

**-beglaubigte Abschrift-**

## **Satzung**

zum Bebauungsplan  
"Erweiterung Hochäckerweg, Ortsteil Kondrau" der Stadt Waldsassen

Vom 26.06.2017

Auf Grund von § 2 Abs. 1 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB), Art. 91 Abs. 3 Bayerische Bauordnung (BayBO) sowie Art. 23 Gemeindeordnung (GO) erlässt die Stadt Waldsassen folgende Satzung:

### § 1

Der vom Planungsbüro Bartsch, Sinzing, gefertigte Bebauungsplan "Erweiterung Hochäckerweg, Ortsteil Kondrau" in der Fassung vom 28.11.2016 mit Begründung und Umweltprüfung wird hiermit aufgestellt. Der Bebauungsplan und die Bebauungsvorschriften samt Anlagen sind Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplans nach § 10 BauGB in Kraft.

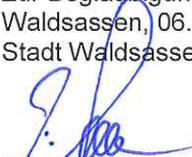
Waldsassen, 06.10.2017  
Stadt Waldsassen  
gez.  
Bernd Sommer  
Erster Bürgermeister

#### Bekanntmachungsvermerk:

Die Satzung wurde am 09.10.2017 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann. Der Anschlag wurde am 17.11.2017 wieder abgenommen.

Waldsassen, 06.12.2017  
Stadt Waldsassen  
gez.  
Bernd Sommer  
Erster Bürgermeister

Zur Beglaubigung  
Waldsassen, 06.12.2017  
Stadt Waldsassen

  
Bernd Sommer  
Erster Bürgermeister



1. SATZUNG

Die Stadt Waldsassen erlässt gemäß der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), der BauNVO vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der PlanZV vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Vf. 14 VII-1/4, Vf. 3 VIII-1/5, Vf. 4 VIII-1/5 vom 09.03.2016 (GVBl. S. 89), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-1), zuletzt geändert am 24.07.2012 (GVBl. S. 366), des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (BGBl. I S. 82), zuletzt geändert durch Art. 9a Abs. 16 des Gesetzes am 22.12.2015 (GVBl. S. 458) und dem Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 01.09.2013 folgenden

Verbindlichen Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

MD "Erweiterung Hochäckerweg OT Kondrau"

als Satzung.

2. Textliche Festsetzungen (Teil B)

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist gegliedert in

- ein Dorfgebiet (MD) nach § 5 BauNVO,
- öffentliche Verkehrsflächen,
- Grünflächen.

Die genaue Lage kann der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden.

2.1.1 Im MD sind zulässig:

- 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Spelawirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe

Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche sind nicht zulässig.

Verkaufsfächen sind: Den Kunden zugängliche Flächen für Präsentation von Waren, Verkaufsräumen u. ä. inkl. der Kassenzonen, Verkehrsflächen wie Gänge, Treppen, Aufzüge etc., Schaufensterbereiche, der Kunden zugänglichen Lager- und Verkaufsfächen im Freien und Flächen für die Kinderbetreuung. Überdachte Freiflächen für den Verkauf zählen hierbei zur Hälfte, nicht überdachte zu einem Viertel zur Verkaufsfläche.

Die sonstigen nach § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Die sonstigen nach § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die nach § 13 BauNVO zulässigen Räume für freie Berufe sind zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Soweit sich aus der Ausnutzung der überbaubaren Flächen keine geringeren Werte ergeben, ist die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ 0,5) als Höchstmaß zulässig.

2.2.2 Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Vollgeschosse

Je Hauptgebäude werden maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Für Nebengebäude wird maximal ein Vollgeschoss festgesetzt.

Es gelten die Regelungen der BayBO, insbesondere Art. 83 Abs. 7.

Definition Vollgeschoss:

Art. 83 Abs. 7 BayBO 2009:

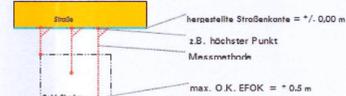
„Soweit § 20 Abs. 1 BauNVO zur Begriffsbestimmung des Vollgeschosses auf Landesrecht verweist, gilt insoweit Art. 2 Abs. 5 in der bis zum 31. Dezember 2007 geltenden Fassung fort.“

Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlich oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,30 m haben.

Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,20 m höher liegen als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

2.3 Höhenlagefestsetzung der Hauptgebäude

Die zulässige Oberkante der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFOK (max.)) der Hauptgebäude beträgt maximal 0,5 m über dem höchsten Punkt der hergestellten, angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenkante). Dieses wird horizontal und senkrecht gemessen vom jeweiligen Bezugspunkt an der Straßenkante zur Oberkante der Erdgeschossfußbodendecke. (vgl. folgende Systemskizze)



2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen im MD sind der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Die Vorgaben über Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung (BayBO Art. 6 Abs. 1-6, 8 u. 9) sind einzuhalten.

2.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nebengebäude und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauGB sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

2.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Erschließungsstraße wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

Die Zufahrt zu den Bauparzellen ist ausschließlich über die im Plan festgesetzte Erschließungsstraße zulässig.

2.7 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als öffentliche Flurweg festgesetzt.

Die genaue Lage ist der Planzeichnung (Teil A) zu entnehmen.

2.8 Immissionsschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor den Verkehrlärmimmissionen der nördlich vorbeifühenden Bundesstraße B 299 sind für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden mit Lärm-Grenzwertüberschreitungen passive Schallschutzmaßnahmen vorzunehmen, sofern sich dahinter schutzbedürftige Räume befinden

Das erforderliche Schallschützmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist entsprechend Tab. 10 der DIN 4109 zu bestimmen.

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

Werden schutzbedürftige Räume ausschließlich über gekennzeichnete Fassadenseiten über Fenster

belüftet, wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen empfohlen.

Im Baugenehmigungsverfahren kann die Einhaltung der Anforderungen an die Schallschuldung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen sein.

2.9 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art 81 BayBO)

2.9.1 Dächer

Im Geltungsbereich sind nur die in der Planzeichnung (Teil A) angegebenen Dachformen und Dachneigungen für die Hauptbaukörper zulässig.

Für Nebenbaukörper sind auch Flachdächer zulässig.

Als Dachbedeckung sind nur Dachsteine und Dachpappen in den Farben ziegelrot bis braun oder hellgrau bis anthrazit aus Ziegel oder Betonstein zulässig.

Für Garagen und Nebengebäude sind abweichende Dachbedeckungen ausnahmsweise zulässig.

In der inneren Hälfte der Hauptbaukörper sind abweichende Dachformen zur Belichtung oder zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig.

Die innere Hälfte der Hauptbaukörper wird wie folgt definiert: es muss ein Mindestabstand von 2 m zu den Ortsgängen eingehalten werden.

Spiegelnde oder stark reflektierende Dachmaterialien sind nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen zur solaren Energiegewinnung.

Technische Dachaufbauten von untergeordneter Bedeutung, wie z.B. Kamine und Lüftungsanlagen, sind abschnittsweise zusammenzufassen und können ausnahmsweise zugelassen werden.

Je Dachseite ist ausschließlich eine Gauenform zulässig.

2.9.2 Dachaufbauten und Querbauten

Im MD sind Zwerchgiebel und Dachgauben mit einer maximalen additiven Gesamtbreite von 1/3 der Hauptgebüdelänge je Dachseite ab einer Dachneigung von 38° zulässig, sie müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Ortsgängen und untereinander aufweisen.

Ferner müssen die Firste der Zwerchgiebel und Dachgauben mit einem Mindestabstand von 1,00 m zum Hauptfirst, vertikal gemessen zwischen der Oberkante Hauptfirst und der Oberkante Giebel- oder Gaubenfirst, aufweisen.

Ausgenommen hiervon sind dachneigungsgleiche Anlagen zur technischen Nutzung von Sonnenenergie.

2.9.3 Wandhöhen und Gebäudehöhen

Im Geltungsbereich sind folgende Gebäudehöhen (GH), Firsthöhen (FH) und Wandhöhen (WH) für die Hauptgebäude zulässig:

Dachneigungen bis 30° (E+H)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 6,5 m, gemessen zwischen der EFOK (fertige Fußbodenebene des Erdgeschosses) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximale zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Antika wird mit 9,5 m festgesetzt.

Dachneigungen über 30° (E+D)

Es wird eine maximale Wandhöhe (WH (max.)) von 4,2 m, gemessen zwischen der EFOK und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und eine maximal zulässige Firsthöhe (FH (max.)), gemessen zwischen der EFOK und Oberkante Dachhaut wird mit 9,5 m festgesetzt.

2.9.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der beworbenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Sie dürfen je Nutzungseinheit eine Fläche von 5,00 m² nicht überschreiten.

Leucht- und Blinklichterklassen sind im MD unzulässig.

2.9.5 Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Hoffflächen

Es sind pro Wohn- bzw. Nutzungseinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Der Stauraum vor Garagen, in einem Mindestabstand von 5,00 m sowie deren Zufahrt, darf zum Stellplatz nachweislich herangezogen werden.

Werden Garagen oder Nebengebäude ohne eigene Abstandsflächen auf oder an der Grundstücksgrenze errichtet, darf die Gesamtlänge dieser Bebauung je Grundstücksgrenze 9,00 m

Die maximal zulässige mittlere Wandhöhe beträgt 3,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 4,50 m.

Unterer Bezugspunkt ist das natürliche Gelände.

Gebäudeunabhängige Solaranlagen gem. Art. 6 Abs. 9 Nr. 2 BayBO sind im Geltungsbereich unzulässig.

Stellplätze und private Hoffflächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen; festgesetzt werden Beläge, die einen sehr geringen Abflussbeiwert und eine hohe Luft- und Wasserdurchlässigkeit aufweisen.

Zufahrten und Zugänge sind so auszubilden, dass das Oberflächenwasser den öffentlichen Straßen nicht zugeführt werden kann.

2.9.6 Geländegestaltung

Die bestehenden Geländehöhen sind an den Grenzen des Geltungsbereiches einzuhalten.

Die Grundstücksgrenzen der künstigen Bauparzellen sind innerhalb des Geltungsbereiches gegenüber den benachbarten Bauparzelle(n) exakt anzugeben.

Abgrabungen zur Belichtung von Wohnräumen in Untergeschossen sind im geringfügigem Maße (i.S. der BayBO) zulässig.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,50 m sind die nach Bayer. Bauordnung erforderlichen Absturzsicherungen anzubringen.

2.10 Grünordnerische Festsetzungen

2.10.1 Private Grundstücksflächen / nicht überbaute Flächen, Grünflächenanteil

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Fläche 30 % der gesamten Fläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum der nachfolgenden Pflanzenlisten 2 oder 3 zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln und über 2 m Wuchshöhe.

Für geschlossene Hecken ist ein Nadelgehölz nur die Eibe (Taxus baccata) zugelassen.

2.10.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Für den Ausgleich von den zu erwartenden Eingriffen in die Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung sind insgesamt 1.755 m² als Ausgleichsfläche nachzuweisen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine Fläche von 1.772 m² als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt.

Die Ausgleichsflächen werden allen Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB zugerechnet.

Gemäß Planzeichnung sind innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft folgende Aufwertungs- und Entwicklungsmaßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB festgesetzt:

-Unter Einhaltung des gesetzlichen Grenzabstandes ist eine 3 bis 4-reihige Hecke, je nach Platzbedarf, zu pflanzen. Die Pflanzung hat gruppenweise auf mind. 70 % der Fläche zu erfolgen. Die Pflanzung hat so zu erfolgen, dass sich eine angemessene dichte Ortsrandeignung entwickelt. Es sind mindestens sieben verschiedene Arten gemäß Pflanzenlisten in Kapitel 3.10 zu verwenden. Der Anteil an Heistern muss bei mindestens 15% liegen. Der Abstand der Reihen beträgt 1,0 m, der Abstand der einzelnen Pflanzen innerhalb der Reihen beträgt 1,5 m.

-Der Aufwuchs der Hecken ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind dauerhaft zu erhalten und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsisbild) entsprechend wachsen zu lassen, d.h. ohne regelmäßigen Formschnitt in einer Höhe von 3 bis 5 m, je nach Gehölzart.

-Auf den restlichen 30 % der Fläche wird durch Ansatz ein standortgerechter Krautsaum abzufahren, dieser ist alle drei Jahre zu mähen; das Mähgut ist abzufahren.

-In der Fläche darf nicht schädlich verschmutztes Niederschlagswasser über naturnah gestaltete Rückhaltebecken mit Bodenfilter versickert werden.

Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

-Zum Schutz vor Wildbliss ist in den ersten Jahren zwingend ein entsprechender Schutz aus erforderlich. Dieser ist zu entfernen, sobald die Pflanzung so gut angewachsen ist, dass sie des Schutzes nicht mehr bedarf.

2.11 Zulässige Gehölzarten und Qualitäten

Im Geltungsbereich sind nur die folgenden Pflanzenarten zulässig:

Pflanzenliste 1 - Sträucher: Mindestqualität mind. 2x verpflanz, mind. 60/100 cm Höhe

- Acer campestre - Feld-Ahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus monogyna - Eingriff. Weißdorn
Frangula alnus - Faulbaum
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Prunus spinosa agg. - Antengruppe Schlehe
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Rosa canina - Hunds-Rose, und weitere Wildrosen
Salix aurita - Ohr-Weide
Salix caprea - Sal-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Trauben-Holunder

\* Giftpflanzen gem. GUV 29.15

Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

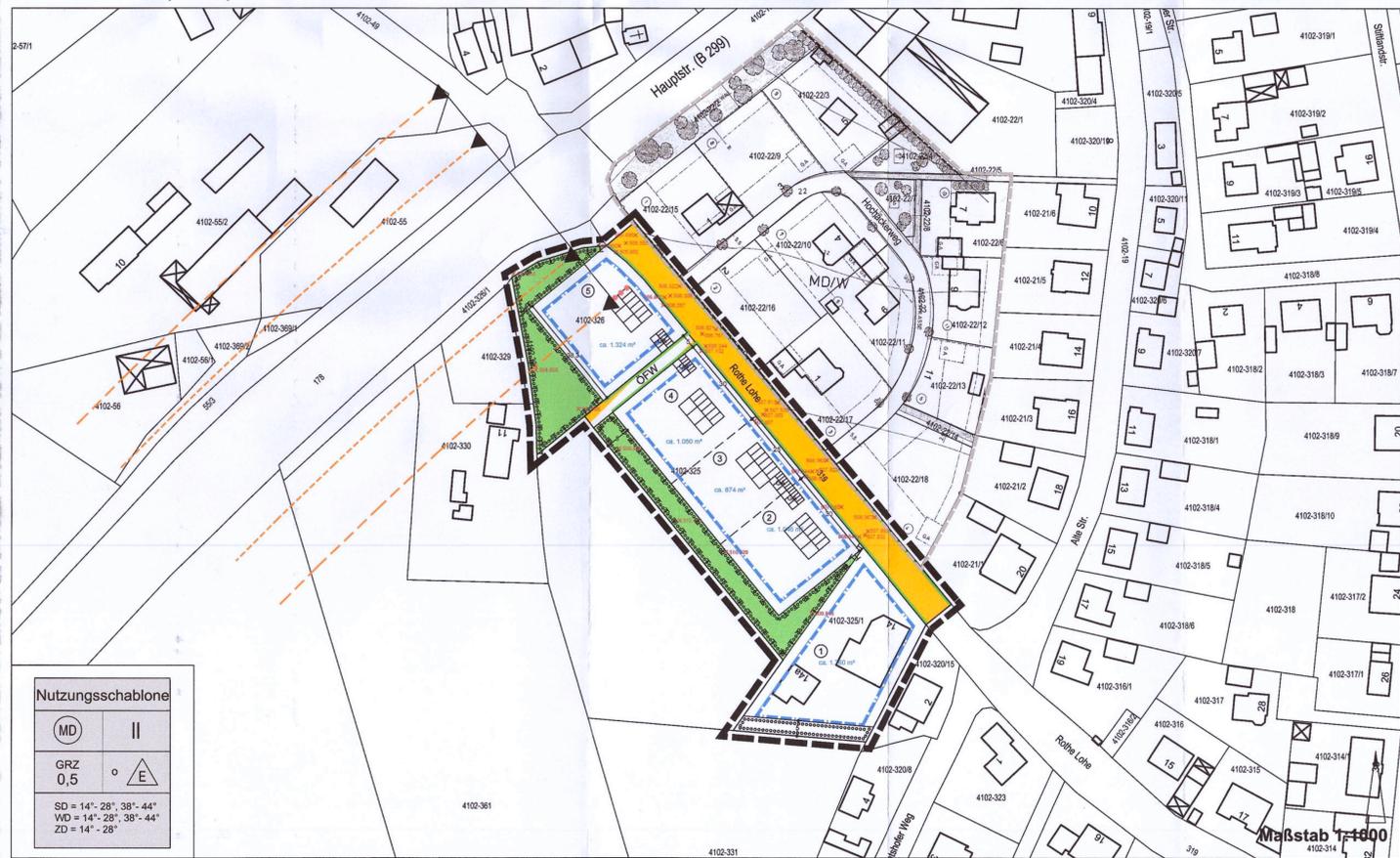
Pflanzenliste 2 - Obststammstämme: Mindestqualität Stammumfang 10/12 cm

- Äpfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Gelber Edelapfel
Birken
Gelbmöster
Schweizer Wasserbirne
Oberösterreichische Weinbirne
Zwetschen
Hauszweitsche
Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

Pflanzenliste 3 - Hochstammstämme: Mindestqualität Stammumfang 16/18 cm

- Acer platanoides - Spitz-Ahorn, in Sorten
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Carpinus betulus - Hainbuche, in Sorten
Fraxinus excelsior - Esche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Prunus avium - Vogel-Kirsche, in Sorten
Prunus padus - Trauben-Kirsche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Tilia cordata - Winter-Linde, in Sorten
Ulmus glabra - Berg-Ulme
Weitere Arten können von der Naturschutzbehörde am Landratsamt zugelassen werden.

