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Emissionen durch Baustellenbetrieb

anlagebedingt

- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen
- Verstärkte Erwärmung durch zusätzliche Bebauung

betriebsbedingt

- Keine Beeinträchtigung

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Umfangreiche Grünordnung in Form von Eingrünungsmaßnahmen wie der privaten Grünflächen sowie der privaten zu begrünende Flächen wirken sich günstig auf das Schutzgut Klima/Luft aus. Umliegende Freiflächen können die Kaltluftentstehung kompensieren.

Es werden somit durch die Planung auf das Schutzgut Klima und Luft **geringe** Auswirkungen ausgelöst.

4.6.4. Kultur- und Sachgüter

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Im gesamten Geltungsbereich sind keine Boden-, Bau- oder landschaftsprägenden Denkmäler sowie Ensembles bekannt.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Keine Beeinträchtigung

anlagebedingt

- Keine Beeinträchtigung

betriebsbedingt

- Keine Beeinträchtigung

⁷ Umweltbundesamt: <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimafolgen-anpassung/bundesland-bayern#wichtige-studien-und-projekte>, aufgerufen am 18.12.2023

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Es sind keine Maßnahmen notwendig. Es werden somit auch **keine** Auswirkungen ausgelöst.

4.6.5. Landschaft

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Landschaftlich gesehen, kann das Plangebiet als ausgeräumt bezeichnet werden, da es als Ackerland bewirtschaftet wird. Es sind keine strukturgebenden Elemente vorhanden. Im erweiterten Umgriff sind mehr Strukturelemente vorhanden. Die Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs weist eine erhöhte Zersiedlung auf. Das Plangebiet ist, aufgrund der Ortsrandlage, von Süden kommend gut einsehbar.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Keine Beeinträchtigungen

anlagebedingt

- Wohngebäude

betriebsbedingt

- erhöhtes Verkehrsaufkommen

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Eine umfangreiche Eingrünung sowie zusätzliche Festsetzungen zur Gebäudegestaltung leisten einen positiven Beitrag zum Landschaftsbild.

Es werden somit durch die Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild **geringe** Auswirkungen ausgelöst.

4.6.6. Mensch und Erholung

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist das Plangebiet aufgrund seiner strukturellen Defizite und der Nutzungsart wenig einladend für eine Erholungsnutzung.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Baulärm

anlagebedingt

- Steigerung des Erholungswertes durch Grünflächen

betriebsbedingt

- Keine Beeinträchtigung

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Die geplanten Maßnahmen zur Durchgrünung tragen auch zur Steigerung der Erholungseignung für den Menschen.

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Es werden somit durch die Planung auf das Schutzgut Mensch und Erholung **geringe** Auswirkungen ausgelöst.

4.6.7. Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Laut Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Tiere und Pflanzen als Bestandteil des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Auch ihre Lebensräume sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs werden derzeit ackerbaulich genutzt. Die bestehenden Lebensräume der direkt angrenzenden Flächen sind naturschutzfachlich gesehen von geringer Bedeutung. Nördlich sowie östlich grenzt bestehende Bebauung an. Im südlichen sowie im westlichen Bereich liegen bewirtschaftete Ackerflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Im weiteren Umfeld liegen:

- Nähe (ca. 84 m Luftlinie) zu Biotopfläche 5939-1039-003 „Gehölzbestände, Stillgewässer und Magere Altgrasbestände in Waldsassen“. Keine Auswirkung auf diese durch die Planung zu erwarten.
- Keine unmittelbare Nähe zu Schutzgebieten.
- Keine Daten der Artenschutzkartierung (ASK) für das Gebiet verzeichnet.
- ABSP: Ziele und Maßnahmen Wälder und Gehölze: Erhaltung, Optimierung und Neuschaffung von Gehölzlebensräumen, Saum- und Kleinstrukturen (Hecken, Feldgehölze, Streuobstbestände, Gewässerbegleitgehölze) in Anbindung an die dargestellten vorhandenen (Klein-)Strukturen sowie Anlagen von Saumbereichen zur Erhöhung des Strukturreichtums
- Gebiet nicht Teil der Wiesenbrüterkulisse.⁸

