

# Stadt Waldsassen



## Stadt Waldsassen

Gesammeltes Geheft inklusive zusammenfassende Erklärung

## Bebauungsplan

Stand: 22.07.2024

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

Projekt-Nr. 34986

**COPLAN AG**  
Hofmark 35, 84307 Eggenfelden

Tel. (0 87 21) 7 05-0  
Fax (0 87 21) 7 05-1 05

**Zusammenfassende Erklärung**  
**gemäß § 10a Absatz 1 BauGB**  
**zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung**  
**„Nähe Finkenbühlstraße“**

Vorhabenträger:

**Stadt Waldsassen**  
Basilikaplatz 3  
95652 Waldsassen

Verfasser:

**COPLAN AG**  
Hofmark 35  
84307 Eggenfelden  
Tel.: +49 (08721) 705 - 0

Bearbeiter/in:  
Felicitas Kurmis,  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

und

Franziska Mühlstraßer  
B. Eng. Landschaftsarchitektur

**zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“**

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“ eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen die Planinhalte nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden Alternativen, gewählt wurden. Näheres ist dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen.

**Inhaltsübersicht**

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung
2. Verfahrensablauf
3. Ergebnisse der Umweltprüfung
4. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan
5. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten
6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

**1 ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnungsplanung „**Nähe Finkenbühl-straße**“ der Stadt Waldsassen ist die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet und privater Grünflächen vorgesehen. Der Geltungsbereich umfasst auf Bebauungsplanebene ca. 0,6 ha, wobei aber nur auf ca. 0,5 ha Versiegelung verursacht wird.

**2 VERFAHRENSABLAUF**

04.03.2024	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
22.04.2024	Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht
24.04.2024 – 16.05.2024	frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 04.03.2024
24.04.2024 – 16.05.2024	frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf in der Fassung vom 04.03.2024
18.06.2024 – 18.07.2024	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 06.06.2024
18.06.2024 – 18.07.2024	Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf in der Fassung vom 06.06.2024
22.07.2024	Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“ in der Fassung vom 22.07.2024

### **3 ERGEBNISSE DER UMWELTPRÜFUNG**

Der Geltungsbereich besteht aus genutzten Ackerflächen sowie einem landwirtschaftlichen Feldweg und schließt an bereits bestehende Bebauung an.

Die Planung wurde so gestaltet, dass aufgrund wirksamer Vermeidung kein weiterer Kompensationsbedarf mehr notwendig ist.

Hierbei wurden Festsetzungen getroffen, die eine Bebauung in dem bestehenden Heilquellenschutz-gebiet Waldsassen-Kondrau, nur mit Einhaltung der Maßnahmen durch die Verordnung zulassen. Ansonsten ist die Fläche des Geltungsbereichs bereits anthropogen geprägt, sodass der Eingriff als weniger gravierend angesehen werden kann. Es wurden zudem Hinweise zu Immissions- und Emissionsschutz aufgenommen, da insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, durch landwirtschaftliche Nutzung oder betrieblicher Tätigkeit durch den bergrechtliche genehmigten Abbaubetrieb zu dulden sind. Nachdem bekannt ist, dass das Bauvorhaben zudem im Einwirkungsbereich der Staatsstraße 2175 (Konnersreuther Straße) liegt, sind Beeinträchtigungen des Nutz- bzw. Wohnwertes durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens entschädigungslos hinzunehmen. Ein schalltechnisches Gutachten diesbezüglich, musste nicht erstellt werden.

Außerdem sind die allgemein artenschutzrechtlichen Vorgaben zu berücksichtigen.

### **4 BERÜCKSICHTIGUNG DER UMWELTBELANGE IM BEBAUUNGSPLAN**

Es erfolgten folgende umweltrelevanten Festsetzungen:

- Zur Grünordnung zu privaten Grünflächen
- Zu Pflanzgebot
- Zu verwendende Ansaaten und Pflanzlisten heimischer Baum und Straucharten
- Zum Artenschutz allgemein
- Zum Schutzgut Wasser: Fachgerechte Niederschlagswasserentsorgung über Zwischenspeicherung mit Zisternen, da keine Versickerung möglich ist und zum Heilquellenschutz

Zudem wurden Hinweise zur Berücksichtigung von umweltrelevanten Belangen aufgenommen:

- Zum Schutzgut Boden, Geologie und Altlasten: Abfallentsorgung und allgemeiner Umgang mit Altlasten und Boden.
- Zum Schutzgut Kultur- und Sachgüter: Hinweise zum Denkmalschutz allgemein
- Zum Schutzgut Landschaft: Hinweise zu Fassadengestaltung und Verlegung von Leitungen
- Zum Schutzgut Mensch: Brand-, Immissions- und Emissionsschutz
- Zum Schutzgut Luft und Klima: Hinweise zur Nutzung der Sonnenenergie und Verwirklichung von Gründächern
- Zum Schutzgut Wasser: Trink- und Löschwasserversorgung

## **5 ABWÄGUNG ANDERER PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Auf Bebauungsplanebene wurden verschiedene Varianten zur Gestaltung des Geltungsbereiches angedacht.

Eine Variante sah die Entstehung eines allgemeinen Wohngebietes vor, welches bereits bestehendes Wohngebiet entlang der Finkenbühlstraße, mit voller Ausnutzung der GRZ (0,4), einbezieht. Die Erschließungsstraße sollte zwischen den bereits bebauten und neu entstehenden Parzellen geführt, die Parzellengrößen der neu zu planenden Parzellen einheitlich gestaltet werden.

Nachdem aber der Wunsch bestand eine nachhaltige Lösung zu finden, die eine anthropogene Nutzung mit den klimarelevanten Bedingungen in Einklang bringt, wurde aufgrund dessen schlussendlich eine Variante entwickelt, welche zudem auch eine zukünftige Erweiterung bedenkt und eine Weiterentwicklung ermöglicht. So wurde die GRZ auf ein Minimum (0,3) reduziert und mit dem Hintergedanken zukünftig mit einer flächensparenden Ringstraße zu erschließen, die Führung der neu geplanten Erschließungsstraße auf die südwestliche Seite der neuen Parzellen verschoben. Um die landwirtschaftliche Nutzung südwestlich weitestgehend nicht zu beeinträchtigen (Schattenwurf), wird auf die Bepflanzung mit Heckenstrukturen der festgesetzten privaten Grünflächen verzichtet, jedoch auf die Ansaat einer artenreichen heimischen Wiesenmischung gesetzt. Westlich des allgemeinen Wohngebietes ist ebenfalls die Entwicklung einer Wiese auf einer privaten Grünfläche angedacht. Die Grünordnung wird im allgemeinen Wohngebiet planlich dargestellt, sowie in den Festsetzungen und Hinweisen vorgegeben, beziehungsweise erläutert.

Im Sinne der Gleichberechtigung wurde eine Auswahl an verschiedenen Parzellengrößen entwickelt, wie sie auch der Parzellengrößen der Umgebung entsprechen. So wurden die westlichen Parzellen an die Größen der nördlich liegenden Parzellen angepasst. Mittig des Geltungsbereichs wurde eine Parzelle an die Größenordnung der Flurstücke 634/5 und 634/6 angeglichen. Die östlichen Parzellen liegen von der Größe her zwischen den westlichen und der mittigen Parzelle.

## **6 BERÜCKSICHTIGUNG DER ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen von umliegenden Anwohnern/ Betroffenen eingereicht.

## **7 BERÜCKSICHTIGUNG DER BERHÖRDENBETEILIGUNG**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4(2) BauGB wurden fünfzehn Stellungnahmen abgegeben, von denen drei ohne Anregung / Einwände / Äußerung waren. Zwölf Stellungnahmen brachten Bedenken und Anregungen zur Aufstellung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“ hervor.

Die vorgetragenen Anregungen bezogen sich auf

**zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“**

- allgemeine Anmerkungen zur Versorgung des Planbereichs mit Leitungen und Telekommunikationsinfrastruktur (Deutsche Telekom Technik GmbH, PLEdoc GmbH, Bayernwerk Netz GmbH und Vodafone GmbH). Diese wurden entsprechend in Plan, Text und Hinweisen des Bebauungsplanes gewürdigt.
- die Aufnahme in den Hinweisen zur Lage des Baugebiets im Einwirkungsbereich der Staatsstraße 2175 und der daraus möglicherweise entstehenden erheblichen Beeinträchtigungen des Nutz- bzw. Wohnwertes durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens, welche als Folge aus der Standortwahl als einem vom Bauwerber zu vertretenden Verhalten resultieren und daher entschädigungslos hinzunehmen sind. Dies wurde entsprechend in den Hinweisen des Bebauungsplanes gewürdigt.
- Sicherstellung der Wasserversorgung, Berücksichtigung des Heilquellenschutzgebietes, Anmerkungen zu Entwässerung, Schmutzwasser, Niederschlagswasser, Altlasten und vorsorgenden Bodenschutz. Diese wurden entsprechend in Plan, Text und Hinweisen des Bebauungsplanes gewürdigt.
- den Erhalt landwirtschaftlicher Produktionsflächen und somit die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme, aus Gründen des Klimaschutzes und die zukünftige Ernährungssicherung. Hierzu ist Folgendes anzumerken:
  - Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nähe Finkenbühlstraße“, der den Bedarf von Wohnen mit sofortiger Wirkung decken soll, wurde eine Fläche gewählt, die direkt angrenzend an bereits bestehende Bebauung, genauer gesagt an einem allgemeinen Wohngebiet anliegt und der Stadt Waldsassen sofort zur Verfügung steht.
  - Der Standort weist eine ideale Verkehrsanbindung auf.
  - Durch eine angemessene Eingrünung und einen schonenden Umgang mit den Schutzgütern werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs getroffen.
  - Die Planungserfordernis ergibt sich außerdem aus der ungebrochenen Nachfrage an Baugrundstücken. Die Stadt Waldsassen verfügt derzeit über wenige freie Bauparzellen. Ziel ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben zu schaffen. Daher wurden bereits im Vorfeld Überlegungen für eine angepasste Bauleitplanung angestellt.
  - Um dem demographischen Wandel entgegenwirken zu können, müssen potenziellen Bauwerbern entsprechend baureife Bauparzellen zur Verfügung gestellt werden können. Bedarf es hier erst noch einer Bauleitplanung, besteht die Gefahr, dass Bauwerber sich in anderen Städten niederlassen.
  - Allgemein wird seitens der Stadt darauf geachtet, dass die Ausweisung von Bauland bewusst moderat und in Arrondierung zur bestehenden Bebauung erfolgt. Deshalb werden auch ausschließlich nur kleinere Plangebiete erstellt.
  - Trotz der veränderten Rahmenbedingungen (gestiegene Kreditzinsen, erhöhte Baukosten usw.) gibt es für alle fünf Bauparzellen bereits Interessenten, sodass auch kein Leerstand zu befürchten ist.

Aufgrund der o.g. Argumente wird klargestellt, dass die Bedarfslage vorhanden ist und für die beabsichtigte Ausweisungsflächen des allgemeinen Wohngebietes bereits Parzellen verkauft und in zeitnahe Umsetzungserwartung sind.

**zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“**

Zudem wurde im Parallelverfahren zur 18. Flächennutzungsplanänderung für das gesamte Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung eines allgemeinen Wohngebietes nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Stadt Waldsassen (den Grundzügen nach) bereits dargestellt.

Deshalb werden die Bedürfnisse der Landwirtschaft hier zurückgestellt. Jedoch ist dagegen zu halten, dass zukünftig unter anderem auch eine grundsätzliche Überarbeitung des bestehenden Flächennutzungsplanes angedacht ist. Im Zuge dessen sollen ausgewiesene Wohnbauflächen auf den Prüfstand gestellt werden und ggf. Flächen, die in absehbarer Zeit nicht bebaut werden, zurückgenommen werden, um sie wieder der Landwirtschaft zur Verfügung zu stellen und für diese zu sichern.

- Anmerkungen zu Immissionen, Solarenergie/Dachaufbauten, Drainagen, Zufahrten auf landwirtschaftliche Flächen, sowie Zäune und Hecken. Diese Belange wurden entsprechend in Plan, Text und Hinweisen des Bebauungsplanes gewürdigt.
- Reduzierung von Parzellengrößen im Sinne des Flächensparens. Dies wird gesehen. Die Parzellierung stellt lediglich einen Vorschlag dar und ist nicht festgelegt. Daher können die Parzellen noch flexibel angepasst werden. Erfahrungsgemäß besteht jedoch eine Nachfrage sowohl nach großen als auch nach kleineren Bauparzellen. Zudem ist hier anzumerken, dass anliegend des Geltungsbereichs ebenfalls größere und kleinere Parzellen vorhanden sind und daher, im Sinne der Gleichberechtigung, mit der Planung eine entsprechende Auswahl an Parzellengrößen angeboten wird.
- auf Maßnahmen zu Sicherheitsvorkehrungen bezüglich des Brandschutzes (Kreisbrandinspektion Tirschenreuth). Diese wurden geprüft, zur Kenntnis genommen und die Stadt auf ihre zu erfüllenden Pflichten hingewiesen. Die Löschwasserversorgung für das Gebiet ist über das bestehende Hydrantennetz in ausreichender Menge sichergestellt und für Feuerwehrfahrzeuge ausreichend öffentlich erschlossen. Sollten sich Änderungen in der Bebauung des Gebietes ergeben wird mit dem zuständigen Kreisbrandrat bzw. der Fachstelle der Regierung der Oberpfalz Rücksprache gehalten.  
Waldränder sind bei dieser Planung nicht betroffen. Auch sind im Plangebiet keine Betriebe vorhanden die im Schadensfall eine unmittelbare Gefährdung der Bevölkerung darstellen.
- Die Frage, warum der Stadt Waldsassen gehörende Grünflächen in private Grünflächen und nicht öffentlicher Grünflächen umgewidmet werden. Dazu wurde erläutert, dass mit der Widmung der Grünfläche grundsätzlich keine Aussage zum Flächeneigentum verbunden ist. Hier steht der Adressat im Vordergrund, ob die Grünfläche also der Allgemeinheit oder einem bestimmten Personenkreis zugänglich ist. Da diese Fläche nicht der Allgemeinheit zugänglich sein soll, also nicht der Öffentlichkeit dient, verbleibt die Grünfläche als private Grünfläche im Besitz der Stadt Waldsassen.