PLANZEICHNUNG (TEIL A)



Planzeichenerläuterung

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

(MD) Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Füllschema der Nutzungsschablone: Tabelle zur Darstellung der Nutzungsschablone mit den Spalten 'Art der baulichen Nutzung' und 'Zahl der mit zulässigen Vollgeschossen (Erdgeschoss)'. Zeilen für MD, öffentliche Verkehrsfläche, öffentliche Grünfläche, Grünflächen, Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Sonstige Planzeichnungen.

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

Baugrenze

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

ÖFW Zweckbestimmung: Öffentlicher Flurweg

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

ÖFW Zweckbestimmung: Öffentlicher Flurweg

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

6. Sonstige Planzeichnungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Erweiterung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Bisherige Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Hochäckerweg OT Kondrau" (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweise

Bestehende Flurstücksgrenzen mit -nummern

Bestehende Höhen gem. Höhenvermessung (m ü. NN)

Bisher wirksamer B-Plan Hochäckerweg OT Kondrau

Maßzahl

Empfehlung Stellung Garage

Empfehlung Stellung Hauptgebäude

Empfehlung Grundstücksgrenze

Empfehlung Parzellenummer

Empfehlung Grundstücksgröße

Ortsdurchfahrtsgrenze

Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone 20m

Baubeschränkungszone 40m

Kennzeichnung

Fassaden mit Lärmgrenzwertüberschreitung

VERFAHRENSVERMERKE:

Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 25.07.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2016 hat mit der Bekanntmachung vom 18.01.2017 in der Zeit vom 30.01.2017 bis 03.03.2017 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.11.2016 mit Schreiben vom 18.01.2017 bis 03.03.2017 stattgefunden.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.04.2017 wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.04.2017 bis 29.05.2017 öffentlich ausgestellt. Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 11.04.2017 hingewiesen.

Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.04.2017 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.04.2017 bis 29.05.2017 beteiligt.

Die Stadt Waldsassen hat mit Beschluss des Stadtrats vom 26.06.2017 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.06.2017 als Satzung beschlossen.

Das Landratsamt Tirschenreuth hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom 25.09.2017 Az. 610/11-17/Ma genehmigt.

Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am 06.10.2017 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung und Umweltbericht während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB sowie des § 215 Abs. 1 BauGB in aktueller Fassung hingewiesen.



Waldsassen, den 06.10.2017
Stadt Waldsassen
Bernd Sommer, 1. Bürgermeister



Waldsassen, den 06.10.2017
Stadt Waldsassen
Bernd Sommer, 1. Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEN GRÜNORDNUNGSPLAN

"Erweiterung Hochäckerweg OT Kondrau"

STADT WALDSASSEN
LANDKREIS TIRSCHENREUTH

FLUR NR.: 319 (TF), 325 (TF), 325/1 UND 326 DER GEMARKUNG KONDRAU



Übersichtsplanlageplan, M 1:10.000

TEIL A - Planzeichnung Maßstab 1 : 1.000

TEIL B - Textliche Festsetzungen

FASSUNG VOM 26.06.2017

# Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

## Dorfgebiet „Erweiterung Hochäckerweg OT Kondrau“

### Hinweise (Teil C)



#### Stadt Waldsassen

Erster Bürgermeister Bernd Sommer

Basilikaplatz 3

95652 Waldsassen

#### Planverfasser:

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL 0941 463 709 - 0  
FAX 0941 463 709 - 22  
INFO@B-BARTSCH.DE

Fassung: 26.06.2017

## 1. Textliche Hinweise und Empfehlungen (Teil C)

### **Bauanträge / Höhenentwicklung**

In den Bauanträgen ist der Höhennachweis zu führen, das natürliche und das fertige Gelände stets genau darzustellen.

### **Hinzuziehung Statiker / Bodengutachter**

Im Hinblick auf die Anforderungen bei Bebauungen wird für die Gründung von baulichen Anlagen die Hinzuziehung eines Statikers empfohlen.

In diesem Zusammenhang wird auch zur Klärung der Baugrund-, Grundwasser- und Sickerwasserhältnisse die Einschaltung eines Bodengutachters empfohlen.

### **Schichten- und Hangwasser, Versickerung und Ableitung von Regenwasser / Schmutzwasser**

Beim Bau von Kellergeschossen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen, um Schäden und Beeinträchtigungen durch zeitweise ansteigendes Schichtenwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang werden notwendige Maßnahmen gegen Wassereinträge und der Einbau von weißen Wannern empfohlen. Auf die Anzeigepflicht bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen wird hingewiesen.

Bei Unterkellerungen oder beim Bau von Kellergeschossen ist damit zu rechnen, dass im Planungsgebiet aufgrund der Topographie bei Schneeschmelze oder Starkregen Wasser abfließen kann. Wild abfließendes Wasser ist kein Schmutzwasser und sollte daher von Schmutzwasseranlagen ferngehalten werden.

Aufgrund der Topographie (Hanglage) muss ggf. mit wild abfließendem Wasser (z.B. bei Starkregen oder Schneeschmelze) gerechnet werden. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen, die ein Eindringen in die baulichen Anlagen verhindern. Wild abfließendes Oberflächenwasser darf nicht zum Nachteil anderer ab- oder umgeleitet werden.

Wild abfließendes Wasser ist kein Abwasser und sollte daher von den Abwasseranlagen ferngehalten werden.

Entsprechende bauliche Maßnahmen zur Verhinderung von Vernässungen oder Feuchtschäden sind erforderlich. Bei Anordnung von Gebäudeöffnungen wie Fenster und Türen im Keller- und Terrassenbereich sowie bei der Anordnung von Auffüllungen und Abgrabungen ist dies zu berücksichtigen. Die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken ist zu vermeiden. Es wird empfohlen, alle Gebäudeöffnungen (z.B. Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand über OK Gelände bzw. OK Straße zu legen.

Gem. Art. 41 BayBO ist der Bauherr für die schadlose Beseitigung des Regenwassers verantwortlich. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab-/ umgeleitet werden. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen. Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, [www.lfu.bayern.de](http://www.lfu.bayern.de), wird hingewiesen.

Ferner wird in diesem Zusammenhang auf die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV) vom 01.01.2000, mit Änderung vom 01.10.2008, und auf die aktualisierten "Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grund-

wasser" (TRENGW) vom 17.12.2008 hingewiesen. Für nicht erlaubnisfreie Einleitungen sind Anträge beim Landratsamt zu stellen.

Niederschlagswasser von unbeschichteten Kupfer-, Zink- oder Bleiflächen von über 50 m<sup>2</sup> darf nur nach Vorreinigung des Wassers über eine geeignete Oberbodenschicht oder nach Vorreinigung über eine Behandlungsanlage mit Bauartzulassung versickert werden.

Es wird dringlich empfohlen, Flächenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und den Einbau von Regenwasserzisternen vorzusehen. Diese können zur Gartenbewässerung sowie zur Grauwassernutzung dienen und genutzt werden.

Bei durchschnittlichen Niederschlagsereignissen wird ein wesentlicher Teil des anfallenden Oberflächenwassers vollständig von den Zisternen aufgenommen. Ausgestattet mit einer Schwimmerdrossel wird der Ablauf aus der Zisterne in den öffentlichen Kanal dosiert.

Die angegebenen Volumina sind ein grober und meist praktikabler Richtwert aus der Vielzahl von Formeln. Die genaue Dimensionierung und der fachgerechte Einbau der Regenwasserzisterne mit Schwimmerdrossel sollte durch einen privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft durchgeführt und bestätigt werden.

Ebenso wird empfohlen, zur Verringerung des Niederschlagswassers flach geneigte Dächer und Flachdächer als begrünte Dächer auszubilden oder großzügige Mulden mit geeignetem Bewuchs usw. anzulegen (Verdunstung von Niederschlagswasser).

### **Wassergefährdende Stoffe**

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöllagerung, Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.), Wasserhaltungen sowie Aufgrabungen und Bohrungen zur Erdwärmenutzung sind gem. § 19 g WHG bzw. Art. 37 BayWG dem Landratsamt Tirschenreuth (Sachgebiet Wasserrecht) vorher anzuzeigen, da hier weitere Anforderungen auf Grundlage der Wassergesetze (WHG, BayWG, VAWS), wasserrechtliche Genehmigungen unabhängig anderer Rechtsbereiche sowie weitere notwendigen Verfahren nach dem Gewerberecht oder dem Immissionschutzrecht erforderlich sein können.

Entsprechende Formulare können kostenfrei auf [www.landkreis-tirschenreuth.de](http://www.landkreis-tirschenreuth.de) bezogen werden.

### **Brandschutz**

Der Einsatz von Rauchmeldern in den Gebäuden kann frühzeitig Brandentstehung melden und in erheblicher Weise kostengünstig dazu beitragen, Gebäudebestand zu schützen und Leben zu retten. Gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind Gebäude mit Brand- und Rauchmeldern auszustatten.

Sollten Photovoltaikanlagen auf Dächern installiert werden, wird darauf hingewiesen, dass die Zuleitungen zwischen den PV-Elementen und dem Wechselrichter in einem F 90-Kanal verlegt werden sollten. Ebenso ist es sinnvoll, die Anlagen nicht flächendeckend von Ortgang zu Ortgang zu installieren, sondern in der Mitte einen freien Streifen zur Brandbekämpfung zu ermöglichen.

Bei Aufenthaltsräumen in einer Höhe von über 8 m über natürlichem Gelände ist ein zweiter baulicher Rettungsweg erforderlich.

## **Erdgeführte Ver- und Entsorgungsleitungen**

Auf die Festlegungen des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ im Rahmen der Erschließungsplanung wird hingewiesen.

Bei Erdarbeiten in Leitungsbereichen ist der Versorgungsträger zu verständigen und die geplanten Baumaßnahmen abzustimmen und zu koordinieren.

Die Bauwilligen werden auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel und die darin aufgeführten VDE Bestimmungen hingewiesen.

## **Zufahrten/Erschließung**

Im Zuge der Erschließung der Baugrundstücke wird der vorhandene Graben westlich der Straße „Rothe Lohe“ von der Stadt verrohrt.

## **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis. Die bestehenden und festgesetzten, neuen Verkehrsflächen sind ausreichend für die Müllentsorgung bemessen.

## **Umwelteinflüsse / Immissionen**

### Verkehrslärm

Auf den Geltungsbereich wirken Immissionen aus dem Verkehrslärm der im Nordwesten angrenzenden Bundesstraße B 299 (Waldsassen - Mitterteich) ein.

### Gewerbelärm

Ebenso wirken Immissionen der bestehenden gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen im Geltungsbereich sowie im weiteren Umfeld auf die festgesetzten Bauflächen ein.

Vom Plangebiet selbst sind ebenfalls Emissionen auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten. Im Osten und Südosten sowie im weiteren Umfeld der Planungsfläche bestehen tw. Wohnnutzungen.

### Landwirtschaft

Die südwestlich des Geltungsbereiches angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:

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

Den Landwirten wird das Recht auf ordnungsgemäße und ortsübliche Bewirtschaftung ihrer Flächen zugesichert. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass landwirtschaftliche Nutzflächen nicht beeinträchtigt werden.

Bei Bepflanzungen sind die gesetzlichen Mindestabstände einzuhalten.

Der schadlose Abfluss von Grund- und Oberflächenwasser muss auch während und nach der Bauzeit erhalten bleiben. Anfallendes Oberflächenwasser soll keine Auswirkungen auf benachbarte landwirtschaftliche Flächen haben.

Bei Erdarbeiten ist auf eine Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung landwirtschaftlicher Nutzflächen zu achten. Die Auffüllung soll bodenschonend erfolgen.

### **Denkmalpflege / Archäologische Bodenfunde (Bodendenkmäler)**

Boden- oder Baudenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches sowie im weiteren Umfeld der Planungsfläche nicht vorhanden.

Denkmäler sind gem. Art.1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Auf den Sachverhalt des Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz „*Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist*“ wird an dieser Stelle verwiesen.

### **Altlasten, Grundwasserverunreinigungen**

Derzeit sind weder Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen noch Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen dennoch Auffälligkeiten bezüglich Verunreinigungen auftreten, sind umgehend das zuständige Landratsamt und das Wasserwirtschaftsamt zu informieren, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

### **Verwendete Grundlagen, Plangenaugigkeit**

Die Planzeichnung wurde auf Grundlage von Daten der Stadt Waldsassen mit Stand vom Oktober 2016 erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens des Planverfassers keine Gewähr übernommen werden.