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

- Keine Beeinträchtigung

anlagebeding

- Verlust von potentiell Lebensraum für bodengebundene Tierarten

betriebsbeding

- Keine Beeinträchtigung

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Grünflächen etabliert. Mit diesen Maßnahmen wird eine Aufwertung des Geltungsbereichs als Lebensraum für Tierarten, die auf kleinteilige Gehölzstrukturen angewiesen sind, erzielt. Auf diese Weise wird den Zielen des ABSP entsprochen. Zudem werden Festsetzungen zur Baugebietsgestaltung getroffen, die speziell Kleinsäugetern dienlich sind.

Es werden somit durch die Planung auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt **geringe** Auswirkungen ausgelöst.

⁸ FinWeb: Karte Wiesenbrüterkulisse, aufgerufen am 30.01.2024

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

4.6.8. Wasser

Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

Laut Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Die Verunreinigung von Oberflächengewässern ist zu vermeiden, außerdem ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushaltes zu gewährleisten.

Das Schutzgut Wasser wird nach Niederschlags-, Oberflächen- und Grundwasser getrennt bewertet.

Allgemeines

Es sind keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Geltungsbereich liegt in der Zone D der Heilquellenschutzverordnung des Heilquellenschutzgebietes Kondrau-Waldsassen. Im Geltungsbereich befinden sich keine wassersensiblen Bereiche.⁹

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Für Unterkellerungen wird deshalb empfohlen, falls sinnvoll, dichte und auftriebssichere Wannen auszubilden. Für das Um- bzw. Ableiten oder Wiederversickern von Schichtwasser während der Bauphase ist eine wasserrechtliche Erlaubnis, im vereinfachten Verfahren, erforderlich. Eine vorherige Abstimmung mit der fachkundigen Stelle am Landratsamt Tirschenreuth wird empfohlen.

Niederschlagswasser

Das Regenwasser fließt größtenteils mit dem Geländeverlauf in Richtung Süd-Westen ab bzw. versickert auf den Ackerflächen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser setzt eine ausreichende Sicker- und Aufnahmefähigkeit des Bodens voraus. Grundsätzlich wird empfohlen diese mit Hilfe eines Bodengutachtens zu untersuchen und ggf. eine Regenrückhaltung vorzusehen.

Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächenwasser. Im weiteren Umfeld befinden sich ca. 250 m östlich sowie ca. 500 m südlich ein Stillgewässer. Süd-westlich in ca. 330 m Entfernung verläuft der Glasmühlbach.

Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Es sind keine Wasserschutzgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Grundwasserkörper des gesamten Geltungsbereichs ist der 5_G001 – Kristallin Marktredwitz. Der mengenmäßige sowie chemische Zustand des Grundwasserkörpers ist gut.¹⁰

Ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung) und Qualität des Grundwassers ist jedoch vorhanden.

Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:

baubedingt

⁹ BayernAtlas, aufgerufen am 30.01.2024

¹⁰ [Umwelt Atlas \(bayern.de\)](http://UmweltAtlas.bayern.de), aufgerufen am 18.12.2023

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

- Keine Beeinträchtigung

anlagebedingt

- Schmälerung der Grundwasserneubildung
- Erhöhung der Wasserabflussrate

betriebsbedingt

- Keine Beeinträchtigung

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen):

Durch die Anlage von zu begrünenden Flächen sowie privaten Grünflächen werden Möglichkeiten zur Niederschlagswasserversickerung sowie Grundwasserneubildung geschaffen. Die Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen trägt zudem zu einer Schmälerung des Wasserabflusses bei.

Es werden somit durch die Planung auf das Schutzgut Wasser **geringe** Auswirkungen ausgelöst.

4.6.9. Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Bestandsbeschreibung

Das Gebiet ist nicht Teil eines Natura 2000-Gebietes. Auch im näheren Umfeld sind keine Schutzgebiete bekannt.