Die Stadt hat sich intensiv mit den angemerkten Problematiken auseinandergesetzt und eine sinnvolle Lösung erarbeitet, die sich in den Festsetzungen zum Bebauungsplan widerspiegelt.

**Zusammenfassende Erklärung  
gemäß § 10a Absatz 1 BauGB**

**zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“**

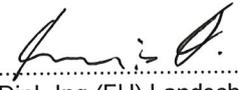
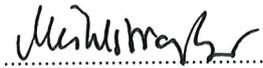
Waldsassen, **20. Sep. 2024**  
.....

Stadt Waldsassen

  
.....  
Herr Bernd Sommer, 1. Bürgermeister

## Satzung

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“

<p><b>Planverfasser:</b></p> <p>COPLAN AG Hofmark 35, 84307 Eggenfelden</p> <p>Eggenfelden, 22.07.2024</p> <p> ..... Dipl.-Ing.(FH) Landschaftsarchitektur, Felicitas Kurmis</p>	<p><b>Bauherr:</b></p> <p>Stadt Waldsassen Basilikaplatz 3, 95652 Waldsassen</p> <p>Waldsassen, <b>19. Sep. 2024</b></p> <p> ..... 1. Bürgermeister, Herr Bernd Sommer</p>
<p><b>Planverfasser:</b></p> <p>COPLAN AG Hofmark 35, 84307 Eggenfelden</p> <p>Eggenfelden, 22.07.2024</p> <p> ..... B. Eng. Landschaftsarchitektur, Franziska Mühlstraßer</p>	<p><b>Geprüft:</b></p>

# INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt	Maßstab	Stand	Plannummer
<b>Bebauungsplan</b> mit Planzeichnung, und Verfahrensvermerken	1:1000	22.07.2024	IV-GP-BP01
<b>Festsetzungen mit Hinweisen</b> und <b>Begründung mit Umweltbericht</b>		22.07.2024	

# **Bebauungsplan**

## **mit Planzeichnung, und Verfahrensvermerken**

Planzeichnung Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung "Nähe Finkenbühlstraße" M 1:1.000



8. Hinweise, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahme

- bestehende Telekom-Leitung
- bestehende Mittelspannungs-Leitung
- bestehende Gas-Leitung
- bestehende Wasser-Leitung
- bestehender Mischwasserkanal
- Höhenlinie mit Höhenangabe lt. Topographischer Karte
- Flurkarte
- Bemaßung

1. Art der baulichen Nutzung

- Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

WA	II	Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
0,3	a	Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
SD, PD, WD, FD, ZD	max. 36°	Dachform	max. zulässige Dachneigung in Grad

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen

5. Grünflächen

- Private Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Baumpflanzung ohne Standortbindung

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Verfahrensvermerke Aufstellung Bebauungsplan

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 04.03.2024 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Nähe Finkenbühlstraße" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Nähe Finkenbühlstraße" in der Fassung vom 04.03.2024 hat in der Zeit vom 24.04.2024 bis einschließlich 16.05.2024 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Nähe Finkenbühlstraße" in der Fassung vom 04.03.2024 hat in der Zeit vom 24.04.2024 bis einschließlich 16.05.2024 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Nähe Finkenbühlstraße" in der Fassung vom 06.06.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2024 bis 18.07.2024 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplans "Nähe Finkenbühlstraße" in der Fassung vom 06.06.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.06.2024 bis 18.07.2024 im Internet veröffentlicht und zusätzlich öffentlich ausgelegt.
6. Die Stadt Waldsassen hat mit Beschluss des Stadtrates vom 22.07.2024 den Bebauungs- und Grünordnungsplan "Nähe Finkenbühlstraße" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.07.2024 als Satzung beschlossen.

Waldsassen, den 23. Juli 2024

1. Bürgermeister, Herr Sommer



7. Ausgefertigt

Waldsassen, den 19. Sep. 2024

1. Bürgermeister, Herr Sommer



8. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungs- und Grünordnungsplan "Nähe Finkenbühlstraße" wurde am 20. Sep. 2024 gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Waldsassen, den 20. Sep. 2024

1. Bürgermeister, Herr Sommer



# BEBAUUNGSPLAN "Nähe Finkenbühlstraße" Gmkg. Waldsassen, Stadt Waldsassen



## Fassung vom 22.07.2024

PLANINHALT: <b>Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung "Nähe Finkenbühlstraße"</b>	GEZ. / GEPR.: J. Horn F. Kurmis	DATUM: 07/2024 07/2024
PLANNUMMER: <b>IV-GP-BP01</b>	PROJEKTNUMMER: <b>34986</b>	ANLAGE:
INDEX:	MASSSTAB: <b>1:1.000</b>	
VORHABENSTRÄGER: <b>Stadt Waldsassen</b> Basillkaplatz 3 95652 Waldsassen	ENTWURFSVERFASSER: <b>COPLAN AG</b> Hofmark 35 D-84307 Eggenfelden Tel.: +49 (8721) 705 - 0 Fax: +49 (8721) 705 - 105 eggenfelden@coplan-online.de	
Waldsassen ORT Sommer	19. Sep. 2024 DATUM	
Erster Bürgermeister UNTERSCHRIFT	Eggenfelden 22.07.2024 DATUM	UNTERSCHRIFT
FUNDSTELLE: V:\daten\Waldsassen\34986\0500\BP_GPIV-GP-BP01.dwg		PLANGRÖSSE: 0,780 m x 0,297 m = 0,23 m²

**Festsetzungen mit Hinweisen  
und  
Begründung mit Umweltbericht**

# Stadt Waldsassen



## Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung

### „Nähe Finkenbühlstraße“

Stadt Waldsassen  
Landkreis Tirschenreuth  
Regierungsbezirk Oberpfalz

### Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Fassung vom  
22.07.2024

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

Projekt-Nr. 34986

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>GESETZLICHE GRUNDLAGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>2</b>
<b>1.1. Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2. Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ).....</b>	<b>2</b>
<b>1.2.2. Maximale Vollgeschosse.....</b>	<b>2</b>
<b>1.2.3. Maximale Wandhöhe (WH max.).....</b>	<b>2</b>
<b>1.2.4. Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>2</b>
<b>1.2.5. Bauweise.....</b>	<b>2</b>
<b>1.2.6. Überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>2</b>
<b>1.3. Gebäudegestaltung – Dachneigung, -form und -deckung.....</b>	<b>3</b>
<b>1.4. Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>3</b>
<b>1.4.1. Böschungen .....</b>	<b>3</b>
<b>1.4.2. Stützmauern .....</b>	<b>3</b>
<b>1.4.3. Einfriedungen .....</b>	<b>4</b>
<b>1.5. Wasserwirtschaftliche Belange.....</b>	<b>4</b>
<b>1.5.1. Niederschlagswasserbeseitigung .....</b>	<b>4</b>
<b>1.5.2. Heilquellenschutz.....</b>	<b>4</b>
<b>1.6. Grünordnung .....</b>	<b>5</b>
<b>1.6.1. Private Grünflächen .....</b>	<b>5</b>
<b>1.6.2. Pflanzgebot – Zu begrünende Privatflächen .....</b>	<b>5</b>
<b>1.6.3. Ansaaten und Pflanzlisten geeigneter Laubbäume und Sträucher .....</b>	<b>6</b>
<b>1.7. Artenschutz .....</b>	<b>8</b>
<b>1.7.1. Beleuchtung .....</b>	<b>8</b>
<b>1.7.2. Verglasung.....</b>	<b>8</b>
<b>1.7.3. Amphibien- und Kleintierschutz im Straßenverkehr .....</b>	<b>8</b>
<b>2. HINWEISE .....</b>	<b>9</b>
<b>2.1. Wasserver- und -entsorgung .....</b>	<b>9</b>
<b>2.2. Fassadengestaltung.....</b>	<b>9</b>
<b>2.3. Abfallentsorgung.....</b>	<b>9</b>
<b>2.4. Altlasten/Boden .....</b>	<b>9</b>

<b>2.5.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>2.6.</b>	<b>Immissions- und Emissionsschutz</b> .....	<b>10</b>
<b>2.7.</b>	<b>Dachaufbauten</b> .....	<b>10</b>
<b>2.8.</b>	<b>Grünbereiche und Schutzzonen</b> .....	<b>10</b>
<b>2.8.1.</b>	<b>Grünbereiche</b> .....	<b>10</b>
<b>2.8.2.</b>	<b>Schutzzonen</b> .....	<b>10</b>
<b>2.9.</b>	<b>Leitungen</b> .....	<b>11</b>
<b>2.9.1.</b>	<b>Versorgungsleitungen</b> .....	<b>11</b>
<b>2.9.2.</b>	<b>Stromleitungen</b> .....	<b>11</b>
<b>2.9.3.</b>	<b>Gasleitungen</b> .....	<b>11</b>
<b>3.</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	<b>12</b>
<b>3.1.</b>	<b>Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes</b> .....	<b>12</b>
<b>3.2.</b>	<b>Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse</b> .....	<b>12</b>
<b>3.2.1.</b>	<b>Landesentwicklungsprogramm Bayern</b> .....	<b>12</b>
<b>3.2.2.</b>	<b>Regionalplan Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6)</b> .....	<b>12</b>
<b>3.2.3.</b>	<b>Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan</b> .....	<b>14</b>
<b>3.2.4.</b>	<b>Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung</b> .....	<b>14</b>
<b>3.3.</b>	<b>Beschreibung des Planungsgebietes innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches</b> .....	<b>14</b>
<b>3.3.1.</b>	<b>Lage</b> .....	<b>14</b>
<b>3.3.2.</b>	<b>Verkehrliche Anbindung des Standorts</b> .....	<b>15</b>
<b>3.3.3.</b>	<b>Naturräumliche Lagebedingungen und Topografie</b> .....	<b>15</b>
<b>3.3.4.</b>	<b>Bestehende Nutzung</b> .....	<b>15</b>
<b>3.4.</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>16</b>
<b>3.5.</b>	<b>Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht</b> .....	<b>16</b>
<b>3.5.1.</b>	<b>Ziel und Zweck der Planung</b> .....	<b>16</b>
<b>3.5.2.</b>	<b>Flächenübersicht</b> .....	<b>16</b>
<b>3.6.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b> .....	<b>16</b>
<b>3.7.</b>	<b>Erschließungskonzept</b> .....	<b>17</b>
<b>3.8.</b>	<b>Versorgungskonzept</b> .....	<b>17</b>
<b>3.8.1.</b>	<b>Elektrische Energieversorgung</b> .....	<b>17</b>

<b>3.8.2.</b>	<b>Erdgasversorgung .....</b>	<b>17</b>
<b>3.8.3.</b>	<b>Fernmeldenetz .....</b>	<b>17</b>
<b>3.8.4.</b>	<b>Fernwärmenetz .....</b>	<b>17</b>
<b>3.8.5.</b>	<b>Löschwasserversorgung .....</b>	<b>17</b>
<b>3.8.6.</b>	<b>Regenerative Energien .....</b>	<b>17</b>
<b>3.8.7.</b>	<b>Wasserversorgung.....</b>	<b>17</b>
<b>3.9.</b>	<b>Entsorgungskonzept.....</b>	<b>18</b>
<b>3.9.1.</b>	<b>Abfallbeseitigung .....</b>	<b>18</b>
<b>3.9.2.</b>	<b>Wasserentsorgung, Rückhaltung und Versickerung .....</b>	<b>18</b>
<b>3.10.</b>	<b>Gutachten und Untersuchungen.....</b>	<b>18</b>
<b>3.10.1.</b>	<b>Altlasten/Boden .....</b>	<b>18</b>
<b>3.10.2.</b>	<b>Denkmalschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>3.10.3.</b>	<b>Immissions- und Emissionsschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>3.10.4.</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Belange .....</b>	<b>19</b>
<b>3.10.5.</b>	<b>Artenschutzrechtliche Belange .....</b>	<b>19</b>
<b>3.11.</b>	<b>Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen.....</b>	<b>20</b>
<b>3.11.1.</b>	<b>Zu Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>20</b>
<b>3.11.2.</b>	<b>Zu Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>20</b>
<b>3.11.3.</b>	<b>Zu Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche .....</b>	<b>20</b>
<b>3.11.4.</b>	<b>Zu Gebäudegestaltung – Dachneigung, -form und -deckung .....</b>	<b>21</b>
<b>3.11.5.</b>	<b>Zu Örtliche Bauvorschriften .....</b>	<b>21</b>
<b>3.11.6.</b>	<b>Zu Wasserwirtschaftliche Belange.....</b>	<b>21</b>
<b>3.12.</b>	<b>Begründung zur integrierten Grünordnung .....</b>	<b>22</b>
<b>3.12.1.</b>	<b>Zu Private Grünflächen.....</b>	<b>22</b>
<b>3.12.2.</b>	<b>Zu Pflanzgebot – Zu begrünende Privatflächen .....</b>	<b>22</b>
<b>3.12.3.</b>	<b>Zu Ansaaten und Pflanzliste geeigneter Laubbäume und Sträucher .....</b>	<b>23</b>
<b>3.13.</b>	<b>Begründung zum Artenschutz .....</b>	<b>23</b>
<b>3.14.</b>	<b>Begründung der Hinweise .....</b>	<b>23</b>
<b>3.14.1.</b>	<b>Wasserver- und entsorgung .....</b>	<b>23</b>
<b>3.14.2.</b>	<b>Zu Fassadengestaltung .....</b>	<b>23</b>
<b>3.14.3.</b>	<b>Zu Abfallentsorgung .....</b>	<b>23</b>
<b>3.14.4.</b>	<b>Zu Altlasten/Boden .....</b>	<b>24</b>
<b>3.14.5.</b>	<b>Zu Denkmalschutz .....</b>	<b>24</b>
<b>3.14.6.</b>	<b>Zu Immissions- und Emissionsschutz.....</b>	<b>24</b>
<b>3.14.7.</b>	<b>Zu Dachaufbauten.....</b>	<b>24</b>
<b>3.14.8.</b>	<b>Zu Grünbereiche und Schutzzonen .....</b>	<b>24</b>
<b>3.14.9.</b>	<b>Zu Leitungen.....</b>	<b>25</b>