# Verbindlicher Bauleitplan mit integriertem Grünordnungsplan

## Dorfgebiet „Erweiterung Hochäckerweg OT Kondrau“

Begründung mit Umweltbericht (Teile D)



### **Stadt Waldsassen**

Erster Bürgermeister Bernd Sommer

Basilikaplatz 3

95652 Waldsassen

### **Planverfasser:**

DIPL. ING. FH BERNHARD BARTSCH

STADTPLANER SRL

LANDSCHAFTSARCHITEKT BDLA

BERGSTRASSE 25  
93161 SINZING  
TEL 0941 463 709 - 0  
FAX 0941 463 709 - 22  
INFO@B-BARTSCH.DE

Fassung: 03.04.2017

Verfahren nach §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION.....</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Dimension des Planungsgebiets .....	4
1.2	Landes- und Regionalplanung .....	5
1.3	Bauleitplanung.....	8
<b>2.</b>	<b>ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG .....</b>	<b>9</b>
2.1	Planungserfordernis.....	9
2.2	Konzeption und bauliche Gestaltung.....	9
<b>3.</b>	<b>WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN .....</b>	<b>10</b>
3.1	Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur .....	10
3.1.1	Verkehr .....	10
3.1.2	Entwässerung .....	10
3.1.3	Weitere Sparten.....	10
3.1.4	Brand- und Katastrophenschutz.....	11
3.2	Auswirkungen der Planung, Bodenordnung.....	11
3.3	Immissionsschutz.....	11
3.4	Denkmalschutz .....	15
3.5	Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) .....	15
<b>4.</b>	<b>GRÜNORDNUNGSPLANUNG .....</b>	<b>15</b>
4.1	Leitziele grünordnerische Festsetzungen.....	15
4.2	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	16
4.2.1	Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs.....	16
4.2.2	Ausgleichsflächen.....	17
4.3	Artenschutzrechtliche Belange .....	17
4.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen.....	18
4.3.2	Zusammenfassendes Ergebnis .....	19
<b>5.</b>	<b>ANLAGE - UMWELTBERICHT.....</b>	<b>20</b>
5.1	Beschreibung der Planung .....	20
5.1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes.....	20
5.1.2	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	20
5.2	Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen.....	20
5.2.1	Landesplanung / Regionalplanung.....	20
5.2.2	Landschaftsplan.....	21
5.2.3	Sonstige Fachpläne .....	21
5.3	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes .....	21
5.3.1	Schutzgut Mensch .....	21
5.3.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt .....	22
5.3.3	Schutzgut Boden.....	22
5.3.4	Schutzgut Wasser .....	23
5.3.5	Schutzgut Klima/Luft .....	23
5.3.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	24
5.3.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	24
5.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	25
5.4	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	25
5.4.1	Schutzgut Mensch .....	25
5.4.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt .....	26
5.4.3	Schutzgut Boden.....	27

5.4.4	Schutzgut Wasser .....	27
5.4.5	Schutzgut Klima/Luft .....	28
5.4.6	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild .....	28
5.4.7	Kultur- und sonstige Sachgüter.....	29
5.4.8	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) .....	29
<b>5.5</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen .....</b>	<b>29</b>
<b>5.6</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>30</b>
5.6.1	Verfahren und Methodik der Umweltprüfung .....	30
5.6.2	Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen .....	30
5.6.3	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt .....	30
<b>5.7</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>30</b>

# 1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

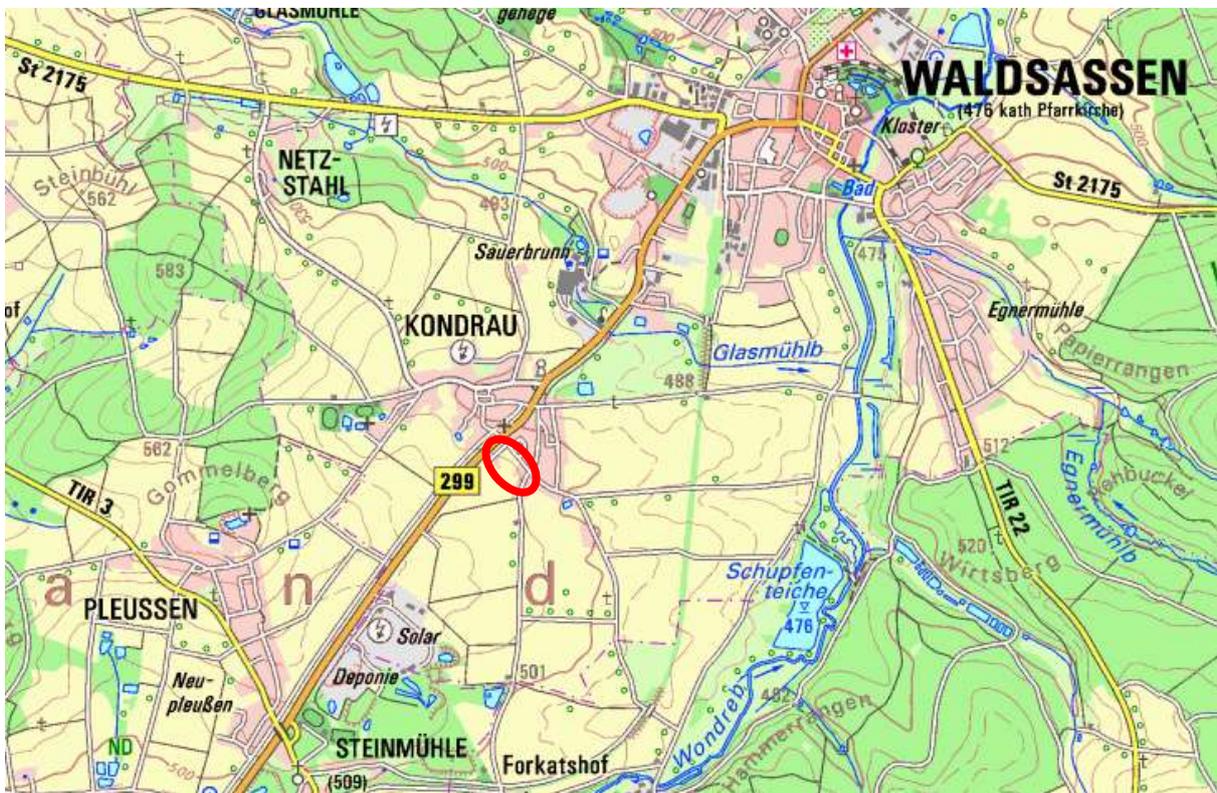
## 1.1 Lage und Dimension des Planungsgebiets

Die Planungsfläche liegt am südlichen Ortsrand von Kondrau.

Kondrau ist ein Ortsteil im Gemeindegebiet der Stadt Waldsassen und liegt ca. 2 km südwestlich vom Hauptort Waldsassen.

Nordöstlich der Planungsfläche, über die Straße „Rothe Lohe“ hinaus, grenzt ein Dorfgebiet mit wohnbaulichen, gemischten (Malerbetriebe) und landwirtschaftlichen Nutzungen an. Im Nordwesten grenzt ein Flurweg, die Bundesstraße B 299 und dahinter ebenfalls dörflich geprägte, vorrangig landwirtschaftlich genutzte Bauflächen an. Südwestlich des Geltungsbereiches schließen sich ein Einzelgehöft mit überwiegender Wohnnutzung sowie landwirtschaftliche Nutzflächen an. Im Südosten setzen sich Wohnbauflächen fort.

Im Süden der Planungsfläche selbst befindet sich eine Parzelle mit einem Wohn- sowie einem gewerblich genutzten Gebäude (Malerbetrieb). Im Süden dieser Parzelle grünen bestehende Gehölze die Parzelle hin zur freien Landschaft ein.



Übersichtslageplan TK 50 mit Lage der Planungsfläche, o.M. (Quelle: BayernAtlasPlus, Zugriff: 05.12.2016)

Die bisher unbebauten Flächen des Geltungsbereiches werden bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Die Planungsfläche ist leicht von Südwesten nach Nordosten (zur Straße Rothe Lohe hin) geneigt.

Die Planungsfläche umfasst insgesamt ca. 1 ha und gliedert wie folgt:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Bauparzellen Dorfgebiet (Bestand)	1.760
Bauparzellen Dorfgebiet (neu)	4.294
Öffentliche Verkehrsflächen (Bestand)	1.607
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg	207
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1.772
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Bestand)	212
<b>Gesamt</b>	<b>9.852</b>

## 1.2 Landes- und Regionalplanung

Gemäß **Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013** wird Waldsassen als Mittelzentrum (mit Option einer zukünftigen Aufstufung) in Verbindung mit der tschechischen Stadt Cheb (Eger) dem ländlichen Raum sowie dem Raum mit besonderem Handlungsbedarf zugeordnet.

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

### 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

#### 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

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

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

#### 1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

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

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

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

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

### 1.2.2 Abwanderung vermindern

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

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

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

### 2.1.7 Mittelzentren

(G) Die als Mittelzentrum eingestuftten Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.

### 2.2.3 Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf

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

### 2.2.4 Vorrangprinzip

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

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

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

### 3.1 Flächensparen

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

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

### 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

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

## 5.1 Wirtschaftsstruktur

(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.

Laut wirksamen **Regionalplan der Oberpfalz Nord 2014** wird Waldsassen als mittelzentrum dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, zugeordnet. Im Regionalplan werden bezüglich der Stadt Waldsassen folgende Ziele formuliert:

### II Raumstruktur

#### 2 Ökonomische Erfordernisse

2.5 In den Mittelbereichen Tirschenreuth und Waldsassen sowie in den zum Mittelbereich Marktredwitz/Wunsiedel (Region Oberfranken-Ost) gehörenden Nahbereichen Brand/Ebnath und Neusorg/Pullenreuth soll angestrebt werden

- die Erwerbsmöglichkeiten durch einen Ausbau der bestehenden Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte sowie durch die Neuansiedlung von Produktions- und Dienstleistungsbetrieben mit qualifizierten Arbeitsplätzen zu verbessern, wobei auf eine Verbreiterung der Branchenstruktur hingewirkt und die Vorteile des Existenzgründerzentrums sowie der Einsatz moderner Kommunikationsmittel genutzt werden sollen (...)

Die aktuell im Anhörungsverfahren befindliche Änderung des Kapitels B IV „Wirtschaft“ und Aufhebung der Kapitel B V „Arbeitsmarkt“ und B VII „Erholung“ vom 24.02.2016 nennt an relevanten Grundsätzen und Zielen:

(G) Im Standortwettbewerb um Investitionen, Innovationen und Fachkräfte soll die Region als leistungsfähiger Wirtschaftsraum Oberpfalz-Nord und attraktiver Lebens- und Arbeitsstandort gestärkt und weiterentwickelt werden.

(G) Es soll darauf hingewirkt werden, dass die bestehenden Arbeitsplätze in der Region gesichert werden. Zudem sind zusätzliche, möglichst wohnortnahe Arbeitsplätze durch Ansiedlung neuer Betriebe und insbesondere durch Stärkung bereits ansässiger Betriebe zu schaffen.

(Z) Die Entwicklungsmöglichkeiten bereits ansässiger Wirtschaftsbetriebe sind durch die Instrumente der Bauleitplanung sowie durch die Bereitstellung der erforderlichen Infrastrukturausstattung zu sichern.

(G) Insbesondere durch Stärkung und Verstetigung der Zusammenarbeit mit tschechischen Institutionen und Betrieben soll auf einen grenzüberschreitenden Verflechtungs- und Wirtschaftsraum hingewirkt werden.

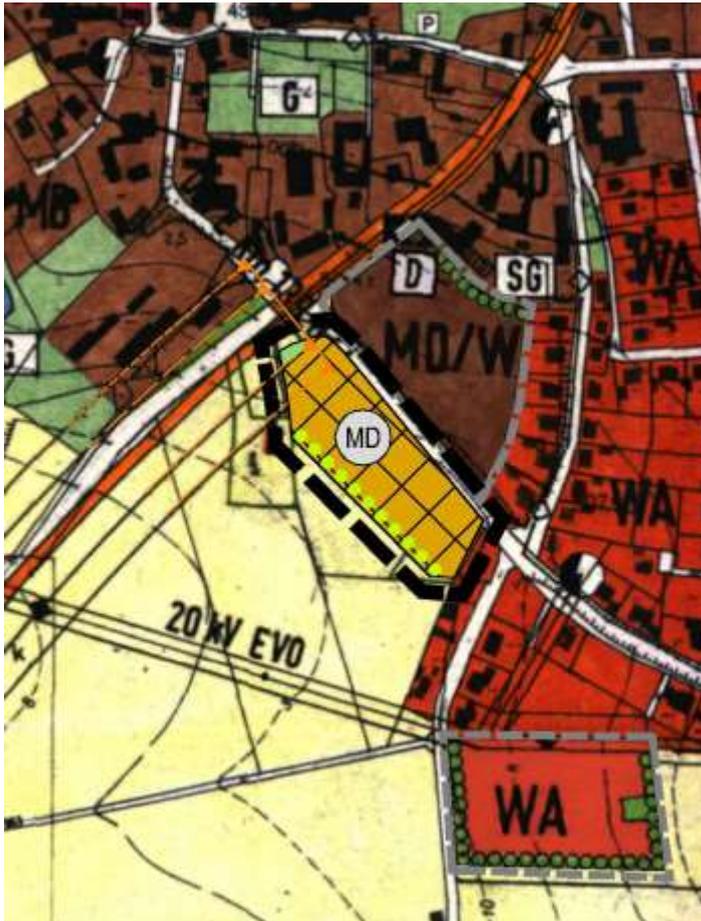
Die vorliegende Bauleitplanung steht im Einklang mit den bestehenden und den in Aufstellung befindlichen landesplanerischen Vorgaben.

### 1.3 Bauleitplanung

Die Planungsfläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waldsassen i.V.m. der 15. Deckblattänderung als Dorfgebiet mit Randeingrünung Richtung Südwesten dargestellt.

Die Planungsfläche liegt im Einflussbereich der Bauverbots- und -beschränkungszone der nordwestlich angrenzenden Bundesstraße B 299. Deswegen erfolgt innerhalb der Bauverbotszone die Darstellung einer Grünfläche.

Nordöstlich und -westlich grenzt ebenfalls ein Dorfgebiet an, im Nordosten mit dem Schwerpunkt Wohnen. Im Südosten schließen sich Wohnbauflächen und im Südwesten Flächen für die Landwirtschaft sowie Bebauung im Außenbereich an.



Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Waldsassen i.V.m. der 15. FNP-Deckblattänderung, o.M. (eigene Darstellung)

Die 15. FNP-Deckblattänderung wird im Parallelverfahren behandelt. Damit wird die planungsrechtliche Voraussetzung für den vorliegenden Bebauungsplan MD „Erweiterung Hochäckerweg OT Kondrau“ geschaffen.

Eine geordnete, städtebauliche Entwicklung ist damit gesichert.

## **2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

### **2.1 Planungserfordernis**

Das Erfordernis der Planung ergibt sich aus der gestiegenen und konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen sowie kleinen gemischten Baugrundstücken im Ortsteil Kondrau.

Innerhalb von Kondrau sind zwar vereinzelte Baulücken sowie Innenentwicklungspotentiale für eine Nachverdichtung vorhanden, diese befinden sich jedoch in Privateigentum, deren Eigentümer nicht abgabebereit sind oder demnächst mit einer Bebauung beginnen. Damit stehen in Kondrau derzeit keine freien Bauflächen zur Verfügung.

Ziel der Bauleitplanung mit fünf Parzellen ist eine moderate Erweiterung des bestehenden B-Plans „Hochäckerweg OT Kondrau“ im Anschluss an vorhandene Siedlungsflächen zur Bereitstellung von Bauflächen für den konkret bestehenden Bedarf.

Dabei wird die verkehrs- und erschließungstechnisch günstig gelegene städtebauliche Lücke zwischen den Straßen B 299, Rothe Lohe und Forkatshofer Weg sowie deren angrenzenden Siedlungsflächen gemäß den Zielen der Innenentwicklung geschlossen und der südliche Ortsrand von Kondrau arrondiert. Gemäß dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden knüpfen die Planungsflächen an die bislang einseitig erschlossene Straße Rothe Lohe an.

Mit der vorliegenden Bauleitplanung soll der südliche Ortsrand von Kondrau städtebaulich neu definiert und geordnet werden. Der Übergang zur freien Landschaft wird mithilfe einer großzügigen Randeingrünung, die gleichzeitig dem Ausgleich der hier zu erwartenden Eingriffe dient, gestaltet.

Die Siedlungsstruktur und bestehenden Nutzungen im Umfeld der Planungsfläche setzen sich aus dorfgebietstypischen landwirtschaftlichen Gehöften, Kleingewerbe sowie Wohnnutzungen zusammen, die die Planungsfläche prägen. Zur langfristigen städtebaulichen Konfliktbewältigung erfolgt daher die Festsetzung eines Dorfgebietes mit fünf Parzellen.

Die Planungsflächen entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes i.V.m. der 15 Deckblattänderung der Stadt Waldsassen. Damit ist das Entwicklungsgebot beachtet.

Die regional- und landesplanerischen Ziele stehen dieser Entwicklung nicht entgegen.