Umweltauswirkungen

Von der Planung werden keine Gebiete des Natura 2000 Schutzgebietsnetzes berührt. Somit sind die Auswirkungen als **gering** einzustufen.

Maßnahmen (zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen)

Es sind keine Maßnahmen notwendig. Somit werden auch **keine** Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgelöst.

4.6.10. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen

Bestandsbeschreibung

Starkregenereignisse (Sturzfluten, Überschwemmungen, Hangrutsche)

Das Gebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten. Jedoch bereiten Starkregenereignisse zunehmend Probleme. Dies wird bei der Planung der Niederschlagsentwässerung berücksichtigt.

Gefahrguttransporte

Informationen über Gefahrguttransporte auf den nächstgelegenen Straßen liegen nicht vor.

Störfallbetriebe

Derzeit sind im näheren Umfeld des Planungsgebiets keine Störfallbetriebe vorhanden. Ob sich derartige im Gebiet ansiedeln werden, ist derzeit nicht bekannt.

Sonstige

Es sind keine sonstigen Anfälligkeiten des Vorhabens für Katastrophen und Unfälle zu erwarten.

Umweltauswirkungen

Ausgehendes Risiko durch das Gebiet auf die Umgebung

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Von dem Planungsgebiet gehen keine Risiken für die Umgebung aus, da es sich um die Ausweisung als ein allgemeines Wohngebiet handelt. Des Weiteren sind keine Betriebe im Planungsgebiet zugelassen.

Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst

Die Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst gegenüber schweren Unfällen und Katastrophen ist gering, da es sich außerhalb von Hochwassergefahrenflächen befindet.

Maßnahmen

Es sind keine Maßnahmen notwendig. Somit werden auch **keine** Auswirkungen auf diese Schutzgüter ausgelöst.

4.7. Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

4.7.1. Wechselwirkung Fläche-Boden-Wasser-Klima

Durch die Versiegelung gehen sämtliche Bodenfunktionen im Gebiet verloren. Es kommt zur Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses und Schmälerung der Grundwasserneubildungsrate. Gleichzeitig bedingt die Versiegelung durch den Verlust des Kaltluftentstehungsgebiets und Speicherung der Wärme in Gebäuden und Verkehrsflächen eine anthropogene Erwärmung des Planungsgebiets. Der Kaltluftabfluss wird behindert. Auch vor dem Hintergrund des Klimawandels ist diese Wechselwirkung als kritisch zu sehen. Bei Umsetzung der Maßnahmen wird jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung durch diese Wechselbeziehung gesehen.

4.7.2. Wechselwirkung Landschaft-Tiere/Pflanzen-Mensch

Auch die Schutzgüter Mensch, Landschaft, Tiere und Pflanzen stehen in einem engen Wirkungsgefüge zueinander. So wirkt sich eine naturnahe und vielgestaltige Landschaft nicht nur positiv auf die Erholungseignung für den Menschen aus, sondern stellt auch einen strukturreichen Lebensraum dar, der einer Vielzahl an Tier- und Pflanzenarten geeigneten Lebensraum bieten kann. Im Umkehrschluss sinkt die landschaftliche Attraktivität mit abnehmender Strukturvielfalt i. d. R für den Menschen. In ausgeräumten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Gebieten finden nur noch wenige Tier- und Pflanzenarten einen geeigneten Lebensraum vor.

Der Ausgangszustand des Planungsgebiets kann größtenteils als ausgeräumt und strukturarm bezeichnet werden. Im Zuge der Planung werden Grünflächen sowie zu begrünende Flächen mit zu entwickelnden Gehölzen, die den derzeitigen Zustand aufwerten, geplant. Auf Bebauungsplanebene sind Maßnahmen zur inneren Durchgrünung und Eingrünung festzusetzen. Es ist daher in Bezug auf die Strukturvielfalt in Teilen des Gebiets mit einer Verbesserung zu rechnen, weswegen nicht von einer Summierung negativer Wirkungen durch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ausgegangen wird.