<b>3.15.</b>	<b>Bodenordnung .....</b>	<b>25</b>
<b>3.16.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>25</b>
<b>3.17.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>25</b>
<b>4.</b>	<b>UMWELTBERICHT.....</b>	<b>26</b>
<b>4.1.</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>26</b>
<b>4.2.</b>	<b>Wesentliche Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....</b>	<b>26</b>
<b>4.3.</b>	<b>Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung .....</b>	<b>27</b>
<b>4.4.</b>	<b>Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung.....</b>	<b>27</b>
<b>4.4.1.</b>	<b>Übersicht der Belange des Umweltschutzes .....</b>	<b>27</b>
<b>4.4.2.</b>	<b>Aufgabe des Umweltberichts.....</b>	<b>28</b>
<b>4.4.3.</b>	<b>Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan .....</b>	<b>28</b>
<b>4.4.4.</b>	<b>Untersuchungsraum .....</b>	<b>29</b>
<b>4.5.</b>	<b>Darstellung in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung.....</b>	<b>29</b>
<b>4.5.1.</b>	<b>Relevante Fachgesetze.....</b>	<b>30</b>
<b>4.5.2.</b>	<b>Relevante Fachplanungen und Planungsinstrumente.....</b>	<b>30</b>
<b>4.6.</b>	<b>Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....</b>	<b>32</b>
<b>4.6.1.</b>	<b>Boden, Geologie und Altlasten.....</b>	<b>32</b>
<b>4.6.2.</b>	<b>Fläche .....</b>	<b>33</b>
<b>4.6.3.</b>	<b>Klima und Luft .....</b>	<b>34</b>
<b>4.6.4.</b>	<b>Kultur- und Sachgüter .....</b>	<b>35</b>
<b>4.6.5.</b>	<b>Landschaft .....</b>	<b>35</b>
<b>4.6.6.</b>	<b>Mensch und Erholung .....</b>	<b>36</b>
<b>4.6.7.</b>	<b>Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....</b>	<b>36</b>
<b>4.6.8.</b>	<b>Wasser.....</b>	<b>37</b>
<b>4.6.9.</b>	<b>Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes .....</b>	<b>42</b>
<b>4.6.10.</b>	<b>Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen .....</b>	<b>42</b>
<b>4.7.</b>	<b>Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung .....</b>	<b>43</b>
<b>4.7.1.</b>	<b>Wechselwirkung Fläche-Boden-Wasser-Klima.....</b>	<b>43</b>
<b>4.7.2.</b>	<b>Wechselwirkung Landschaft-Tiere/Pflanzen-Mensch .....</b>	<b>43</b>

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“

<b>4.7.3.</b>	<b>Summenwirkungen bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>44</b>
<b>4.8.</b>	<b>Umweltauswirkungen nach Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB (Kumulierung)</b>	<b>44</b>
<b>4.9.</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung</b> .....	<b>44</b>
<b>4.10.</b>	<b>Prognose bei Durchführung der Planung</b> .....	<b>44</b>
<b>4.11.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zu Ausgleich (einschließlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)</b> .....	<b>44</b>
<b>4.11.1.</b>	<b>Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter</b> .....	<b>44</b>
<b>4.11.2.</b>	<b>Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung</b> .....	<b>45</b>
<b>4.11.3.</b>	<b>Ausgleich</b> .....	<b>48</b>
<b>4.11.4.</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b> .....	<b>48</b>
<b>4.11.5.</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken</b> .....	<b>50</b>
<b>4.12.</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b> .....	<b>50</b>
<b>4.13.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b> .....	<b>51</b>

## Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG 1: AUSZUG AUS DEM LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN - ANHANG 2 STRUKTURKARTE, STAND 2022 .....	12
ABBILDUNG 2: AUSZUG AUS DEM REGIONALPLAN DER PLANUNGSREGION OBERPFALZ-NORD (6) - RAUMSTRUKTURKARTE, STAND 2022 .....	13
ABBILDUNG 3: AUSSCHNITT AUS DEM BAYERNATLAS MIT DARSTELLUNG DES NATURPARKS (ORANGE GESTREIFT), LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETS (GRÜN GEPUNKTET), FLORA-FAUNA (BRAUN GESTREIFT) UND DES NATURWALDRESERVATS (GRÜN UMRANDET) .....	13
ABBILDUNG 4: DARSTELLUNG IM DERZEIT RECHTSGÜLTIGEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT GRAFISCH ERGÄNZTEM GELTUNGSBEREICH, STAND 06/2024 .....	14
ABBILDUNG 5: AUSZUG AUS DER WEBKARTE, BAYERNATLAS, STAND 2023 .....	15
ABBILDUNG 6: DARSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS "NÄHE FINKENBÜHLSTRAÙE" .....	26
ABBILDUNG 7: BOHRPROFIL DER GEWÄSSERMESSSTELLE 8, ZUR VERFÜGUNG GESTELLT DURCH DAS WASSERWIRTSCHAFTSAMT WEIDEN, AM 27.05.2024 .....	39
ABBILDUNG 8: DARSTELLUNG DER ZONE III (QUALITATIVE KULISSE) DES MIT RECHTSVERORDNUNG AM 01.06.1975 FESTGESETZTEN HEILQUELLENSCHUTZGEBIETES KONDRAU-WALDSASSEN, GRAPHISCH MIT DER LAGE DES PLANUNGSGEBIETES ERGÄNZT .....	40
ABBILDUNG 9: DARSTELLUNG DER ZONE D (QUANTITATIVE KULISSE) DES MIT RECHTSVERORDNUNG AM 01.06.1975 FESTGESETZTEN HEILQUELLENSCHUTZGEBIETES KONDRAU-WALDSASSEN, GRAPHISCH MIT DER LAGE DES PLANUNGSGEBIETES ERGÄNZT .....	40
ABBILDUNG 10: DARSTELLUNG DER SCHUTZGEBIETSKULISSE VOM 19.02.2012 ZU ZONE B DES QUANTITATIVEN SCHUTZGEBIETES UND ZONE IIIB DES QUALITATIVEN SCHUTZGEBIETES, GRAPHISCH MIT DER LAGE DES PLANUNGSGEBIETES ERGÄNZT. ....	41
ABBILDUNG 11: DARSTELLUNG DER SCHUTZGEBIETSKULISSE VOM 26.03.2012 ZU ZONE B DES QUANTITATIVEN SCHUTZGEBIETES UND ZONE IIIB DES QUALITATIVEN SCHUTZGEBIETES, GRAPHISCH MIT DER LAGE DES PLANUNGSGEBIETES ERGÄNZT. ....	41
ABBILDUNG 12: CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE, STAND 02/2024 .....	48
ABBILDUNG 13: DARSTELLUNG VARIANTE 1 .....	49
ABBILDUNG 14: DARSTELLUNG VARIANTE 2 .....	49
ABBILDUNG 15: DARSTELLUNG VARIANTE 3 .....	50

## Tabellenverzeichnis

TABELLE 1: PFLANZLISTE BÄUME/ STRÄUCHER .....	6
TABELLE 2: PFLANZLISTE OBSTBÄUME .....	7
TABELLE 3: ARTENLISTE ZUR BEGRÜNUNG VON DÄCHERN .....	7
TABELLE 4: FLÄCHENAUFTEILUNG .....	16
TABELLE 5: ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES .....	27
TABELLE 6: ZUSAMMENFASSUNG DER ÜBERGEORDNETEN PLANUNGSINSTRUMENTE .....	30
TABELLE 7: ZUSAMMENFASSUNG DER SCHUTZGUTBEWERTUNG .....	52

## **GESETZLICHE GRUNDLAGEN**

### Baugesetzbuch (BauGB)

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 1. Februar 2024 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist

### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 1. Februar 2024 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist

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

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

### Bayerische Bauordnung (BayBO)

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

### Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO)

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

### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)

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

## **1 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1.1. Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt.

Zulässig sind:

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

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

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht zugelassen.

### **1.2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)**

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

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

#### **1.2.2. Maximale Vollgeschosse**

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

#### **1.2.3. Maximale Wandhöhe (WH max.)**

Es wird für Hauptgebäude traufseitig eine maximale Wandhöhe WH max. von 7,00 m zugelassen. Für Nebengebäude und Garagen wird traufseitig eine maximale Wandhöhe WH max. von 3,00 m zugelassen.

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

#### **1.2.4. Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche**

##### **1.2.5. Bauweise**

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

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

##### **1.2.6. Überbaubare Grundstücksfläche**

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

Private Verkehrsflächen (z.B. Zufahrten) und Entwässerungseinrichtungen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

### 1.3. Gebäudegestaltung – Dachneigung, -form und -deckung

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

Für untergeordnete Gebäudeteile, untergeordnete Überdachungen, Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), die eine Verbindung mit dem Hauptgebäude haben, sind an das Hauptgebäude angepasste Bedachungen zulässig.

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

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

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

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

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

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

Die Überdachungen von Terrassen und Gewächshäusern aus Glas sind zulässig.

### 1.4. Örtliche Bauvorschriften

#### 1.4.1. Böschungen

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

#### 1.4.2. Stützmauern

Stützmauern sind unzulässig.

### **1.4.3. Einfriedungen**

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

Es sind nur sockellose Zäune, mit mindestens 15 cm Abstand zum Boden, aus Holz oder Stahl bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Gabionen und Mauern als Einfriedungen sind unzulässig.

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

## **1.5. Wasserwirtschaftliche Belange**

### **1.5.1. Niederschlagswasserbeseitigung**

Auf Privatgrundstücken anfallendes, nicht verunreinigtes Niederschlagswasser muss einer Regenwasserzisterne mit einem Fassungsvermögen von mind. 7 m<sup>3</sup> zugeführt werden. Diese dient der Rückhaltung und kann zugleich zur Bewässerung genutzt werden.

Überschüssiges Wasser ist gedrosselt in den städtischen Regenwasserkanal abzuleiten.

Das Niederschlagswasser der inneren Erschließung (Oberflächenwasser, das von Manipulationsflächen abfließt) des Geltungsbereichs, einschließlich der privaten Bauparzellen ist daher im Trennsystem abzuleiten.

Die Ermittlung der spezifischen Drosselflusssspende in l/s\*ha ist mit Ausführungsplanung der Erschließung und der Dimensionierungsplanung des Kanalbaus erforderlich.

### **1.5.2. Heilquellenschutz**

#### **1.5.2.1. Eingriffe in den Untergrund**

Aufschlüsse oder Veränderungen der Erdoberfläche, auch wenn Grundwasser nicht aufgedeckt wird, sind nur zulässig, wenn die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung hierdurch nicht wesentlich gemindert wird.

Wiederauffüllung von Erdaufschlüssen, Baugruben und Leitungsgräben sowie Geländeauffüllungen sind nur zulässig, wenn

- mit dem ursprünglichen Erdaushub im Zuge von Baumaßnahmen und sofern die Bodenaufgabe wiederhergestellt wird.
- Oder mit vergleichbarem Material unter Berücksichtigung des ursprünglichen Bodenaufbaus, sofern die Quellstärke des Materials im Sinne des BBodSchG keine höheren Werte aufweist als das ursprüngliche Material.

Das Verlegen oder Erneuern von Leitungen ist zulässig, ausgenommen von Rohrleitungsanlagen zum Befördern von wassergefährdenden Stoffen nach § 19 a WHG (siehe auch 1.6.2.3. „**Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**“).

Die Durchführung von Bohrungen ist nur zulässig für Bodenuntersuchungen bis zu 1m Tiefe und im Rahmen der Sicherung der Heil- und Mineralquellen.

Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung der oberflächennahen Geothermie (horizontale und vertikale Erdwärmesonden), als auch von Heizungs- und Kühlanlagen bzw. Anlagen zur Energiegewinnung, welche die Boden- und/ oder Grundwassertemperatur nutzen (Wärmepumpen, geothermische Anlagen) sind verboten.

#### **1.5.2.2. Eingriffe in den Wasserhaushalt**

Die Entnahme von Grundwasser ist verboten, außer im Rahmen der geschützten Tätigkeit.

Aufstauen, Absenken und Umleiten des Grundwassers ist verboten.

Aufstauen, Ableiten und Umleiten des Oberflächenwassers ist verboten, sofern dadurch die Wasserführung des Glasmühlbachs beeinflusst wird.

#### **1.5.2.3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

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

#### **1.5.2.4. Verkehrswege**

Bei Errichten der Erschließungsstraße des allgemeinen Wohngebietes ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag)“ in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Die Verwendung von wassergefährdenden, auswaschbaren und auslaugbaren Materialien (z.B. Schlacke, Teer, Imprägniermittel u.ä.) zum Straßenbau ist untersagt.

Bezüglich der Anwendung von Pflanzenschutzmitteln auf Freilandflächen, die nicht land-, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt werden (z.B. Verkehrswege, Rasenflächen, Friedhöfe, Sportanlagen), wird auf das grundsätzliche Verbot nach § 6 Abs. 2 Pflanzenschutzgesetz (PflSchG) verwiesen.

#### **1.5.2.5. Bauliche Anlagen**

Bei Errichtung baulicher Anlagen – hier Gebäude, welche in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind – ist Festsetzungspunkt 1.5.1 in Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten. Im Übrigen wird auf die Hinweise 2.1 Wasserver- und Entsorgung verwiesen. Zudem muss die Gründungssohle über dem höchsten Grundwasserstand liegen.

#### **1.5.2.6. Gärtnerische Flächennutzung**

Die Beregnung gärtnerischer Nutzflächen ist nur zulässig nach Maßgabe der Beregnungsberatung oder bis zu einer Bodenfeuchte von 70 % der nutzbaren Feldkapazität.

### **1.6. Grünordnung**

#### **1.6.1. Private Grünflächen**

Die privaten Grünflächen sind mit einer autochthonen Rasensaatgutmischung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, extensiv zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Düngung und Pestizideinsätze sind zu unterlassen. Siehe hierzu Kapitel 1.7.3.1 *Ansaat zur Ausbildung eines Saumes*.

#### **1.6.2. Pflanzgebot – Zu begrünende Privatflächen**

Die aufgrund der GRZ von Bebauung freizuhaltenden 70 % der Grundfläche sind als zu begrünende Flächen auszubilden. Dies kann als Staudenpflanzung, Hecke oder Rasen geschehen. Zusätzlich ist bei Parzellen bis 750 m<sup>2</sup> Größe ein zusätzlicher Baum mittlerer Größe oder Obstbaum zu pflanzen. Bei Parzellen größer 750 m<sup>2</sup> sind zwei Bäume mittlerer Größe oder Obstbäume zu pflanzen.