### **2.2 Konzeption und bauliche Gestaltung**

Erschlossen sind die Bauparzellen über die Straße „Rothe Lohe“. Im Zuge der Baugebietsentwicklung wird der bestehende Graben westlich der Straße verrohrt.

Zwischen den Parzellen 4 und 5 dient ein öffentlicher Flurweg von 5 m Breite der Erschließung der südwestlich angrenzenden, landwirtschaftlichen Flächen.

Die als Dorfgebiet festgesetzten Bauflächen werden mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer offenen Bauweise von Einzelhäusern mit maximal zwei Vollgeschossen (Bautypen E + D und E + 1) festgesetzt.

Im Nordwesten grenzt die Bundesstraße B 299 an den Geltungsbereich an. Innerhalb der damit verbundenen Bauverbotszone ist eine Grünfläche, die dem Ausgleich dient, festgesetzt. Eine Einschränkung der Bebaubarkeit der angrenzenden Bauparzelle liegt nicht vor.

Richtung Südwesten dienen Grünflächen sowohl der Randeingrünung der Flächen hin zur freien Landschaft sowie dem notwendigen Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft durch die Bebauung. Innerhalb dieser Flächen ist das Abfangen und Ableiten von Hang- und Schichtenwasser möglich.

Im Süden der Parzelle 1, die bereits bebaut ist, sind die bestehenden Gehölze als zu Erhalten festgesetzt, um auch hier eine Eingrünung der Bauflächen langfristig planungsrechtlich zu sichern.

Der Ausschluss größerer Einzelhandelsbetriebe war erforderlich, um die städtebauliche Struktur und die Versorgungsfunktion des Hauptortes innerhalb des Stadtgebiets nicht zu gefährden.

Um unangemessene Auswirkungen auf die bestehenden Wohnnutzungen gegenüber der Erschließungsstraße auszuschließen, erfolgten Höhenfestsetzungen zu Lage der Gebäude, wand- und Gebäudehöhen.

### **3. WESENTLICHE AUSWIRKUNGEN**

#### **3.1 Erschließung, Versorgungseinrichtungen und Infrastruktur**

##### **3.1.1 Verkehr**

Die Parzellen sind über die bestehende Straße „Rothe Lohe“ erschlossen.

Im Zuge der Baugebietsentwicklung wird der bestehende Graben westlich der Straße verrohrt.

Über die Straße „Rothe Lohe“ besteht Anschluss an die nordwestlich gelegene Bundesstraße B 299 (Cheb/Eger - Waldsassen - Mitterteich), über die bei Mitterteich eine Anbindung an die Autobahn A 93 (Hof - München) möglich ist.

Über den festgesetzten öffentlichen Flurweg zwischen den Parzellen 4 und 5 ist die südwestlich angrenzende, landwirtschaftliche Fläche erschlossen.

Die Zufahrt für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge kann über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Rothe Lohe“ sichergestellt werden.

##### **3.1.2 Entwässerung**

Die Schmutzwasserbeseitigung der Bauflächen erfolgt über zwei Verlängerungsstiche an den bestehenden Mischwasserkanal im Hochäckerweg. Die Parzellen 2 und 3 werden an den unteren, die Parzellen 4 und 5 an den oberen Teil des Kanalrings“ angeschlossen, der ausreichend dimensioniert ist. Die bebaute Parzelle 1 ist bereits angeschlossen.

Das Schmutzwasser der Bauflächen wird zur Kläranlage der Stadt Waldsassen im Nordosten des Stadtgebietes geleitet. Diese ist für die neu hinzu kommenden Bauflächen ausreichend dimensioniert.

Zur Sicherung der Bauflächen vor wild abfließendem Schichten-, Hang- und Niederschlagswasser der südwestlichen Ackerflächen (Außeneinzugsgebiete) ist ein Entwässerungsgraben innerhalb der festgesetzten Grünfläche möglich.

Der bislang bestehende Graben westlich der Straße „Rothe Lohe“ zum Auffangen des Niederschlagswassers der Straße wird, abhängig von der Erschließungs- und Entwässerungsplanung, im Zuge der Baugebietsentwicklung verrohrt und kann weiterhin seine Funktion erfüllen.

Das Niederschlagswasser der privaten Flächen kann in privaten Regenwasserzisternen gesammelt und mit einem Notüberlauf gedrosselt in den anstehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Der Boden im Plangebiet ist nicht versickerungsfähig.

Oberflächennahe Regenrückhalteflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind nicht notwendig.

##### **3.1.3 Weitere Sparten**

Die **Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser** ist über das vorhandene, ausreichend dimensionierte Netz des Wasserzweckverbandes Pfaffenreuther Gruppe gesichert.

Die Anforderungen entsprechend dem für die Löschwasserbereitstellung zuständigen DVGW-Arbeitsblatt W 405 müssen erfüllt werden.

Die **Stromversorgung** kann über das bestehende Netz der Bayernwerk AG angebunden und ausgebaut werden.

### 3.1.4 Brand- und Katastrophenschutz

Die freiwillige Feuerwehr Kondrau und Waldsassen ist hinsichtlich Personalstärke, Ausbildung und Ausstattung für das Planungsgebiet ausreichend vorbereitet.

Die Hinzuziehung der örtlichen Feuerwehr und des Kreisbrandrates erfolgt im Rahmen der Beteiligungen des Bauleitplanverfahrens.

### 3.2 Auswirkungen der Planung, Bodenordnung

Die Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter werden separat im Umweltbericht (Anlage) behandelt.

Die vorhandenen öffentlichen Wegebeziehungen können weiter genutzt werden, da an diese angeknüpft wird.

Die südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind weiterhin über einen festgesetzten öffentlichen Flurweg erschlossen.

### 3.3 Immissionsschutz

#### Verkehr

Auf das Baugebiet können durch die bestehende Verkehrsachse **Bundesstraße B 299** im Nordwesten zeitweise Lärmeinwirkungen entstehen.

Das festgesetzte Dorfgebiet dient nicht nur der Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, sondern auch dem Wohnen, das als schutzbedürftige Nutzung anzusehen ist.

Bei der Planung von schutzbedürftigen Nutzungen im Einwirkungsbereich von Straßen sind zur Beurteilung von Lärmbelastungen die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)<sup>1</sup> heranzuziehen, deren Einhaltung oder Unterschreitung bei städtebaulichen Planungen gewünscht ist (keine Rechtsvorschrift!). Als weitere Beurteilungsgröße ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV zu prüfen, die zwar ebenfalls keine Rechtsvorschrift darstellt, deren Werte aber bereits auf planerischer Ebene eingehalten werden sollten.

Die für die vorliegende Planung maßgeblichen Orientierungs- und Immissionsgrenzwerte sind in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt:

Nutzung	Orientierungswerte nach DIN 18005		Immissionsgrenzwerte nach 16. BImSchV	
	Tagwert	Nachtwert	Tagwert	Nachtwert
Dorf-/Mischgebiete	60 dB(A)	50 dB(A)	64 dB(A)	54 dB(A)

Betrachtet man die bestehende Lärmbelastung gemäß den Darstellungen im BayernAtlasPlus, kann festgestellt werden, dass bezüglich der Lärmeinwirkungszone der Bundesstraße B 299 im Baugebiet folgende Lärmwerte erreicht werden:

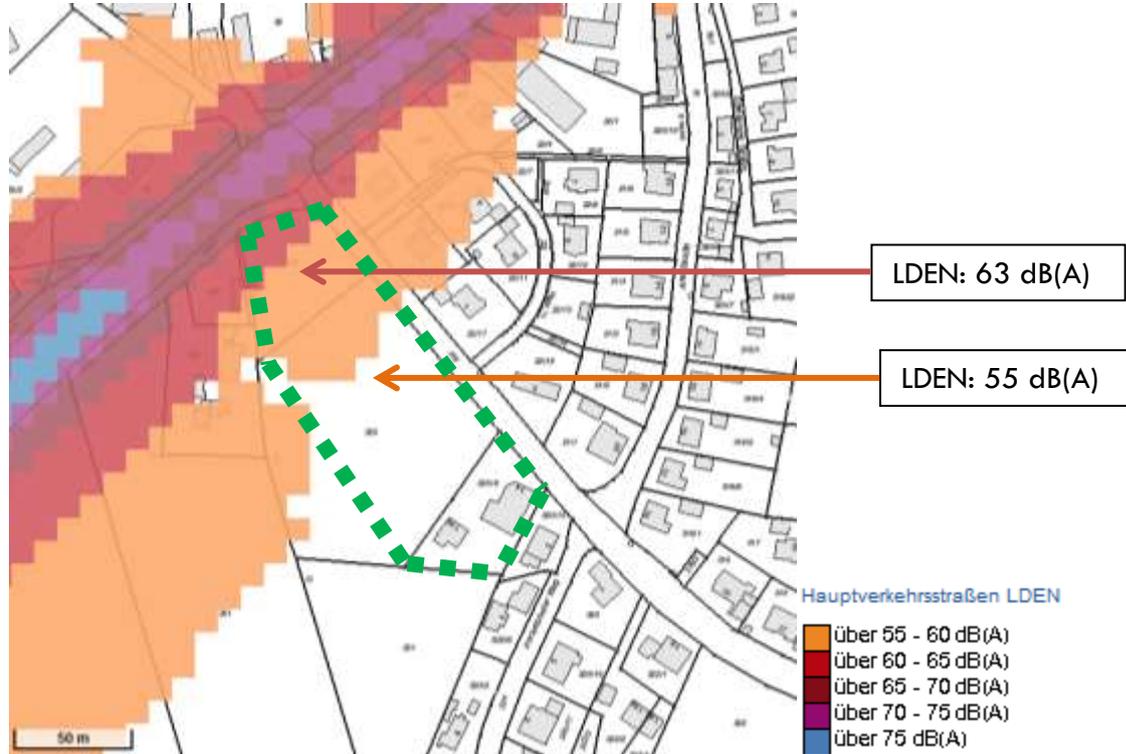
LDEN	LNight
55-63 dB(A)	52-56 dB(A)

Damit können die Tagwerte sowohl der DIN 18005 als auch die der 16. BImSchV zum Großteil eingehalten werden. Die Bereiche, in denen die Tagwerte der DIN 18005 um bis zu 3 dB(A)

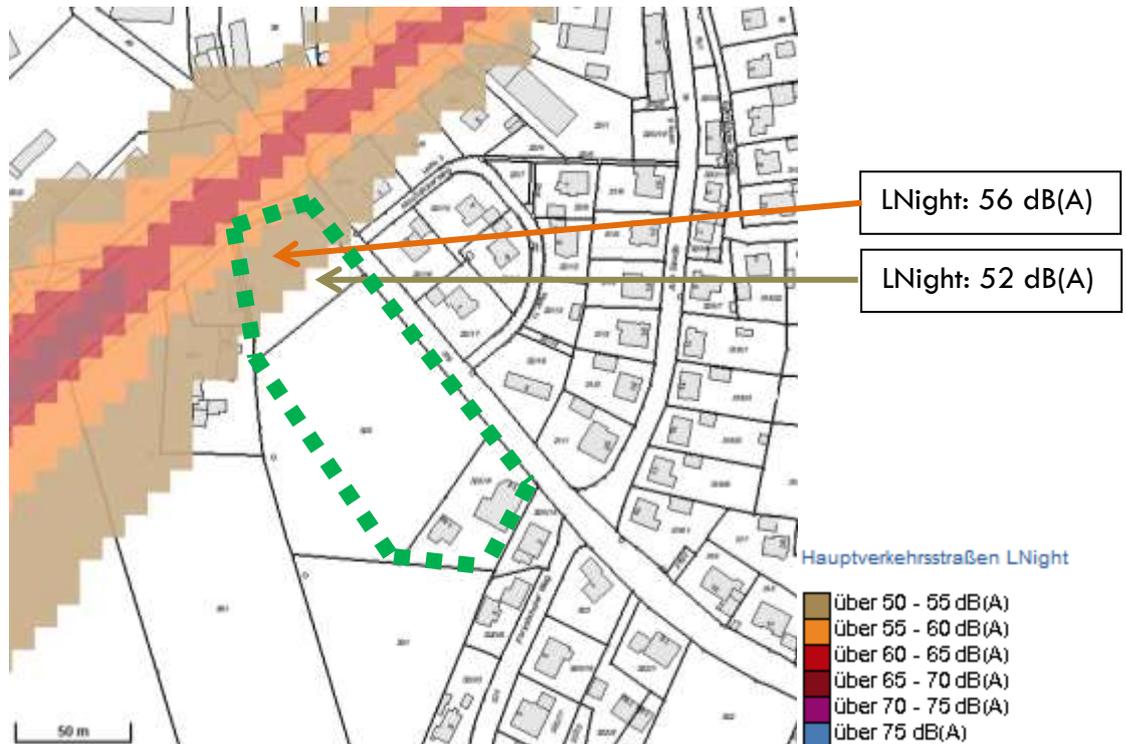
<sup>1</sup> DIN 18005-1 Beiblatt 1, Tabelle 3/2

überschritten werden, betreffen den Bereich der Bauleitplanung, innerhalb der eine Grünfläche sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind.

Bei den Nachtwerten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 um 2-5 dB(A) überschritten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV können dagegen zum Großteil eingehalten werden, die Bereiche mit Überschreitungen betreffen die festgesetzte Grünfläche.



Darstellung der Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen, ausgedrückt durch den Lärmindex LDEN gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie mit Lage des Plangebietes (Quelle: BayernAtlasPlus, Zugriff: 06.12.2016)



Darstellung der Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen, ausgedrückt durch den Lärmindex LNight gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie mit Lage des Plangebietes (Quelle: BayernAtlasPlus, Zugriff: 06.12.2016)

Im nördlichen Teil der Planungsfläche (Parzelle 5 laut Bebauungsplanentwurf) liegen die Lärmwerte sowohl tagsüber als auch nachts teilweise deutlich über den Planungsrichtpegeln (Orientierungswerten) des Beiblatts 1 zur DIN 18005<sup>1</sup> von 60 / 50 dB(A) und übersteigen nachts den um nochmals 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV.

Die Werte der DIN 18005 dienen der Orientierung, die Werte der 16. BImSchV sollten dagegen eingehalten werden.

Eine derzeit moderne und nach dem aktuellen Stand der Technik gängige Wärmeschutzverglasung entspricht i.d.R. Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2-3. Es ist davon auszugehen, dass diese bei neu entstehenden Wohngebäuden eingebaut werden. Gleiches gilt für die Ausstattung der Aufenthalts- und Ruheräume mit automatischen (schallgedämmten) Be- und Entlüftungsanlagen aus energetischen Gründen.