4.7.3. Summenwirkungen bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine gravierenden Umweltauswirkungen, die nicht im Rahmen des Bebauungsplans zu lösen sind. Sämtliche erhebliche Auswirkungen in Natur und Landschaft, die mit einer Reduzierung der ökologischen Wertigkeit einhergehen, wurden bei

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Aufstellung des Bebauungsplans untersucht und mit entsprechenden Festsetzungen, der Grünordnung sowie durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

4.8. Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB (Kumulierung)

Nach Prüfung der Umweltauswirkungen auf die Umweltbelange und Schutzgüter gem. §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und §2 Abs. 1 UVPG verbleibt die Prüfung der Planung hinsichtlich der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (vgl. Anlage 1 Abs. 2b. lit. ff) BauGB).

4.9. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Ausweisung des Geltungsbereiches als Allgemeines Wohngebiet werden die Flächen voraussichtlich weiterhin überwiegend als Acker genutzt.

Kurzfristig wäre keine Änderung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten, d. h. die Flächen werden weiterhin genutzt wie bisher.

4.10. Prognose bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung wird die Fläche entsprechend den getroffenen Festsetzungen genutzt. Eine ökologische Verbesserung wird sich erst nach Entwicklung der festgesetzten Grünflächen mit Gehölzen einstellen.

4.11. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zu Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

4.11.1. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

SCHUTZGUT BODEN UND WASSER

- Festsetzung einer zulässigen GRZ im Allgemeinen Wohngebiet (WA) von max. 0,3
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Stellflächen und Zufahrten, um die Versiegelung des Bodens möglichst gering zu halten
- Anlegen und Unterhaltung nicht überbaubaren Flächen als Grünflächen (Begrenzung von Schotterflächen) und damit Schaffung von Bereichen mit erhöhtem Retentions- und Filtervermögen
- Der anfallende Oberboden soll, soweit möglich, in geordneten Oberbodenmieten, die als Maßnahme gegen Wind- und Wassererosion begrünt werden, gelagert und anschließend auf der Fläche wieder eingebaut werden

SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

- Festsetzung einer zulässigen GRZ im Allgemeinen Wohngebiet (WA) von max. 0,3
- Anlegung und Unterhaltung von Grünflächen

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen (Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern), die der Frischluftgewinnung dienen
- Anlegen und Unterhaltung von zu begrünenden Flächen (Begrenzung von Schotterflächen) und damit die Sicherung von kleinklimatischer Kaltluftentstehung
- Hinweis auf Gründächer, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
- Empfehlung von geeigneten Pflanzenarten zur Dachbegrünung
- Hinweis auf Fassadenbegrünung

SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSRAUME

- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Durchgrünung des Plangebietes
- Ausbildung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als zu begrünende Fläche
- Ausbildung der Einfriedungen nur als sockellose Zäune zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere (Artenschutz), dabei Abstand UK Zaun zu OK Gelände mind. 10 cm
- Unzulässigkeit von Gehölzfällungen innerhalb der Brutzeiträume vom 01.03. – 30.09. (Artenschutz)

SCHUTZGUT MENSCH

- Eingrünung von Grundstücken zur Vermeidung negativer Sichtbeziehungen

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

- Ersatz ausfallender Gehölze spätestens bis zur nächsten Vegetationsperiode
- Integration der neuen Baukörper in das Landschaftsbild durch Festsetzungen zur Dachform und der Geschossanzahl
- Begrenzung der Dimensionierung von Hauptgebäuden durch die Festsetzung einer max. zulässigen GRZ (0,3)
- Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen
- Anlegen und Unterhaltung nicht überbaubarer Flächen als zu begrünende Flächen (Begrenzung von Schotterflächen) und damit Schaffung von Bereichen mit erhöhtem Retentions- und Filtervermögen
- Empfehlung von geeigneten Pflanzenarten zur Dachbegrünung zur Einbindung in die Landschaft

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

- Nach Art. 8 Abs. 1 bis 2 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodendenkmäler dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Festsetzungen innerhalb der Bebauungspläne sollen negative Auswirkungen minimieren. Entsprechende Festsetzungen werden im Rahmen des Verfahrens zur Bauleitplanung geklärt.