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“

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

Ähnliches gilt für Heckenpflanzungen, die als Einfriedung dienen.

Eine Auswahl geeigneter Ansaaten, Laubbäume und Sträucher ist unter Punkt 1.6.3 *Ansaaten und Pflanzliste geeigneter Laubbäume und Sträucher*, zusammengestellt.

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

### 1.6.3. Ansaaten und Pflanzlisten geeigneter Laubbäume und Sträucher

#### 1.6.3.1. Ansaat zur Ausbildung eines Saumes

Es ist autochthones Saatgut der Herkunftsregion 15 „Thüringer Wald, Fichtelgebirge und Vogtland“ zu verwenden. Es wird z.B. der Schmetterlings- und Wildbienensaum von Rieger-Hofmann GmbH, oder ähnliches empfohlen.

#### 1.6.3.2. Heimische Baum und Straucharten zur Eingrünung für Privatflächen

Für Gehölze ist Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 3 „Südostdeutsches Hügel- und Bergland“ bzw. bei dem Forstvermehrungsgutgesetz unterliegenden Gehölzen Pflanzmaterial aus dem jeweiligen Herkunftsgebiet nach der FoVHG zu verwenden.

**Tabelle 1: Pflanzliste Bäume/ Sträucher**

Botanischer Name	Deutscher Name
<b>Großbäume</b>	
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Alnus incana	Grau-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
<b>Mittelgroße Bäume</b>	
Carpinus betulus	Hainbuche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
<b>Kleinbäume</b>	
Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus laevigata	Zweigrieffl. Weißdorn
Salix caprea	Sal-Weide
<b>Sträucher</b>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Eunonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
Frangula alnum	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnl. Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“

Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa gallica	Essigrose
Rosa majalis	Zimtrose
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix triandra	Mandelweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

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

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

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

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

Es sind jedoch ausschließlich feuerbrandresistente und regionaltypische Sorten zu verwenden.

**Tabelle 2: Pflanzliste Obstbäume**

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

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

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

Zur Begrünung von Dächern eignen sich z.B.:

**Tabelle 3: Artenliste zur Begrünung von Dächern**

Botanischer Name	Deutscher Name
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Arenaria serpyllifolia	Quendel-Sandkraut
Bromus tectorum	Dach-Trespe
Dianthus caesiua	Pfingstnelke
Dianthus carthuianorum	Karthäusernelke
Dianthus deltoides	Heidenelke
Dianthus plumarius	Federnelke
Festuca amethystina	Amethyst-Schwingel
Festuca ovina	Schafschwingel
Helianthemum nummularium	Gemeines Sonnenröschen

Koeleria glauca	Schillergras
Origanum vulgare	Echter Dost
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Große Brunelle
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer

## 1.7. Artenschutz

Für die Erteilung von Baugenehmigungen ist aus artenschutzrechtlichen Gründen Folgendes zu beachten, um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen.

### 1.7.1. Beleuchtung

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung wie Himmelsstrahler und Einrichtungen mit ähnlicher Wirkung sind zu vermeiden. Grundsätzlich sind keine Leuchten über das notwendige Maß hinaus zu verwenden. Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sind mitsamt ihrer Leuchtmittel technisch und konstruktiv so anzubringen und zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind (Art. 11a BayNatSchG i. V. m. § 41a BNatSchG). Für notwendige Beleuchtungen sind warmweiße LED mit 1800 – 3000 Kelvin, geringem Blaulichtanteil, Zielrichtung (vollständige Abschirmung des Lichts Richtung Himmel, Upward Light Ratio ULR 0%) und vollständig abgeschlossenem Lampengehäuse wegen Wärmeentwicklung und Schutz der Insektenfauna zu verwenden. Nachtbeleuchtung ist auf das unbedingt notwendige Minimum (Voll- oder Teilabschaltung) zu reduzieren. Siehe hierzu auch Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung – Handlungsempfehlungen für Kommunen (StMUV, 2020)

### 1.7.2. Verglasung

Große Glasflächen von mehr als 2 m<sup>2</sup> müssen, zwingend vogelsicher gestaltet werden (Vogelschutzglas, Anbringen von sichtbaren Streifen, Mustern etc. mit maximal 7 cm Abstand usw.) Eine UV-Markierung oder Greifvogelsilhouetten sind nachweislich keine ausreichend wirksamen Mittel (vgl. Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte von 2022). Alle heimischen Vogelarten (außer Straßentaube) sind europarechtlich nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie geschützt.

### 1.7.3. Amphibien- und Kleintierschutz im Straßenverkehr

Gulli-Abdeckungen müssen so gestaltet werden, dass keine Kleintiere (Amphibien etc.) hineingelangen können oder Gullis müssen mindestens 20 cm vom Gehweg entfernt sein, um keine Fallenwirkung zu entfalten.

Gehsteige müssen spätestens alle 50 m abgesenkt sein, um ein Überwinden der Gehsteige durch Kleintiere zu ermöglichen.

## **2. HINWEISE**

### **2.1. Wasserver- und -entsorgung**

#### Trinkwasser

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

#### Löschwasserversorgung/ Brandschutz

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

#### Abwasserbeseitigung und Abwasseranlagen

Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Waldsassen vor Bezug anzuschließen. Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen. Die Dichtigkeit der Entwässerungsanlagen wird entsprechend der kommunalen Entwässerungssatzung gewartet. Zudem ist das Durchleiten von außerhalb des Heilquellenschutzgebietes gesammelten Abwasser verboten.

### **2.2. Fassadengestaltung**

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

### **2.3. Abfallentsorgung**

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

### **2.4. Altlasten/Boden**

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

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB). Dazu wird empfohlen, dass Flächen, die als Grünfläche oder vorgesehen sind, nicht befahren werden. Erhalt des natürlichen Bodenaufbaus dort, wo keine Eingriffe in den Boden stattfinden. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten.

Der belebte Oberboden und kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen.

Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden. Das Befahren bei ungünstigen Bodenverhältnissen ist zu vermeiden, ansonsten sind Schutzvorkehrungen zu treffen. Geeignete Maschinen (Bereifung, Bodendruck) sind auszuwählen.

Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet durch Umlagerung und Wiederverwendung wiedereingesetzt werden.

Sofern Stellplätze vorgesehen sind, sollten diese vorzugsweise aus wasserdurchlässigen Belägen bestehen.

## **2.5. Denkmalschutz**

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

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet (Art. 8 Abs. 2 BayDSchG). Der ungestörte Erhalt von Denkmälern vor Ort besitzt Priorität. Bodeneingriffe sind deshalb auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

## **2.6. Immissions- und Emissionsschutz**

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

Die Bauvorhaben liegen im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße (Staatsstraße 2175). Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Nutz- bzw. Wohnwertes durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens sind entschädigungslos hinzunehmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei betrieblichen Tätigkeiten des bergrechtlich genehmigten Abbaubetriebs in der Vorrangfläche sowie widrigen Witterungsverhältnissen bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen (Staub, Lärm, Erschütterungen) nicht gänzlich ausgeschlossen werden können. Diese Einwirkungen sind zu dulden.

## **2.7. Dachaufbauten**

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

## **2.8. Grünbereiche und Schutzzonen**

### **2.8.1. Grünbereiche**

Zur Abgrenzung der Grünfläche zur Landwirtschaft hin wäre die Anlage einer Hecke oder eines Lesesteinriegels wünschenswert.

### **2.8.2. Schutzzonen**

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

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“

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

Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bzw. Schutzstreifen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung sind Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art rechtzeitig zur Stellungnahme der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade und Fischgewässer und Aufforstungen.

## **2.9. Leitungen**

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

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

### **2.9.1. Versorgungsleitungen**

Im überplanten Bereich befinden sich Anlagenteile der Bayernwerk Netz GmbH oder es sollen neue erstellt werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbauträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3 Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Gasrohre und Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.

Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:

- Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken.
- Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist uns ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können.

### **2.9.2. Stromleitungen**

Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Prüfnachweise sind der Bayernwerk Netz GmbH vorzulegen.

### **2.9.3. Gasleitungen**

Bei Erschließung mit Erdgas hat der Schutzstreifen der Erdgasleitung beiderseits der Leitungsachse je 3,0 m zu betragen.



### 3. BEGRÜNDUNG

#### 3.1. Anlass, Grundsatzziel und Zweck des Bebauungsplanes

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

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

#### 3.2. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

##### 3.2.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern

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



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

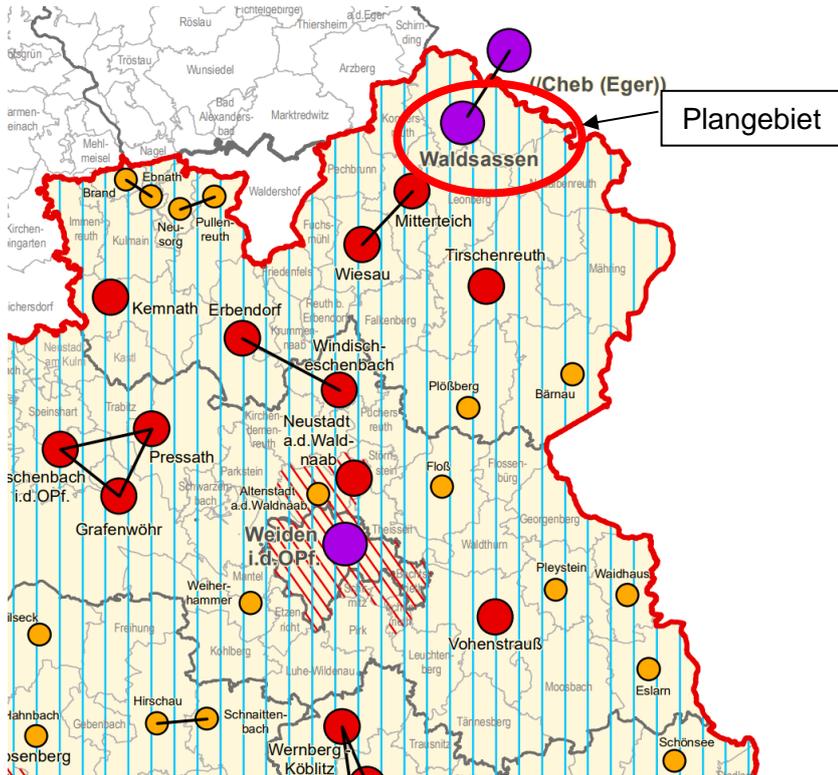
##### 3.2.2. Regionalplan Oberpfalz-Nord (Planungsregion 6)

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

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern, 2023: [https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user\\_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm\\_Bayern\\_-\\_Nichtamtliche\\_Lesefassung\\_-\\_Stand\\_2020/B\\_221115\\_Strukturkarte\\_LEP.pdf](https://www.stmwi.bayern.de/fileadmin/user_upload/stmwi/Landesentwicklung/Dokumente/Instrumente/Landesentwicklungsprogramm/Landesentwicklungsprogramm_Bayern_-_Nichtamtliche_Lesefassung_-_Stand_2020/B_221115_Strukturkarte_LEP.pdf), aufgerufen am 18.12.2023

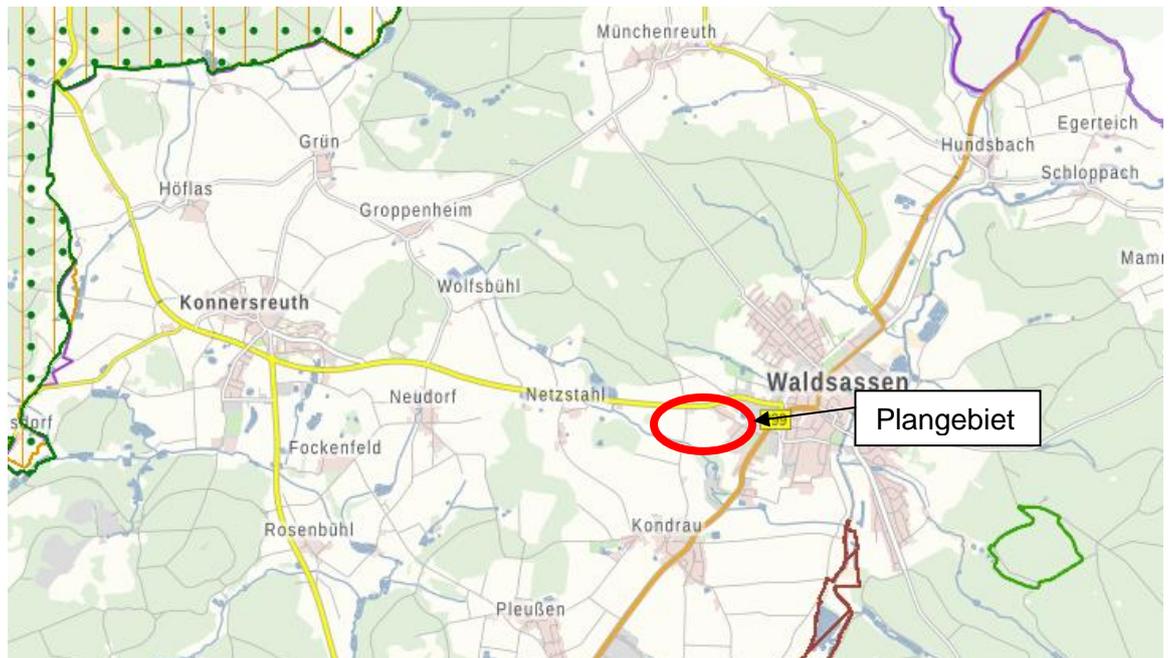
<sup>2</sup> Regionalplan der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6), 2022: [https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes\\_regionalplanung/dokumente/zk1\\_raumstruktur.pdf](https://www.regierung.oberpfalz.bayern.de/mam/service/landes_regionalplanung/dokumente/zk1_raumstruktur.pdf), abgerufen am 18.12.2023

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“



**Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan der Planungsregion Oberpfalz-Nord (6) - Raumstrukturkarte, Stand 2022**

Hinsichtlich der Verkehrsanbindung liegt das Planungsgebiet südlich der Staatsstraße St 2175 (Verlauf von West nach Ost) mit ebenfalls direkter Anbindung an die Bundesstraße B 299 (nördliche Richtung).