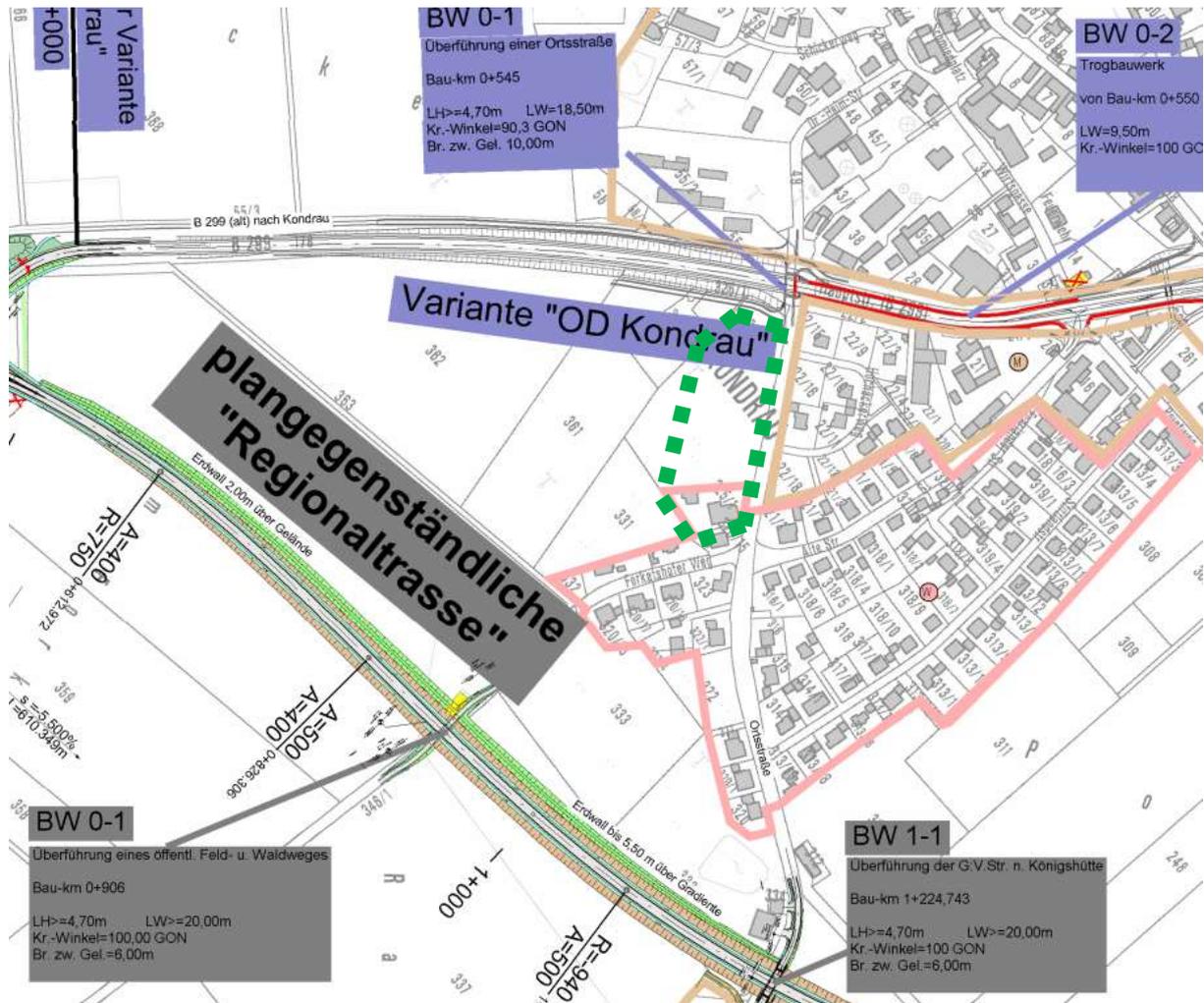
Zur Konfliktbewältigung musste geprüft werden, ob die betroffenen Teilflächen der Parzelle 5 von einer Bebauung freigehalten werden, wobei diese Maßnahme dann allerdings nur auf den höheren Nachtimmissionsrichtwert der Verkehrslärmschutzverordnung abgestellt ist. Dagegen ist eine Bebauung grundsätzlich zulässig in einem Bereich, in dem der Nachtorientierungswert des Beiblatts 1 der DIN 18005 immer noch um mindestens 2 dB(A) überschritten ist. In der Abwägung war dabei auch zu berücksichtigen, dass eine Verlegung der B299 in der Planfeststellung ist. Bei Realisierung der neuen Trasse der B299 kann für die Parzelle 5 somit längerfristig von einer Verminderung der Verkehrslärmbelastung ausgegangen werden.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist diese Planung kritisch anzusehen. Es ist bekannt, dass bei Außenpegeln über 45 dB(A) (auch) bei gesunden Erwachsenen ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich ist und insgesamt die rechtlich zulässigen Lärm(grenz)werte zu hoch angesetzt sind.

Es waren daher weitergehende Schallschutzfestsetzungen insbesondere für die ruhebedürftigen Räume - das sind die Schlaf- und Kinderzimmer - eines Wohnhauses auf der Parzelle 5 erforderlich und die Fassadenseiten mit den entsprechenden Grenzwertüberschreitungen im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Nur unter diesen Voraussetzungen sind keine erheblichen (ggf. auch gesundheitsschädlichen) Beeinträchtigungen der zulässigen Wohnnutzung durch die Lärmeinwirkungen der bestehenden Bundesstraße B 299 zu erwarten.

Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung sowie die Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen war nicht notwendig.



Darstellung des Neubaus/der Umverlegung der B 299 zur B 299neu mit Lage des Plangebietes (Quelle: Staatliches Bauamt Amberg-Sulzbach, Stand: 26.06.2013)

Aus den Planfeststellungsunterlagen geht hervor, dass entlang der neuen Bundesstraße auf Kondrauer Seite ein 2 - 5,5 m hoher Erdwall als aktiver Lärmschutz aufgeschüttet wird, um die bestehenden Nutzungen, insbesondere die schutzbedürftigen Wohnnutzungen, in Kondrau vor den Emissionen der B 299neu zu schützen.

Daneben geht mit dem Neubau/der Umverlegung der Bundesstraße eine Herabstufung der bisherigen B 299 zu einer Orts- bzw. Gemeindeverbindungsstraße einher. Damit ist zu erwarten, dass der bisherige Verkehr innerhalb von Kondrau zukünftig (aufgrund des Wegfalls des Verkehrs zwischen Mitterteich und Waldsassen) insgesamt geringer wird und damit die Emissionen aus dem Verkehrslärm abnehmen werden. Zusätzlich dazu entfallen die damit verbundenen Bauverbots- und Beschränkungszonen.

Für die Planungsfläche bedeutet die Planfeststellung der B 299neu eine Verbesserung der derzeitigen Immissionssituation: die Verkehrsstrasse rückt weiter von der Planungsfläche weg, die Bauflächen sind durch einen aktiven Lärmschutz direkt an der Lärmquelle vor dem Verkehrslärm geschützt und der Verkehr auf der im Nordwesten angrenzenden B 299alt wird vermutlich abnehmen. Einfluss auf die Bebaubarkeit der Parzellen hat der Neubau/die Umverlegung jedoch nicht, da sich die Bauverbotszone außerhalb der Bauflächen erstreckt.

Mit der **Straße Rothe Lohe** entsteht auch im Nordosten des Plangebietes Verkehrslärm. Hier ist jedoch ausschließlich mit für Ortsstraßen üblichen Anwohnerverkehr zu rechnen. Eine erhebliche Beeinträchtigung ist daher nicht zu erwarten.

Vom **Plangebiet** selbst sind ebenfalls Emissionen auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten. Da im Rahmen der Festsetzungen jedoch ausschließlich Nutzungen möglich sind, die in einem Dorfgebiet zulässig (und die im Umfeld bereits vorhanden sind) und mit diesem verträglich sind, sind erhebliche Auswirkungen auf das Umfeld nicht zu erwarten.

Die Parzelle 1 ist als die dem angrenzenden Wohngebiet im Südosten am nächsten gelegene Fläche bereits bebaut.

Mit der Festsetzung eines Dorfgebietes kann eine langfristige städtebauliche Konfliktbewältigung gewährleistet werden.

#### Bahn

Die nächsten Bahnhaltepunkte der Bahnlinie Marktredwitz - Regensburg der DB AG befinden sich in Pechbrunn und Wiesau sowie in Cheb/Eger. Von diesen ist aufgrund der Distanz keine Beeinträchtigung anzunehmen.

#### Landwirtschaft

Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Im Umfeld der Planungsfläche grenzen landwirtschaftliche Hofstellen an.

Mit folgenden durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zeitweilig zu rechnen:

- Staubimmissionen bei Mähdrusch sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung,
- Geruchsimmissionen beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie
- Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen oder durch den Fuhrverkehr der landwirtschaftlichen Betriebe.

### **3.4 Denkmalschutz**

Sowohl für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes als auch im näheren und weiteren Umfeld liegen gem. dem Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Zugriff: 06.12.2016) keine Informationen über Boden- oder Baudenkmäler vor.

Auf die gesetzliche Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 - 2 DSchG wird an dieser Stelle hingewiesen.

### **3.5 Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)**

Es wird eine gesonderte Umweltprüfung im Rahmen des Umweltberichtes durchgeführt. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar und berücksichtigt verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich.

Er berücksichtigt derzeit verfügbare umweltbezogene Informationen zum Planungsbereich. Er dokumentiert bekannte und prognostizierte Umweltauswirkungen.

## **4. GRÜNORDNUNGSPLANUNG**

### **4.1 Leitziele grünordnerische Festsetzungen**

Die grünordnerischen Festsetzungen dienen dazu, die Planungsflächen hin zur freien Landschaft einzugrünen, bestehende Grünstrukturen zu erhalten, um weitere Pflanzmaßnahmen zu ergänzen und eine Mindestdurchgrünung der Parzellen sicherzustellen.

Diese Festsetzungen gewährleisten zusammen mit den Festsetzungen zur Versiegelung eine Minderung der Auswirkungen auf die Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Ziff. 7a BauGB.

Die Eingriffsfläche wird lt. Bestandsdarstellung des Umweltberichtes (Einstufung gem. Leitfaden Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft 2003) folgendermaßen eingestuft:

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Bedeutung</b>
Arten/Lebensräume	Acker und Straßengraben mit drei Bäumen (angrenzend Bebauung, Straßen, landwirtschaftliche Flur)	gering
Boden	anthropogen geprägter Boden, Wechsel- und Dauerbewuchs, mittlere Bodenfruchtbarkeit, teils bereits versiegelt (bestehende Gebäude)	mittel
Wasser	Versickerungsleistung unbekannt, Eintrag von Nähr- und Schadstoffen durch Landwirtschaft und angrenzende Straßen, Oberflächengewässer nicht vorhanden, temporär wasserführender Graben, kein wassersensibler Bereich, Wasserabfluss durch Topographie Richtung Nord-Ost, Planungsgebiet	gering
Klima/Luft	Vorbelastungen durch Straßen, leichte Bedeutung als Kaltluftproduktionsgebiet, keine Frisch- und Kaltluftbahn, Orstrandlage durch drei Seiten bebaut	gering-mittel
Landschaftsbild	keine stark exponierte Lage oder Kuppenlage, von drei Seiten bereits eingekesselt, Ortsrandlage, nach Süden leichte Fernwirkung, Vorbelastungen im Umfeld durch Straßen, Bebauung, Freileitungen, keine direkte Sichtbeziehungen zu den landschaftsprägenden Denkmälern von Waldsassen (Klosteranlage)	gering
Zusammengefasst:		gering

## 4.2 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die Auswirkungen des Eingriffs auf die Schutzgüter werden als gesonderter Teil der Begründung im Umweltbericht beschrieben.

Als Eingriffsfläche werden die neuen, noch unbebauten Bauflächen und die neuen Verkehrsflächen (ÖFW) angesetzt. Nicht mit einberechnet werden dagegen die bereits bebauten Flächen, bestehenden Verkehrsflächen, Grünflächen sowie die Fläche für die Erhaltung von Bepflanzungen.

Die Eingriffsfläche umfasst insgesamt 0,45 ha und gliedert sich wie folgt:

<b>Nutzung</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>
Bauparzellen Dorfgebiet (neu)	4.294
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußweg	207
<b>Gesamt</b>	<b>4.501</b>

### 4.2.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenumfangs

Die Festlegung des Kompensationsfaktors erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMLU 2003). Der Leitfaden unterscheidet dabei zwischen Flächen mit geringer, mittlerer und hoher Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

Der für den Eingriff relevante Teil des Geltungsbereiches wird als Acker genutzt und weist eine insgesamt überwiegend geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Aufgrund der zu erwartenden Versiegelung (Typ A, Feld I, hoher Versiegelungsgrad bzw. Nutzungsgrad im mittleren Bereich) kann hier eine Faktorspanne von 0,3 bis 0,6 zugeordnet werden.

Um die festgesetzten Ausgleichsflächen („Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“) dem vorliegenden Vorhaben vollständig zuzuordnen, wird der Quotient von Ausgleichsfläche und Eingriffsfläche gebildet. So ergibt sich ein Faktor von:  $1.772 \text{ m}^2 / 4.501 \text{ m}^2 = \mathbf{0,39}$ .

Der berechnete Faktor liegt in der vorgegeben Faktorspanne des o.g. Leitfadens (0,3 – 0,6) im unteren Bereich.

Damit ergibt die Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs folgendes Ergebnis:

Eingriffsflächen	Kompensationsfaktor	Gesamter Ausgleichsflächenumfang
4.501 m <sup>2</sup>	0,39*	1.755 m <sup>2</sup>

#### 4.2.2 Ausgleichsflächen

Die festgesetzten Ausgleichsflächen mit entsprechenden Maßnahmen gem. textlicher Festsetzungen (Teil B) dienen der Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauung und Erschließung.

Die festgesetzten Ausgleichsflächen werden den neuen, noch unbebauten Grundstücksflächen des Baugebietes gem. § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB zugeordnet.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt. Die Fläche umfasst 1.772 m<sup>2</sup>. Hier sind Heckenpflanzungen mit vorgelagertem Krautsaum festgesetzt.

Die Fläche ist ausreichend, um den notwendigen naturschutzrechtlichen Ausgleich abzudecken.

#### 4.3 Artenschutzrechtliche Belange

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

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

Zur Bauleitplanung ist keine gesonderte artenschutzrechtliche Prüfung durch einen Biologen vorgesehen.

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

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

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

Es ist generell anzunehmen, dass sich innerhalb des Geltungs- und Wirkungsbereiches auf den landwirtschaftlichen Flächen und den angrenzenden Grundstücken Vogelbrutplätze befinden. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Siedlung ist aber mit weit verbreiteten, ungefährdeten

Arten (z.B. Amsel, Rauch- und Mehlschwalbe, Haus- und Feldsperling, Stieglitz, Kohlmeise, Buntsprecht etc.) zu rechnen, d.h. sie werden aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung und Häufigkeit als "unempfindlich" eingestuft.

Ein Vorkommen der Feldlerche, als Vertreter der feldgebundenen Flur, konnte bisher nicht festgestellt werden bzw. ist aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Häusern und Gehölzstrukturen im direkten Umfeld des Planungsbereiches auch nicht anzunehmen.

Bei der Realisierung der neuen Bauflächen mit Erschließung können Brutplätze der feldgebundenen Arten oder ein Teil davon verloren gehen. Da in der Umgebung weitere vergleichbare (Brut-)Habitate (offene landwirtschaftliche Flächen) vorhanden sind, kann davon ausgegangen werden, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass sich der mögliche (temporäre) Verlust eines Brutplatzes nicht signifikant auf den Erhaltungszustand der lokalen Vogelpopulationen auswirkt. Letztendlich kann auch unterstellt werden, dass sich ein möglicher Brutplatzverlust durch die Umwidmung der Agrarfläche vermutlich in dem Schwankungsbereich bewegt, der durch die jährlich wechselnde Verteilung und Dichte der angebauten Feldfrüchte im Umfeld entsteht.

Baubedingte Tötungen von Individuen (v.a. Nestlingen) oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern können durch die Baufeldräumung bzw. Berücksichtigung der bundes- (§ 15 Abs. 5 BNatSchG: 1. März bis zum 30. September) und landesrechtlich (Art. 16 BayNatSchG) vorgeschriebenen Fristen für Eingriffe z.B. in Hecken vermieden werden.

Erhebliche Störungen von feldgebundenen Arten und der Siedlungsbereiche wären nur bei Baumaßnahmen oder bei Brutplätzen im direkten Anschluss an die künftigen Bebauung (durch die Nutzungseinflüsse) temporär denkbar. Im Wirkraum bestehen jedoch ausreichend Ausweichlebensräume in großer Zahl, sodass eine Verschlechterung des Erhaltungszustands unwahrscheinlich ist und Verbotstatbestände nicht zu erwarten sind. Zudem ist zu beachten, dass der Planungsbereich bereits an eine Straße und Siedlungseinheiten angrenzt und einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt, so dass bereits anthropogene Einflüsse auf die Habitate wirken und folglich ein gewisser „Gewöhnungseffekt“ bereits vorhanden ist.