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

4.11.2. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vorrangig zu vermeiden; soweit sie nicht vermeidbar sind, sind sie „durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen ... zu kompensieren“ (§ 13 BNatSchG).

Die Grundlage für die Beurteilung der Eingriffsschwere ist der Flächenzustand vor Beginn der Maßnahmen.

Nach § 1a BauGB und § 15 BayNatSchG ist für Eingriffe in den Naturhaushalt der Nachweis geeigneter ökologischer Ausgleichsmaßnahmen zu erbringen.

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (STMB, Dezember 2021) herangezogen.

In einem ersten Schritt wird die Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise in der Eingriffsregelung geprüft.

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht



Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO). Art des Vorhabens: Allgemeines Wohngebiet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), <input type="checkbox"/> Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete <input type="checkbox"/> Gesetzlich geschützte Biotope bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen. 	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z.B. Anlage 2) vorgesehen. Art der Maßnahmen: sockellose Ausbildung von Zäunen, Verbot von Mauern	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maßnahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: Bezugspunkt der Gebäude Ursprungsgelände	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen: verbindliche Zisternen, private Grünflächen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	✘	<input type="checkbox"/>
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an.	✘	<input type="checkbox"/>
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	✘	<input type="checkbox"/>
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (vgl. z.B. Anlage 2). Anschluss an bestehende Bebauung Art der Maßnahmen	✘	<input type="checkbox"/>

Abbildung 7: Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise, Stand 02/2024

Entsprechend der vorgehenden Darstellung entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf. Aus diesem Grund wird auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Festlegung von Kompensationsmaßnahmen verzichtet.

4.11.3. Ausgleich

Aufgrund der vorgehenden Darstellung wird kein Ausgleich benötigt.

4.12. Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine allgemeine Pflicht zur Alternativenprüfung wird im BauGB nicht ausdrücklich normiert. Zu beachten ist jedoch, dass im Umweltbericht nach Nr. 2d der Anlage 1 zum BauGB die „in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten (...) zu berücksichtigen“ sind. Anzugeben sind hierbei ferner die wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl. Eine weitergehende Anforderung ergibt sich im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3. Hierbei sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen und entsprechend abzuwägen. Beeinträchtigungen sind nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Das Planungserfordernis ergibt sich aus der ungebrochenen Nachfrage an Baugrundstücken. Die Stadt Waldsassen verfügt derzeit über wenige freie Bauparzellen. Ziel ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben zu schaffen. Daher wurden bereits im Vorfeld Überlegungen für eine angepasste Bauleitplanung angestellt.

Um dem demographischen Wandel entgegenwirken zu können, müssen potentiellen Bauwerbern entsprechend baureife Bauparzellen zur Verfügung gestellt werden können. Bedarf es hier erst noch einer Bauleitplanung, besteht die Gefahr, dass Bauwerber sich in anderen Städten niederlassen.

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Allgemein wird seitens der Stadt darauf geachtet, dass die Ausweisung von Bauland bewusst moderat und in Arrondierung zur bestehenden Bebauung erfolgt. Deshalb werden auch ausschließlich nur kleinere Plangebiete erstellt.

Trotz der veränderten Rahmenbedingungen (gestiegene Kreditzinsen, erhöhte Baukosten usw.) gibt es für alle fünf Bauparzellen bereits Interessenten, sodass auch kein Leerstand zu befürchten ist.

4.13. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die aufgeführten Planungsgrundlagen und Bestände wurden durch eine eigene Bestandsaufnahme ergänzt. Soweit keine weiteren Grundlagen vorlagen, wurden gutachterliche Abschätzungen durchgeführt. Als weitere Grundlage des derzeitigen Standes liegen derzeit keine Gutachten vor.