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

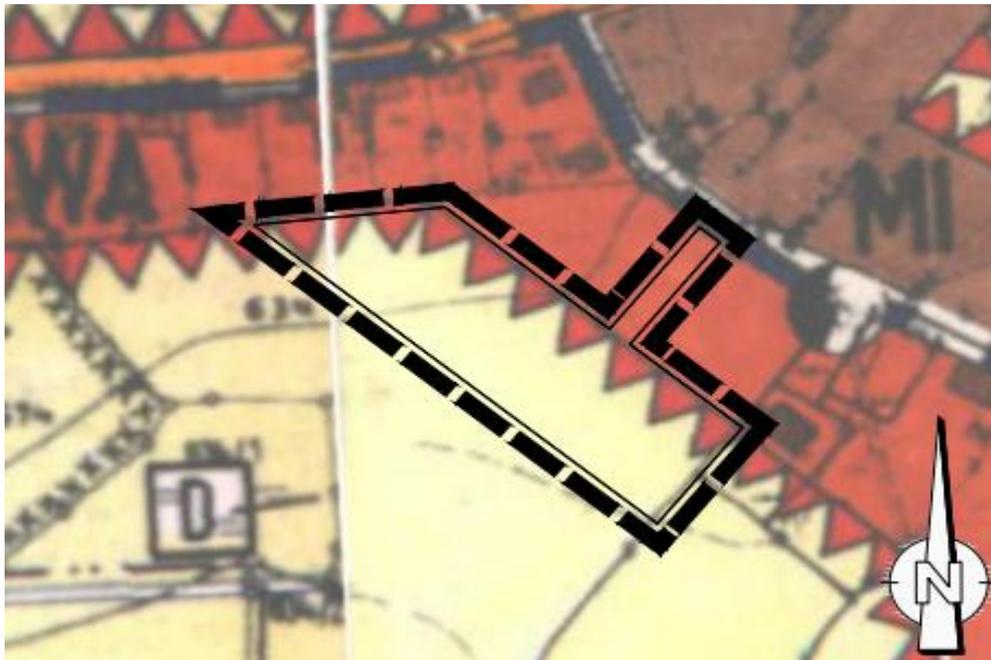
Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“

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

Diese Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

### **3.2.3. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan**

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



*Abbildung 4: Darstellung im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit grafisch ergänztem Geltungsbereich,  
Stand 06/2024*

### **3.2.4. Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung**

Derzeit liegt für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor.

## **3.3. Beschreibung des Planungsgebietes innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches**

### **3.3.1. Lage**

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



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

### 3.3.2. Verkehrliche Anbindung des Standorts

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

### 3.3.3. Naturräumliche Lagebedingungen und Topografie

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

### 3.3.4. Bestehende Nutzung

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

### 3.4. **Alternative Planungsmöglichkeiten**

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

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

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

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

### 3.5. **Konzeption und Ziele aus städtebaulicher und landschaftsplanerischer Sicht**

#### 3.5.1. **Ziel und Zweck der Planung**

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

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

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

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

#### 3.5.2. **Flächenübersicht**

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

**Tabelle 4: Flächenaufteilung**

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

### 3.6. **Städtebauliches Konzept**

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

### **3.7. Erschließungskonzept**

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

### **3.8. Versorgungskonzept**

#### **3.8.1. Elektrische Energieversorgung**

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

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

#### **3.8.2. Erdgasversorgung**

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

#### **3.8.3. Fernmeldenetz**

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

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

#### **3.8.4. Fernwärmenetz**

Eine Erschließung durch Fernwärme ist derzeit nicht geplant.

#### **3.8.5. Löschwasserversorgung**

Die Bereitstellung von Löschwasser erfolgt im Rahmen des Grundschutzes durch die Stadt Waldsassen. Die Wasserversorgung ist auf mindestens 48 m<sup>3</sup>/h, besser 96 m<sup>3</sup>/h über eine Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten.

#### **3.8.6. Regenerative Energien**

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

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

#### **3.8.7. Wasserversorgung**

Das Plangebiet ist an die städtische Wasserversorgung anzuschließen.

### **3.9. Entsorgungskonzept**

#### **3.9.1. Abfallbeseitigung**

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

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

#### **3.9.2. Wasserentsorgung, Rückhaltung und Versickerung**

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

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

### **3.10. Gutachten und Untersuchungen**

#### **3.10.1. Altlasten/Boden**

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

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

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

#### **3.10.2. Denkmalschutz**

Nach jetzigem Kenntnisstand sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Bodendenkmäler bekannt.

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

#### **3.10.3. Immissions- und Emissionsschutz**

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

### **Zu Immissionsschutz:**

#### **Schallschutz:**

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

Die Bauvorhaben liegen jedoch im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße (Staatsstraße 2175).

Mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Nutz- bzw. Wohnwertes durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens sind entschädigungslos hinzunehmen.

So auch bei betrieblichen Tätigkeiten des bergrechtlich genehmigten Abbaubetriebs in der Vorrangfläche. Hier kann es ebenfalls zu temporären Immissionseinwirkungen (Lärm, Erschütterungen) kommen. Diese Einwirkungen sind zu dulden.

#### **Geruchs-/ Staubschutz:**

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

So auch bei betrieblichen Tätigkeiten des bergrechtlich genehmigten Abbaubetriebs in der Vorrangfläche. Hier kann es ebenfalls zu temporären Immissionseinwirkungen (Staub) kommen. Diese Einwirkungen sind zu dulden.

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

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

### **3.10.4. Wasserwirtschaftliche Belange**

#### Hang-, Schicht- und Grundwasser

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

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

#### Oberflächengewässer

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

### **3.10.5. Artenschutzrechtliche Belange**

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

Es werden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen mit allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen getroffen.

Hinweis:

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

### **3.11. Begründung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen**

#### **3.11.1. Zu Art der baulichen Nutzung**

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

Das erklärte Ziel der Stadt Waldsassen besteht darin Wohnflächen zu schaffen. Mit dem Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben wird das städtebauliche Entwicklungsziel konsequent verfolgt.

#### **3.11.2. Zu Maß der baulichen Nutzung**

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

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter überbaute Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei darf die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 %, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,45 überschritten werden. In diesem Fall ist eine Überschreitung zulässig. Mit der Wahl der, von den Orientierungswerten abweichenden, Grundflächenzahl wird eine geringe Versiegelung in Kombination mit einer höheren Durchgrünung gewährleistet. Auf diese Weise wird ein „grünes“ Wohngebiet entwickelt und ein Beitrag zum Klimawandel geleistet.

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

Geschossanzahl sowie Höhe der baulichen Anlagen

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

#### **3.11.3. Zu Bauweise sowie überbaubare Grundstücksfläche**

Zu Bauweise

Es wurde eine abweichende Bauweise gewählt, um die Verwirklichung von Doppelhäusern und somit eine typisch halboffene Bauweise zu ermöglichen, bei der die beiden Haushälften an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aneinandergelagert sind, während sie nach den anderen Seiten hin die Abstandsflächen einhalten müssen. Zudem soll mit dieser Festsetzung schon im Voraus der Nachbarschutz gewährleistet werden, indem bei Umsetzung des Baus von Doppelhäusern die Nachbarn im Sinne eines Austauschverhältnisses jeweils wechselseitig begünstigt bzw. belastet

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“

werden. Danach ist die Festsetzung zur abweichenden Bauweise in der Regel nachbarschützend, soweit es um den seitlichen Grenzabstand und das Aneinanderbauen von Doppelhäusern an der gemeinsamen Grenze geht.

Zu Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster definiert. Sie sind möglichst groß festgesetzt, dass eine flexible Gestaltung der Gebäude unter Einhaltung der GRZ ermöglicht wird. Außerhalb der Baugrenzen wird die Errichtung von Zufahrten erlaubt, sofern die GRZ nicht über das zugelassene Maß überschritten wird.

**3.11.4. Zu Gebäudegestaltung – Dachneigung, -form und -deckung**

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

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

**3.11.5. Zu Örtliche Bauvorschriften**

Böschungen, Stützmauern und Einfriedungen

Grundsätzlich gilt für eine ästhetische Außengestaltung, Höhensprünge als Böschungen herzustellen.

Mit der Zulässigkeit von Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 1,5 m soll die Möglichkeit eingeräumt werden, einen privaten Raum zu errichten, ohne jedoch eine gänzliche Abschottung nach außen hin zu erreichen. Die sockelfreie Ausbildung von Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 15 cm zum Boden, sowie der Ausschluss von Gabionen und Mauern stellt die Durchgängigkeit für Kleinsäuger sicher.

Heckenpflanzungen dienen einer freundlichen, nachhaltigen Gestaltung des Baugebiets.

Durch einen Mindestabstand von 0,5 m durch Einfriedungen und Hecken zu Verkehrsflächen und zu landwirtschaftlich genutzten Flächen wird einer Beeinträchtigung dieser entgegengewirkt und eine ungehinderte Bewirtschaftung landwirtschaftlicher Flächen bis zur Grundstücksgrenze ermöglicht.

Beleuchtung

Zulässig sind lediglich emissionsarme, indirekte und insektenfreundliche Beleuchtungssysteme. So gewährleisten die getroffenen Festsetzungen im Rahmen der Beleuchtung einen umweltfreundlichen, insektenschonenden Einsatz.

**3.11.6. Zu Wasserwirtschaftliche Belange**

**3.11.6.1. Zu Niederschlagswasserbeseitigung**

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

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“

erhaltung des Wasserkreislaufs geleistet, indem das natürliche Oberflächen- und Grundwasservorkommen aufgefüllt wird (Gießwasser zur Gartenbewässerung, Rückhaltung und gedrosseltes Ableiten in das Kanalsystem).

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

### **3.11.6.2. Zu Heilquellenschutz**

Mit den getroffenen Festsetzungen wird der quantitative und qualitative Schutz der Heilquellen mit ihren erschlossenen oder natürlich zutage tretenden Grundwässern gewährleistet.

## **3.12. Begründung zur integrierten Grünordnung**

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

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

### **3.12.1. Zu Private Grünflächen**

Auf den privaten Grünflächen sollen mit Art und Ausführung der Begrünung Mindeststandards für eine ökologisch und gestalterisch positive Durchgrünung erfüllt und eine verträgliche Integration der Bebauung, sowie die gemäß Art. 1 Satz 2 BayNatSchG im Sinne der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Art. 1 Satz 2 durch Bewirtschaftung der Stadt Waldsassen gewährleistet werden. Für die Grundstücke sind Ansaaten festgesetzt.

### **3.12.2. Zu Pflanzgebot – Zu begrünende Privatflächen**

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

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

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



Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“

### **3.12.3. Zu Ansaaten und Pflanzliste geeigneter Laubbäume und Sträucher**

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

### **3.13. Begründung zum Artenschutz**

Mit den Festsetzungen zum Artenschutz wird ein wichtiger Beitrag geleistet ein Bewusstsein für Kleintiere im Allgemeinen zu schaffen und somit neben dem Klimawandel den Hauptgründen des Artensterbens, wie z.B. die Änderung von Landnutzung, die Zerschneidung und den Verlust von Lebensräumen entgegenzuwirken.

### **3.14. Begründung der Hinweise**

#### **3.14.1. Wasserver- und entsorgung**

##### *Trinkwasser*

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

##### *Löschwasserversorgung/ Brandschutz*

Da es sich hier um ein Gebiet mit niedriger, freistehender Bebauung handelt, kann die mindestens bereitzustellende Löschwassermenge auf 48 m<sup>3</sup>/h für eine Dauer von mindestens zwei Stunden beschränkt werden, besser sind 96 m<sup>3</sup>/h. Die Lieferleistung entspricht dann 800 l/min, bzw. 1600 l/min und kann in der Regel von einem einzelnen Unterflurhydranten zur Verfügung gestellt werden. Die Löschwassermenge muss in einem Umkreis von 300 m um das Objekt zur Verfügung stehen (auch Luftlinie gemessen), dabei dürfen aber keine besonderen Hindernisse dazwischen liegen.

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

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

##### Abwasser

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

#### **3.14.2. Zu Fassadengestaltung**

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

#### **3.14.3. Zu Abfallentsorgung**

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

**3.14.4. Zu Altlasten/Boden**

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

**3.14.5. Zu Denkmalschutz**

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

**3.14.6. Zu Immissions- und Emissionsschutz**

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

Da bekannt ist, dass die Standortwahl der Bauvorhaben im Einwirkungsbereich einer klassifizierten Straße (Staatsstraße 2175) liegen, sind mögliche erhebliche Beeinträchtigungen des Nutz- bzw. Wohnwertes durch Immissionen seitens des gegenwärtigen oder zu erwartenden Verkehrsaufkommens vom Bauwerber aufgrund seines zu vertretenden Verhaltens entschädigungslos hinzunehmen.

Das Planvorhaben schließt an die im Regionalplan für Oberpfalz-Nord (6) ausgewiesene Vorrangfläche für Ton t1 Ton "westlich Waldsassen an. Innerhalb dieser befindet sich ein bergrechtlich genehmigter Abbaubetrieb. Im bergrechtlichen Rahmenbetriebsplan ist ein Abbau bis einschließlich der Flur-Nr. 633 genehmigt. Daher muss sich die Wohnbebauung mit den betrieblichen Tätigkeiten in der Vorrangfläche arrangieren und bestimmte temporäre Immissionseinwirkungen dulden.

**3.14.7. Zu Dachaufbauten**

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

**3.14.8. Zu Grünbereiche und Schutzzonen**

Grünbereiche

Eine Abgrenzung der Grünfläche zur Landwirtschaft hin in Form von einer Hecke oder eines Le-sesteinriegels wäre wünschenswert, da solche Strukturen die Sicherung bzw. Schaffung breiter

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“

Krautsäume als Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten sowie als Pufferzone vor Einträgen aus angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen betont.

#### Schutzzonen

Um unnötige Beeinträchtigungen von Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu vermeiden, sind entsprechende Hinweise bezüglich Pflanzungen von Gehölzen und erforderlicher Schutzzonen zur Abstandshaltung von Leitungen getroffen worden.