#### **4.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität - Vermeidungsmaßnahmen**

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, der Vogelschutzrichtlinie oder streng geschützte Arten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen:

- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Festsetzung von Flächen zur Erhaltung von Bepflanzungen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März bis August); Ausnahmen sind möglich, wenn vor Baufeldräumung durch einen Biologen mehrmalige Kontrollbegehungen durchgeführt werden, um Brutplätze feldgebundener Arten im Vorhabensbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.

- Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung (§ 1a) BauGB, § 202 BauGB, § 1 BBodSchG)
- Standortwahl- durch angrenzende Straßen, Bebauungen und Nutzungen bereits vorbelastet (Ortsrand)

#### **4.3.2 Zusammenfassendes Ergebnis**

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

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

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Bauleitplanung unter den genannten Voraussetzungen von Vermeidungsmaßnahmen nicht entgegen.

## 5. ANLAGE - UMWELTBERICHT

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB als Scoping nach UVPG werden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

Die Umweltprüfung wird im weiteren Verfahren fortgeschrieben und zur öffentlichen Auslegung von Seiten der bauleitplanenden Stelle abgeschlossen.

### 5.1 Beschreibung der Planung

#### 5.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Bauleitplanung ist es, den gestiegenen und konkret bestehenden Bedarf nach Wohnbauflächen sowie kleinen gemischten Baugrundstücken im Ortsteil Kondrau an städtebaulich geeigneter Stelle zu decken und eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Dabei soll der südliche Ortsrand von Kondrau städtebaulich neu definiert, abgerundet und hin zur freien Landschaft eingegrünt werden.

Die Planung sieht die Entwicklung eines Dorfgebietes mit rund 1 ha Fläche vor und integriert ein bereits bebautes Grundstück. Der für den zu erwartenden Eingriff notwendige Ausgleich kann innerhalb des Geltungsbereiches erbracht und zugeordnet werden.

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

#### 5.1.2 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Ziel der Stadt Waldsassen ist es, zur Sicherung der weiteren, städtebaulichen Entwicklung, dem Entgegenwirken des Bevölkerungsrückgangs sowie der Sicherung der städtischen Infrastruktureinrichtungen, eine bedarfsgerechte Siedlungserweiterung im Ortsteil Kondrau zu ermöglichen.

Planungsalternativen bestanden u.a. in der Lage und Größe der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche). Diese wurde im Zuge der Berechnung des notwendigen Ausgleichsflächenumfangs angepasst.

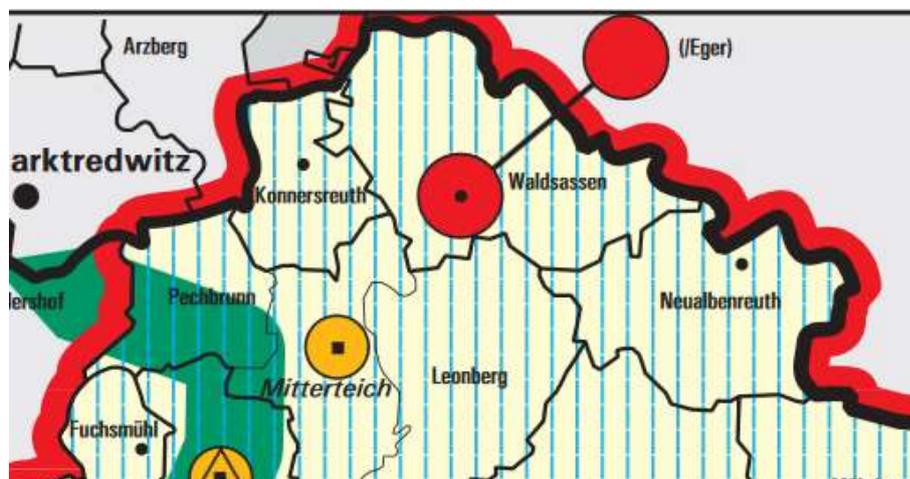
Wesentlich geänderte Betroffenheiten der Umweltbelange ergaben sich daraus nicht.

### 5.2 Umweltrelevante Ziele von Fachgesetzen und Fachplanungen

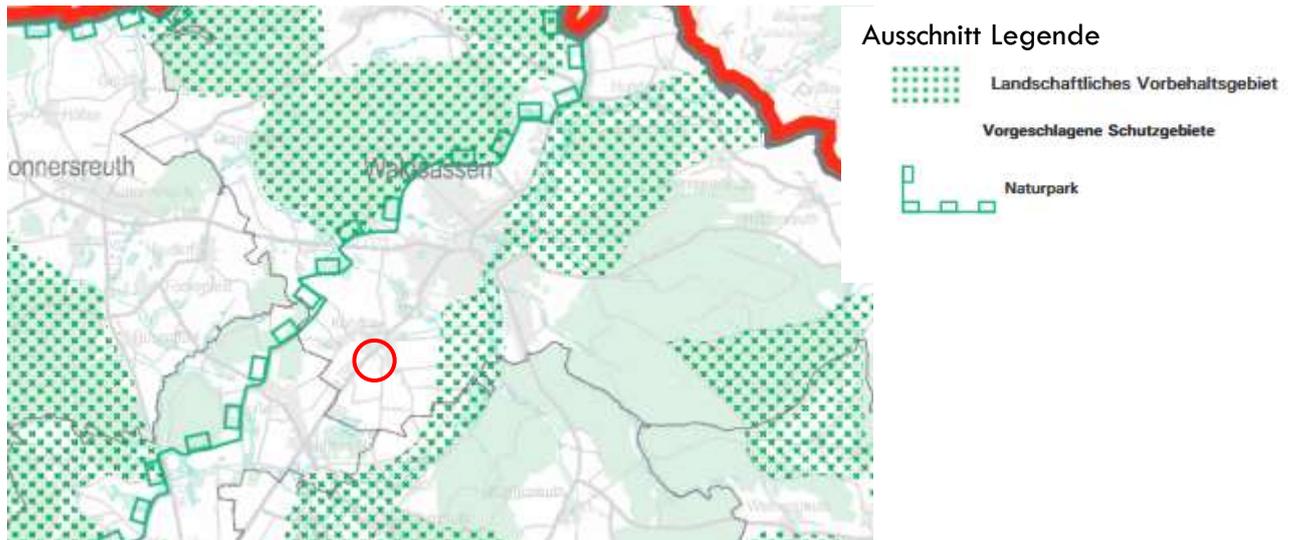
#### 5.2.1 Landesplanung / Regionalplanung

Die Stadt Waldsassen liegt in der nördlichen Oberpfalz, angrenzend zum Regierungsbezirk Oberfranken und der Tschechischen Republik. Waldsassen ist im Regionalplan als Mittelzentrum dem ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll, zugeordnet.

Der Ortsteil Kondrau liegt in keinen Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten oder Schutzgebiete.



Ausschnitt Regionalplan Region Oberpfalz-Nord, Karte 1: Raumstruktur, Stand 15.12.2009, o.M.



Ausschnitt Regionalplan Region Oberpfalz-Nord, Karte 3: Landschaft und Erholung, Stand 15.12.2009, o.M.

### 5.2.2 Landschaftsplan

Ein Landschaftsplan zum wirksamen Flächennutzungsplan besteht nicht.

### 5.2.3 Sonstige Fachpläne

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

Derzeit läuft das Planfeststellungsverfahren B 299 neu. Die neue Trassenführung wird direkt östlich an Kondrau vorbeiführen.

## 5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes

### 5.3.1 Schutzgut Mensch

Das Planungsgebiet wurde bisher zum Großteil landwirtschaftlich genutzt. Angrenzend befinden sich Ortsverbindungsstraßen mit begleitenden Straßengraben und vereinzelt Bäumen sowie Wohnhäuser. Südlich schließen landwirtschaftliche Flächen an.

Vorbelastungen liegen bereits durch den Verkehr der Bundesstraße 299 (Mitterteicher Straße) sowie den Ortsverbindungsstraßen und der landwirtschaftlichen Nutzung vor. Vor allem die stetige Belastung durch Lärm, Abgase und erhöhtes Unfallrisiko der stark frequentierten B 299 beeinflussen die Lebensqualität der Anwohner. Somit ist die Planungsfläche sowie die bestehenden Nutzungen im Umfeld bereits heute immissionstechnisch vorbelastet.

Für den Neubau der Bundesstraße 299 läuft ein Planfeststellungsverfahren. Die neue Trasse der B 299 neu soll direkt östlich an Kondrau vorbei führen. Entlang der neuen Bundesstraße soll ein 2 - 5,5 m hoher Erdwall als aktiver Lärmschutz aufgeschüttet werden, um die bestehenden Nutzungen, insbesondere die schutzbedürftigen Wohnnutzungen, in Kondrau vor den Emissionen der B 299 neu zu schützen.

Der Planungsbereich hat keine erhöhte Bedeutung für Erholung bzw. Naherholungssuchende, da eine landwirtschaftliche Nutzung stattfindet bzw. bereits ein Wohnhaus mit Gartenflächen besteht. Im direkten Umfeld bestehen keine Erholungseinrichtungen. Rad- und Wanderwege verlaufen entlang der B 299 bzw. von Pleußen kommend auf der Klostersgasse über den Pointweg in Richtung Wondrebtal durch Kondrau.

Naherholungssuchende nutzen vor allem die offenen Flächen entlang der Wondreb-Aue oder dem Glasmühlbach in der Nähe der Siedlung für Spaziergänge. Dies resultiert vermutlich aus den gut ausgebauten Flurwegen (asphaltiert, geschottert) und den abwechslungsreichen Aus-

schnitten des Landschaftsbildes von Offenland, Gehölzinseln und Wald- und Wasserflächen. Daher haben diese Bereiche eine erhöhte Bedeutung für die Naherholung.

Angaben zu Erschütterungen, Geruchsbelastungen oder elektromagnetischen Feldern liegen nicht vor. Störendes Gewerbe ist im unmittelbaren Umfeld nicht bekannt.

### **5.3.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt**

Die Planungsfläche ist geprägt von intensiver Ackernutzung und einem begleitenden intensiven Straßengraben mit drei Bäumen. Im südöstlichen Planbereich befinden sich bereits Gebäude mit den dazugehörigen Gartenflächen. Angrenzend befinden sich weitere Ackerflächen und Siedlungsflächen. Aktuelle Vorkommen im Planungsgebiet über geschützte Arten liegen dem Planverfasser derzeit nicht vor.

Die Ackerfläche und der Straßengraben mit intensiver Nutzung tragen zur lokalen Biodiversität und Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz nicht bei. Sie besitzen keine außerordentliche Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Im Geltungsbereich sowie angrenzend befinden sich keine amtlich kartierten Biotope. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen lassen auf keine Flächen nach § 30 BNatSchG oder Art. 23 BayNatSchG schließen.

Die bisherige Nutzung und unmittelbare Nähe zur Bebauung von Kondrau und der Vorbelastung durch die B 299 lässt auf ein eingeschränktes Artenspektrum schließen. Eine gesonderte Artenerhebung durch einen Biologen ist nicht vorgesehen.

Besonders beachtenswerte Pflanzen- und Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer Verbreitung sowie der vorhandenen Biotoptypen nicht zu erwarten.

### **5.3.3 Schutzgut Boden**

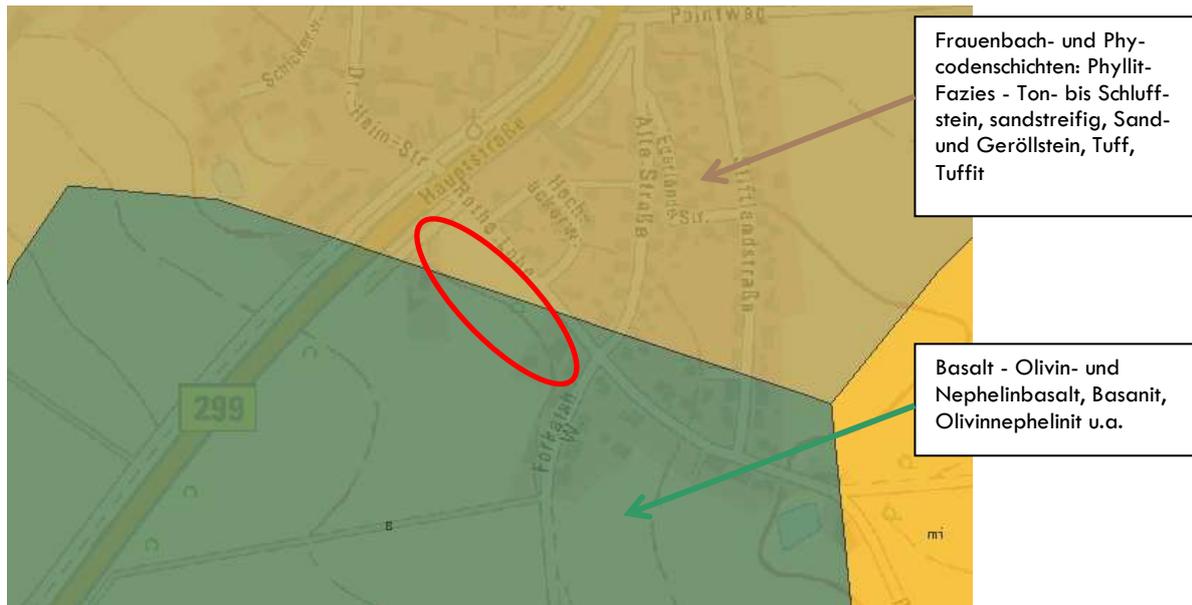
Die Flächen sind teilweise bereits versiegelt (Wohngebäude, Zufahrt, Stellplatzfläche), sowie unversiegelt mit Dauer- und Wechselbewuchs - gegenwärtig Acker und Straßengraben.

Den geologischen Untergrund bilden im nördlichen Planbereich (nach Geologische Karte von Bayern 1:500.000) „Frauenbach- und Phycodenschichten: Phyllit-Fazies - Ton- bis Schluffstein, sandstreifig, Sand- und Geröllstein, Tuff, Tuffit“, im südlichen „Basalt - Olivin- und Nephelinbasalt, Basanit, Olivinnephelinit u.a.“

Als Bodentypen kommen „Pseudogley und Braunerde-Pseudogley aus meist vorhandener, teils periglazial verlagertes, sandig- bis schluffig-lehmiger, meist kiesiger Deckschicht über schluffig- bis tonig-lehmigem, oft kiesigem Tertiärssubstrat“ mit sehr hohem Retentionsvermögen und potenziell starkem Stauwassereinfluss vor.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> GeoFachdatenAtlas, Bodeninformationssystem Bayern, Rubrik Bodenschutz und Geologie



Ausschnitt Geologische Karte Bayern M 1:500.000, rot=Planungsgebiet, o.M. (aus Bodeninformationssystem Bayern)

Angaben über Vorbelastungen und Altlasten sind dem Verfasser nicht bekannt. Es wurde keine Bohrung/kein Aufschluss des Bodens vorgenommen.

Nach den Bodenschätzungsdaten des Onlinedienstes BayernAtlasPlus liegen Böden mit einer mittleren Ertragsfähigkeit mit Grünlandzahlen von 37 vor. Das Grünland weist normal mittlere Wasserverhältnisse auf. Als Bodenart wird sandiger Lehm bis Lehm angegeben.

### 5.3.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer im Geltungsbereich sind in der bereits bebauten Parzelle durch einen Teich vorhanden. Im Bereich der nächstgelegenen natürlichen Oberflächengewässer „Glas-mühlbach“ und „Wondreb“ ist von einem niedrigen Grundwasserflurabstand auszugehen. Aufgrund des kristallinen Grundgebirges liegen in der Regel keine größeren Grundwasservorkommen vor. Das oberflächennahe Grundwasser/Stauwasser fließt Richtung der Wondreb-Aue und dort in Fließrichtung der Wondreb.