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplans.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten der verschiedenen Gutachten sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern und den Regionalplan Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6). Zusätzlich wurden die Grundlagen der Online-Informationendienste des Bayerischen Landesamts für Umwelt gesichtet und das Arten-Biotopschutzprogramm herangezogen.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in stichpunktartiger Form und betrachtet die bau-, anlage-, und betriebsbedingten Auswirkungen durch die Ausweisung des Baugebietes. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung wurde dabei in drei Stufen unterteilt: gering, mittel und hoch.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der bayerische Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 12/2021) verwendet. Als Grundlage für die verbal-argumentative Darstellung und der Bewertung sowie als Datenquelle wurden Angaben der Fachbehörden verwendet.

4.14. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Es werden keine Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die überwacht werden können.

4.15. Allgemein verständliche Zusammenfassung

In der Stadt Waldsassen wird Raum für Wohnflächen benötigt. Hierzu beabsichtigt Waldsassen die Ausweisung von Siedlungsflächen.

Es ist das Heilquellenschutzgebiet *HQSG Kondrau-Waldsassen* im Planungsgebiet flächendeckend vorhanden. Der Geltungsbereich befindet sich in der Schutzzone D. Über *den UmweltAtlas Geologie Bayern* kommt die Recherche über die Beschaffenheit des Bodens zu dem Ergebnis, dass im Geltungsbereich *fast ausschließlich Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm bis -schluff (Deckschicht) über kiesführendem Lehm bis Schluffton* vorhanden ist. Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über verbindlich festgesetzte Zisternen, die gedrosselt in das städtische Kanalsystem entwässern.

Kultur- und Sachgüter, die näher zu betrachten wären, sind nicht bekannt.

Auf den Geltungsbereich sind zukünftig Emissionen durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung sind diese jedoch

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

hinzunehmen. Es wird zum derzeitigen Planstand davon ausgegangen, dass keine emissionsschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung entgegenstehen.

Ökologisch bedeutsame Bereiche befinden sich nicht im Gebiet. Auch sind keine artenschutzrechtlich zu betrachtenden Tier-/ Pflanzenarten bekannt, die berücksichtigt werden müssen. Da die Flächen derzeit bewirtschaftet werden und keine ASK-Daten vorliegen, wird davon ausgegangen, dass durch anthropogene Beeinträchtigung des Gebietes keine Auswirkungen auf das Schutzgut Arten- und Lebensräume zu erwarten ist.

In Bezug auf die Grünordnung wurden Festsetzungen auf Bebauungsplanebene getroffen. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung definiert, die die Auswirkungen der Bauplanung auf die Natur und Landschaft reduzieren. Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan integriert.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Fläche für die Ausweisungen geeignet, da sie in direktem Zusammenhang zum Hauptsiedlungsort bzw. bestehender Bebauung steht.

Auf Bebauungsplanebene wurde auf die Einhaltung allgemein gültiger artenschutzrechtlicher Gesetze sowie die Berücksichtigung der Umweltschutzgüter näher eingegangen und entsprechende Vermeidungsmaßnahmen getroffen / Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.

Der gewählte Standort für die Ausweisung einer Erweiterung eines Allgemeinen Wohngebiets wird von der Stadt Waldsassen als für die Umwelt verträglichster Standort erachtet.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Prüfung der Umweltauswirkungen zusammen.

Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung
„Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen

In der Fassung vom 04.03.2024

Tabelle 7: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung

Schutzgut	baubedingte Auswirkungen	anlagebedingte Auswirkungen	betriebsbedingte Auswirkungen	Ergebnis
Fläche	gering	gering	gering	gering
Menschen/Erholung	gering	gering	gering	gering
Boden, Geologie und Altlasten	gering	gering	gering	gering
Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt	gering	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering	gering
Kultur-/ Sachgüter	gering	gering	gering	gering
Landschaft	gering	gering	gering	gering
Natura 2000	gering	gering	gering	gering
Schwere Unfälle	gering	gering	gering	gering
Summenwirkung	gering	gering	gering	gering