### **3.14.9. Zu Leitungen**

#### Versorgungsleitungen

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

#### Stromleitungen

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Sicherheitsabstandes wurde auf Schutzzonenbereiche für Kabel sowie auf Verwendung marktüblicher Einführungssysteme hingewiesen. Hierzu wird eine rechtzeitige Anmeldung des Strom-Netzanschlusses unter:

<https://www.bayernwerk-netz.de/de/fuer-kommunen-und-partner/installateure/netzanschluss-portal.html>

empfohlen.

#### Gasleitungen

Mit Hinweis auf eine Schutzstreifenbreite von 3,0 m wird ein Sicherheitsabstand zu den Gasleitungen gewährleistet. Hierzu können die Bauwerber zudem die Broschüre „HausBau-Info“ unter [www.bayernwerk-netz.de/bauherren](http://www.bayernwerk-netz.de/bauherren) als PDF herunterladen.

### **3.15. Bodenordnung**

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

### **3.16. Auswirkungen des Bebauungsplanes**

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

### **3.17. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Nähe Finkenbühlstraße“, der den Bedarf von Wohnen mit sofortiger Wirkung decken soll, wurde eine Fläche gewählt, die direkt angrenzend an bereits bestehende Bebauung, genauer gesagt an einem allgemeinen Wohngebiet anliegt und der Stadt Waldsassen sofort zur Verfügung steht. Zudem ist die Fläche bereits von menschlicher Nutzung aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung überprägt. Es sind somit keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen. Zudem weist der Standort eine ideale Verkehrsanbindung auf. Durch eine angemessene Eingrünung und einen schonenden Umgang mit den Schutzgütern werden entsprechende Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs getroffen.

## 4. UMWELTBERICHT

### 4.1. Einleitung

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

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

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

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

### 4.2. Wesentliche Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

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

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

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

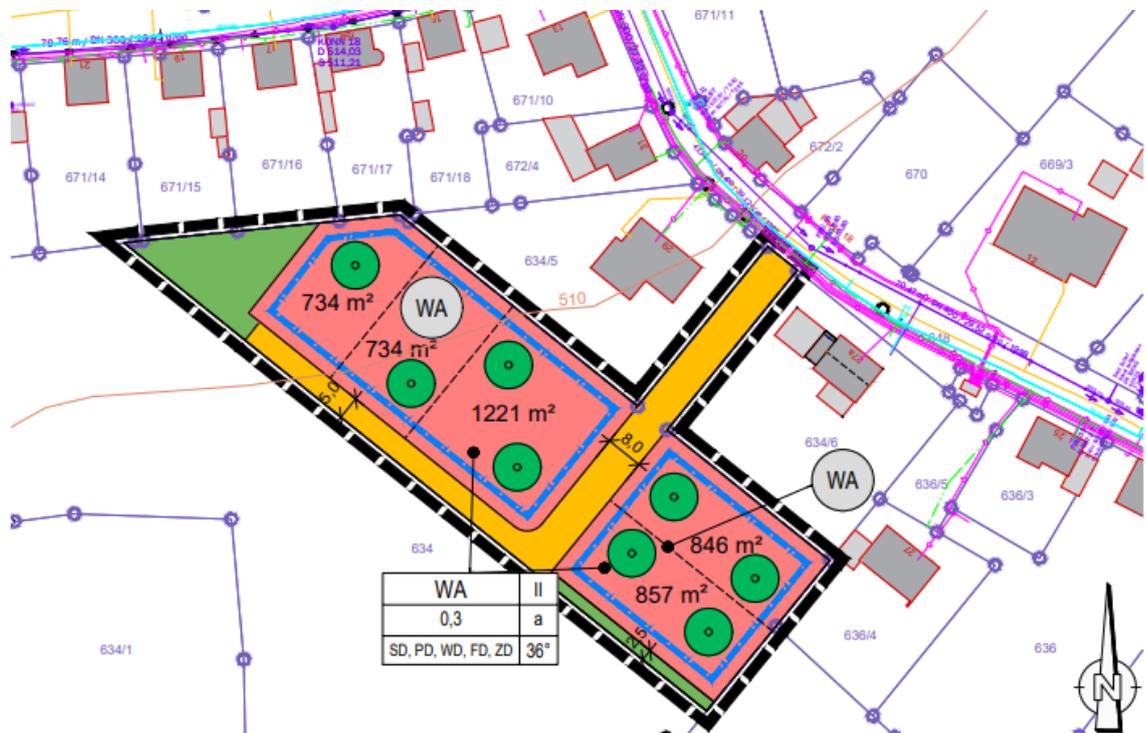


Abbildung 6: Darstellung des Bebauungsplans "Nähe Finkenbühlstraße"

Nachfolgend sind die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes aufgelistet.

**Tabelle 5: Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte des Bebauungsplanes**

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

### 4.3. Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung

Bei der Umsetzung der SUP-Richtlinie (EU-Richtlinie über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme 2001/42/EG) in deutsches Recht, ist seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches für Bauleitpläne im Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB eine für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zwingende Durchführung einer Umweltprüfung eingeführt worden. Bei dem Bebauungsplan „Nähe Finkenbühlstraße“ handelt es sich um einen Bebauungsplan, für den eine generelle Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung besteht.

### 4.4. Inhalte und Merkmale einer Umweltprüfung

In der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Die Umweltprüfung bereitet somit die Abwägung vor. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die erforderlichen Inhalte des Umweltberichts sind der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 BauGB zu entnehmen. Der Umweltbericht wird nach § 2a BauGB Teil der Begründung des Bebauungsplanes. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens können neben der Umweltprüfung auch weitere naturschutzfachliche Prüfungen (z. B. speziell artenschutzrechtliche Prüfung (saP), FFH-Verträglichkeitsprüfung, Eingriffsregelung) integriert werden. Im Rahmen des Umweltberichts ist ein Konzept zur Überwachung (Monitoring) der erheblichen Umweltauswirkungen des Bauleitplanes zu erstellen (§ 4c BauGB).

#### 4.4.1. Übersicht der Belange des Umweltschutzes

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

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

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“

- i. die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j. unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

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

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

Abs. 3) Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

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

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

#### **4.4.2. Aufgabe des Umweltberichts**

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

Der Umweltbericht besteht im Kern aus folgenden Bestandteilen:

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

#### **4.4.3. Naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Grünordnungsplan**

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

##### Ermittlung der Kompensation

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

#### Bewertungsmaßstäbe und -methoden

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

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

#### Maßnahmen

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

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

#### **4.4.4. Untersuchungsraum**

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

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

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

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

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

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

#### 4.5.1. Relevante Fachgesetze

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

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

#### 4.5.2. Relevante Fachplanungen und Planungsinstrumente

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

Bei der Erarbeitung der Umweltauswirkungen wurden herangezogen:

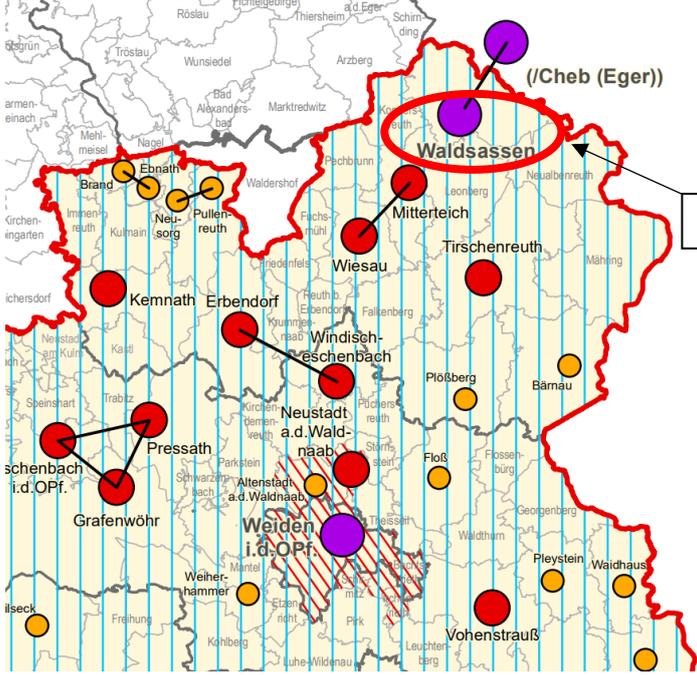
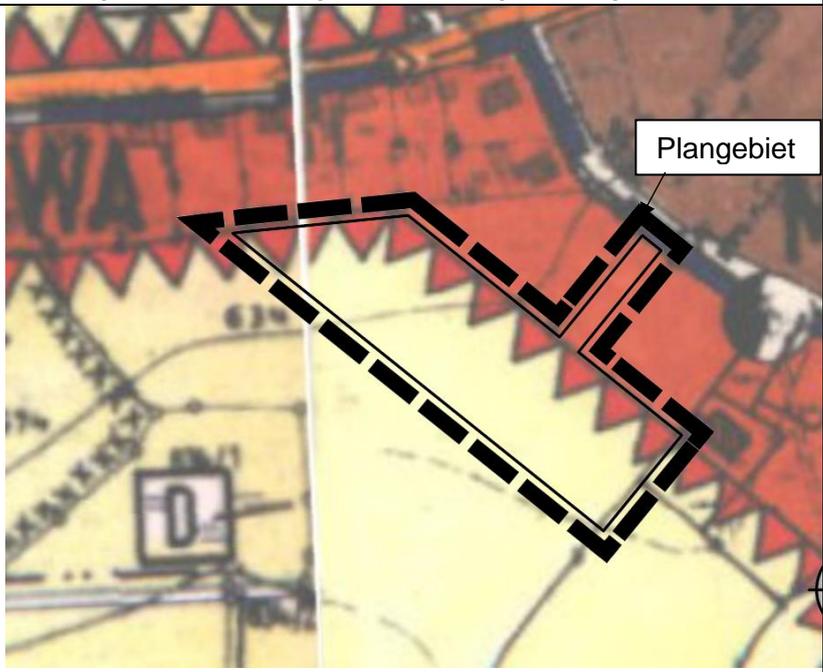
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Rottal-Inn
- Artenschutzkartierung (ASK) nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde
- Fis-Natur online (FIN-Web)
- Wald funktionsplan (WFP)
- Denkmalatlas online
- Bayern Atlas

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

**Tabelle 6: Zusammenfassung der übergeordneten Planungsinstrumente**

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

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“

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



#### 4.6. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

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

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

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

##### 4.6.1. Boden, Geologie und Altlasten

###### Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):

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

Die natürliche Ertragsfähigkeit innerhalb des Geltungsbereichs ist mittel.<sup>4</sup>

Im Plangebiet gibt es keine Hinweise auf vorhandene Kampfmittel.

Auch im Bereich der Altlasten sind keine Verdachtsflächen verzeichnet.

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

<sup>3</sup> BayernAtlas, [https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=luftbild\\_la-bels&E=736005.26&N=5543718.37&zoom=11&catalogNodes=11&layers=bb0343f9-43b6-450e-a1b5-019600eeb565&layers\\_opacity=0.8](https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=luftbild_la-bels&E=736005.26&N=5543718.37&zoom=11&catalogNodes=11&layers=bb0343f9-43b6-450e-a1b5-019600eeb565&layers_opacity=0.8), aufgerufen am 18.12.2023

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

**Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:**

**Baubedingt**

- Verdichtung durch Befahren mit schweren Geräten und Fahrzeugen

**Anlagebedingt**

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

**betriebsbedingt**

- keine Auswirkungen zu erwarten

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

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

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

**4.6.2. Fläche**

**Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):**

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

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

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

Die Stadt Waldsassen liegt im ländlichen Raum und hat eine Gesamtfläche von 66,54 km<sup>2</sup>. Die Einwohnerzahl beträgt Stand 2023 6.679 Personen<sup>5</sup>. Für das Plangebiet ist bereits ein Flächennutzungsplan vorhanden, der jedoch im Parallelverfahren angepasst werden muss.

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

Derzeit leben 84,5 Mio. Menschen in Deutschland.<sup>6</sup> Demnach würde sich der Pro-Kopf-Verbrauch im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie auf ca. 35,5 cm<sup>2</sup>/Tag belaufen. Es ergibt sich daher für die Stadt Waldsassen eine mögliche Flächeninanspruchnahme von 23,71 m<sup>2</sup>/ Tag bzw.

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

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

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“

0,84 ha/Jahr und 9,4 ha in 20 Jahren. Der Pro-Kopf-Verbrauch wurde vom Bundeskabinett 2017 festgelegt. Zur Berücksichtigung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie darf die Gemeinde somit bis 2037 insg. ca. 16,9 ha an Fläche verbrauchen.

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

**Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:**

baubedingt

- keine Auswirkungen

anlagebedingt

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

betriebsbedingt

- keine Auswirkungen

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

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

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

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

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

**4.6.3. Klima und Luft**

**Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):**

Klima allgemein

*„Der Klimawandel äußerte sich in Bayern in der Vergangenheit durch einen allgemeinen Temperaturanstieg, eine Umverteilung der innerjährlichen Niederschläge, eine Tendenz zur Zunahme von Starkniederschlägen und zur Abnahme der Schneebedeckung sowie durch eine Verschiebung der phänologischen Phasen. [...] Starkregenereignisse haben [...] seit 1951 bereits messbar an Intensität und Häufigkeit zugenommen. Es wird erwartet, dass sich diese Entwicklung weiterhin forsetzt – mit Folgen für die Gefährdungslage Bayerns gegenüber Hochwasser und Sturzfluten. Vor allem im Sommerhalbjahr sind häufigere und länger anhaltendere Trockenphasen zu erwarten, mit regional geringeren Abflüssen und niedrigeren Wasserständen in den bayerischen Fließgewässern.“<sup>7</sup>*

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

#### Kleinklima

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

#### **Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:**

##### baubedingt

- Emissionen durch Baustellenbetrieb

##### anlagebedingt

- Verlust von Kaltluftentstehungsflächen
- Verstärkte Erwärmung durch zusätzliche Bebauung

##### betriebsbedingt

- Keine Beeinträchtigung

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

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

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

#### **4.6.4. Kultur- und Sachgüter**

##### **Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):**

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

#### **Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:**

##### baubedingt

- Keine Beeinträchtigung

##### anlagebedingt

- Keine Beeinträchtigung

##### betriebsbedingt

- Keine Beeinträchtigung

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

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

#### **4.6.5. Landschaft**

##### **Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):**

Landschaftlich gesehen, kann das Plangebiet als ausgeräumt bezeichnet werden, da es als Ackerland bewirtschaftet wird. Es sind keine strukturgebenden Elemente vorhanden. Im erweiterten Umgriff sind mehr Strukturelemente vorhanden. Die Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs weist

eine erhöhte Zersiedlung auf. Das Plangebiet ist, aufgrund der Ortsrandlage, von Süden kommend gut einsehbar.

**Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:**

baubedingt

- Keine Beeinträchtigungen

anlagebedingt

- Wohngebäude

betriebsbedingt

- erhöhtes Verkehrsaufkommen

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

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

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

**4.6.6. Mensch und Erholung**

**Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):**

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

**Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:**

baubedingt

- Baulärm

anlagebedingt

- Steigerung des Erholungswertes durch Grünflächen

betriebsbedingt

- Keine Beeinträchtigung

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

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

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

**4.6.7. Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

**Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):**

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

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“

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

Im weiteren Umfeld liegen:

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

**Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:**

baubedingt

- Keine Beeinträchtigung

anlagebedingt

- Verlust von potenziellem Lebensraum für bodengebundene Tierarten

betriebsbedingt

- Keine Beeinträchtigung

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

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Grünflächen etabliert. Mit diesen Maßnahmen wird eine Aufwertung des Geltungsbereichs als Lebensraum für Tierarten, die auf kleinteilige Gehölzstrukturen angewiesen sind, erzielt. Auf diese Weise wird den Zielen des ABSP entsprochen. Zudem werden Festsetzungen zur Baugebietsgestaltung getroffen, die speziell Kleinsäugetern dienlich sind. Es werden somit durch die Planung auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt **geringe** Auswirkungen ausgelöst.

**4.6.8. Wasser**

**Bestandsbeschreibung (derzeitiger Umweltzustand):**

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

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

<sup>8</sup> FinWeb: Karte Wiesenbrüterkulisse, aufgerufen am 30.01.2024

### Allgemeines

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

Soweit erforderlich sind Schutzvorkehrungen gegen Hang-, Schicht- und Grundwasser durch den jeweiligen Grundstückseigentümer eigenverantwortlich zu treffen. Für Unterkellerungen wird deshalb empfohlen, falls sinnvoll, dichte und auftriebssichere Wannen auszubilden, sofern dies überhaupt möglich ist, da bei Errichtung baulicher Anlagen – hier Gebäude, welche in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind – die Gründungssohle über dem höchsten Grundwasserstand liegen muss.

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

### Niederschlagswasser

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

Eine Versickerung von Niederschlagswasser setzt eine ausreichende Sicker- und Aufnahmefähigkeit des Bodens voraus. Nachdem diese aber im bestehenden Heilquellenschutzgebiet erfolgen würde, greift hier nicht die NWFreiV. Für die gezielte Versickerung auf den Grundstücken ist dann eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und durch die Bauwerber zu beantragen.

Grundsätzlich wird empfohlen diese mit Hilfe eines Bodengutachtens zu untersuchen und ggf. eine Regenrückhaltung vorzusehen.

### Oberflächenwasser

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

### Grundwasser

Der Geltungsbereich liegt außerhalb von wassersensiblen Bereichen. Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Heilquellenschutzgebiet Kondrau-Waldsassen. Der Grundwasserkörper des gesamten Geltungsbereichs ist der 5\_G001 – Kristallin Marktredwitz. Der mengenmäßige sowie chemische Zustand des Grundwasserkörpers ist gut.<sup>10</sup>

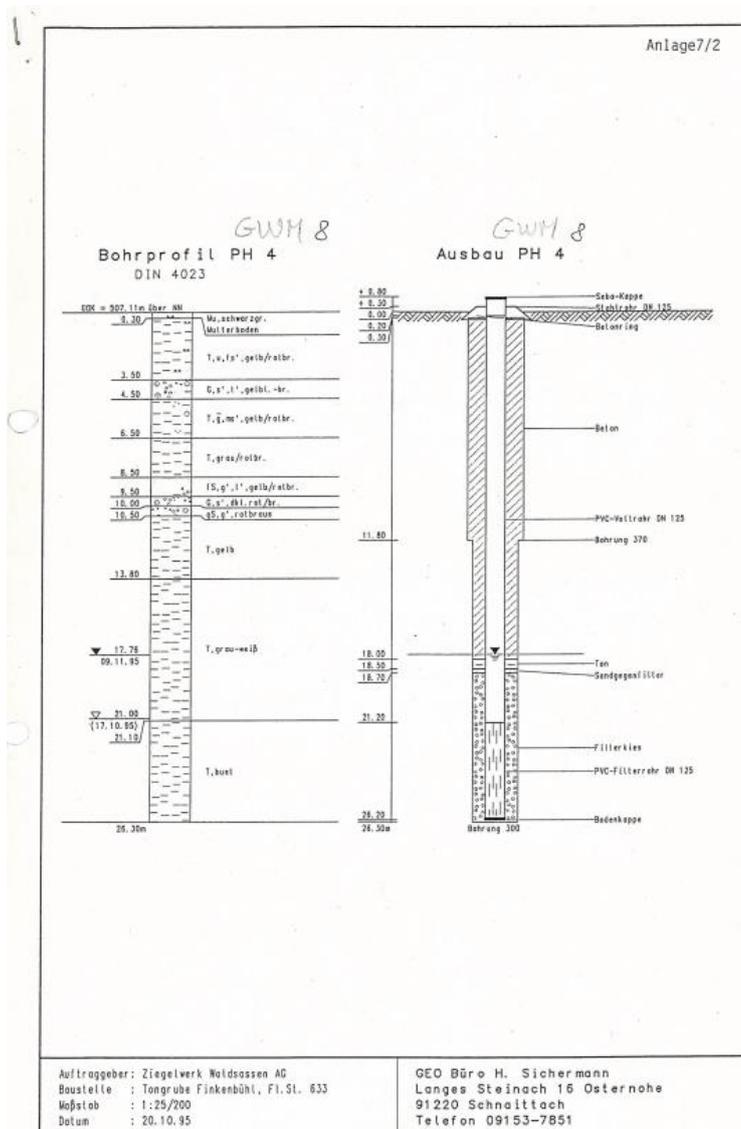
Ein Eintragsrisiko von Nähr- und Schadstoffen in das Grundwasser aufgrund landwirtschaftlicher Nutzung mit entsprechenden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung) und Qualität des Grundwassers ist jedoch vorhanden.

Der genaue Grundwasserstand kann nur mit einem Boden-/ Baugrundgutachten erfasst werden. Nach Informationen des Umweltatlases Bayern befindet sich im Nahbereich des Plangebietes – und zwar in der Nord-West-Ecke der Fl.Nr. 633, Gmkg. Waldsassen, eine Grundwassermessstelle mit der Bezeichnung: Wn-TIR, Bareuther B, GWM 8, Id. Gewässeratlas: 5939BG015060. Demnach liegt der „Ruhewasserspiegel [m u. AP] bei 17,76“ ausgehend von der „Bohransatzhöhe [m NN] 507,19“<sup>11</sup>.

<sup>9</sup> BayernAtlas, aufgerufen am 30.01.2024

<sup>10</sup> [Umwelt Atlas \(bayern.de\)](https://www.umweltatlas.bayern.de), aufgerufen am 18.12.2023

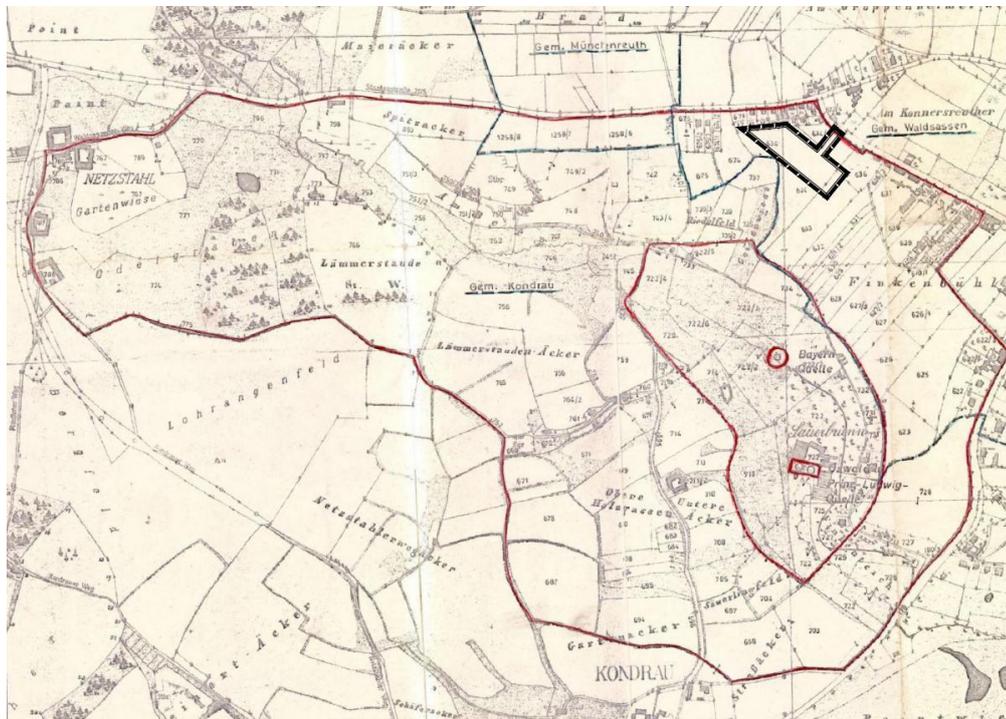
<sup>11</sup> Umweltatlas Bayern, aufgerufen am 27.05.2024 <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>



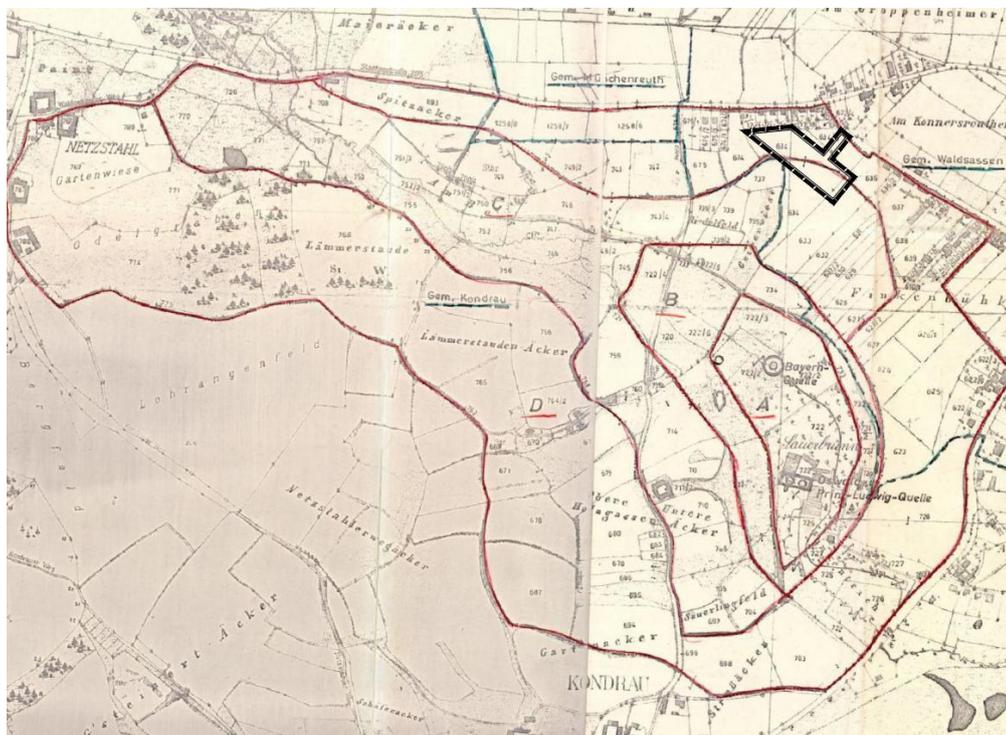
**Abbildung 7: Bohrprofil der Gewässermessstelle 8, zur Verfügung gestellt durch das Wasserwirtschaftsamt Weiden, am 27.05.2024**

Heilquellenschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Heilquellenschutzgebiet Kondrau-Waldsassen.