Wassersensible Bereiche oder Schutzgebiete liegen im Geltungsbereich nicht vor. Das nächstgelegene amtlich festgesetzte Heilwasserquellschutzgebiet „HQSG, Kondrauer Mineralbrunnen, Kondrau/Waldsassen“ in ca. 560m nördlicher Richtung besteht seit 1975.

Vorbelastung für das Grundwasser bestehen durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung und die Einträge aus dem Straßenverkehr. Angaben über den Grundwasserstand oder Schadstoffbelastungen des Grundwassers liegen nicht vor.

Aufgrund der leichten Hanglage des Planungsbereiches fließt das Wasser in Richtung Nord-Ost ab.

### 5.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Der Geltungsbereich liegt am Ortsrand von Kondrau und ist von drei Seiten bebaut.

Es sind keine Kalt- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftammelgebiete im Planungsgebiet vorhanden. Der Planungsbereich ist als Kaltluftproduktionsfläche in Siedlungsnähe mit Abfluss in das Wohngelände von leicht erhöhter Bedeutung.

Großflächige Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete für den lokalklimatischen Ausgleich bestehen durch die offenen landwirtschaftlichen Flächen und zusammenhängenden Forstflächen um Waldsassen/Kondrau herum in großem Umfang. Die Kalt- und Frischluft fließt Richtung Wald-

sassen/Kondrau, welche leicht in Beckenlage liegen und sammelt sich im Wondrebtal in den Senken.

Vorbelastungen bestehen durch die vorhandenen Straßen und landwirtschaftlichen Nutzungen.

### 5.3.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Das Planungsgebiet liegt am südlichen Ortsrand von Kondrau mit dörflichem Charakter und ist von drei Seiten bebaut. Nördlich liegt unmittelbar, durch eine Baumallee und kleine Zufahrtsstraße getrennt, die B 299 (Hauptstraße). Umliegend grenzen Wohnbau- und Ackerflächen an. Durch die offenen Ackerflächen im Süden liegt eine geringe Fernwirksamkeit vor. Der Geltungsbereich wird stets im Zusammenhang mit der Siedlung wahrgenommen.

Das Landschaftsbild ist durch eine hügelige Topographie mit ausgedehnten Waldflächen, landwirtschaftlichen Flächen, welche durch unterschiedliche Gewässerverläufe und Gehölzinseln strukturiert werden, geprägt. Bestehende Infrastruktureinrichtungen wie die Bundesstraße 299 oder Stromfreileitungen haben nur eine geringe Beeinträchtigung zur Folge, sodass das Landschaftsbild fast ungestört und sehr ländlich wirkt.

Dementsprechend wird die Region im Regionalplan auch als „besonders geeignetes Gebiet für Wochenend- und Urlaubserholung“ beschrieben.<sup>3</sup> In Waldsassen selbst prägt das ehemalige Zisterzienserkloster mit Stiftsbasilika und der barocken Dreifaltigkeitskirche den historischen Stadtkern und das Ortsbild, welche zugleich touristische Anziehungspunkte sind. Eine Sichtbeziehung von der Planungsfläche zur Klosteranlage und den Kirchen ist durch die angrenzende bestehende Bebauung nicht gegeben.



Blickrichtung Nordwest; Acker, Straßengraben und nördlich angrenzende Anliegerstraße  
Aufnahmedatum: 23.09.2016



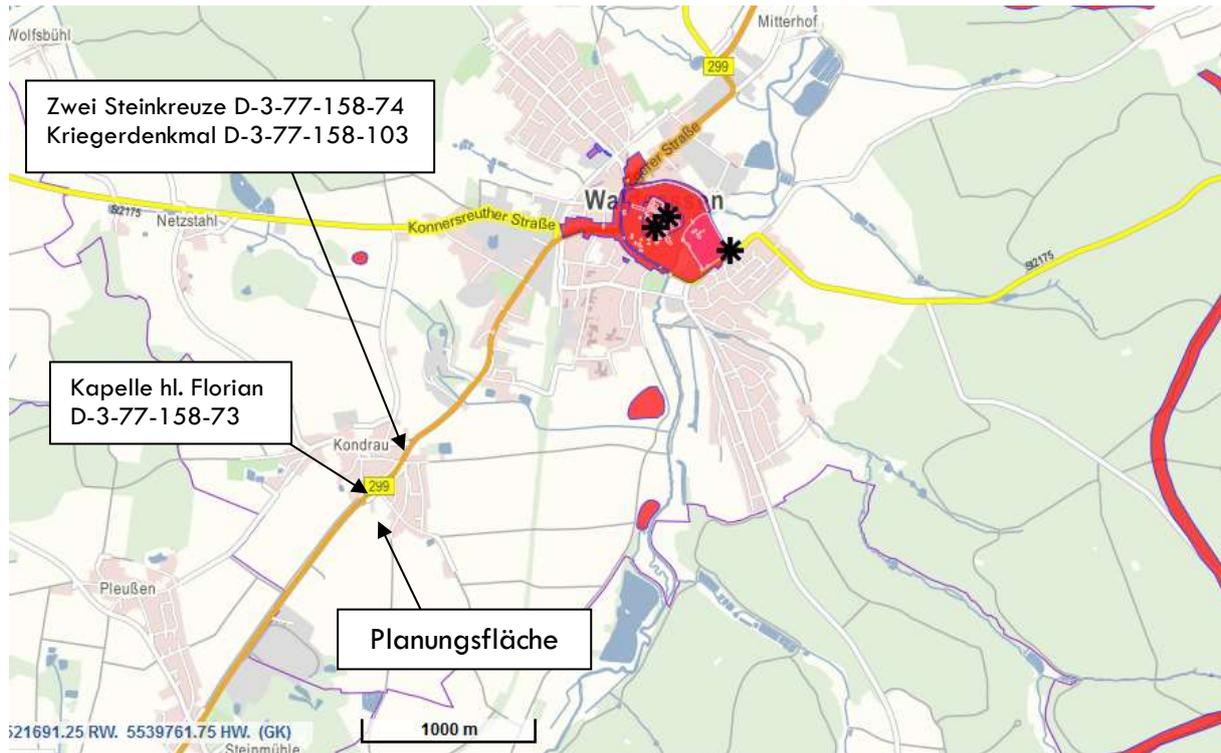
Blickrichtung Süden angrenzende Ortsstraße

### 5.3.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb der Planungsfläche selbst sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt.

An der Westseite der B299 liegen die nächstgelegenen Baudenkmäler. Siehe nachfolgende Abbildung.

<sup>3</sup> Regionalplan Oberpfalz-Nord, I Natur und Landschaft, zu 7 Freiraumsicherung, S. 13



Lage der Planungsfläche in der Denkmalkulisse (Quelle: BayernAtlasPlus, Zugriff: 07.12.2016)

### 5.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Eine über die genannten Aspekte hinausgehende Beachtlichkeit ist nicht anzunehmen.

## 5.4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

### 5.4.1 Schutzgut Mensch

Grundsätzlich können durch das nördlich angrenzende Dorfgebiet und den umliegenden landwirtschaftlichen Nutzungen Geruchs-, Staub- und Lärmimmissionen nicht ausgeschlossen werden. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden durch die ordnungsgemäßen Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zeitweilig zu rechnen:

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

Es sind geringfügige Auswirkungen auf die direkt angrenzenden, wohnbaulich und landwirtschaftlich genutzten Parzellen durch die zukünftige Bebauung zu erwarten. Gegenüber der für diese Parzellen bisher freien Ortsrandlage können potentiell durch Beschattung, Änderung des Ausblickes sowie die Auswirkungen der künftigen Nutzung zusätzliche Belastungen auftreten, die in der Abwägung jedoch als nicht erheblich eingestuft werden, da es sich um ein Dorfgebiet mit den möglichen üblichen Nutzungen (Unterbringung von Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe, Wohnen) handeln wird. Störende Lichtquellen wie Blinkwerbung oder großflächige künstliche Beleuchtung werden demzufolge nicht zu konstatieren sein.

Während der Bauzeit können weitere Auswirkungen insbesondere durch Spitzenpegel, z.B. beim Rammen von Fundamenten oder bei lärmintensiven Abladevorgängen, entstehen. Diese Beeinträchtigungen sind aber als temporär anzusehen und daher vertretbar.

Eine erhebliche Zunahme des Fahrverkehrs auf der angrenzenden Straße „Rothe Lohe“ ist nicht zu erwarten, da die vorhandene Straße lediglich vier neue Bauparzellen zukünftig miterschließen wird und der Anliegerverkehr hierdurch nicht bedeutend steigen wird.

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

Durch die Nähe zur B 299 wurden die Verkehrsimmissionen in Kapitel 3.3 ausführlich analysiert. Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Tagwerte sowohl der DIN 18005 als auch die der 16. BImSchV zum Großteil eingehalten werden. Die Bereiche, in denen die Tagwerte der DIN 18005 um bis zu 3 dB(A) überschritten werden, betreffen den Bereich der Bauleitplanung, innerhalb der eine Grünfläche sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt sind. Aufgrund der Überschreitungen der Nachtwerte auf der nachrichtlich dargestellten Parzelle 5 mussten zusätzliche Festsetzungen hinsichtlich des passiven Schallschutzes getroffen werden.

Für die neue Ortsumgehung läuft ein Planfeststellungsverfahren, wonach die neue Trasse ca. 300 m südlich an Kondrau vorbei führen soll. Aus den Unterlagen geht hervor, dass ein 2 - 5,5 m hoher Erdwall als aktiver Lärmschutz aufgeschüttet wird, um die bestehenden Nutzungen, insbesondere die schutzbedürftigen Wohnnutzungen, in Kondrau vor den Emissionen der B 299 neu zu schützen. Es ist mit einer Entlastung der B299 zu rechnen, d.h. der bisherige Verkehr innerhalb von Kondrau zukünftig (aufgrund des Wegfalls des Verkehrs zwischen Mitterteich und Waldsassen) insgesamt geringer wird und damit die Emissionen aus dem Verkehrslärm abnehmen werden. Für den Planbereich ist durch die geplante Ortsumgehung mit einer Verbesserung der derzeitigen Immissionssituation zu rechnen. Unter Berücksichtigung der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen war die vorhandene Lärmsituation einer Abwägung zugänglich.

Es sind somit keine gesundheitsgefährdenden Beeinträchtigungen der zulässigen Wohnnutzung durch die Lärmeinwirkungen der Bundesstraße B 299 und B 299 neu zu erwarten.

#### **5.4.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt**

Durch die zu erwartende Bebauung werden die vorhandenen Lebensräume vollständig verändert. Ein Verlust eines landwirtschaftlichen Areals sowie der drei Straßenbäume ist unvermeidbar. Gegenüber den bisherigen offenen Flächen werden überbaute und versiegelte Flächen entstehen.

Die zu erwartenden Eingriffe werden aber als vertretbar eingestuft, da der Planungsbereich im Wesentlichen durch Intensivlandwirtschaft nur von geringerer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und Vielfalt ist, ausreichende Ersatzhabitats im nahen Umkreis vorhanden sind und wichtige Leit- und Verbundstrukturen (wie Hecke oder Allee) nicht betroffen sind. Des Weiteren werden die Lebensräume bereits durch die Straßen, Bebauung, Anwesenheit des Menschen sowie die intensive Landwirtschaft beeinflusst. Eine Zerschneidung von zusammenhängenden Lebensräumen wird nicht stattfinden, da durch die Standortwahl mit direktem Anschluss an die Ortschaft die umliegenden großflächigen Wald- und Ackerflächen weiterhin bestehen bleiben.

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

Die artenschutzrechtliche Prüfung unter Kapitel 4.3, kommt derzeit zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten sind.

Der Eingriff kann durch die naturschutzrechtlich notwendigen Ausgleichsmaßnahmen im direkten Anschluss an die vorgesehenen Bauparzellen kompensiert werden. Durch die vorgesehene Heckenpflanzung auf Südseite entstehen neue Lebensraumstrukturen und potentielle neue Teillebensräume (Nahrungshabitat, Ruhestätte etc.), die nicht nur für Vögel sondern auch für Kleinsäuger und Insekten von Bedeutung sein werden.

### **5.4.3 Schutzgut Boden**

Es erfolgt eine Teilversiegelung des Bodens durch Überbauung und befestigte Flächen innerhalb der bebaubaren Flächen und Stellplätze. Der versiegelte Boden wird seine bisherige Funktionen (Speicher, Filter, Puffer, Lebensraum, Nutzung als Produktionsfläche etc.) verlieren. Ein Ausgleich derartiger Eingriffe ist nicht möglich, da Boden naturgemäß standortgebunden ist.

Angaben zu möglichen Altlasten oder Kampfmittelreste liegen dem Planverfasser nicht vor.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan kann eine geringere Teilversiegelung des Bodens gewährleistet werden. Bei Vorreinigung von Niederschlagswasser aus Verkehrs- oder Dachflächen in offenen, belebten Bodenzonen ist ein oberflächennaher Eintrag von Schadstoffen nicht auszuschließen. Sofern dies im Rahmen der anerkannten Regeln der Technik erfolgt, ist nicht von erheblichen Auswirkungen auszugehen.

Erhebliche Auswirkungen auf das Gesamtsystem im weiteren Umfeld sind nicht zu erwarten.

Auf die Bauzeit beschränkt sich das Risiko von Schadstoffeintrag durch Baumaschinen oder Unfallereignisse. Diese Tatsache spricht aber für jedes Vorhaben und ist daher grundsätzlich nur als Ausnahmefall zu betrachten. Durch entsprechende Vorkehrungen wird es sich in der Regel bei derartigen Ereignissen um behebbare, reversible Auswirkungen auf das Schutzgut handeln.

Die generell natürlich anstehenden schluffig- bis tonig-lehmigen Deckschichten bieten einen guten Rückhalt, Speicherung und verzögernde Abgabe von (Schad-)Stoffen und Niederschlägen. Dadurch ist ein potenziell starker Stauwassereinfluss möglich, der besonders bei Starkregenereignissen oder der Schneeschmelze auftreten kann. Aufgrund des wasserbeeinflussten Untergrundes mit potentiellen temporären oberflächennahen Stauwässern wird vor Erschließung und Bebauung eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Ein Konzept zur Niederschlagswasserbewirtschaftung liegt dem Planverfasser nicht vor. Anfallendes Oberflächenwasser auf den privaten Flächen soll in Zisternen gesammelt und in den Mischwasserkanal eingeleitet werden.

Vorgaben zur Zulässigkeit von Dachmaterialien bestehen nicht/nur eingeschränkt. Insofern ist ein geringfügiger Schwermetalleintrag z.B. aus Blechdeckungen nicht vollständig auszuschließen.

### **5.4.4 Schutzgut Wasser**

Im Zuge der Baugebietsentwicklung wird der bestehende Graben westlich der Straße verrohrt.

Auswirkungen auf die Vorfluter sind nicht zu erwarten. Es wird davon ausgegangen, dass ausreichend dimensionierte Flächen für den Niederschlagswasserrückhalt bzw. eine schadlose Beseitigung von Brauchwasser etc. vorgesehen ist.

Der Entwässerungsnachweis ist in der notwendigen wasserrechtlichen Erlaubnis für die Versickerung von Niederschlagswasser durch den Bauherrn zu erbringen. Sofern größere überbaute Flächen an den nächsten Vorfluter entwässern sollen, erfolgt zusätzlich im Rahmen der wasserrechtlich notwendigen Verfahren die Prüfung auf mögliche Auswirkungen.

Durch die geplanten Versiegelungen erhöhen sich der Wasserabfluss und die Wasserabflussspitzen aus dem Gebiet. Die Grundwasserneubildungsrate wird durch die Versiegelung verringert. Eine Beeinflussung des Boden-Wasserhaushalts durch Versiegelung und Verlust der Re-

genwasserversickerung auf den versiegelten Flächen und eine mögliche Verminderung der Grundwasserneubildung kann nicht ausgeschlossen werden.

Durch die bestehenden Straßenflächen gelangen bereits verkehrsbedingte Schadstoffe (Reifenabrieb, Stäube, gelöste Salze etc.) über das Straßenoberflächenwasser in Boden und Wasser. Aufgrund des stauwasserbeeinflussten Baugrundes ist von einer leicht erhöhten Empfindlichkeit für Grundwasserbeeinträchtigungen auszugehen.

Geringfügige und zeitlich beschränkte Auswirkungen können sich durch Baumaßnahmen (z.B. Rammen, Bohren) ergeben. Die Gefahr von erheblichen oder irreversiblen Auswirkungen ist bei Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik gering.

Nachteilige Folgen auf den Wasserhaushalt können durch Festsetzungen z.B. zu Pflanzbindungen und Mindestbegrünung minimiert werden.

Zur Sicherung der Bauflächen vor wild abfließendem Schichten-, Hang- und Niederschlagswasser der südlichen Ackerflächen (Außeneinzugsgebiete) ist ein Entwässerungsgraben innerhalb der festgesetzten Grünfläche möglich.

#### **5.4.5 Schutzgut Klima/Luft**

Als mögliche Faktoren für eine Beeinflussung der Luftqualität im Untersuchungsgebiet kommen zum einen Verkehrsemissionen und zum anderen Emissionen der Bebauung (Heizung und Abluftanlagen/Kamine) in Frage. Die Luftemissionen durch Verkehr, insbesondere NO und NO<sub>2</sub>, werden sich durch das neue Baugebiet nicht wesentlich erhöhen. Anlagenspezifische Emissionen einzelner Nutzer im Dorfgebiet sind im gesetzlich vorgesehenen Rahmen möglich.

Während der Bauphase sind mit Staubentwicklungen und erhöhte Luftschadstoffbelastung durch den Einsatz von Baumaschinen, LKW etc. zu rechnen. Diese Beeinträchtigungen wirken jedoch nur temporär und werden somit als nicht erhebliche Beeinträchtigungen eingestuft.

Das Planungsgebiet besitzt als Kaltluftproduktionsfläche für die angrenzende Wohnbausiedlung eine leicht erhöhte Bedeutung. Es gibt jedoch keine relevante Verringerung der Kaltluftproduktion, da weiterhin Kaltluftentstehungsgebiete durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen vorhanden sein werden. Bestehende Frischluftentstehungsgebiete bleiben erhalten.

Durch die zu erwartende Versiegelungen können sich zusätzliche Erwärmungen sowie Veränderungen der Flurwinde ergeben. Durch Schaffung von klimafördernden Strukturen (Heckenpflanzung auf der Südseite, Pflanzbindungen) können die Eingriffe minimiert werden können.

Kaltluft- und Frischluftbahnen sowie Kaltluftsammelgebiete werden nicht wesentlich nachteilig beeinträchtigt, da ausreichend klimarelevante Frei- und Gehölzflächen um Waldsassen/Kondrau weiterhin zur Verfügung stehen.

#### **5.4.6 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**

Grundsätzlich sind im weiten und nahen Umfeld Einrichtungen wie Wohngebäude, landwirtschaftliche Gehöfte, Kleingewerbe, Straßen, Gehölze, Stromfreileitungen, Wald- und Ackerflächen etc. bereits Bestandteil der Wahrnehmung.

Die Wahrnehmung des bisherigen Ortes und noch freien südlichen Ortsrandlage wird durch das Volumen und die Höhe der entstehenden baulichen Anlagen verändert. Es wird ein neuer zusammenhängender und vor allem abgeschlossener Siedlungsrand entstehen.

Von weiter entfernten Blickpunkten aus südlicher Richtung entstehen mittel- bis langfristig Sichtbezüge zum Geltungsbereich. Das neue Dorfgebiet wird aber ausschließlich nur im Zusammenhang mit der bestehenden Ortschaft und deren Infrastruktur wahrgenommen. Zusätzlich minimieren die geplanten Heckenpflanzungen auf der „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ die zukünftigen Eingriffe und sichern die Belange des Ortsbildes.

Aus nördlicher, westlicher und östlicher Richtung besteht keine Fernwirkung, da hier bereits Siedlungs- und Straßenflächen angrenzen und das neue Baugebiet somit bereits abgeschirmt wird.

#### **5.4.7 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach Auswertung der vorhandenen Daten sind im Planungsbereich keine Vorkommen von Kulturgütern zu erwarten.

Ein mögliches Vorkommen von Bodendenkmälern ist unwahrscheinlich. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-5 BayDSchG. Nur bei einer sachgemäßen und rechtzeitigen Meldung sind erhebliche Auswirkungen auszuschließen. Erfolgt eine fachgerechte Berücksichtigung vermuteter Bodendenkmale, ist von keiner erheblichen Auswirkung auszugehen.

Eine negative Einflussnahme auf umgebende Baudenkmäler kann ausgeschlossen werden, da es sich um eine Ortsrandabrundung handelt und somit die das neue Dorfgebiet ausschließlich zusammen mit der bestehenden Ortschaft wahrgenommen wird. Eine untypische Bebauung für ein Dorfgebiet wird nicht zu konstatieren sein.

Eine wesentliche und beachtenswerte Blickachse vom Plangebiet zu Baudenkmälern besteht nicht.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird eine angemessene Bebauung in die städtebauliche Struktur eingliedert. Fremdartig wirkende Anlagen können ausgeschlossen werden.

#### **5.4.8 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante, keine Bauleitplanung) bliebe die Bestandssituation unverändert.

Der vorhandene Bedarf an Wohn und gemischten Bauflächen würde an anderer Stelle mittelfristig zu nicht quantifizierbaren Eingriffen führen.

### **5.5 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

Folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen sind festgesetzt:

- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)
- Festsetzung von Flächen zur Erhaltung von Bepflanzungen
- Festsetzung einer Mindestbegrünung der privaten Flächen
- Festsetzung ortstypischer Dachfarben und -materialien
- Beschränkung der zulässigen Versiegelungen
- Beschränkung der zulässigen Aufschüttungen
- Festsetzungen zu Einfriedungen
- zeitliche und räumliche Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Nestlingszeiten (i.d.R. März bis August); Ausnahmen sind möglich, wenn vor Baufeldräumung durch einen Biologen mehrmalige Kontrollbegehungen durchgeführt werden, um Brutplätze feldgebundener Arten im Vorhabensbereich und Wirkraum festzustellen. Sind keine Brutplätze vorhanden, ist durch eine ökologische Baubegleitung eine Baufeldräumung zulässig.
- Schonung des Oberbodens durch separaten Abtrag und Wiederauffüllung (§ 1a) BauGB, § 202 BauGB, § 1 BBodSchG)

- Standortwahl- durch angrenzende Straßen, Bebauungen und Nutzungen bereits vorbelastet (Ortsrand)

## **5.6 Zusätzliche Angaben**

### **5.6.1 Verfahren und Methodik der Umweltprüfung**

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

Zur Ermittlung der Bestandssituation der einzelnen Schutzgüter erfolgte eine Auswertung der dem Planverfasser zur Verfügung gestellten Unterlagen. Zur Ermittlung der vorhandenen Lebensraumtypen, Arten und der vorhandenen Versiegelung erfolgt eine Luftbildauswertung mit ergänzender Bestandserhebung.

Die Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter werden auf Grundlage des Vorentwurfes des Bebauungsplanes und der genannten Erhebungen beschrieben.

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB werden die Fachbehörden zur Äußerung hinsichtlich des Umfangs der Umweltprüfung aufgefordert.

Es werden keine gesonderten Gutachten durchgeführt.

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

Keine.

Angaben über Grundwasserstände, exakter Bodenaufbau oder Kampfmittelreste liegen nicht vor.

### **5.6.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt**

Auswirkungen ergeben sich für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild.

Die Überwachung erfolgt nach verbindlicher Bauleitplanung und Realisierung durch die Verwaltung der Stadt Waldsassen sowie der zuständigen Bauaufsichtsbehörde.

## **5.7 Zusammenfassung**

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, die gestiegene und konkret bestehenden Nachfrage nach Wohnbauflächen sowie kleinen gemischten Baugrundstücken im Ortsteil Kondrau zu decken.

Der Gesamtumfang des Geltungsbereiches umfasst ca. 1,0 ha.

Nach Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und geprüften Alternativen ist es städtebauliches Ziel der Stadt Waldsassen, zur Schließung einer städtebaulichen Lücke ein Dorfgebiet an einer passenden städtebaulichen Stelle zu entwickeln. Der südliche Ortsrand von Kondrau wird hierdurch arrondiert.

Die Flächen des Planungsbereiches werden derzeit als Acker landwirtschaftlich genutzt. Südöstlich befindet sich im Geltungsbereich ein Wohnhaus mit Malerbetrieb. Nordöstlich und -westlich grenzt ein Dorfgebiet an, im Nordosten mit dem Schwerpunkt Wohnen. Im Südosten schließen sich Wohnbauflächen und im Südwesten Flächen für die Landwirtschaft sowie Bebauung im Außenbereich an.

Die Auswertung der vorhandenen Unterlagen und Lebensraumtypen lässt auf keine relevanten Arten im Geltungsbereich schließen. Im näheren Umfeld sind ausschließlich typische Vogelarten der Siedlungsbereiche zu erwarten. Die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange ergab, dass

keine unzulässigen Auswirkungen unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zu erwarten sind.

Unvermeidbar sind bei der Entwicklung des Dorfgebietes die Bodenbeseitigungen sowie die -versiegelungen durch Erschließung und Überbauung. Aufgrund des wasserbeeinflussten Untergrundes mit potentiellen temporären oberflächennahen Stauwässern wird vor Erschließung und Bebauung eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Bezüglich der Schutzgüter Wasser, Luft und Kultur- und sonstige Sachgüter sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Im direkten Umfeld wird sich das Orts- und Landschaftsbild durch die Bebauung ändern. Nachdem sich der Planungsbereich direkt im Anschluss an einen bestehenden Siedlungsrand befindet, werden die neu entstehenden Baukörper jedoch nur im Zusammenhang mit den bereits bestehenden Siedlungsflächen wahrnehmbar sein. Des Weiteren erfolgt durch die Festsetzung einer Grünflächen mit umfangreichen Heckenpflanzungen eine gute Einbindung in den Gesamtkontext. Erhebliche Auswirkungen werden nicht zu erwarten sein.

Auf dem Geltungsbereich wirken die vorhandenen Emissionsquellen Bundesstraße B 299, Ortsstraßen, landwirtschaftliche und wohnbauliche Nutzungen sowie Kleingewerbe im Umfeld ein. Aufgrund der Nähe zur B 299 ergeben sich nach einer ersten Auswertung der zulässigen Immissionsgrenzwerte geringfügige Überschreitungen im Bereich der Parzelle 5. Es sind daher Schallschutzfestsetzungen erforderlich, um gesundheitsgefährdende Lärmauswirkungen zu vermeiden werden.

Durch die geplante Umverlegung der B 299, ca. 300 m südlich des Änderungsgebietes, ist anzunehmen, dass sich eine Verbesserung der derzeitigen Immissionsituation einstellen wird. Die Verkehrsstrasse rückt von der Änderungsfläche ab, die Siedlungsflächen werden zukünftig durch einen aktiven Lärmschutz direkt an der B 299neu vor dem Verkehrslärm geschützt und der Verkehr auf der im Nordwesten angrenzenden B 299alt wird vermutlich abnehmen.

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt im direkten Anschluss an die privaten Grundstücke. Der Geltungsbereich umfasst die entsprechenden Grünflächen mit den festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (Heckenpflanzungen und Entwicklung eines Krautsaumes).

**Stadt Waldsassen**

**Bebauungsplan**

**mit integriertem Grünordnungsplan**

**Dorfgebiet „Erweiterung Hochäckerweg OT Kondrau“**



## **Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

### **Vorbemerkung**

Die Planungsfläche liegt am südlichen Ortsrand von Kondrau.

Kondrau ist ein Ortsteil im Gemeindegebiet der Stadt Waldsassen und liegt ca. 2 km südwestlich vom Hauptort Waldsassen.

Die bisher unbebauten Flächen des Geltungsbereiches werden bislang als landwirtschaftliche Fläche genutzt.

Ziel der Bauleitplanung ist es, den gestiegenen und konkret bestehenden Bedarf nach Wohnbauflächen sowie kleinen gemischten Baugrundstücken im Ortsteil Kondrau an städtebaulich geeigneter Stelle zu decken und eine geordnete Entwicklung zu gewährleisten.

Dabei soll der südliche Ortsrand von Kondrau städtebaulich neu definiert, abgerundet und hin zur freien Landschaft eingegrünt werden.

Die Planung sieht die Entwicklung eines Dorfgebietes mit rund 1 ha Fläche vor und integriert ein bereits bebautes Grundstück. Der für den zu erwartenden Eingriff notwendige Ausgleich kann innerhalb des Geltungsbereiches erbracht und zugeordnet werden.

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

Von Bürgern aus Waldsassen gingen keine Stellungnahmen ein.

Die Regierung der Oberpfalz, Sachgebiet Städtebau gibt Hinweise zu den landesplanerischen Vorgaben. Die Hinweise wurden soweit möglich in der Planung berücksichtigt.

Das Landratsamt Tirschenreuth, Sachgebiet Bauverwaltung kritisiert den Aufbau der Planungsunterlagen und gibt verschiedene Vorschläge und Hinweise zu den Textlichen Festsetzungen, sowie allgemein zum Bauleitplanverfahren. Die Anregungen wurden soweit möglich in der Planung umgesetzt.

Das Landratsamt Tirschenreuth, Untere Naturschutzbehörde gibt Hinweise bzgl. Eingriffsregelung. Es wurde eine Ausgleichsfläche ausgewiesen.

Das Landratsamt Tirschenreuth, Immissionsschutz gibt Hinweise zum Schallschutz. Die B299 verläuft unmittelbar nordwestlich der Planungsfläche. Festsetzungen zum Schallschutz wurden in die Planung aufgenommen.

Das Staatliche Bauamt Amberg-Sulzbach gibt Hinweise bzgl. der B299. Die Hinweise werden für die Erschließungsplanung zur Kenntnis genommen.

Das Wasserwirtschaftsamt Weiden gibt Hinweise bzgl. Altlasten, Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete, Schmutz- und Niederschlagswasser, sowie wassergefährdende Stoffe. Die Vorgaben und Hinweise wurden soweit möglich im Bebauungsplan ergänzt.

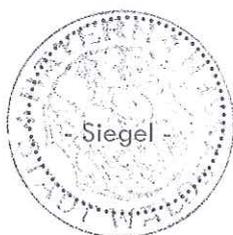
Von den übrigen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belang wurde grundsätzliches Einverständnis signalisiert.

## Zusammenfassung

Ziel der Stadt Waldsassen ist es, zur Sicherung der weiteren, städtebaulichen Entwicklung, dem Entgegenwirken des Bevölkerungsrückgangs sowie der Sicherung der städtischen Infrastruktureinrichtungen, eine bedarfsgerechte Siedlungserweiterung im Ortsteil Kondrau zu ermöglichen.

Der Gesamtumfang des Geltungsbereiches umfasst ca. 1,0 ha.

Nach Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben und geprüften Alternativen ist es städtebauliches Ziel der Stadt Waldsassen, zur Schließung einer städtebaulichen Lücke ein Dorfgebiet an einer passenden städtebaulichen Stelle zu entwickeln. Der südliche Ortsrand von Kondrau wird hierdurch arrondiert.



Waldsassen, den 06.10.2017

Stadt Waldsassen

Bernd Sommer,

Erster Bürgermeister