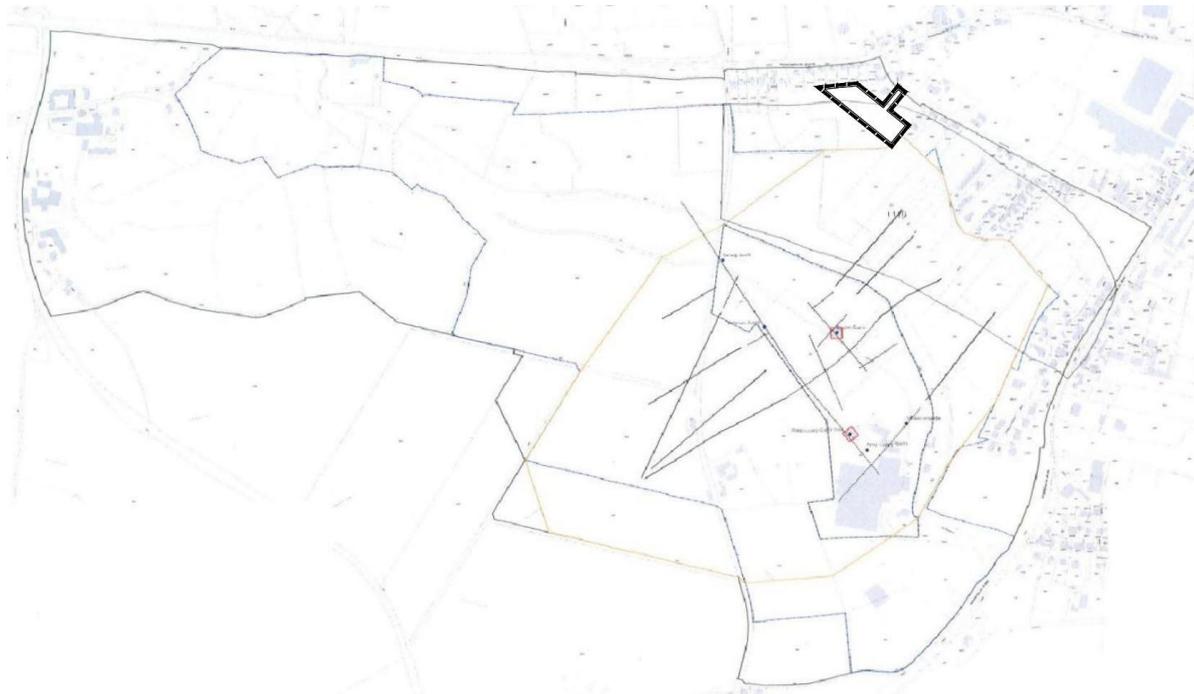
**Abbildung 8: Darstellung der Zone III (qualitative Kulisse) des mit Rechtsverordnung am 01.06.1975 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Kondrau-Waldsassen, graphisch mit der Lage des Planungsgebietes ergänzt.**



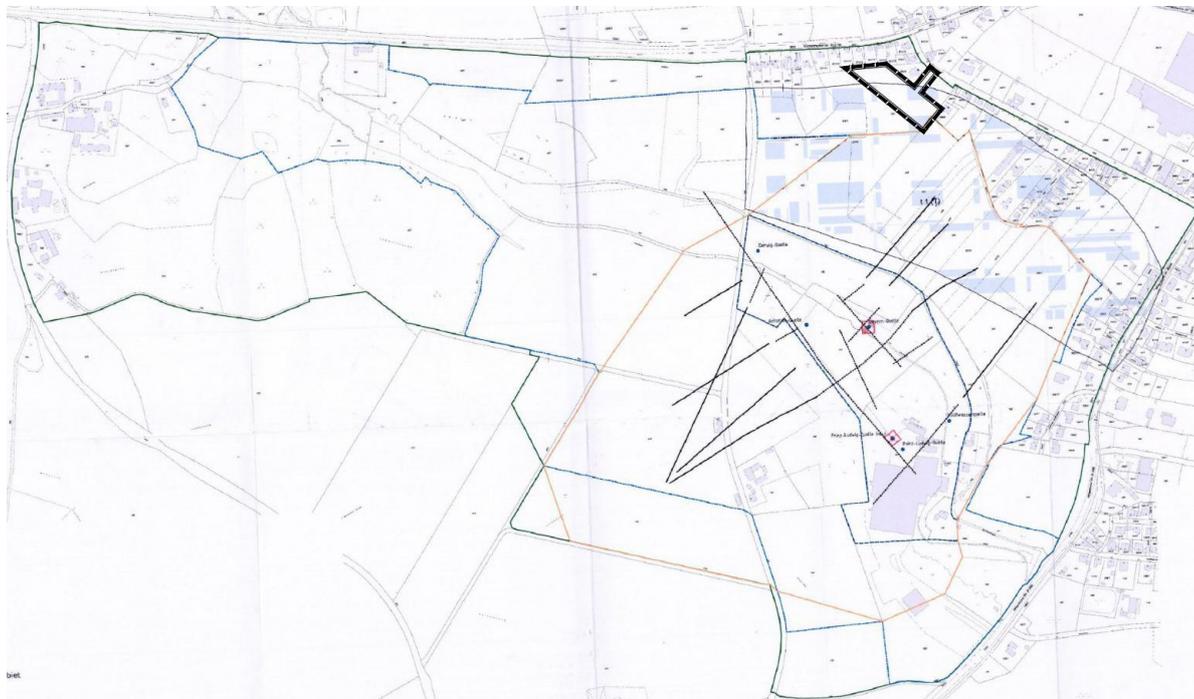
**Abbildung 9: Darstellung der Zone D (quantitative Kulisse) des mit Rechtsverordnung am 01.06.1975 festgesetzten Heilquellenschutzgebietes Kondrau-Waldsassen, graphisch mit der Lage des Planungsgebietes ergänzt.**



Nach Aktualisierung der Schutzgebietskulisse 2012



**Abbildung 10: Darstellung der Schutzgebietskulisse vom 19.02.2012 zu Zone B des quantitativen Schutzgebietes und Zone IIIB des qualitativen Schutzgebietes, graphisch mit der Lage des Planungsgebietes ergänzt.**



**Abbildung 11: Darstellung der Schutzgebietskulisse vom 26.03.2012 zu Zone B des quantitativen Schutzgebietes und Zone IIIB des qualitativen Schutzgebietes, graphisch mit der Lage des Planungsgebietes ergänzt.**

**Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung:**

baubedingt

- Keine Beeinträchtigung

anlagebedingt

- Schmälerung der Grundwasserneubildung
- Erhöhung der Wasserabflussrate

betriebsbedingt

- Keine Beeinträchtigung

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

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

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

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

**Bestandsbeschreibung**

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

**Umweltauswirkungen**

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

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

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

**4.6.10. Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle oder Katastrophen**

**Bestandsbeschreibung**

Starkregenereignisse (Sturzfluten, Überschwemmungen, Hangrutsche)

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

Gefahrguttransporte

Informationen über Gefahrguttransporte auf den nächstgelegenen Straßen liegen nicht vor.

Störfallbetriebe

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

#### Sonstige

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

#### Umweltauswirkungen

##### Ausgehendes Risiko durch das Gebiet auf die Umgebung

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

##### Risikoanfälligkeit des Gebiets selbst

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

#### Maßnahmen

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

## **4.7. Wechselwirkungen und Summenwirkungen bei Durchführung der Planung**

### **4.7.1. Wechselwirkung Fläche-Boden-Wasser-Klima**

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

### **4.7.2. Wechselwirkung Landschaft-Tiere/Pflanzen-Mensch**

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

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

#### **4.7.3. Summenwirkungen bei Durchführung der Planung**

Durch die Umsetzung der Planung ergeben sich keine gravierenden Umweltauswirkungen, die nicht im Rahmen des Bebauungsplans zu lösen sind. Sämtliche erhebliche Auswirkungen in Natur und Landschaft, die mit einer Reduzierung der ökologischen Wertigkeit einhergehen, wurden bei Aufstellung des Bebauungsplans untersucht und mit entsprechenden Festsetzungen, der Grünordnung sowie durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen berücksichtigt.

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

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

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

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

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

#### **4.10. Prognose bei Durchführung der Planung**

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

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

##### **4.11.1. Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter**

###### **SCHUTZGUT BODEN UND WASSER**

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

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“

#### SCHUTZGUT KLIMA UND LUFT

- Festsetzung einer zulässigen GRZ im Allgemeinen Wohngebiet (WA) von max. 0,3
- Anlegung und Unterhaltung von Grünflächen
- Festsetzung grünordnerischer Maßnahmen (Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern), die der Frischluftgewinnung dienen
- Anlegen und Unterhaltung von zu begrünenden Flächen (Begrenzung von Schotterflächen) und damit die Sicherung von kleinklimatischer Kaltluftentstehung
- Hinweis auf Gründächer, Photovoltaik- und Solarthermieanlagen
- Empfehlung von geeigneten Pflanzenarten zur Dachbegrünung
- Hinweis auf Fassadenbegrünung

#### SCHUTZGUT ARTEN UND LEBENSÄUEN

- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Durchgrünung des Plangebietes
- Ausbildung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als zu begrünende Fläche
- Ausbildung der Einfriedungen nur als sockellose Zäune zur Gewährleistung der Durchgängigkeit für Kleinsäugetiere (Artenschutz), dabei Abstand UK Zaun zu OK Gelände mind. 15 cm
- Unzulässigkeit von Gehölzfällungen innerhalb der Brutzeiträume vom 01.03. – 30.09. (Artenschutz)

#### SCHUTZGUT MENSCH

- Eingrünung von Grundstücken zur Vermeidung negativer Sichtbeziehungen

#### SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

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

#### SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

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

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

### **4.11.2. Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung**

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

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“

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

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

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

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

# Festsetzungen mit Hinweisen und Begründung mit Umweltbericht

Fassung vom 22.07.2024

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“

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

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

**Abbildung 12: Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise, Stand 02/2024**

Entsprechend der vorgehenden Darstellung entsteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Aus diesem Grund wird auf eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung mit der Festlegung von Kompensationsmaßnahmen verzichtet.

#### 4.11.3. **Ausgleich**

Aufgrund der vorgehenden Darstellung wird kein Ausgleich benötigt.

#### 4.11.4. **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Bei Verwirklichung eines festgelegten Standortes (Flächennutzungsplanebene) sind an diesem die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu berücksichtigen und entsprechend abzuwägen. Beeinträchtigungen sind nach § 15 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind.

Um dem festgelegten Standort gerecht zu werden, wurden verschiedene Varianten zur Gestaltung des Planungsgebietes entworfen. Die Stadt Waldsassen hat sich für Variante 3 des Bebauungsplanes entschieden.

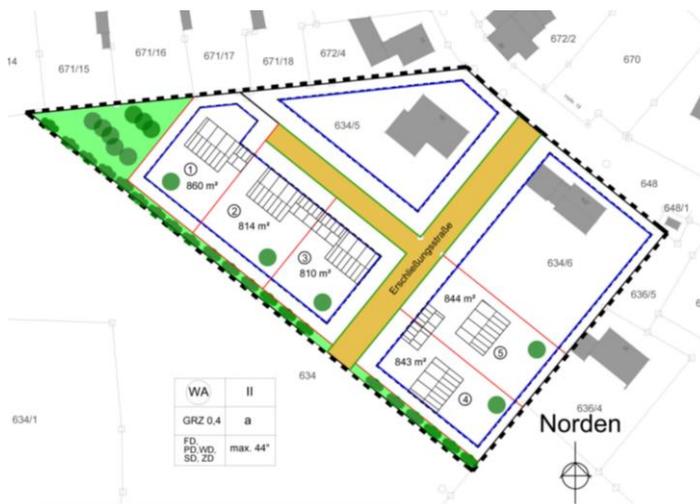
Variante 1 zeigt die Entstehung eines allgemeinen Wohngebietes, welches bereits bestehendes Wohngebiet entlang der Finkenbühlstraße einbezieht, mit voller Ausnutzung der GRZ (0,4).

Die Erschließungsstraße wird bei dieser Variante zwischen den bereits bebauten und neu entstehenden Parzellen geführt.

Die Parzellengrößen der neu zu planenden Parzellen wurden einheitlich gestaltet.

Die Grünordnung wird im allgemeinen Wohngebiet planlich dargestellt. Südwestlich wird das allgemeine Wohngebiet mit einem Grünstreifen (heimische Hecke) zur benachbarten landwirtschaftlichen Fläche hin abgetrennt. Westlich war die Entwicklung einer Wiese mit Baumbestand angedacht.

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnungsplanung „Nähe Finkenbühlstraße“



**Abbildung 13: Darstellung Variante 1**

Variante 2 weicht nicht stark von Variante 1 ab.

Im Vergleich zu Variante 1 wurde der Geltungsbereich auf den nicht bebauten Bereich und auch die GRZ auf ein Minimum (0,3) reduziert.

Die Führung der neu geplanten Erschließungsstraße wurde auf die südwestliche Seite der neuen Parzellen verschoben. Dadurch entsteht im Vergleich zu Variante 1 mehr Straßenfläche, jedoch bietet diese Variante die Möglichkeit zur weiteren Erschließung von zukünftigen Parzellen mittels z.B. einer flächensparenderen Ringstraße, womit die Variante 2 dahingehend nachhaltiger durchdacht ist.

Die Parzellengrößen wurden in Variante 2 auf Parzellengrößen der benachbarten Wohngebiete angepasst. So wurden die westlichen Parzellen an die Größen der nördlich liegenden Parzellen angepasst. Mittig des Geltungsbereichs wurde eine Parzelle an die Größenordnung der Flurstücke 634/5 und 634/6 angeglichen. Die östlichen Parzellen liegen von der Größe her zwischen den westlichen und der mittigen Parzelle. Somit ist im Sinne der Gleichberechtigung eine Auswahl an Parzellengrößen da, die auch der Parzellengrößen der Umgebung entsprechen.

Um die landwirtschaftliche Nutzung südwestlich weitestgehend nicht zu beeinträchtigen (Schattenwurf), wird auf die Bepflanzung mit Heckenstrukturen der Grünflächen verzichtet und auf die Ansaat einer artenreichen heimischen Wiesenmischung gesetzt. Auf die Darstellung der Grünordnung im Plan wurde verzichtet.



**Abbildung 14: Darstellung Variante 2**

Varianten 1 und 2 wurden nochmals überdacht.

Variante 3 nimmt nun die Darstellung der Grünordnung der Vollständigkeit halber wieder auf, um Missverständnissen bei Bepflanzungsvorgaben vorzubeugen.

Ansonsten werden keine Änderungen am Plan dargestellt.



**Abbildung 15: Darstellung Variante 3**

#### **4.11.5. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

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

Der Umweltbericht wurde methodisch wie folgt aufgebaut:

Die Standortuntersuchung erfolgt auf Basis des Flächennutzungsplans.

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

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

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

#### **4.12. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Es werden keine Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die überwacht werden können.

#### **4.13. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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

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

Die Niederschlagswasserentsorgung erfolgt über verbindlich festgesetzte Zisternen, die gedrosselt in das städtische Kanalsystem entwässern.

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

Auf den Geltungsbereich sind zukünftig Emissionen durch Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu erwarten. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung sind diese jedoch hinzunehmen. Es wird zum derzeitigen Planstand davon ausgegangen, dass keine emissionschutzrechtlichen Auswirkungen der Planung entgegenstehen.

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

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

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

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

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

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

**Tabelle 7: Zusammenfassung der Schutzgutbewertung**

<b>Schutzgut</b>	<b>baubedingte Auswirkungen</b>	<b>anlagebedingte Auswirkungen</b>	<b>betriebsbedingte Auswirkungen</b>	<b>Ergebnis</b>
<b>Fläche</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Menschen/ Erholung</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Boden, Geo- logie und Altlasten</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Tiere, Pflan- zen, biologi- sche Vielfalt</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Wasser</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Klima/ Luft</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Kultur-/ Sachgüter</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Landschaft</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Natura 2000</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Schwere Un- fälle</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>
<b>Summen- wirkung</b>	gering	gering	gering	<b>gering</b>